



сейчас внимательно относятся к каждому проекту, выходящему на рынок, и проверяют разрешительную документацию. На сегодняшний день мы уже наблюдаем, что прекратились застройки с превышением допустимой этажности и других строительных норм. И это, конечно, не может не радовать, поскольку попытки существенных нарушений правил землепользования и застройки предпринимались здесь регулярно», — прокомментировала госпожа Антонова.

ИНФРАСТРУКТУРУ СПРОСЯТ С ДЕВЕЛОПЕРОВ

Анастасия Антонова подчеркнула, что в связи с большими объемами строительства города побережья столкнулись с глобальными инфраструктурными проблемами. Поэтому новым трендом являются дополнительные требования власти к застройщикам, выражающиеся в обязательствах по обеспечению новых районов всей необходимой инфраструктурой. При этом предпочтение при выдаче разрешений на строительство отдается комплексному освоению территорий.

«Мы столкнулись с проблемой инфраструктуры очень серьезно. Сочи является городом с повышенным интересом покупателей, городом миграционным. Без проектов с комплексным освоением территории важными проблемами стали переполненность школ и детских садов, перегруженность дорог и увеличение числа стихийных парковок. Так, конечно же, продолжаться больше не может. В данный момент эта практика уже существует. Застройщик берет на себя обязательства как минимум по социальной нагрузке города по каждому проекту. Следующий этап развития строительной отрасли в ближайшее время — это полноценное проектирование с учетом КОТ», — говорит эксперт.

По ее словам, под реализацией проекта сегодня подразумевается уже не просто организация отдела

продаж застройщика. Сегодня покупатели стали более требовательны к конечному продукту, который они выбирают. «И это логично, ведь каждому важно качество того района, в котором он будет проживать. Здесь значима каждая деталь инфраструктуры — школы, парки, скверы, спортивные объекты, и сегодня застройщики берут под свою ответственность строительство либо реконструкцию этих объектов социальной инфраструктуры. Выигрывают от этого все: и город, и его жители, и застройщик. В Сочи застройщики выделяют средства на строительство футбольных полей, детских садов, реконструкцию набережных и парков», — добавила Анастасия Антонова.

По словам Ильи Володько, ужесточение градостроительных требований происходит на фоне растущего рынка недвижимости на побережье, поэтому критических проблем, связанных с маржинальностью проектов, у девелоперов, вероятно, не возникнет. «Что сейчас изменится? Станут чаще вспоминать об ограничениях, которые на самом деле существовали и до этого, однако их не считали нужным выполнять. Теперь придется, хотя, возможно, и не всегда. Кроме того, вероятно, дольше будет длиться процесс согласования проектов жилых комплексов и микрорайонов, поскольку власти будут сильнее, чем раньше, озабочены тем, будет ли эта территория обеспечена всей необходимой инфраструктурой — инженерной и социальной», — подчеркнул Илья Володько.

КРУПНЫМ КОМПАНИЯМ БОЯТСЯ НЕЧЕГО

Коммерческий директор УК «Перспектива» (строит ЖК «Резиденция Анаполис») Анна Гончарова рассказала, что еще на этапе проектирования компания взяла на себя обязательства по обеспечению курортно-жилого района комму-

никациями. «Вместе со строительством жилых домов мы проложили водопроводные сети, возвели котельную, локальные очистные сооружения и обеспечили возможность энергоснабжения комплекса в необходимом объеме мощности. В 2021 году планируем построить газораспределительную сеть для своих проектов», — пояснила госпожа Гончарова.

Генеральный директор СК «Неометрия» (возводит ЖК «Флора» в Сочи и ряд других объектов на побережье) Надежда Барачина считает, что застройщики, которые изначально учитывали при проектировании своих объектов нормы и требования действующего законодательства, не испытывали и не испытывают каких-либо сложностей при получении разрешений на строительство в Краснодарском крае. При этом, по ее словам, девелопер занимается комплексным освоением территории, то есть, кроме возведения самих домов жилого комплекса, берет на себя «непрофильные» обязательства, такие как благоустройство набережной, проектирование детских садов и даже строительство моста. Делает он это в рамках договора комплексного освоения территории, заключенного с администрацией.

«Также в компании есть ряд объектов на проектной и предпроектной стадии, в отношении которых девелоперы в обязательном порядке берут на себя ряд социальных обязательств. Это обычная практика для застройщиков больших жилых объектов, где есть очередность сдачи домов, вместе со строительством жилья брать на себя обязательства и по формированию социальной инфраструктуры», — заявила Надежда Барачина. Руководитель ГК «Альпика» (Сочи) Шамиль Нунаев отметил, что сегодня застройщики должны быть социально-ответственными и идти навстречу власти там, где это нужно: участвовать в реконструкции городских

ИТОГОМ ПЕРЕСМОТРА ГРАДОСТРОИТЕЛЬНОЙ ПОЛИТИКИ СТАНЕТ ВНЕСЕНИЕ ИЗМЕНЕНИЙ ИЛИ СОЗДАНИЕ НОВЫХ ГЕНЕРАЛЬНЫХ ПЛАНОВ МУНИЦИПАЛИТЕТОВ

объектов, в том числе школ и детских садов, помогать с расселением семей, оказывать помощь пострадавшим от катаклизмов.

Илья Володько считает, что пока застройщикам выгоднее приспосабливаться к новым требованиям, чем покидать рынок. «Думаю, власти отдадут себе отчет в том, что, если они ужесточат правила игры чрезмерно, освоение побережья может практически прекратиться, что создаст ряд проблем, поскольку потребность в жилье там существует, причем немалая», — констатировал эксперт. По его мнению, за последние годы крупные девелоперы уже поняли, что если они осваивают участок, то должны делать это комплексно и заранее думать о вопросах, связанных с инфраструктурой, в том числе социальной. «Зачастую ведь от застройщика не требуется за собственный счет строить детский сад или школу, ему нужно лишь выделить участок под эти объекты и передать его администрации», — говорит господин Володько. ■

УЖЕСТОЧЕНИЕ ГРАДОСТРОИТЕЛЬНЫХ ТРЕБОВАНИЙ ПРОИСХОДИТ НА ФОНЕ РАСТУЩЕГО РЫНКА НЕДВИЖИМОСТИ НА ПОБЕРЕЖЬЕ, ПОЭТОМУ КРИТИЧЕСКИХ ПРОБЛЕМ, СВЯЗАННЫХ С МАРЖИНАЛЬНОСТЬЮ ПРОЕКТОВ, У ДЕВЕЛОПЕРОВ, ВЕРОЯТНО, НЕ ВОЗНИКНЕТ