

# «ЗА ПОЛГОДА НА КУБАНИ ВВЕДЕНО В ДВА РАЗА БОЛЬШЕ ЖИЛЬЯ, ЧЕМ ГОДОМ РАНЕЕ»

## ВИЦЕ-ГУБЕРНАТОР КРАСНОДАРСКОГО КРАЯ ЕВГЕНИЙ НАУМОВ — О ВЛИЯНИИ ЧАСТНОГО СЕКТОРА НА ОБЩИЙ ОБЪЕМ ВВОДА ЖИЛЬЯ В РЕГИОНЕ, ПЕРСПЕКТИВАХ СТРОИТЕЛЬСТВА ЖИЛЬЯ И СОЦОБЪЕКТОВ, А ТАКЖЕ ОБ УМЕНЬШЕНИИ РАСЧЕТНОГО ПОКАЗАТЕЛЯ ОБЕСПЕЧЕННОСТИ ЖИЛЫХ РАЙОНОВ ШКОЛАМИ, ДЕТСАДАМИ И ИНФРАСТРУКТУРОЙ

**НЕДВИЖИМОСТЬ:** Краснодарский край по итогам первого полугодия этого года занял второе место в России по показателю ввода жилья в эксплуатацию. Сколько всего введено в строй жилых помещений за минувший период 2022 года? Как вы можете объяснить такие показатели?

**ЕВГЕНИЙ НАУМОВ:** За январь—июнь 2022 года в крае введено в эксплуатацию более 3,9 млн кв. м жилых помещений, что в два раза больше, чем в соответствующем периоде 2021 года. В частности, в первом полугодии введено в строй 1,3 млн кв. м домов массовой застройки, что составляет 108% к соответствующему периоду 2021 года, и 2,6 млн кв. м индивидуальных домов, что в 3,3 раза больше, чем годом ранее.

Основной рост показателя ввода жилья в крае связан с увеличением объемов индивидуального жилищного строительства. Это объясняется упрощением процедуры получения разрешительной документации на ввод в эксплуатацию индивидуального дома, включая дома на садовых участках, и подачи заявлений (уведомлений) в электронном виде. Кроме того, в регионе проводятся мероприятия по обеспечению газоснабжением населенных пунктов в рамках программы «Развитие газоснабжения и газификации Краснодарского края», которые требуют регистрации права собственности на ИЖС, в том числе и садовые дома.

Но Краснодарский край на протяжении последних пяти лет входит в тройку лидеров России по темпам ввода жилья. Такие показатели, на мой взгляд, являются следствием мер государственной поддержки строительной отрасли, таких, например, как льготная ипотека, а также благоприятных климатических условий, которые способствуют внутренней миграции на Кубань жителей других регионов страны.

**НД:** Антироссийские санкции больно ударили в том числе по строительному рынку. В частности, нарушена логистика в доставке стройматериалов, увеличены стоимость и сроки строительства объектов. Действительно ли это является проблемой рынка? Как вы видите выход из данной ситуации? Какую помощь участникам строительного рынка оказывают институты исполнительной власти?

**ЕН:** В целом ассортимент и мощности краевых производителей строительных материалов позволяют обеспечить все потребности отрасли — от цементной продукции до кровельных материалов. Доля импорта в структуре стройматериалов в крае составляет менее двух процентов. В основном это сантехника и плитка.

Также отраслевые органы администрации региона с марта текущего года еженедельно проводят мониторинг финансово-экономического состояния предприятий строительного комплекса, включенных в перечень системообразующих организаций и оказывающих существенное влияние на занятость населения и социальную стабильность края. В данный перечень включено более 45 строительных организаций. За весь период мониторинга уровень загрузки производственных мощностей организаций строительного комплекса региона составляет от 90 до 100%.



ФОТО: ПРЕСС-СЛУЖБА АДМИНИСТРАЦИИ КРАСНОДАРСКОГО КРАЯ

В целях оперативного решения проблем, связанных с восстановлением или поиском альтернативных логистических маршрутов для поставки импортных материалов и оборудования, по поручению губернатора в Краснодарском крае сформирована рабочая группа, которая занимается проработкой оптимальных логистических маршрутов, необходимых для импорта, а также экспорта региональной продукции в текущих условиях. При возникновении сложностей с логистикой при импорте товаров и экспорте региональной продукции организации любой формы собственности и деятельности могут обращаться в минтранс Кубани.

**НД:** В Краснодарском крае после изменений в градостроительном законодательстве застройщики не могут получить разрешения на строительство жилых объектов без наличия в проекте объектов социальной инфраструктуры. Как это сказалось на отрасли?

**ЕН:** В 2020 году был утвержден новый генплан Краснодара, а в июле 2021 года администрацией города в соответствие с новым генпланом введены правила землепользования и застройки. В новой редакции правила содержат ограничения строительства многоквартирных жилых домов без договора комплексного развития территории или утвержденной документации по планировке территории.

В декабре 2021 года департаментом по архитектуре и градостроительству Краснодарского края изменены региональные нормативы, которые установили новые требования к расчетной численности населения при проектировании многоквартирных домов. Вместе с общественностью проведен анализ реальной плотности населения. Оказалось, этот показатель составляет не 30 кв. м на человека, как было ранее, а 22 кв. м на человека. Неверный расчетный показатель приводил к дефициту мест в школах, детских садах и поликлиниках.

Изменения коснулись не только социальных объектов, но и проектирования улично-дорожной сети. Ранее на большой микрорайон могла быть только одна дорога, необходимую плотность дорожной сети никто не определял. Это приводило к пробкам на выезде из района. Сегодня, согласно региональным нормативам, плотность улично-дорожной сети должна быть увеличена в пять раз. Также установлены новые требования к расчету и расположению парковочных мест. Благодаря им выезжающие с парковок автомобили не будут тормозить движение по дорогам. Появились нормативы и для сети велодорог.

**«В НОВОЙ РЕДАКЦИИ ПРАВИЛА СОДЕРЖАТ ОГРАНИЧЕНИЯ СТРОИТЕЛЬСТВА МНОГООКВАРТИРНЫХ ЖИЛЫХ ДОМОВ БЕЗ ДОГОВОРА КОМПЛЕКСНОГО РАЗВИТИЯ ТЕРРИТОРИИ ИЛИ УТВЕРЖДЕННОЙ ДОКУМЕНТАЦИИ ПО ПЛАНИРОВКЕ ТЕРРИТОРИИ»**

Изменения коснулись и требований к озеленению: теперь необходимо высаживать взрослые деревья на зеленых зонах, а не просто сеять газон. Южным городам нужно больше тени, которую создают только деревья. Создание водно-зеленого каркаса городов — один из приоритетов градостроительной политики края. Деревья теперь будут высаживаться вдоль улично-дорожной сети. Возможность комфортно пройти пешком должна быть не только в парке и сквере, но и просто на улице.

Кроме того, появились новые требования относительно предельного количества этажей многоквартирных домов, оно было сокращено с 25 до 9 надземных этажей с предельной высотой до 33 м. При этом возможно размещение высотных доминант до 18 надземных этажей, но не более 35% от

площади застройки надземной части зданий без учета площади застройки стилобата.

Работу по приведению местных нормативов в соответствие региональным ведут органы местного самоуправления. Город Краснодар корректировку уже завершил.

**НД:** Как соблюдаются в Краснодарском крае новые нормы застройки прибрежной полосы? Есть ли сложности после введенного запрета на застройку 500-метровой зоны побережья? Как, по-вашему, это сказывается на рынке курортной недвижимости?

**ЕН:** Решение о запрете жилищного строительства в 500-метровой зоне приняли депутаты Заксобрания Краснодарского края на основе позиции главы региона: не превращать курортные территории в спальные кварталы, открыть жителям и гостям вид на море. В этом и был смысл — остановить бесконтрольную застройку побережья. Отельные оценили этот законопроект, земля для них стала доступнее — только на Петербургском международном экономическом форуме этим летом край подписал 14 соглашений в сфере курортов и туризма на строительство и реконструкцию отелей.

Приоритетным в этой зоне считается строительство объектов санаторно-курортного назначения, гостиниц (за исключением апарт-отелей и комплексов апартаментов), а также объектов их инфраструктуры.

В связи с преобразованием курортных зон и комплексной застройкой территории в городах-курортах появилась необходимость регулирования застройки зон отдыха, а также курортных зон прибрежной территории. Во избежание хаотичной застройки принято решение регламентировать строительство по удаленности от береговой линии (1-й, 2-й и 3-й линии). От первой к третьей линии параметры застройки изменяются, за счет чего застройка становится более сбалансированной. Предельная высота вновь возводимых зданий, строений, сооружений составляет не более 21 м на расстоянии 100 м; 25 м — на расстоянии от 100 до 300 м; 30 м — на расстоянии от 300 до 500 м от береговой линии Азовского и Черного морей.

Конечно, сначала этот запрет вызвал негодование застройщиков, но со временем они приняли правила игры.

**НД:** В крае приняты законы, запрещающие застройку земель сельскохозяйственного назначения и виноградопригодных земель. Какова цель этих законов? Не идут ли они вразрез со стратегией увеличения строительства жилья в регионе?

**ЕН:** Как говорит губернатор, необходимо соблюдать баланс между строительством и сохранением уникальных земель. Мы не против жилой застройки — конечно, комплексной, но она не должна вестись на ценных землях, так как мы были и остаемся ведущим сельскохозяйственным регионом и гарантом продовольственной безопасности.

**Беседовал Дмитрий Михеенко**



**полная версия**  
kommersant.ru/doc/5481928