

И сегодня муниципалитеты активно предъявляют иски застройщикам, и суды принимают решения о выплате неустойки, размер которой может составлять 5–100 тыс. руб. за сутки. Это само по себе сильно бьет по карману нерадивые застройщиков, а кроме того, может закончиться для них банкротством компании и арестом их личного имущества. Таким образом, борьба с самостроями должна базироваться на трех основных принципах: неотвратимости наказания, отсутствии экономической выгоды и публичности деятельности девелоперов. Когда эти факторы соблюдаются, самострой в принципе не появляются.

„ЗР“: Не приведут ли изменения в ФЗ № 214 к резкому спаду объемов строительства в регионе?

А. А.: Думаю, что они приведут к резкому сокращению количества недобросовестных строительных компаний. Например, тех, которые начинали свою деятельность не с подготовки разрешительной и проектной документации, а с привлечения денег дольщиков. К сожалению, есть примеры, когда застройщик, имея только земельный участок, который по правилам землепользования и застройки вообще не предназначался для жилищного строительства, сразу вешал рекламу и начинал продавать несуществующие квартиры. А средства привлекали не по договорам долевого участия, а, например, по договорам соинвестирования. К счастью, уже сейчас таких, с позволения сказать, «девелоперов» на рынке практически не осталось.

Обновленный ФЗ № 214 гарантирует, что либо объект будет построен, либо дольщики получат обратно свои деньги. И я считаю, что относительно долевого строительства законодотворчество дошло до своего логического завершения.

Основной фактор, сдерживающий развитие жилищного строительства в регионе, другой — рост себестоимости строительства многоквартирных домов. Среди иных причин — большое количество предложений на первичном рынке и недостаточный рост доходов населения. Однако уже можно смело говорить, что большинство добросовестных застройщиков активно работают в новых реалиях действующего законодательства, строят и вводят в эксплуатацию комфортабельные жилые комплексы, которые имеют всю необходимую инфраструктуру — социальную и инженерную. Они и останутся драйверами рынка.

„ЗР“: В этом году губернатор издал распоряжение, согласно которому на первой линии курортных городов должно строиться не жилье, а туристическая инфраструктура. Означает ли это, что если сейчас девелопер попытается получить разрешение на строительство на побережье, то ему откажут?

А. А.: Жилья там не будет. Даже апартаменты, которые отчасти тоже можно считать курортной инфраструктурой, — это тоже условно разрешенный вид строительства. Распоряжение губернатора рекомендует всем муниципальным образованияам азово-черноморского побережья внести изменения в правила землепользования и застройки, запрещающие строительство возле моря. Некоторые муниципалитеты это уже сделали, некоторые к этому уже близки. Думаю, что до конца года новые правила начнут действовать во всех прибрежных населенных пунктах.

„ЗР“: До сих пор не решен вопрос о том, какое жилье и как можно будет строить в центре города. Что вы думаете по этому поводу: нужны ли там вообще многоквартирные дома и сколько должно быть этажей?

А. А.: Есть понятие исторического поселения с определенными границами, внутри которых существуют свои ограничения, в том числе и по этажности. Жилые объекты тут могут строиться, но с учетом этих ограничений — не выше шести этажей. И это, на мой взгляд, вполне нормально. Да, это будет дорого, но ведь мы говорим о центре города — нельзя застраивать его блочными конструкциями и делать там экономкласс. Кроме того, в городе достаточно больших территорий, которые более уместно застраивать многоквартирным фондом. А центральную часть необходимо сохранить в историческом формате, иначе мы просто потеряем Краснодар — его дух и индивидуальность.

„ЗР“: Тем не менее в Краснодаре есть старый фонд, от которого рано или поздно все равно придется избавляться. Где в городе возможна реновация?

А. А.: Реновация — это интересное решение, однако она так или иначе влечет за собой усиление инфраструктурной нагрузки на территории. Просто потому что возрастет количество проживающих людей на единицу площади. Для примера возьмем Черемушки — большой район города, где в советское время было построено огромное количество «хрущевок». Рано или поздно этот район действительно придется перестраивать, хотя и не сегодня и не завтра. Вопрос в том, как именно это делать. Если бы у нас окрестности Ставропольской улицы были недоуплотнены населением, то строительство многоквартирных домов здесь имело бы смысл. Но ведь на самом деле все наоборот. Транспортная и социальная инфраструктура там просто не выдержит еще большее количество людей. И не очень понятно, где там строить новые школы и детские сады. Поэтому строительство многоэтажек лишь усугубит там проблемы. Да, это будет красивое и современное жилье, но жить-то там как? Так что, думаю, городу еще предстоит разрабатывать решения, аналогичные реновации, но подходить к этому вопросу нужно очень обдуманно. ■

«ДАЖЕ АПАРТАМЕНТЫ, КОТОРЫЕ ОТЧАСТИ ТОЖЕ МОЖНО СЧИТАТЬ КУРОРТНОЙ ИНФРАСТРУКТУРОЙ, — ЭТО ТОЖЕ УСЛОВНО РАЗРЕШЕННЫЙ ВИД СТРОИТЕЛЬСТВА. РАСПОРЯЖЕНИЕ ГУБЕРНАТОРА РЕКОМЕНДУЕТ ВСЕМ МУНИЦИПАЛЬНЫМ ОБРАЗОВАНИЯМ АЗОВО-ЧЕРНОМОРСКОГО ПОБЕРЕЖЬЯ ВНЕСТИ ИЗМЕНЕНИЯ В ПРАВИЛА ЗЕМЛЕПОЛЬЗОВАНИЯ И ЗАСТРОЙКИ, ЗАПРЕЩАЮЩИЕ СТРОИТЕЛЬСТВО ВОЗЛЕ МОРЯ. НЕКОТОРЫЕ МУНИЦИПАЛИТЕТЫ ЭТО УЖЕ СДЕЛАЛИ, НЕКОТОРЫЕ К ЭТОМУ УЖЕ БЛИЗКИ. ДУМАЮ, ЧТО ДО КОНЦА ГОДА НОВЫЕ ПРАВИЛА НАЧНУТ ДЕЙСТВОВАТЬ ВО ВСЕХ ПРИБРЕЖНЫХ НАСЕЛЕННЫХ ПУНКТАХ»

«В КРАЕ ЕСТЬ ГОРОДА, ГДЕ НУЖНО НОВОЕ КАЧЕСТВЕННОЕ ЖИЛЬЕ»

В 2018 году в Краснодаре на 35 % упали объемы ввода жилья.

Член совета директоров компании «ЮгСтройИмпериял»

Ирина Вишневская рассказала о том, какое жилье будет востребовано в ближайшие годы и какие застройщики останутся на рынке.



— Какова сейчас ситуация на строительном рынке региона? С чем связано падение объемов ввода жилья?

— 2018 год еще не закончился, и многие застройщики, в том числе и мы, ждут документы, чтобы получить заветные акты ввода жилья в эксплуатацию. Поэтому об итогах, я думаю, правильнее говорить в первом квартале следующего года, когда будут сданы ряд проектов, которые сейчас находятся в стадии завершения. Однако уже можно утверждать, что контролирующие органы стали более требовательно относиться к объектам. Они тщательно отслеживают наличие социальной и коммунальной инфраструктуры, ряд других параметров. И некоторые застройщики, понимая, что не могут выполнить какие-то из этих требований и не получат вовремя акты ввода, на основании законодательных норм переносят сроки строительства, чтобы соблюсти все правила.

Что касается нашей компании, то мы расширяем свои границы и увеличиваем объемы. Мы запустили проект «Белые росы» в станице Динской, разрабатываем новые проекты в городе. Скоро запустим проект на улице Суворова «Graff Суворов». Но работаем и за пределами Краснодара. Таким образом, мы не уходим в сегмент массовой застройки, а все-таки придерживаемся определенного постулата нашей компании строить яркие проекты, которые помогут людям раскрыть свою индивидуальность и выйти из привычных рамок проживания в стандартном блочном жилье.

— Объемы строительства сократились в основном в Краснодаре. Означает ли это, что девелоперы стали больше интересоваться другими городами края?

— Краснодар всегда был лидером по объемам ввода жилья в крае — большинство квадратных метров сдаются именно здесь. Поэтому и сокращение здесь прослеживается наиболее ярко. На самом же деле продолжается тенденция переселения людей в крупные города, поэтому не везде в районах ведется активное строительство.

Кроме этого, чем дальше мы от крупных городов, тем больше преобладает индивидуальная жилая застройка, которая отдельно учитывается в общей статистике. Свой дом, подсобное хозяйство, дворик — думаю, большинство собственников таких домов не живут в городе потому, что им не хватает тишины и «воздуха». Мы тоже изучаем и от-

слеживаем динамику естественного перемещения людей из квартир в частные дома. Например, в следующем году планируем запустить проект клубного поселка в Северском районе, где будут именно коттеджи разной площади под совершенно разные потребности. Недалеко от города — в 15 минутах езды. Но при этом у вас свой дом, где можно поставить баню, сделать бассейн и обустроить полноценную загородную жизнь. 80 % успешных людей во всем мире 5 дней работают в городе, а на выходные уезжают в свои загородные дома. Мы к этому тоже идем. Не такими быстрыми темпами, как Москва, Санкт-Петербург или крупные города Запада и США.

По поводу строительства в других населенных пунктах региона — мы совершенно точно планируем выходить за границы края. После подписания на Международном форуме в Сочи в марте этого года инвестиционных проектов, мы будем строить жилые комплексы в Армавире, Новороссийске, в Туапсе и Динской уже идет строительство. Это крупные, интересные для нас, успешные города, где не хватает качественного нового жилья. Людям необходимы новые планировочные решения, архитектурные ансамбли, которые помогут изменить их город и вывести качество недвижимости на более высокий уровень. Например, в Армавире, по нашим данным, за последние двенадцать лет по ФЗ №214 с соблюдением всех норм и требований не было построено ни одного многоэтажного дома. Нашим проектом «Армавир-Рэгк» мы изменим эту ситуацию. И молодые люди, семьи, которые не хотят покидать родной город, но хотят жить в современных квартирах, будут обеспечены жильем, спроектированным под их потребности и нужды.

— Сокращение рынка в Краснодаре происходит уже не впервые, и раньше освободившееся пространство занимали более крупные компании. Чего ждать сейчас?

— Если говорить о сокращении строительства квадратных метров, то оно не свидетельствует о том, что уменьшается количество строительных компаний. Они могут просто переключить свое внимание на другие направления деятельности и строить меньшими темпами или заморозить проекты. В зависимости от того, в каком финансовом положении эта компания находится. Экономическая ситуация в стране сама по себе не провоцирует снижение финансовой устойчивости строительных компаний, хотя ужесточение законодательства (ФЗ №214 «Об участии в долевом строительстве») приводит к тому, что застройщики, чтобы завершить свои объекты либо начать реализовывать новые, меняются, укрупняются. Заключают соглашения о совместной деятельности. На мой взгляд, это означает, что такие компании адекватно оценивают и рынок, и свои возможности, но при этом сохраняют желание строить правильно, соблюдая законы и своевременно передавать квартиры людям. На это и направлены 214-й и остальные законы, которые сейчас ужесточают и стандартизируют деятельность строительных компаний. Недобросовестные застройщики, конечно, будут, но за счет этих усиленных их количество будет сокращаться. И в один момент они могут практически исчезнуть.