

«НЕ ВСЕ САМОСТРОИ СНЕСЕНЫ, НО НОВЫХ УЖЕ НЕ ПОЯВЛЯЕТСЯ»

2018 ГОД ПРОШЕЛ В КРАСНОДАРСКОМ КРАЕ ПОД ЭГИДОЙ БОРЬБЫ С САМОСТРОЯМИ И РЕШЕНИЯ ПРОБЛЕМЫ ОБМАНУТЫХ ДОЛЬЩИКОВ. О ТОМ, КАКИЕ ТРЕБОВАНИЯ СЕЙЧАС ПРЕДЪЯВЛЯЮТСЯ К НОВЫМ ЗОНАМ ЗАСТРОЙКИ И САМИМ ДЕВЕЛОПЕРАМ И НЕ ПРИВЕДУТ ЛИ ОНИ К СОКРАЩЕНИЮ РЫНКА, В ИНТЕРВЬЮ „ЭКОНОМИКЕ РЕГИОНА“ РАССКАЗАЛ ВИЦЕ-ГУБЕРНАТОР АНДРЕЙ АЛЕКСЕЕНКО

ИНТЕРВЬЮ ВЗЯЛ МИХАИЛ ЛУКАШОВ

„ЭКОНОМИКА РЕГИОНА“: В 2018 году был принят краевой закон «О дополнительных мерах защиты прав участников долевого строительства». Он позволил выделять в качестве компенсации земельные участки девелоперам, которые берутся за достройку проблемных объектов. Кто-то уже воспользовался такой возможностью? И о каких именно участках идет речь?

АНДРЕЙ АЛЕКСЕЕНКО: Среди земельных участков, которые рассматриваются для выделения застройщикам, участвующим в решении проблемы долгостроев, есть достаточно большие земельные массивы. В этом году в Краснодаре было сформировано девять крупных участков, которые могут использоваться в рамках компенсационных мер. Кроме того, есть территория площадью 1,5 тыс. га, которая была передана из федеральной собственности муниципалитету — между поселками Знаменский и Новознаменский. По сути, это новый перспективный район города, проект планировки которого в ближайшее время уже может быть утвержден. Он разработан в соответствии со всеми нормами градостроительного проектирования, там предусмотрена необходимая транспортная и социальная инфраструктура. По масштабам район будет сопоставим с центром города. Поэтому земля есть, и уже сегодня благодаря компенсационным мерам достраивается ряд проблемных объектов.

Кроме того, сейчас мы работаем над внесением дополнений в закон, которые позволят выделять субсидии муниципальным образованиям для выплат денежных компенсаций затрат застройщиков, достраивающих проблемные объекты, которые сами по себе не имеют инвестиционной привлекательности.

«АДМИНИСТРАЦИЕЙ ВЕДЕТСЯ ЖЕСТКИЙ КОНТРОЛЬ ЗА СОБЛЮДЕНИЕМ ЗАСТРОЙЩИКАМИ ВСЕХ ГРАДОСТРОИТЕЛЬНЫХ НОРМ И НАЛИЧИЕМ ТЕХНИЧЕСКИХ УСЛОВИЙ. ТАКЖЕ МЫ СЛЕДИМ ЗА ТЕМ, ЧТОБЫ ДЕВЕЛОПЕРЫ НЕ НАРУШАЛИ СРОКОВ ВВОДА В ЭКСПЛУАТАЦИЮ СВОИХ ДОМОВ. ЧТОБЫ БЫЛО ПОНЯТНО: С 1 ИЮЛЯ 2017 ПО 1 ИЮЛЯ 2018 ГОДА ДЛЯ ПОЛУЧЕНИЯ ЗАКЛЮЧЕНИЯ О СООТВЕТСТВИИ ПРОЕКТНОЙ ДЕКЛАРАЦИИ И ЗАСТРОЙЩИКА ТРЕБОВАНИЯМ ФЗ № 214 В ДЕПАРТАМЕНТ ПО НАДЗОРУ В СТРОИТЕЛЬНОЙ СФЕРЕ КРАСНОДАРСКОГО КРАЯ ПОСТУПИЛО 741 ЗАЯВЛЕНИЕ ОТ 161 КОМПАНИИ. ВЫДАНО БЫЛО ЛИШЬ 178 ЗАКЛЮЧЕНИЙ О СООТВЕТСТВИИ»

„ЭР“: Много ли еще таких объектов в крае?

А. А.: Сейчас в «дорожную карту» включены 73 долгостроя. На 16 из них уже найдены инвесторы. На семи объектах застройщики планируют все-таки завершить строительство самостоятельно. А вот по 50 объектам инвестиционной привлекательности нет, и там решить проблему можно только за счет компенсационных мер.

„ЭР“: Проблема долгостроев зрела в Краснодарском крае годами. Какова вероятность, что ее удастся окончательно решить?

А. А.: Прежде всего, вступили изменения в ФЗ № 214 «Об участии в долевом строительстве», которые исключили возможность привлечения средств граждан напрямую по новым объектам. Теперь, в соответствии с законом, действуют другие инструменты — собственные средства либо открытие счетов эскроу в аккредитованных банках. Считаю, что эти поправки в закон максимально защищают права граждан, так как использовать средства по своему усмотрению застройщики больше не смогут — это будут контролировать финансовые структуры.

Кроме того, администрацией ведется жесткий контроль за соблюдением застройщиками всех градостроительных норм и наличием технических условий. Также мы следим за тем, чтобы девелоперы не нарушали сроков ввода в эксплуатацию своих домов. Чтобы было понятно: с 1 июля 2017 по 1 июля 2018 года для получения заключения о соответствии проектной декларации и застройщика требованиям ФЗ № 214 в департамент по надзору в строительной сфере Краснодарского края поступило 741 заявление от 161 компании. Выдано было лишь 178 заключений о соответствии.

Сейчас у нас на контроле находится 131 объект, имеющий определенные риски для дольщиков. В Краснодаре их 83, в Сочи и Анапе — по 12, в Туапсинском районе — шесть, в Новороссийске — пять, в Горячем Ключе — четыре, в Геленджике — три, в Ейске — два, в Каневском, Тихорецком и Усть-Лабинском районах — по одному. И сейчас уже можно говорить, что есть предпосылки для того, чтобы все застройщики, получившие разрешения, исполнили свои обязательства в срок.

„ЭР“: Насколько энергично муниципалитеты сейчас решают проблему самостроев? И где их сейчас больше всего?

А. А.: Конечно, эта проблема характерна для городов с наиболее высоким спросом на жилье. В районах, мало привлекательных для застройки, она практически отсутствует. Скажу так: самострои появляются там, где жажда наживы переходит рамки разумного. Яркий пример — это Сочи, где самовольное строительство,



к сожалению, приняло системный характер. И боремся мы с этим тоже системно. Сейчас ситуация в Сочи коренным образом изменилась к лучшему. Не все самострои снесены, но новых уже не появляется. Активно используется такой инструмент, как судебная неустойка за неисполнение решения суда: когда суд обязал застройщика снести самовольно возведенный объект, а он этого делать

не хочет. Раньше снос таких домов был настоящей проблемой, поскольку у Федеральной службы судебных приставов не было финансирования для того, чтобы самим привести в исполнение решение суда о сносе, а у муниципалитетов просто не было таких полномочий. Со вступлением в силу ФЗ № 340 «О внесении изменений в Градостроительный кодекс РФ» в этом году такие полномочия появились.

СИТУАЦИЯ В ОТРАСЛИ

Сейчас на рынке долевого строительства Краснодарского края действуют 347 застройщиков, которые возводят 876 объектов. Сроки сдачи квартир перенесены по 240 жилым комплексам. В 2018 году из числа домов с превышением сроков исполнения обязательств в регионе введены в эксплуатацию 74 многоквартирных дома общей площадью 1,1 млн кв. м (15,5 тыс. квартир). Достройкой проблемных объектов занимаются 16 инвесторов.