



16 | Как скоро изменится ситуация с получением разрешения на строительство и ввод объекта в эксплуатацию в Самаре после поправок в 214 -ФЗ, которые ужесточают требования к застройщикам

В 2018 году Самарская область превзошла показатели 2017-го по объему построенного и введенного жилья. Стремление воспользоваться льготными ипотечными кредитами привело к кратковременному всплеску спроса на продаваемую недвижимость. И хотя в конце 2018-го и в течение 2019 года власти Самарской области планируют нарастить темпы строительства и объемы введенной недвижимости, застройщики не всегда успевают продавать квартиры в новостройках и предпочитают сдавать жилье в аренду, так как она стала более востребована.

Квартирный прирост

— тенденции —

Объемы выросли

В этом году на основе послания президента РФ министерство строительства Самарской области разработало дорожную карту по реализации в регионе национального проекта «О национальных целях и стратегических задачах развития РФ на период до 2024 года». Согласно ей, целевой плановый показатель по вводу жилья в эксплуатацию в регионе на 2019 год составляет 2,04 млн кв. м. В том числе ввод в эксплуатацию индивидуальных жилых домов запланирован в объеме 816 тыс. кв. м.

По информации министерства строительства Самарской области, с января по сентябрь 2018 года в Самарской области введено в эксплуатацию 1,015 млн кв. м жилья. Это 110,3% в отношении к аналогичному периоду 2017 года и 10,62% от суммарного объема ввода по Приволжскому федеральному округу в целом. По сравнению с первыми девятью месяцами 2017 года, за этот же период в этом году в Самар-

ской области введено на 94,6 тыс. кв. м жилья больше.

В связи с этим, по данным Самарского областного фонда жилья и ипотеки (СОФЖИ), по объему ввода в январе — сентябре 2018 года Самарская область заняла прочное место в тройке лидеров «наряду с Республикой Татарстан (более 1,727 млн кв. м общей площади жилых домов, или 18,07% от общего объема ввода по ПФО) и Республикой Башкортостан (1,396 млн кв. м общей площади жилых домов, или 14,61% от общего объема ввода по ПФО)».

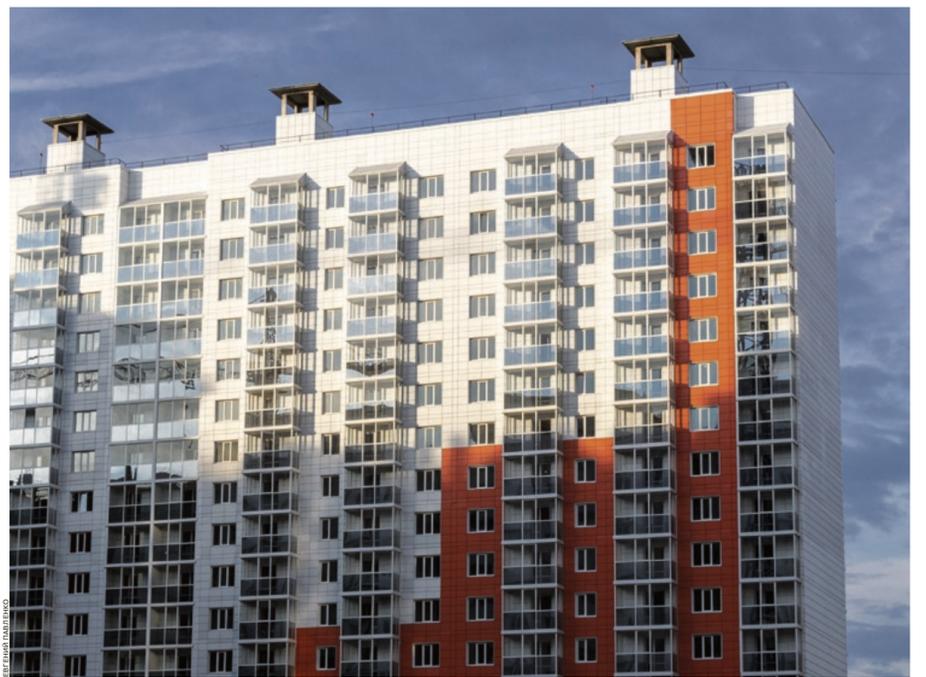
При этом подготовленный правительством план по вводу недвижимости на 2018 год в Самарской области составляет более 1,91 млн кв. м: это 106,5% по отношению к 2017 году.

В этом году в эксплуатацию введены многоквартирные дома общей площадью 437,3 тыс. кв. м, малоэтажные здания (27,7 тыс. кв. м), а также дома индивидуальных застройщиков (550 тыс. кв. м).

По словам независимого аналитика рынка недвижимости Александра Дебрусалиева, в последние го-

ды в Самаре были сданы такие крупные объекты недвижимости, как ЖК «Олимпия Парк» (ООО «Русский базар»), ЖК «Фрегат» (ООО «Альянс-Менеджмент») и ЖК «Ракета» (СК «Град»). «Что касается Самары и Волжского района, помимо планового ввода в эксплуатацию жилья в Кошелевском, Южном городе и Волгаре была осуществлена сдача объектов и на других крупных строительных площадках, возведение которых ранее затягивалось — это, например, ЖК «Альбатрос», — рассуждает эксперт.

Также специалисты отмечают, что в 2017–2018 годах в Самарской области произошел значительный рывок в решении проблемы обманутых дольщиков. За этот период были достроены несколько проблемных «долгостроев». Еще в начале 2018 года власти Самарской области анонсировали введение в строй 12 проблемных объектов, шесть из которых находятся в Самаре и по три — в Тольятти и Волжском районе. В общей сложности в текущем году предполагается удовлетворить требования 1100



С января по сентябрь 2018 года в Самарской области введено в эксплуатацию 1,015 млн кв. м жилья, это на 10,3% больше результатов аналогичного периода прошлого года

дольщиков (всего их в Самарской области более 3,3 тыс. человек).

Как рассказал на круглом столе «Жилая застройка в Самарской области и решение проблемы обманутых дольщиков» руководитель департамента развития строительного комплекса и контроля (надзора) в сфере строительства министерства Самарской области Сергей Абрамович, по состоянию на конец октября 2018 года, план по введению проблемных объектов долевого строительства в регионе выполнен на 77%. «В этом году у нас уже введен в эксплуатацию ряд домов с участием дольщиков. Это и объект на пересечении улиц Тухачевского и Владимирской, и дом на улице Димитро-

ва, где был ряд проблем. Проведена работа и с застройщиками, и с представителями Госстройнадзора. Также был решен вопрос по объектам в Тольятти. Есть ряд объектов в Тольятти и в Самаре, которые, казалось бы, готовы, но изменились требования по пожарной безопасности, санитарным нормам. Перестроиться всегда дороже и сложнее», — рассказал на круглом столе Сергей Абрамович.

В настоящее время в Самаре готовится к сдаче ряд крупных объектов, в числе которых ЖК «Центральный» (застройщик — ООО «Трансгруз», общая фактическая площадь объекта — 79,1 тыс. кв. м) и ЖК «Новая Тверская» (ООО «Промбезопасность», 62,8 тыс. кв. м).

Бум на рынке

По словам Александра Дебрусалиева, в августе-октябре текущего года на рынке региона наблюдалось оживление. «Было проведено значительное число сделок. Оставшиеся в экспозиции объекты продавцы стали выставлять дороже, рост средних удельных цен можно оценить в 5%. Основным фактором развития рынка являются покупательские ожидания, стремление поскорее оформить ипотеку по низким ставкам, законодательные нововведения в регулировании долевого строительства, инфляция и низкий курс рубля при высоких ценах на нефть», — комментирует Александр Дебрусалиев. с 14

«Чем больше мы рассказываем об этом проекте, тем больше людей хотят такие дома»

Владельцы строительной компании ASSET Сергей Евсеев и Ксения Газарянц, имея десятилетний опыт строительства коттеджей, осуществив за два с половиной года строительство европейского поселка ЯР ПАРК, нашли новую концепцию загородной недвижимости. Компания реализует загородную недвижимость нового формата — поселок эксклюзивных вилл ËLKY в сосновом лесу. О концепции нового проекта и о том, какие технологии будут использоваться при его реализации, рассказал основатель строительной компании ASSET и поселка вилл ËLKY Сергей Евсеев.

— Как вы пришли к идее создания поселка вилл ËLKY?

— На протяжении десяти лет мы строили нашим клиентам дома по индивидуальным проектам. После этого клиенты самостоятельно благоустроили участки и казалось бы цель была достигнута, но за периметром их владений можно было наблюдать отсутствие дорог, сезонный мусор (листья, снег), и возникал вопрос «Кто же все это будет убирать? И кто этим будет заниматься?»

Небольшой опрос наших клиентов показал, что есть объективная необходимость в структуре, которая бы отвечала за осуществление хозяйственных работ по благоустройству территории. Наши клиенты беспокоило соседство, которое было порой для многих неприятной неожиданностью.

Поэтому мы стали думать над тем, как помимо красивого участка и дома, еще и предоставлять качественный сервис на высоком уровне. Мы начали с того, что прежде чем заключать договор с покупателем, проводим корректное собеседование, в ходе которого принимаем решение либо о дальнейшем сотрудничестве, либо предлагаем ознакомиться с неременными условиями проживания в наших поселках. И только после этого принимаем решение.

К тому же реализация «ЯР ПАРКА» показала, что есть категория VIP — клиентов, запросы которых выше, чем может сегодня предложить рынок загородной недвижимости. А именно: клиенты этой категории высказывают пожелания в приобретении участков большей площади, в естественном природном окружении, со строениями необычной архитектуры и возможностью глубокого и качественного релакса. Так родился новый эксклюзивный проект «ËLKY». Это закрытый поселок на 33 именные виллы в сосновом лесу в районе села Екатериновка Красноярского района.

Концепция поселка такова: погрузившись в природу, созерцая вековые сосны, вдыхая свежий чистый воздух, наслаждаясь звуками леса, человек восстанавливается. Чтобы отдохнуть, нам хочется уединения, но уединение в замкнутом пространстве не может дать настоящего расслабления. «ËLKY» эту проблему решают, здесь вы все время пребываете в лесу, даже, когда находитесь в стенах своего дома. Вы наблюдаете за природой сквозь панорамное остекление, а ваша жизнь остается скрытой от посторонних глаз. Мы уверены — выходные в такой вилле стоят недельного отпуска.

Для разметки территории и точного адреса строений в «ËLKY» будут использоваться эксклюзивные указатели с именными названиями вилл. Каждая семья сама придумывает название, по аналогии с яхтой. Как правило, яхту называют в честь жены, дочери или делают ее фамилией.

— Почему вы выбрали именно эту территорию?

— Там максимально свежий воздух для оздоровления и уединения благодаря густому сосновому лесу. Мы сделали участки просторными, для того, чтобы не оставалось ощущения, что человек продолжает жить в «комфортной квартире» на природе. Когда у человека участок 12 соток, и глядя в окно спальни, он видит, что происходит на участках соседей с одной и другой стороны.

В «ËLKY» достаточно большие участки — от 26 соток, каждый участок абсолютно индивидуален, как по геометрии, так и по ориентации относительно сторон света. И самое главное — каждая вилла так вписана в естественный ландшафт, в густой лес, чтобы территория не просматривалась соседями. То есть, вы наблюдаете за природой сквозь панорамное остекление, а ваша жизнь остаётся скрытой от посторонних глаз.



Рядом с вашим участком располагаются 100 га леса, река Кондурча, где водится много рыбы. В лесу много живности, можно встретить зайцев и лис.

— Каким образом будет обеспечено обслуживание поселка?

— Мы сейчас создаем обслуживающую компанию, которые будут предоставлять наилучший сервис. Каждая вилла будет сдаваться на пост охраны на въезде в поселок. Не надо забывать также, что ËLKY — это закрытый клубный поселок, территория которого хорошо охраняется, по всему периметру устанавливаются датчики движения и видеонаблюдение. Безопасность будет обеспечена в полной мере — имущество, автомобили и дома будут находиться под охраной в любое время суток. Будут асфальтовые дороги до поселка и внутри.

За рубежом уже давно сервис в поселках на высоком уровне, везде чисто и аккуратно, красиво и безопасно. Мы решили, что и самарские жители должны жить в таких же условиях.

Тот, кто всё-таки «устанет» от вида природы, сможет нажать кнопку



Отличие архитектуры в проекте ËLKY — обязательно плоская крыша, современные панорамное остекление и современная архитектура, натуральные отделочные материалы — все это создает ощущение, что ты круглый год на природе

При возведении большинства домов будет использоваться монолитное строительство, что делает виллы надежными, срок эксплуатации которых будет измеряться веками.

Но будет у всех вилл и объединяющее начало, общая особенность, предусмотренная самой концепцией поселка. Это панорамное остекление и строгий, отточенный современный стиль. По нашей задумке, вилла в ËLKY — уникальная возможность в полной мере насладиться открытым пространством и свободой в комфортной и приватной обстановке. ËLKY эту проблему решают, ведь здесь вы всё время пребываете в лесу, даже, когда находитесь в стенах своего дома.

ËLKY — это безупречная эстетика, абсолютный комфорт, максимальная функциональность и экологичность.

— Какие «умные» сервисы для дома могут быть реализованы в проекте?

— Здесь полностью может быть реализован умный дом. Это такие технологии, как включение и выключение света от хлопка, закрытие штор и жалюзи с пульта, поскольку пре-

дусмотрены большие территории остекления. Если вдруг на улице непогода — нажал на пульт и закрылись шторы. В спальнях тоже будем делать витражное остекление. Получается, человек перед сном закрывает шторы с помощью пульта и утром он не проснется из-за яркого света. В вилле будет высокоскоростной интернет по оптоволокну. В поселке есть все блага цивилизации, а за окном зеленые сосны круглый год, бегают белки, птицы слетаются на кормушки.

— Вы уже строили подобные дома? И строятся ли такие виллы в Самарской области?

— В селе Жаренный Бугор мы построили несколько домов подобного плана. Есть аналогичные дома в Царевщине, на просеках в городе, но они единичные.

— Какова стоимость виллы в новом поселке?

— Участок, коммуникации и вилла без отделки в поселке «ËLKY» будет стоить от 12 млн руб. Стоит обратить внимание тех, кто планирует комфортное жилье на природе, что вилл всего 33.

— Сколько участков для строительства вилл уже выкуплено? Как это происходит?

— Весной мы начнем строить выставочную виллу и виллы клиентов, которые успеют завершить этап проектирования за зиму. Планируем, что начнем строительство весной минимум 6 вилл. Из 33-х уже выкуплено 6. Но чем больше мы сегодня показываем эти проекты, тем больше людей хотят такие дома.

Мы не продаем отдельно участки, мы продаем все в комплексе, покупатель авансирует участок и заходит на проектирование виллы. Пока мы делаем проект виллы, он рассчитывается за участок, и тогда мы выходим на стройку. Предполагается, что за четыре — шесть лет этот проект будет завершен и клиент сможет въехать в свою виллу мечты. РЕКЛАМА