

«НОВЫЙ АДМИНИСТРАТИВНО-ДЕЛОВОЙ ЦЕНТР ГОРОДА СНИМЕТ НАГРУЗКУ С ЕГО ИСТОРИЧЕСКОЙ ЧАСТИ»

ГЛАВА КРАСНОДАРА АНДРЕЙ АЛЕКСЕЕНКО — О ПЛАНАХ ПО РАЗВИТИЮ ВОСТОЧНОЙ ЧАСТИ КРАЕВОЙ СТОЛИЦЫ, РЕШЕНИИ ТРАНСПОРТНЫХ И КОММУНАЛЬНЫХ ПРОБЛЕМ ГОРОДА, А ТАКЖЕ О СТРОИТЕЛЬСТВЕ СОЦИАЛЬНЫХ ОБЪЕКТОВ, БЕЗ КОТОРЫХ СЕГОДНЯ НЕВОЗМОЖНА ВЫДАЧА РАЗРЕШЕНИЙ НА ВВОД В ЭКСПЛУАТАЦИЮ ЖИЛЫХ КОМПЛЕКСОВ

НЕДВИЖИМОСТЬ: В июне этого года Краснодарский край занял второе место в России по объемам введенного жилья. Краснодар — лидер по региону. С чем, по-вашему, связана такая активность застройщиков?

АНДРЕЙ АЛЕКСЕЕНКО: Такой рост обусловлен тем, что в эксплуатацию вводятся многоквартирные дома, разрешения на строительство которых застройщики получали еще до пандемии. Процесс стройки по времени достаточно затратный, и сейчас, когда объекты уже готовы к вводу в эксплуатацию, мы наблюдаем рост сданного жилья. Но хотелось бы отметить, что с ростом ввода в эксплуатацию жилья мы серьезными темпами нарастили и объемы строительства «социалки». Можно сейчас говорить, что у нас ввод в строй многоквартирных домов соответствует объему вводимых школ, детских садов и других соцобъектов.

Понятно, что у нас имеется накопленный дефицит социальных объектов. Но примерно с такими темпами ввода «социалки» мы этот дефицит покроем, я думаю, что к 2026–2027 годам.

НД: Как сегодня меняются цены на недвижимость в Краснодаре и от чего они зависят?

АА: Вы знаете, как и в любом городе, диапазон цен очень разный — в зависимости от района, от качества жилья, вторичка — первичка, монолитное, кирпичное или блочное домостроение. Поэтому говорить, что есть средневзвешенная цена — это не совсем корректно. Есть эконом, есть бизнес-класс и т. д. Но на сегодняшний день по объемно-блочному домостроению средняя цена в Краснодаре подходит к 90 тыс. руб. за кв. м. Это достаточно высокая стоимость жилья по сравнению с той, которая была три-четыре года назад.

Цену регулирует в первую очередь рынок. Мы реально понимаем, что стоимость материалов значительно выросла. Есть еще иные дополнительные затраты. У нас сейчас ни один объект жилищного строительства не может получить разрешение на строительство без обеспечения застройки объектами социальной инфраструктуры. То есть застройщики, если хотят строить новые микрорайоны, обязаны начать с проекта планировки, который

проходит стадию проверки, чего раньше не было. Есть краевая комиссия, есть муниципальная комиссия. После этого утверждается проект планировки и, в случае если он соответствует региональным и муниципальным нормам проектирования, выдается разрешение на строительство. Его выдача возможна только после получения разрешения на строительство школ и детских садов, которые будут обеспечивать первую очередь застройки.

Это тоже ложится затратной частью на застройщика. Сегодня 99% жилищного строительства — это банковское финансирование, которое включает в том числе появление социальных объектов. Зато, приобретая готовое жилье или участок для возведения этого жилья, граждане уже четко понимают, в какой детский сад и в какую школу пойдут их дети. Раньше это только декларировалось — сейчас уже стало реальностью. Это серьезный и правильный подход к развитию жилищного строительства.

Отмечу, что ввод жилых и социальных объектов в эксплуатацию происходит одновременно. Не вводится жилой комплекс в строй без ввода, например, детского сада. Проект планировки включает в себя полностью обеспечение всей территории школами, детскими садами, иной социальной инфраструктурой, торговыми площадями и т. д., чтобы микрорайон был самодостаточен, чтобы люди не ехали за 10 км в магазин или в школу.

НД: Сколько еще нужно построить в Краснодаре школ и детских садов, чтобы всем хватило мест?

АА: Для того чтобы полностью снять проблему, нам необходимо построить порядка 70 школ. С 2019 года построено и введено в эксплуатацию 15 школ на 14 тыс. мест. Это в значительной степени улучшило ситуацию по Краснодару. Также



построено 15 детских садов на 3,5 тыс. мест. Это, конечно, маловато, надо увеличивать их количество. Что касается этого года, то четыре школы на 5225 мест мы уже ввели в эксплуатацию, и 1 сентября они откроют свои двери для учеников. Сейчас производится дооснащение, закупается мебель, оборудование и т. д.

В стройке у нас находится 26 детских садов. Они имеют разные сроки ввода — в основном это 2023–2024 годы. До конца 2024 года будут введены в эксплуатацию 12 школ на 15 450 мест. Всего в краевом центре мы сейчас строим 41 социальных объектов. Плюс три спортивных комплекса. Конечно, эту работу надо усиливать.

Благодаря вниманию губернатора и работе с федеральным центром мы получаем поддержку от Краснодарского края в плане финансирования строительства социальных объектов и планируем, что до конца этого года у нас в работе будет находиться 50 социальных объектов. В 2023 году мы вводим в строй 14 детских садов и девять школ. Это 11 250 мест в школах и 3500 мест в детских садах. Исходя из аналитики и статистики, с такими темпами строительства мы будем опережать прирост населения.

НД: Как решаются проблемы, созданные бесконтрольным строительством десяти-пятнадцатилетней давности? Яркий пример — Музыкальный микрорайон.

АА: Повторюсь, двухстадийная проверка проекта планировки перед выдачей разрешения на строительство многоквартирного дома исключает риски

той застройки, которая велась в Краснодаре ранее.

Если говорить о Музыкальном микрорайоне — это вообще, скорее, такой парадокс, который мог появиться только в определенное время в определенном месте. Нельзя сказать, что такая застройка характерна для всего Краснодара. Это аномалия. Мы, безусловно, приведем в порядок эту территорию, но со временем, постепенно, когда земля уйдет в муниципальную собственность, когда в законном порядке там возможно будет построить дороги. Должно пройти время, должны быть соблюдены юридические процедуры, совершенно изъятие земель и т. д. Мы построим постепенно в Музыкальном сети и все остальное. Но, повторюсь, этот микрорайон — яркий пример того, как не должно быть.

НД: Скажется ли удорожание строительных материалов на сроках сдачи социальных объектов?

АА: Сегодня есть инструменты, которые позволяют обособленно по отдельным видам работ корректировать стоимость проектов. Ни один социальный проект не остановится. Это все находится на контроле у губернатора. Все новое жилье, которое сейчас строится, обеспечено объектами социальной инфраструктуры.

Ни по одному введенному в эксплуатацию жилому объекту не должно быть проблем с тем, в какую школу или детский сад пойдут проживающие там дети.

НД: Когда решится проблема обманутых дольщиков в Краснодаре?

АА: Их проблемы будут решены к концу 2023 года. Что касается работы по завершению строительства объектов с обманутыми дольщиками, то уже с начала этой работы введено в эксплуатацию около 200 проблемных объектов. Это порядка 40 тыс. квартир. В Краснодаре осталось 88 проблемных объектов. Это 8,5 тыс. договоров долевого участия — то есть пятая часть от того, что было.

Есть и сложные объекты. Недавно была завершена работа по ЖК «Карандаш». Это известный проблемный многоквартирный дом. Но процесс завершился, и суд принял справедливое решение — признать права собственности за жителями этих квартир. Объект достраивали практически всем миром, но закончили. Перед этим — прошли все проверки и экспертизы. Люди теперь зарегистрируют право, смогут спокойно делать ремонт в своих квартирах и жить.

В этом году планируем завершить семь проблемных объектов. Я думаю, здесь у нас рисков никаких нет. В следующем году решим вопрос еще по двадцати долгостроям. Значительная часть средств на достройку выделяется федеральным Фондом защиты прав граждан — участников долевого строительства. Это федеральные деньги.



ЧТОБЫ ОБЕСПЕЧИТЬ ЭКОЛОГИЧЕСКУЮ ЧИСТОТУ РЕКИ, НЕОБХОДИМО ПОЛНОСТЬЮ ИСКЛЮЧИТЬ СБРОС ВСЕХ ЛИВНЕВЫХ СТОКОВ В КУБАНЬ В ГРАНИЦАХ ГОРОДСКОЙ ЗАСТРОЙКИ