

ПОКУПАТЕЛЬ «СКИНЕТСЯ» НА ШКОЛЫ

В КРАСНОДАРСКОМ КРАЕ ПРИНЯТЫ ИЗМЕНЕНИЯ В ГРАДОСТРОИТЕЛЬНОЕ ЗАКОНОДАТЕЛЬСТВО, СОГЛАСНО КОТОРЫМ ЗАСТРОЙЩИКИ ТЕПЕРЬ ОБЯЗАНЫ ОБЕСПЕЧИВАТЬ ВОЗВОДИМЫЕ ЖИЛЫЕ ОБЪЕКТЫ ВСЕЙ НЕОБХОДИМОЙ СОЦИАЛЬНОЙ ИНФРАСТРУКТУРОЙ. МУНИЦИПАЛЬНЫЕ ВЛАСТИ, В СВОЮ ОЧЕРЕДЬ, БУДУТ ЗАКЛАДЫВАТЬ В БЮДЖЕТЕ СРЕДСТВА НА ВЫКУП И ПОСТАНОВКУ НА БАЛАНС ШКОЛ, ДЕТСКИХ САДОВ, ПОЛИКЛИНИК И ПР. ПО МНЕНИЮ ЭКСПЕРТОВ, ЗАТРАТЫ НА СТРОИТЕЛЬСТВО СОЦОБЪЕКТОВ В КОНЕЧНОМ СЧЕТЕ ЛЯГУТ НА ПЛЕЧИ ПОКУПАТЕЛЕЙ ЖИЛЬЯ, ПОСКОЛЬКУ ИХ СТОИМОСТЬ ДЕВЕЛОПЕРЫ УЖЕ ВКЛЮЧАЮТ В ЦЕНУ КВАДРАТНОГО МЕТРА. ДМИТРИЙ МИХЕЕНКО



лицеев, гимназий и кадетских училищ — 500 м. Обеспеченность общеобразовательными организациями следует принимать с учетом охвата 100% детей неполным средним образованием (1–9 классы) и до 75% детей — средним образованием (10–11 классы) при обучении в одну смену. Кроме того, максимально допустимый уровень территориальной доступности для поликлиник, амбулаторий, диспансеров без стационара — 1000 м.

«При наличии утвержденной документации по планировке территории в границах жилого района необходимо соблюдать приоритет очередности строительства социальных объектов над жилыми комплексами», — отмечают в мэрии.

На данный момент в Краснодаре за счет бюджетных средств строится семь средних общеобразовательных школ и три детских дошкольных учреждения. За счет застройщиков — две школы и два детсада. Генеральный план столицы Кубани предусматривает до 2040 года строительство и реконструкцию 594 дошкольных общеобразовательных организаций и 203 школ.

Как отмечает коммерческий директор строительной компании «ЮгСтройИмпериял» Анастасия Маслеха, ядро покупателей жилой недвижимости в Краснодаре составляют семьи, выбирающие жилье для себя. Для таких покупателей, по словам представителя застройщика, расположение домов, доступность транспорта, социальных и бытовых учреждений, а также перспектива их появления играют значительную роль в выборе квартиры. Более того, собеседница отмечает, что даже инвесторы, рассчитывающие на доход при перепродаже или сдаче жилья в аренду, обращают особое внимание на социальные объекты, поскольку квартиры, обеспеченные социальной, транспортной и иной инфраструктурой, продаются дороже и снижаются охотнее. Такие клиенты, по словам госпожи Маслехи, готовы переплатить в среднем до 15–20% от стоимости жилья за доступ к инфраструктуре.

«Как и любой бизнес, застройщик должен выдерживать собственную маржинальность, чтобы гарантированно реализовывать заявленные проекты и иметь возможность строить дальше. Все блага и сервисы, как коммерческие, так и социальные, закладываются в финансовую модель и учитываются при ценообразовании. Если этого не делать, компании, во-первых, не будут выполнять собственных обещаний перед дольщиками и жильцами, а, во-вторых, не смогут строить, потому что обеспеченность жилых квадратных метров социальными объектами — обязательное требование и норма», — говорит Анастасия Маслеха.

ЗАСТРОЙЩИКИ ПОДГОТОВЛЕННЫ

Еще до вступления в силу обязательных требований большинство застройщиков, представленных в Краснодарском крае, подошли к строительству своих жилых объектов комплексно: возводили детские сады, школы, организовывали благоустройство территории, создавали новые общественные пространства — парки, бульвары, пешеходные зоны,

НЕТ ШКОЛЫ — НЕТ РАЗРЕШЕНИЯ

На июльском пленарном заседании Законодательного собрания Краснодарского края депутаты приняли изменения в региональный Градостроительный кодекс, позволяющие муниципалитетам Кубани заключать соглашения с застройщиками о комплексном развитии территорий. Речь, в частности, идет об обязательстве строительных компаний, исходя из действующих нормативов, возводить одновременно с жилыми домами школы, детские сады, медицинские учреждения, спортивные площадки и парковки, а также благоустраивать общественные территории.

«Ежегодно в крае сдается более 4 млн кв. м жилья. И сейчас мы последовательно формируем правовую базу, которая обеспечит возведение микрорайонов, где обязательно будет все необходимое для комфортной и качественной жизни», — заявил на 59-й сессии ЗСК губернатор Краснодарского края Вениамин Кондратьев.

Региональные изменения в Градостроительное законодательство были разработаны вслед за федеральными, которые вступили в силу в конце 2020 года. Теперь все регионы РФ приводят в соответствие собственные нормативные документы, а также разрабатывают порядки заключения договоров с застройщиками о комплексном развитии территорий. Предполагается, что в соглашениях о комплексном строительстве по каждому участку будет четко прописано, где помимо жилья разместят школу, детский

сад, поликлинику, а также — сроки строительства и источник финансирования возведения каждого такого объекта. Причем строительство жилья застройщик сможет начать только тогда, когда все данные по каждому соцобъекту будут собраны и подтверждены документально. Единые требования комплексной жилой застройки на Кубани разрабатывает департамент по архитектуре и градостроительству региона. Работу над новым документом планируют завершить в 2021 году.

О необходимости внесения поправок в Градостроительный кодекс края региональные власти говорили давно. Так, по словам главы Краснодара Евгения Первышова, чтобы разгрузить школы краевого центра и снижать их переполненность, необходимо ежегодно вводить не менее шести-семи новых образовательных учреждений. По информации краевой администрации, ежегодно на Кубани прибавляется по 20 тыс. школьников. Самую острую нехватку испытывает Краснодар. Только в Музыкальном микрорайоне по градостроительным нормам нужно создать больше 12 тыс. мест. Однако на сегодняшний день в микрорайоне нет ни одной школы, и из-за плотной застройки разместить их там невозможно.

Как отмечает Вениамин Кондратьев, причина нехватки мест в школах и детских садах Кубани кроется не только в высоком уровне миграции, но и в точечной жилищной застройке, которую по-прежнему допускают главы территорий. Поэтому с 2021 года в регионе

было решено ужесточить градостроительные нормы. «Если в радиусе 500 м от жилого комплекса нет школ и детских садов, застройщик не получит разрешение на строительство, а также разрешение на ввод в эксплуатацию. Главы районов обязаны скорректировать генпланы своих территорий в соответствии с новыми правилами. Мы создадим программу по обеспеченности школами всех муниципалитетов на пять лет. По этой программе каждый глава должен знать, когда и где у него в районе будет построена школа», — подчеркнул глава региона.

СОЦИАЛЬНЫЙ ПРИОРИТЕТ

Наличие в каждом жилом районе необходимого количества объектов социального назначения (детских садов, школ, лечебных учреждений, почты и других соцобъектов), а также инженерно-технического обеспечения, парковок и озеленения в соответствии с расчетными показателями установлено местными нормативами и утверждено решением городской думы Краснодара от 19 июля 2012 года, сообщили в администрации кубанской столицы. Так, в соответствии с требованиями нормативов, максимально допустимый уровень территориальной доступности для дошкольных образовательных организаций общего типа — 300 м. Объектами дошкольного образования должны быть обеспечены 85% численности детей дошкольного возраста. Максимально допустимый уровень территориальной доступности для школ,