

# НЕСТРОЙНЫЕ РЯДЫ ПРОБЛЕМ

СТРОИТЕЛЬНАЯ ОТРАСЛЬ КРАСНОДАРА МНОГО ЛЕТ БЫЛА ДРАЙВЕРОМ ЭКОНОМИКИ ГОРОДА И БЕЗБОЛЕЗНЕННО ПЕРЕЖИВАЛА РАЗЛИЧНЫЕ КРИЗИСЫ И СПАДЫ В СТРАНЕ. НО СЕЙЧАС СФЕРУ ЖИЛИЩНОГО СТРОИТЕЛЬСТВА НАСТИГЛИ ПРОБЛЕМЫ АДМИНИСТРАТИВНОГО И ЮРИДИЧЕСКОГО ПЛАНА, КОТОРЫЕ ЕЙ ПРЕОДОЛЕТЬ СЛОЖНЕЕ. ТЕМ НЕ МЕНЕЕ, ЭКСПЕРТЫ СЧИТАЮТ, ЧТО ПУТИ ВЫХОДА ЕСТЬ, ПОСКОЛЬКУ ВЛАСТЬ НЕ ТОЛЬКО УЖЕСТОЧАЕТ ТРЕБОВАНИЯ К СТРОИТЕЛЯМ, НО И ПЕРИОДИЧЕСКИ ИМ ПОМОГАЕТ. АННА ДАРОВАННАЯ



ФОТО: ВИКТОР КОПЫЛОВ

**ПО МНЕНИЮ ЭКСПЕРТОВ, РЕНТАБЕЛЬНОСТЬ СТРОИТЕЛЬНОГО БИЗНЕСА НЕ ПРЕВЫШАЕТ 12%**

**НЕЛЬЗЯ СТРОИТЬ** В краевой столице почти не выдаются разрешения на строительство многоквартирных домов. С 1 января по 30 июня 2021 года застройщики получили три таких разрешения. Для сравнения: за аналогичный период 2020 года их было 61 (данные департамента информационной политики администрации Краснодар). А в середине «ударных» 2010-х, когда власти города заговорили о необходимости снижения темпов застройки, мэрия выдавала в год более 400 разрешений на возведение многоэтажек.

Причина ограничений — в нехватке школ, детских садов, медресей, зеленых насаждений, в транспортных проблемах во многих районах. В конце 2020-го губернатор Кубани Вениамин Кондратьев призвал администрации городов ужесточить градостроительные нормы. Если в радиусе 500 м от жилого комплекса нет школ и детских садов, рекомендовалось не выдавать застройщику разрешения на возведение и ввод объекта. «Застройщику ничего не остается, кроме как поставить проект на паузу либо добиваться справедливости в суде», — говорит юрист Евгений Блинов, партнер юридического центра «Легитим». Но оспаривать отказы в выдаче разрешений на строительство становится сложнее и сложнее. Главным аргументом власти — необходимость наведения порядка в отрасли.

**«СОЦИАЛКА» НЕ ПО КАРМАНУ** Создание одного места в школе и садике стоит от 1 млн руб., отметил Александр Денисов, член экспертно-консультативного совета при комитете строительства и промышленности ЗСК. В эту сумму входит стоимость участка, возведение здания, создание базовых условий для занятий, зарплаты рабочим и налоги. Если в школе предусмотрены

современные решения вроде компьютерных классов с интернетом, интерактивных досок и т. д., к себестоимости нужно добавить 25–30%. Таким образом, школа на 1 тыс. мест обходится в 1,3 млрд руб. «Возможно, если бы застройщиков освободили от налогов на зарплаты строителей при возведении объектов, они бы активнее брались за социальные проекты», — предположил Александр Денисов. Выделять средства из собственной прибыли компании не могут, т. к. рентабельность строительного бизнеса не превышает 12%, уточнил эксперт.

Ограничения по наличию «социалки» в 500 м от новой застройки охлаждают стремление девелоперов получать разрешения. «Случались прецеденты, когда застройщики возводили объекты за свой счет, но город выплачивал им не полную сумму и не сразу. В итоге школы за 1 млрд и садики за 300 млн руб. ложились на компании большой финансовой нагрузкой», — пояснил Эдуард Давыденко, независимый аналитик в сфере недвижимости.

Юрист Евгений Блинов отметил, что если застройщик заключил соглашение, в рамках которого должен вести комплексное освоение территорий и возводить объекты, он обязан это сделать. Необходимо четко и понятно определить порядок эксплуатации и передачи объектов муниципалитету, их сумму и другие нюансы. Если между застройщиком и властью есть соглашение, по которому последняя обязуется приобрести садик или школу за плату, и они не исполняются — девелоперу дорога в суд.

**НЕПРОЗРАЧНЫЕ СОГЛАШЕНИЯ** На Кубани с середины «нулевых» долгое время существовала схема заключения так называемых

«инвестиционных соглашений». По ним застройщик обязуется возвести для города объект и передать его в собственность, а администрация — «способствовать строительству». Природа таких соглашений с точки зрения права не совсем ясна, и существует различная судебная практика, отметил Юлия Ковалева, заместитель директора ООО «Юстиция».

В одних случаях суды считают их незаключенными, а иногда рассматривают как договор простого товарищества, который предполагает вклад обоих участников. В результате к настоящему времени они не очень прижились, по мнению Юлии Ковалевой, так как содержат весьма размытые формулировки, и тем самым непредсказуемо, чем закончится такое сотрудничество, особенно если в муниципалитете поменяется власть.

«Обязанности застройщика по возведению объектов могут быть предусмотрены только договором, а договор — согласованная воля всех сторон. Если администрация не выполняет обязательств, недостаточно обратиться в суд о взыскании средств или признать право собственности на построенный объект за собой. Важно, каким договором закреплена такая обязанность. От этого зависит дальнейшая квалификация его судом и правовые последствия для сторон: кому деньги, а кому объекты», — сказала Юлия Ковалева.

**УЧАСТКИ ПОД ВОПРОСОМ** Мэр Краснодара Евгений Первышов в 2020 году сообщил, что администрация подготовила инициативу для возможности изъятия участков под школы и детсады. По словам главы, участки для них в разных микрорайонах определены и закреплены документами территориального планирования. Но многие земли — в частной собственности, и владельцы не передают их городу, подчеркивал господин Первышов.

Мэрия уже отработала практику изъятия земель и выплаты компенсаций — на участках для строительства дорог. За последние три года было три прецедента изъятия земель для этих целей у строительных компаний в пользу муниципалитета. Также 56 земельных участков передали в муниципальную собственность сами застройщики, сообщил департамент информационной политики администрации Краснодара.

Евгений Блинов пояснил, что участки предоставлялись застройщикам в разные периоды, разными способами, также немаловажен вид права. «Вероятность потерять участки, находящиеся в аренде у муниципалитета, намного больше, чем выделенные в натуре из пая и оформленные в собственность», — отметил юрист.

Известны факты прекращения администрацией права аренды на некоторые земельные участки, которые готовились к застройке. Но это была реакция на провокационные действия застройщика, который мог, используя просроченное разрешение на строительство или вообще без него, начать строить дом прямо в центре уже сформированного и обжитого квартала, напомнил Евгений Блинов.

По словам Юлии Ковалевой, порядок изъятия земельного участка для государственных и муниципальных нужд предусмотрен гражданским и земельным законодательством. Оно допускается в целях строительства, реконструкции объектов федерального, регионального или местного значения. Участки изымаются не безвозмездно, а результаты оценки их стоимости можно оспорить в суде.

**БРЕМЯ ПАРКОВОК** Еще одна проблема, которая ложится финансовым грузом на строительные компании, — необходимость возведения паркингов в ЖК. Они нужны городу, подчеркнул Александр Денисов, но по факту машино-места не выкупаются жителями, здания паркингов много лет стоят полупустые. А поскольку стройматериалы дорожают, растет и себестоимость парковочных комплексов. Краснодарцы их покупают все реже, и у компаний нет возможности полностью вернуть средства, потраченные на строительство и эксплуатацию объектов. Чтобы хоть частично «отбить» их, девелоперы повышают цены на квартиры. Таким образом, покупатели, даже не приобретая парковку, все равно за нее платят.

**В КОНЦЕ 2020-ГО ГУБЕРНАТОР КУБАНИ ВЕНИАМИН КОНДРАТЬЕВ ПРИЗВАЛ АДМИНИСТРАЦИИ ГОРОДОВ УЖЕСТОЧИТЬ ГРАДОСТРОИТЕЛЬНЫЕ НОРМЫ. ЕСЛИ В РАДИУСЕ 500 М ОТ ЖИЛОГО КОМПЛЕКСА НЕТ ШКОЛ И ДЕТСКИХ САДОВ, РЕКОМЕНДОВАЛОСЬ НЕ ВЫДАВАТЬ ЗАСТРОЙЩИКУ РАЗРЕШЕНИЯ НА ВОЗВЕДЕНИЕ И ВВОД ОБЪЕКТА**

Помочь в данном случае могло бы введение новых штрафов за припаркованные во дворах машины. Необходимо также повышение платежеспособности граждан и их сознательности, ведь даже при наличии средств на покупку паркинга многим удобнее оставлять машину под окнами, напомнил Александр Денисов.

Несмотря на все трудности строительного бизнеса, такую махину трудно остановить. Он может снизить темпы застройки, какое-то время получать невысокую маржу, но работа все равно будет идти. «Власти не только ужесточают требования к застройщикам, но и помогают им. Например, льготная ипотека стала хорошим «костылем» в трудный для отрасли период, когда ей прогнозировали стагнацию. Благодаря ей компании смогли увеличить продажи квартир и цены. Надеемся, что застройщики и администрация найдут консенсус по строительству дорог, детских садов, школ, поликлиник, подъездных путей, светофоров к жилым комплексам. Эта инфраструктура очень нужна. Я думаю, все стороны договорятся и найдут возможность развивать городскую среду так, чтобы гражданам было комфортно, а для компаний — выполнимо по финансам», — сказал Эдуард Давыденко. ■