



ПЕРЕХОД НА ДЕВЯТИЭТАЖНУЮ СРЕДУ С ВЫСОТНЫМИ ДОМИНАНТАМИ УВЕЛИЧИТ ДОЛЮ КОММЕРЧЕСКИХ ПОМЕЩЕНИЙ И ПОЗВОЛИТ ОБЕСПЕЧИТЬ ЖИТЕЛЕЙ НЕОБХОДИМЫМИ УСЛУГАМИ

ФОТО: ВЕГНИИ/ТАСС

# ЗАКОНОДАТЕЛЬСТВО ПОДСТРАИВАЕТСЯ

РЯД АНТИКРИЗИСНЫХ РЕШЕНИЙ, ПРИНЯТЫХ НА ФЕДЕРАЛЬНОМ УРОВНЕ В НАЧАЛЕ ВЕСНЫ, УПРОСТИЛИ И УСКОРИЛИ НЕКОТОРЫЕ ПРОЦЕДУРЫ СТРОИТЕЛЬНЫХ СОГЛАСОВАНИЙ. РАЗВИТИЕ ЛЬГОТНОЙ ИПОТЕКИ ОСТАЕТСЯ ОСНОВНЫМ ДРАЙВЕРОМ РАЗВИТИЯ СТРОИТЕЛЬНОЙ ОТРАСЛИ. ВМЕСТЕ С ТЕМ ВНЕДРЕНИЕ С НАЧАЛА ГОДА НА КУБАНИ НОВЫХ НОРМАТИВОВ ГРАДОСТРОИТЕЛЬНОГО ПРОЕКТИРОВАНИЯ, «СРЕЗАЮЩИХ» ЭТАЖНОСТЬ И СНИЖАЮЩИХ ПЛОТНОСТЬ ЗАСТРОЙКИ, ТРЕБУЕТ ОТ ДЕВЕЛОПЕРОВ ПЕРЕСМОТРА СВОИХ ПРОЕКТОВ. МИХАИЛ ВОЛКОДАВ

## ФЕДЕРАЛЬНЫЕ НОРМЫ ПОШЛИ НА УПРОЩЕНИЕ

В департаменте архитектуры и градостроительства администрации Краснодара одной из главных мер поддержки строительной отрасли назвали принятые на федеральном уровне решения, которые позволили на год продлевать сроки действия разрешений на строительство, истекающие в период с 13 апреля до 1 августа 2022 года. В департаменте также отметили внесенные изменения в Земельный кодекс, которые позволили продлить застройщикам сроки аренды земельных участков для своевременного завершения проектов и арендовать государственные или муниципальные земли без торгов.

«Решения правительства дали застройщикам возможность не проводить госэкспертизу изменений проектной документации в том случае, когда стройматериалы заменяются на аналоги, а сметная стоимость строительства остается прежней», — рассказали в городском департаменте архитектуры.

Также в горархитектуре отметили новые нормы, регулирующие вопросы получения разрешения на строительство капитального объекта, который планируется возводить на нескольких участках, а также возможность выдачи на них одного градостроительного плана. Там уточнили, что эти меры

позволят застройщикам выходить на стройплощадку минимум на два месяца быстрее.

«Сокращены сроки согласования проектов генпланов с органами власти, а также сроки проведения публичных слушаний по генпланам, правилам землепользования и застройки (ПЗЗ), документации по планировке территории (ДПТ). Появилась возможность одновременной подготовки генпланов, ПЗЗ и ДПТ и одновременного проведения публичных слушаний по проектам градостроительной документации», — разъяснили в департаменте.

Этот же закон, по словам собеседников «Недвижимости», дал право правительству РФ и региональным властям отменить общественные обсуждения или публичные слушания при принятии и внесении изменений в генпланы и другие градостроительные документы. Цель нововведений — упростить процедуру согласования проектов и оптимизировать сроки строительства новых объектов. В краснодарской мэрии считают, что слушания нередко становятся местом баталий и сводят к нулю усилия проектировщиков и местных властей, поэтому отказ от публичных слушаний положительно скажется на строительстве прежде всего важных объектов социальной инфраструктуры — школ, детских садов и объектов здравоохранения.

Однако в краевом департаменте архитектуры «Недвижимости» заявили, что отказываться от

слушаний по изменениям в генпланы и ПЗЗ пока не планируют, потому что эти документы затрагивают интересы всех горожан. «А вот отказ от слушаний по проектам планировок территории негативных последствий не повлечет, и их проведение считаем необязательным. Этот подход закреплен постановлением губернатора края», — подчеркнули в региональном департаменте архитектуры.

**ИПОТЕЧНЫЙ СТИМУЛЯТОР** Программа льготной ипотеки в 2022 году претерпела ряд изменений, констатируют участники рынка. В основном, по словам экспертов, они были связаны с повышением стоимости недвижимости и увеличением ключевой ставки ЦБ, которая после начала военной спецоперации выросла до 17%.

Как рассказал руководитель отдела ипотечного кредитования жилищно-ипотечного центра «КАЯН» Алексей Ткаченко, в полной мере работа этой программы снова активизировалась, когда по ее условиям процентная ставка стала 7% годовых и максимальную сумму кредита увеличили до 12 млн руб. в Москве, Мособласти и Санкт-Петербурге и 6 млн руб. для остальных регионов. «Эти изменения сделали покупку квартиры у застройщиков гораздо доступнее по отношению к вторичному рынку жилья. Это мы увидели уже в мае, когда

продажа новостроек начала восстанавливаться, а продажа вторичного жилья осталась практически на нулевом уровне», — говорит риелтор.

Он также отмечает, что усиливает эффект госпрограммы дополнительное субсидирование ипотечной ставки со стороны застройщиков, которое позволяет процентной ставке достичь 0,1% годовых. Это значительно снизило ежемесячные платежи покупателей и дало еще больше динамики в продажах на первичном рынке.

В частности, в офисе краснодарского застройщика «ЮгСтройИмперил» «Недвижимости» рассказали, что количество сделок в компании после начала субсидирования кредитных ставок дольщиков выросло в 2-3 раза, и на данный момент до 80% сделок совершаются по субсидированной ставке.

В целом, отметила руководитель ипотечного отдела «ЮгСтройИмперил» Гульсина Шакова, в настоящее время государство активно старается поддержать клиентов-«ипотечников», а также строительные компании, и сделки с «ипотечниками» составляют 90% от общего объема продаж компании.

«Уже заработала ипотечная программа для IT-специалистов, выданы первые сертификаты на 1 млн руб. для медицинских и социальных работников, а также педагогов. Снижается ставка по семейной ипотеке и ипотеке с господдержкой, сейчас она