считает коммерческий директор сочинского агентства недвижимости Nedvex Роман Решетов. Как правило, по его словам, объекты социальной инфраструктуры закладываются в экономику проекта еще на этапе проектирования, а финальная стоимость жилья формируется исходя из класса объекта, его местоположения и наличия инфраструктуры.

Необходимость перехода к комплексному освоению территорий в Краснодарском крае обусловлена очень высокими темпами строительства по сравнению с другими регионами в последние годы, считает генеральный директор Wagner Russia Юрий Гришин. Это, по его мнению, означает, что застройщики теперь несут ответственность не просто за ввод в эксплуатацию возводимого здания, но и за создание сопутствующей социальной инфраструктуры.

«ПРИ НАЛИЧИИ УТВЕРЖДЕННОЙ ДОКУМЕНТАЦИИ ПО ПЛАНИРОВКЕ ТЕРРИТОРИИ В ГРАНИЦАХ ЖИЛОГО РАЙОНА НЕОБХОДИМО СОБЛЮДАТЬ ПРИОРИТЕТ ОЧЕРЕДНОСТИ СТРОИТЕЛЬСТВА СОЦИАЛЬНЫХ ОБЪЕКТОВ НАД ЖИЛЫМИ КОМПЛЕКСАМИ»

«По рынку недвижимости Краснодарского края это не ударит, так как разговоры об этом и сам переход к такому строительству — не неожиданность для строительных компаний. Конечно, это может и, скорее всего, так или иначе повлияет на стоимость квадратных метров, но в целом для граждан это благоприятные изменения. Ведь практика показывает, что при неограниченной точечной застройке в первую очередь возникают проблемы с социальными объектами, когда не хватает мест в школах и детских садах»,— комментирует эксперт.

По мнению генерального директора консалтинговой компании Macon Ильи Володько, требования о наличии школ, детсадов и прочей социальной инфраструктуры, а также элементов благоустройства в пешей доступности от жилых комплексов застройщикам предъявлялись всегда. Поэтому, по словам эксперта, сегодняшние изменения в Градостроительный кодекс в части обязательного наличия соцобъектов в проекте планировки территории под застройку являются своего рода формализмом.

«Дело в том, что раньше не учитывался тот момент, когда именно будут построены социальные объекты, поэтому многоэтажные дома вводились в эксплуатацию, а школы и детсады были все еще в проекте. Если сейчас законодательно застройщика обяжут, допустим, что к моменту ввода первой литеры жилого комплекса должны также быть введены в строй социальные объекты, это будет существенным сдвигом в решении проблемы обеспеченности жителей новостроек местами в этих объектах. Но, на мой взгляд, это не станет неожиданностью для участников строительного рынка, поскольку все они уже давно готовы к такому повороту событий и готовы нести расходы на проектирование и строительство таких объектов, закладывая все эти моменты в себестоимость жилых проектов. Тот рост цен на жилую недвижимость, который мы могли наблюдать в последний год, отчасти продиктован именно этим»,— говорит господин Володько.

В то же время, по словам экспертов, если ранее для многих застройщиков строительство социальных объектов, как и благоустройство территории, было обузой в силу недостатка средств в бюджете проекта, то теперь, особенно после введения практики проектного финансирования и строительства жилья при помощи эскроу-счетов, на рынке остались лишь крупные строительные компании, которые готовы к таким затратам и у которых достаточно средств на строительство соцобъектов. «Это, в свою очередь, положительно сказывается и на имидже застройщика, и на уровне доверия к нему со стороны покупателя, и на привлекательности проекта, а также на динамике продаж квартир в жилом комплексе»,— резюмирует Илья Володько.

ЗАТРАТЫ ПЕРЕЛОЖАТ НА ПОКУПАТЕЛЯ Директор федеральной риелторской компании «Этажи» в Краснодаре Вадим Камалов уверен, что новые нормативы градостроительной политики Кубани ударят по покупателям жилья в регионе. Мало того, риелтор полагает, что эти нормы предполагают решение социальных проблем обычных граждан не за счет застройщиков, как это видится законодателям, а за счет людей, которые будут покупать данную недвижимость.

«Дело в том, что обязанность по строительству социальной, транспортной и коммунальной инфраструктуры лежит на муниципалитете. Муниципалитет должен обеспечивать жителей региона школами, детскими садами, поликлиниками, дорогами, скверами и так далее. Но мы понимаем, что в бюджете средств на все это недостаточно. Соответственно, обязанность по обеспечению жителей вновь построенных жилых комплексов перекладывается, в соответствии с поправками в региональные градостроительные нормативы, на застройщиков. При этом застройщик уже выполнил свои социальные обязательства, заплатив налоги в федеральный, региональный и местный бюджеты. Все дополнительные меры приводят к тому, что девелопер начинает увеличивать стоимость квадратного метра строящегося жилья, вкладывая в него свои издержки на строительство социальной инфраструктуры. Мало того, я совсем недавно общался с одним из топовых кубанских застройщиков, и он рассказал о том, что в себестоимость квадратного метра уже считает плюсом 6 тыс. руб. на социальные обязательства»,— рассказывает господин Камалов.

«ЭТИ НОРМЫ ПРЕДПОЛАГАЮТ РЕШЕНИЕ СОЦИАЛЬНЫХ ПРОБЛЕМ ОБЫЧНЫХ ГРАЖДАН НЕ ЗА СЧЕТ ЗАСТРОЙЩИКОВ, КАК ЭТО ВИДИТСЯ ЗАКОНОДАТЕЛЯМ, А ЗА СЧЕТ ЛЮДЕЙ, КОТОРЫЕ БУДУТ ПОКУПАТЬ ДАННУЮ НЕДВИЖИМОСТЬ»

Государство же, по словам риелтора, в свою очередь не отказывается от обязанности обеспечить жителей населенного пункта соцобъектами и со временем выкупает за счет бюджетных денег построенные застройщиками школы и детские сады, ставя их себе на баланс. Однако, как констатирует собеседник, это происходит в неопределенном будущем, когда в муниципальной казне появляются деньги. Но это не может устраивать застройщика, деятельность которого обусловлена не благотворительностью, а сугубо коммерческими интересами, поэтому он перекладывает финансирование строительства школ и садиков на плечи покупателя квартир, который доплачивает в среднем по 6 тыс. руб. за каждый квадратный метр своего нового жилья.

«Если подытожить все вышесказанное, то теперь население кредитует органы местного самоуправления через покупку квадратных метров недвижимости. Но самое интересное в том, что выигрывают от этого в первую очередь застройщики, потому что они, получая со временем компенсацию от муниципалитета за построенные якобы за свой счет социальные объекты, деньги, вложенные при продаже в стоимость квадратного метра, покупателям не возвращают»,— резюмирует Вадим Камалов. ■

МНЕНИЯ

ЕВГЕНИЙ МИРОНЮК, АНАЛИТИК «ФРИДОМ ФИНАНС»:
Данная практика, когда застройщик несет ответственность за возведение объектов социального назначения возле жилых комплексов, давно используется в других регионах. Еще в то время, когда не были внесены изменения в 214-ФЗ о долевом строительстве, обязывающие использовать эскроу-счета, данные социальные обязательства стали причиной появления многих объектов незавершенного строительства, так как обязательства увеличивали смету и не согласовывались с планом окупаемости проектов.

Даже сейчас застройщики, возводящие крупные жилые комплексы, откладывают возведение социальной инфраструктуры, которая сдается иногда спустя много лет после завершения строительства жилых домов. Данное обязательство может привести к уходу части девелоперов с рынка и дальнейшей монополизации строительной сферы. Удорожание строительства в пересчете на квадратный метр зависит от множества факторов, и называть конкретную сумму независимо от характеристик объекта опрометчиво. Речь не идет о решении проблемы дефицита социальных объектов, практика показывает, что вопрос лишь откладывается на многие годы. Скорее речь об ответственности застройщиков и снижении расходной части регионального бюджета.

УЧЕБНЫЙ БЛОК НА 250 МЕСТ НА ТЕРРИТОРИИ ШКОЛЫ № 86

ШКОЛА НА 1100 МЕСТ В ЖК «СОСНОВЫЙ БОР»

ШКОЛА НА 1100 МЕСТ ПО УЛИЦЕ ИЗОБИЛЬНОЙ

ШКОЛА НА 1100 МЕСТ ПО УЛИЦЕ ЦЕЛИНОГРАДСКОЙ

К 1 СЕНТЯБРЯ
В КРАСНОДАРЕ ОТКРОЮТСЯ:

- ШКОЛА НА 1100 МЕСТ
  ПО УЛИЦЕ ЦЕЛИНОГРАДСКОЙ
- ШКОЛА НА 1100 МЕСТ
  ПО УЛИЦЕ ИЗОБИЛЬНОЙ
- КОРПУС НА 400 МЕСТ
  НА ТЕРРИТОРИИ ШКОЛЫ №46
- КОРПУС НА 300 МЕСТ
  ГИМНАЗИИ №87

В КОНЦЕ 2021 ГОДА
В КРАСНОДАРЕ ОТКРОЮТСЯ:

- ШКОЛА НА 1100 МЕСТ
  В ЖК «СОСНОВЫЙ БОР»
- УЧЕБНЫЙ БЛОК НА 250 МЕСТ
  НА ТЕРРИТОРИИ ШКОЛЫ №86