

# Жить там, где строить

Как социально ответственные инвесторы уходят от хаотичной застройки, формируя новую городскую среду

Отрасль жилищного строительства в Краснодарском крае сменила вектор развития в сторону проектов комплексного освоения территорий (КОТ). Власти региона добиваются полного исключения точечной застройки.

Так, в 2021 году в Сочи приняли решение приостановить выдачу разрешений на строительство многоквартирных домов, чтобы упорядочить застройку. По мнению властей, в течение 15 лет курорт активно застраивался, что привело к большому количеству объектов точечной и самовольной застройки.

Для кого-то новые требования поставили точку в строительном бизнесе, но для некоторых участников рынка стали возможностью не просто реализовать бизнес-проект, но создать новое пространство для жизни, сформировать современную и комфортную городскую среду. Эксперты уверены, что принципиальная позиция властей в вопросе комплексной застройки позволила выйти на рынок надежным игрокам, которые готовы строить с учетом новых норм и социальной нагрузки.

Сегодня можно привести десятки примеров, когда застройщики в погоне за прибылью возвели жилые высотки и даже кварталы, не обеспечив их минимальной социальной инфраструктурой. Такие объекты есть практически в каждом городе Кубани, не исключение и Сочи. Сложнее представить жилой комплекс, построенный на земельном участке, большая часть которого отведена под школу, детский сад и поликлинику. Именно по такому принципу работает специализированный застройщик «Инвестиционно-строительная компания «Еврострой» (СЗ «ИСК «Еврострой»), который зашел на сочинский рынок с серьезным проектом КОТ — освоение северного склона Бытхи и возводит здесь жилой комплекс «Сочи Парк». На сегодняшний день первая очередь ЖК практически завершена. При этом строительство данных объектов «Еврострой» ведет за счет собственных средств, без привлечения средств дольщиков.

## В тандеме с властью

Современный Сочи — это город, который по темпам своего развития опережает некоторые региональные центры России. Во многом это стало результатом тандема бизнеса и власти, в том числе в сфере жилищного строительства.

Образцом успешного государственно-частного партнерства (ГЧП) стал совместный с администрацией Сочи, ИСК «Еврострой» и СЗ «Кислород» проект комплексного развития северного склона горы Бытха в Сочи, который планируют реализовать к концу 2023 года.

## Справка:

ООО «СЗ ИСК «Еврострой» основано в 2004 году в Геленджике. За 17 лет работы компания построила 11 жилых комплексов в Геленджике, Анапе и Новороссийске. Компания за свой счет построила и передала в муниципальную собственность два детских сада и школу в Геленджике и детский сад в Анапе. В Новороссийске «Еврострой» также построил ТЦ «Черноморский», обустроив рядом с торговым центром пляж и набережную. В ноябре прошлого года губернатор Краснодарского края Вениамин Кондратьев, посетивший город с рабочим визитом, назвал торговый центр «украшением Новороссийска», отметив стильное архитектурное решение и небольшую этажность.



Детский сад, мкр Бытха

За счет средств инвестора в микрорайоне построят жилые дома и создадут транспортную и коммунальную инфраструктуру, а за счет бюджетных средств возведут школу на 1,1 тыс. мест и детский сад на 300 мест. Важно отметить, что жилые комплексы займут лишь 10 га из 35 га, на остальной территории разместятся социальные объекты.

В микрорайоне также будет создан новый городской парк площадью 4,5 га, концепцию которого разрабатывали с учетом пожеланий жителей города. Парк претендует стать знаковым местом Сочи. Кроме того, инвесторы позаботились о создании паркинга и автостоянки, оборудовании мест для неспешных прогулок и строительстве торгового центра.

Новые ЖК и объекты инфраструктуры не будут подключаться к существующим коммунальным системам, создавая дополнительную нагрузку на изношенные сети, вместо этого в микрорайоне построят новые систе-



Мемориал, Хоста, 2020 г.

мы электро- и водоснабжения, канализации, включая ливневую.

Известно, что строительство детского сада на Бытхе в Сочи обойдется в 796,4 млн руб. На строительство школы в общей сложности будет потрачено 1,66 млрд. рублей, из них 916 млн. рублей будет выделено из федерального бюджета. Средства предусмотрены в рамках нацпроекта «Жилье и городская среда». Трехэтажная школа из пяти блоков будет находиться на участке площадью 26,8 тыс. кв. м. В ней будут учиться 44 класса в одну смену. В здании будет три этажа, оно будет состоять из пяти блоков.

## С заботой о городе

Впрочем, «Еврострой» проявил заботу о городе еще задолго до начала строительства в рамках КОТ. Компания помогла осуществить ряд городских проектов, в том числе спортивных и патриотических.

К примеру, к 9 Мая 2020 года на территории Хосты был построен и передан городу Мемориальный комплекс «Героям-хостинцам, погибшим в годы Великой Отечественной войны». Работа обошлась в 23 млн руб. Была отремонтирована памятная стела возле Тисосамшитовой рощи, пострадавшая от оползня. Команда специалистов «Евростроя» установила новые гранитные плиты с именами погибших воинов (чтобы восстановить имена, подняли архивные данные).

Порядка 42 млн руб. компания «Еврострой» инвестировала в строительство двух скейт-парков в Бестужевском сквере и на Цветном бульваре. Спортивные объекты соответствуют всем международным стандартам.

Скейт-парки были построены по поручению главы Сочи Алексея Копайгородского и стали результатом эффективного социального взаимодействия муниципалитета и компании «Еврострой».

«Еврострой» не только успешно строит собственный бизнес, но и поддерживает молодых предпринимателей. Компания



Скейт-парк, Бестужевский сквер, 2020 г.

стала генеральным партнером Первого городского форума молодых предпринимателей SOCHI-STARTUP 2020, проходившего в сентябре прошлого года. А недавно оказала спонсорскую помощь футбольному клубу «Жемчужина» в подготовке к предстоящему чемпионату Краснодарского края по футболу.

Генеральный директор ИСК «Еврострой» Николай Шихиди уверен, что бизнес может и должен быть социально ответственным,

а грамотное и органичное взаимодействие органов власти и сферы предпринимательства способно приносить пользу обществу без оглядки на исключительно коммерческие интересы. «Мы рады, что нам удалось выстроить плодотворное сотрудничество с администрацией Сочи на благо развития курорта», — говорит господин Шихиди.

## В диалоге с жителями

С вниманием компания «Еврострой» относится к установлению доверительных отношений с жителями домов, которые проживают по соседству со строящимися объектами.

Взаимодействие инвестора и жителей началось перед стартом строительства. Что-

бы представители компании «Еврострой» всегда находились на связи с людьми, были созданы совместные чаты. Также компанией СЗ «ИСК «Еврострой» были проведены встречи с жителями домов №№231, 33, 35 по улице Амбровой и дома №14 по улице Ясногорской. С учетом пожеланий людей был составлен перечень работ по благоустройству, ремонту домов и придомовой территории. Часть мероприятий специалисты «Евростроя» уже выполнили, но список работ постоянно пополняется.

В доме №14 по улице Ясногорской провели полную реконструкцию двора: перед подъездами и во дворе заменили асфальт на брусчатку, организовали водоотведение сточных и ливневых вод, оборудовали парковочные места, обустроили новую детскую площадку с резиновым покрытием и аттракционами.

В домах по улице Амбровой были реконструированы старый канализационный колодец, ливневая канализация и изношенная линия электропередачи.

В подъезде дома №31 сделали новую входную группу с навесом, в доме №233 — заменили входную дверь. По просьбе жителей будут построены две беседки, одна из них — для дома № 35. После того, как в микрорайоне появятся паркинг и автостоянки, торговый центр, общедоступные зеленые зоны и места для прогулок, вся эта инфраструктура будет доступна для местных жителей, в том числе и улицы Амбровой.

В настоящее время, по просьбе представителей обществу, компания завершает ремонт подвесных мостов через реку Хоста.

Специалисты компании «Еврострой» не просто обновляют настил и укрепляют конструкции пешеходных мостов, но и украшают их. В настоящий момент установлены новые ажурные перила, выкрашенные черной краской с золотым напылением. Входным колоннам вернули прежний архитектурный облик, убрав серую облицовку. Ступени освободили от непрактичных «псевдопантусов» и покрывают антискользящими покрытием.