

НАРОДНЫЙ ГАРАЖ: ЗА ЧЕЙ СЧЕТ?

Из каждых десяти автомашин в столице шесть не имеют своего угла. Но это усредненный показатель. В центре ситуация куда более сложная - личный транспорт обеспечен гаражами и стоянками лишь на четверть. Создавшееся положение и вызвало к жизни проект «Народный гараж». Основные положения программы утверждены постановлением правительства Москвы от 23 сентября 2003 года № 791-ПП «О ходе реализации городской целевой программы гаражного строительства и перспективах ее развития». Главная роль в реализации программы отводится государственному унитарному предприятию г. Москвы «Управление экспериментальной застройки микрорайонов». Наш корреспондент побеседовал с заместителем генерального директора данного предприятия Григорием ВЕНГЕРОВЫМ.

Можно ли утверждать, что москвичи наконец-то получили возможность самостоятельно, на законных основаниях и в пределах своих финансовых возможностей обзавестись гаражом или стоянкой?

- Безусловно. Цель программы в том и состоит - реализовать инициативу жителей города. Программа осуществляется при содействии органов исполнительной власти. На введенные в эксплуатацию места оформляется право собственности.

- Представим: желание построить гараж есть. С чего начать?

- Надо обратиться в управу района с инициативой о постройке гаража. При этом автовладельцы могут предложить свой адрес строительства. Управа и префектура рассматривают предложение и оценивают его с точки зрения соответствия градостроительному плану развития территории района, округа. Если на указанном месте не запланировано иное строительство, разрешение будет дано. Но надо иметь в виду: инициативная группа не обязана предлагать место для гаража. Автовладельцы могут обратиться и с просьбой включить их в число инвесторов строительства, которое намечено по ранее оговоренному адресу. Информация передается нам.

- Теперь - о роли вашего предприятия в реализации программы. В чем конкретно она состоит?

- ГУП «УЗЗ» выступает генеральным заказчиком, заказывая исходно-разрешительную документацию на данный участок, и совместно с жителями определяет тип здания, строительство которого возможно в конкретном месте. Это может быть наземное строение, подземный гараж или иное сооружение. Гараж может быть двух типов - манежный или боксовый. Безусловно, боксовый обойдется дороже, однако по соотношению цена - качество он выгоднее, поскольку позволяет автовладельцу хранить сменную резину и запчасти в гараже, не захлывая квартиру. Когда определяются предварительная цена, место строительства и тип гаража, автовладельцы объединяются в товарищество. Именно товариществам распорядительным документом правительства Москвы передается право инвестирования строительства гаража-стоянки на условиях инвестиционного контракта вне конкурса. А на ГУП «УЗЗ» правительство Москвы возложило еще и обязанность контролировать средства, вложенные участниками программы «Народный гараж». По договору простого товарищества двое или несколько лиц обязуются соединить свои вклады и действовать совместно. Один из членов товарищества должен взять на себя управление делами. Чем хороша именно такая форма объединения? А тем, что при оформлении собственности на место она дает возможность передавать объекты напрямую в ру-



ФОТО АЛЕКСАНДРА МАТЮШКИНА

ки потребителя без посредничества юридического лица.

После утверждения места и типа гаража или паркинга товарищество заключает инвестиционный контракт с префектурой, где обозначается нулевая доля города и основополагающие взаимные обязательства. По условиям контракта префектура принимает решение об аренде земельного участка и оказывает содействие товариществу, а товарищество в свою очередь обязуется построить гараж в установленные сроки, неся при этом всю полноту ответственности. Другой договор закрепляет отношения товарищества с заказчиком: ГУП «УЗЗ» берет на себя оформление проектной документации и в последующем, подключив подрядчиков, строительство гаража. Наше предприятие действует в интересах товарищества с установлением сжатых сроков строительства при минимальных расценках - не более двух процентов от объема выполненных работ.

- Надо понимать так, что участникам программы вас не миновать, поскольку самостоятельно привлечь заказчика товарищество не может. Почему?

- Заказчик должен быть подконтролен городу. В противном случае могут возникнуть неприятные коллизии: неведомый заказчик, собрав деньги с автовладельцев, просто-напросто исчезнет с ними. Куда направятся обманутые граждане, догадаться несложно.

Кроме того, надо иметь в виду, что мы должны воспрепятствовать обману не только граждан, но и городских властей. Пред-

ставьте, что появился инвестор, который использует товарищество в качестве прикрытия для реализации своих сугубо коммерческих планов, получив таким образом весьма солидные льготы, предусмотренные для участников программы. Тут тоже нужен жесткий контроль. Более того, для программы «Народный гараж» создаются типовые проекты строений, которые нельзя будет использовать нецелевым образом. То есть из гаража не сделаешь магазин или офис.

- Раз уж речь зашла о льготах, давайте скажем о них подробнее.

- На участников программы распространяются существенные льготы, они реально позволяют выйти на приемлемый для автовладельцев уровень стоимости места. Во-первых, товарищества освобождаются от выкупа права аренды земельного участка. Это закреплено постановлением правительства Москвы от 26 декабря 2000 года № 1013 «О дополнительных мерах по совершенствованию гаражного строительства в г. Москве на 2001-2004 годы». Во-вторых, на основании распоряжения мэра от 25 сентября 1998 г. № 980-РМ «Об арендной плате за землю в городе Москве» участники программы получают право на применение льготных ставок арендной платы за землю в размере трех процентов от базовой ставки арендных платежей в период строительства гаража-стоянки и 10 процентов - на период эксплуатации.

Постановление правительства Москвы от 30 сентября 2003 г. №815-ПП «О финансировании реализации городских программ

строительства и комплексной реконструкции инженерных сетей и сооружений районов застройки» предусматривает компенсацию затрат застройщикам гаражей-стоянок на строительство городских магистральных инженерных коммуникаций и сооружений. И, наконец, в соответствии с постановлением правительства Москвы от 12 марта 1996 г. №216 «О программе массового строительства многоэтажных гаражей-стоянок на 500000 машиномест и организации ее выполнения» участники программы освобождены от оплаты долевого участия в строительстве городских питающих центров, головных сооруже-

ний, сетей, коммуникаций и объектов инженерного обеспечения.

- Сколько же придется выложить за такой гараж или стоянку?

- Этот вопрос действительно вызывает наибольший интерес у автовладельцев. Однако замечу: точную сумму затрат участников программы «Народный гараж» определить сразу сложно. Надо иметь в виду, что в зависимости от типа гаражей или паркингов стоимость места может существенно различаться. Наиболее дешевые - ажурные и быстровозводимые модульные конструкции. По прогнозам проектировщиков, себестоимость одного такого места составит скорее всего три ты-

сячи долларов. Сумма тоже немалая, однако многие автолюбители отказываются от приобретения даже самого дешевого места из-за отсутствия приватности: хозяину гаража хотелось бы обладать всеми правами собственника. Программа «Народный гараж» как раз и делает автовладельца полноправным собственником. Капитальные сооружения, естественно, обойдутся несколько дороже. Задача заказчика в нашем лице - минимизировать расходы вкладчиков, подобрать самый подходящий для конкретного места тип сооружения. При этом схема финансирования предусмотрена весьма гуманная - по этапам строительства. Исходно-разрешительная документация изготавливается за счет средств города с последующим возмещением, далее гараж строится на средства пайщиков. После окончания строительства оформляются права собственности всех участвующих в товариществе, при этом оставшиеся места распродаются по рыночным ценам. В данном случае интересы города учитываются: ему отдается 5 процентов от количества мест, превышающих число участников товарищества на момент ввода гаража-стоянки в эксплуатацию.

- Наверняка возникнут ситуации, когда «безлошадные» жильцы будут возражать против гаражного строительства. Опыт столицы показывает, что те или иные группы граждан, живущих в соседних домах или даже в одном доме, затевают тяжбы и по более мелким поводам.

- Во-первых, владельцы автомобилей - такие же полноправные граждане, как и все остальные. Помимо прочего, они уплачивают транспортный налог и вправе рассчитывать, что им предоставят возможность обеспечить свой автомобиль местом хранения. Определять места строительства гаражей будут в соответствии с существующими нормами и правилами, с учетом экологического аспекта, с соблюдением процедуры утверждения проектов в контролирующих организациях.

- Сколько адресов в целом по Москве определено по предложениям граждан и префектур для строительства гаражей-стоянок в рамках программы?

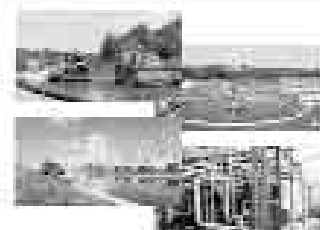
- На сегодняшний день ГУП «УЗЗ» имеет 181 такой адрес. Из них 43 утверждены координационным советом по вопросам гаражного строительства Москвы. Что же касается перспектив, то мы уверены, что после успешной сдачи первых объектов от желающих принять участие в строительстве народных гаражей отбоя не будет. По оценкам специалистов, до сих пор москвичам еще не предлагалось более выгодной и приемлемой инвестиционной схемы. Высокое качество, финансовая доступность и быстрота строительства - залог успеха программы «Народный гараж», разработанной и реализуемой в интересах жителей города.

Петр ПОЛЫНОВ

ДОРКОМЭКСПО. 2004 VI Московская международная выставка

В рамках празднования 355-летия
ЖКХ России

26-28 мая 2004 г., Москва, «Гостиница двор»,
открытая площадка - Красная площадь



Для строителей, дорожников, коммунальщиков

- Машины, механизмы и оборудование для строительства, реконструкции и эксплуатации жилых домов, объектов ЖКХ, дорог, инженерных сооружений; земляные;
- материалы и технологии для дорожно-мостового и жилищно-коммунального строительства;
- системы жизнеобеспечения жилых зданий;
- оборудования для систем теплоснабжения, водопроводно-канализационного хозяйства, санитарной очистки;
- материалы, техника и оборудование для благоустройства и озеленения территории.

Организаторы:

- Министерство промышленности и торговли РФ;
- Министерство транспорта и дорог РФ;
- Промышленная выставка «Металл».

www.dorkomexpo.ru

тел. (095) 915 5009, 915 6796, 915 5813