

составляет 5,6–5,7% (ранее мы наблюдали повышение до 20%). Общее снижение ключевой ставки на рынке способствует тому, что потребительские кредиты стали доступнее, ипотека на вторичное жилье и коммерцию также стала доступнее — процентная ставка сейчас в рынке», — рассказывает госпожа Шакова.

По ее словам, последнее снижение ставки было в конце июня, и, чтобы информация дошла до людей, нужно было некоторое время. «Во втором квартале мы упали в объемах продаж в четыре-пять раз. Сейчас мы входим в новую фазу — в третьем квартале прогнозируем подъем продаж», — говорит представитель застройщика.

**РЕГИОНАЛЬНЫЕ НОВЕЛЛЫ** Как рассказал «Недвижимости» руководитель департамента по архитектуре и градостроительству Краснодарского края Илья Поздняков, в конце минувшего года в Градостроительный кодекс Краснодарского края были внесены изменения, которые ограничили возможность включения земель сельхозназначения в границы населенных пунктов в целях жилищного строительства. В частности, при разработке генеральных планов Анапы, Горячего Ключа, Геленджика, Армавира земли сельхозназначения исключались из городской черты. «Например, в Анапе более 3 тыс. гектаров были выведены из границ населенного пункта. Это следствие действия закона», — говорит господин Поздняков. По его словам, это позволило защитить сельхозземли от последующей застройки.

С 1 марта в России вступили в силу изменения в Земельный кодекс, которые дают возможность возведения жилого дома на землях сельхозназначения, используемых для фермерства, при этом окончательное решение этого вопроса отнесено к компетенции регионов. Однако Законодательное собрание края в конце минувшего года приняло закон, запрещающий подобные операции, и действие данных норм Земельного кодекса на Кубани пока остается заблокированным.

## С 1 МАРТА В РОССИИ ВСТУПИЛИ В СИЛУ ИЗМЕНЕНИЯ В ЗЕМЕЛЬНЫЙ КОДЕКС, КОТОРЫЕ ДАЮТ ВОЗМОЖНОСТЬ ВОЗВЕДЕНИЯ ЖИЛОГО ДОМА НА ЗЕМЛЯХ СЕЛЬХОЗНАЗНАЧЕНИЯ, ИСПОЛЬЗУЕМЫХ ДЛЯ ФЕРМЕРСТВА, ПРИ ЭТОМ ОКОНЧАТЕЛЬНОЕ РЕШЕНИЕ ЭТОГО ВОПРОСА ОТНЕСЕНО К КОМПЕТЕНЦИИ РЕГИОНОВ

«Мы считаем, что эта инициатива дала бы спекулянтам почву под ногами, позволив продавать земли сельскохозяйственного назначения как поместья, а мы лишились бы нашего аграрного потенциала и получили большое количество проблем. Объективно, при такой ситуации стоимость сельхозземель возросла бы, там строили бы домики и продавали как усадьбы», — пояснил Илья Поздняков.

В департаменте архитектуры края «Недвижимости» рассказали, что в текущем году были внесены большие изменения в региональные нормативы градостроительного проектирования (РНГП), утвержденные в декабре 2021 года. «Сейчас города и районы края приводят в соответствие с РНГП и рекомендациями департамента по архитектуре и градостроительству Краснодарского края свои правила землепользования и застройки. Примерно треть муниципалитетов эту работу уже закончили, остальные должны завершить ее к концу лета и утвердить указанные нормативно-правовые акты решениями депутатов», — говорят в департаменте.

Илья Поздняков отмечает, что краевые власти провели большую работу по анализу ранее выданных разрешений на строительство на жилые комплексы, в ходе которой выявляли объекты, где плотность застройки доходила до 40 тыс. кв. м на гектар территории. В итоге расчетный показатель,



установленный новыми нормативами для комплексной застройки, по словам главы департамента, ограничил ее до 9 тыс. кв. м. «Если раньше застройщик ставил задачу проектной организации "посадить" домов на участке по максимуму, а иногда в погоне за квадратными метрами такие проекты игнорировали ряд нормативов и имели серьезные нарушения, то сейчас он ограничен этой цифрой и вынужден конкурировать качеством продукта», — говорит господин Поздняков.

Места общего пользования, колясочные, холлы, коридоры этим нормативом не учитываются и могут проектироваться при строительстве жилья более высокого класса комфортности без ограничений, уточняет он.

«Такой показатель не ограничивает объем коммерции, которую можно встраивать в жилье, что влечет за собой ряд преимуществ для микрорайона. Если объем коммерции будет варьироваться от 5 до 10%, то микрорайон, по нашим исследованиям, полностью будет обеспечен сервисами и услугами, необходимыми человеку в повседневной жизни, и ему просто не будет необходимости выезжать в другой микрорайон, чтобы эти потребности закрыть. Соответственно, снимается нагрузка с дорожной сети, транспортная миграция снижается и растет уровень удовлетворенности жильцов», — добавляет главный архитектор.

**СРЕДА С ДОМИНАНТАМИ** Как отмечает господин Поздняков, в Краснодаре до принятия новых ПЗЗ этажность ограничивалась только сейсмичностью (до 25 этажей в монолите, с 2021 года — до 22 этажей) и зонами приаэродромных территорий. Такая несоразмерная и не масштабная человеку застройка делала некомфортной среду проживания.

«Сейчас мы ограничили многоэтажную застройку девятью этажами, что практически в три раза ниже старых показателей. И есть возможность строительства высотных доминант до 18 этажей с занятием ими до 30% территории. При этом без девятиэтажек невозможно построить 18-этажку. Доля с девятиэтажками до 70% позволяет считать среду в целом девятиэтажной», — рассказывает Илья Поздняков.

Высотные доминанты, распределенные по территории, позволяют любоваться городом с обзорной площадки, а не смотреть в окна соседнего дома, это поднимет и видовую ценность верхних квартир, поясняет он.

«Когда мы понижаем этажность, мы повышаем плотность застройки. На первый взгляд кажется, что это негативный фактор, но такое решение позволяет увеличить длину фронта первых этажей, а значит, вместить больше коммерции. Если мы переходим на девятиэтажную среду, это уже 1/9, те самые 10%, которые нам нужны, чтобы обеспечить жителей необходимыми услугами», — говорит господин Поздняков.

«Мы установили плотность улично-дорожной сети из расчета 10 км дорог на 1 кв. км территории. Мы раньше могли видеть комплексы на 20 гектарах, их жители могли огордиться и не пускать никого. И этот район нужно было долго обходить. Новый норматив позволяет площадь квартала ограничить тремя-четырьмя гектарами, что делает его похожим на исторический центр Краснодара, где площадь квартала равна два с половиной — три гектара. Таким образом и складывается нормальная пешеходная среда», — рассказывает главный архитектор края.

## «НОВЫЙ НОРМАТИВ ПОЗВОЛЯЕТ ПЛОЩАДЬ КВАРТАЛА ОГРАНИЧИТЬ ТРЕМЯ-ЧЕТЫРЬМЯ ГЕКТАРАМИ, ЧТО ДЕЛАЕТ ЕГО ПОХОЖИМ НА ИСТОРИЧЕСКИЙ ЦЕНТР КРАСНОДАРА, ГДЕ ПЛОЩАДЬ КВАРТАЛА РАВНА ДВА С ПОЛОВИНОЙ — ТРИ ГЕКТАРА. ТАКИМ ОБРАЗОМ И СКЛАДЫВАЕТСЯ НОРМАЛЬНАЯ ПЕШЕХОДНАЯ СРЕДА»

Показатель плотности велосипедной сети привязан и приравнен к нормативу улично-дорожной, что позволяет рассматривать велосипед или самокат как транспортное средство, а не просто как средство для досуга, отмечает он.

«Важным параметром мы закрепили модули, из которых будущие застройщики будут формировать профили улиц. Пока они могли делать тротуары по 1,5 м вдоль проезда. А сейчас, если вдоль фронта здания у нас первые этажи будут коммерческие, то к коммерции должен примыкать тротуар шириной не менее 5 метров. Из них 2 метра — это территория, которая может быть использована коммерсантами, например, под летники (которые пока "съедают" 80% тротуара), и 3 метра — ширина нормального тротуара», — добавляет Илья Поздняков.

## УЖЕСТОЧЕНИЕ ТРЕБОВАНИЙ К ПЛОТНОСТИ ЖИЛЬЯ ЗАСТРОЙКИ ЗАСТАВЛЯЕТ ДЕВЕЛОПЕРОВ БОЛЬШЕ ЗАБОТИТЬСЯ О КАЧЕСТВЕ ОБЪЕКТОВ И ЖИЛОЙ СРЕДЫ, А НЕ КОЛИЧЕСТВА ПРОДАННЫХ КВАДРАТНЫХ МЕТРОВ

Если ранее норма обеспечения детскими садами, школами была зафиксирована в разных нормативах и определялась по непонятным принципам, то сейчас она стала расчетной и учитывает фактическое соотношение количества детей с количеством жителей, говорят в краевом департаменте. От этого показателя, по словам чиновников, в крае зависит количество социальных объектов. «Сейчас мы исходим из того, что на 22 кв. метрах жилья проживает один человек. Большинство муниципалитетов уже эту норму закрепили в своих нормативах градостроительного проектирования», — рассказывает главный архитектор Кубани.

Тот же принцип применен и для определения количества парковочных мест. Однако в этом случае специалисты регионального департамента градостроительства вместе с общественниками пришли к выводу, что этот норматив невозможно привязать к количеству квартир. Они решили, что правильнее, исходя из статданных по количеству легковых автомобилей и количеству жителей, рассчитывать коэффициент автомобилизации населения, учесть парковки на придомовых территориях и вдоль улиц. Проект документа сейчас проходит процедуру оценки регулирующего воздействия и находится в стадии обсуждения.

«Когда я пришел в должность, работу мы начали не с норм, а с анализа ранее выданных разрешений на строительство, начиная с 2017 года. И только в городе Краснодаре в 2021 году было отменено разрешений на строительство более чем на 1,2 млн кв. м, и еще примерно столько же находится сейчас в стадии корректировки. Часть компаний поняла, что выгоднее сейчас запроектировать и начать строить по нормам, чем получить проблему потом», — говорит Илья Поздняков.

Примером, по его словам, стал ЖК на улице Ипподромной в Краснодаре, там плотность была в районе 40 тыс. кв. м на гектар — превышена в пять раз. Комплекс, в который вложили уже не меньше 1 млрд руб., заморожен. Чтобы до таких ситуаций не доводить, застройщики сегодня добровольно переделяют свои проекты. «Комплексов, построенных по новым нормам, пока нет, но, думаю, пару лет — и мы уже сможем увидеть реализованные объекты и понять, в чем была разница», — заключил главный архитектор края. ■