

ИВАН ГОРОБЕЦ: «ЭТО ОЧЕНЬ "ОТЗЫВЧИВЫЙ" БИЗНЕС, ГДЕ БЫСТРО РЕАГИРУЮТ НА ИЗМЕНЕНИЯ»

ВЛАСТИ КУБАНСКОЙ СТОЛИЦЫ РАССЧИТЫВАЮТ СОХРАНИТЬ ФИКСИРОВАННЫЕ ДВА ПРЕДЫДУЩИХ ГОДА ТЕМПЫ СТРОИТЕЛЬСТВА ЖИЛЬЯ. МЕСТНЫЕ ЗАСТРОЙЩИКИ АДАПТИРУЮТСЯ К САНКЦИЯМ, КОТОРЫЕ В ОДНО ВРЕМЯ СОЗДАЛИ ПРОБЛЕМУ С ПОСТАВКАМИ СТРОЙМАТЕРИАЛОВ. КРОМЕ ТОГО, ДЕВЕЛОПЕРЫ НАУЧИЛИСЬ РАБОТАТЬ В РАМКАХ МЕХАНИЗМА КОМПЛЕКСНОГО РАЗВИТИЯ ТЕРРИТОРИЙ (КРТ), СЕГОДНЯ ПАРАЛЛЕЛЬНО С ЖИЛЬЕМ ОНИ ВОЗВОДЯТ БОЛЬШОЕ КОЛИЧЕСТВО СОЦИАЛЬНЫХ ОБЪЕКТОВ. ОБ ЭТОМ, А ТАКЖЕ О КРУПНЕЙШИХ СТРОИТЕЛЬНЫХ ПРОЕКТАХ ГОРОДА И ПЕРСПЕКТИВАХ РАЗВИТИЯ ИСТОРИЧЕСКОЙ ЧАСТИ ЦЕНТРА «G» РАССКАЗАЛ ДИРЕКТОР ДЕПАРТАМЕНТА СТРОИТЕЛЬСТВА АДМИНИСТРАЦИИ КРАСНОДАРА ИВАН ГОРОБЕЦ

GUIDE: Иван Михайлович, как сейчас выглядит ситуация с вводом жилья в Краснодаре?

И. Г.: Прошлые два года мы фиксировали стабильный рост показателей. В 2021 году в Краснодаре было введено в эксплуатацию свыше 1,9 млн кв. м жилья в многоквартирных домах (рост по сравнению с 2020 годом составил 23%) и порядка 691 тыс. кв. м (рост 91%) — в индивидуальных. В минувшем году мы еще на 15% улучшили показатели ввода многоквартирных и на 16% — индивидуальных жилых домов. Динамика не такая большая, как годом ранее, но сохраняется.

Взрывной рост в сегменте ИЖС в 2021 году мы связываем с действием мер поддержки по газификации. Чтобы ими воспользоваться, людям пришлось легализовывать несданное жилье, ставить его на кадастровый учет. Кстати, благодаря этому бюджет получил больше поступлений от налога на имущество граждан.

По текущему году на данный момент у нас введено 593 тыс. кв. м, но пока делать выводы рано, так как многие договоры долевого участия у застройщиков завершаются в IV квартале, и тогда же активно идут вводы в эксплуатацию и передачи квартир. Предсказать, какой будет показатель к концу года, сейчас практически невозможно, но рассчитываем как минимум на сохранение взятого темпа.

Г: А какие факторы в нынешних условиях оказывают влияние на ввод жилья? Какое-то время назад мы говорили о негласном моратории на выдачу разрешений на строительство в связи с внедрением механизма комплексного развития территорий (КРТ), потом была пандемия, в последнее время речь шла о международных санкциях, которые повлияли на удорожание стройматериалов.

И. Г.: Пандемия не особо сказалась. В период, когда вводились ограничительные меры, мы активно помогали застройщикам получать пропуска (дающие право на перемещение. — «G»), чтобы не останавливалась отрасль. И у нас особо задержек не было по вводу в эксплуатацию. В прошлом году были проблемы, связанные с санкциями и



ФОТО ПРЕСССЛУЖБЫ АДМИНИСТРАЦИИ КРАСНОДАРА

поставками стройматериалов. Но наши застройщики оперативно пооткрывали свои производства, запустили заводы, стали и себя обеспечивать материалами, и даже продавать их коллегам в другие регионы. Этот бизнес очень «отзывчивый»: если есть потребность, участники рынка тут же на нее реагируют и закрывают ее.

Г: А какие факторы сейчас определяют спрос? И как этот спрос меняется?

И. Г.: Например, однокомнатные квартиры стали гораздо больше по площади. Сейчас однокомнатная квартира в 40 кв. м — это стандарт. А вот студий стало меньше, чем несколько лет назад, когда их хорошо брали студентам, приезжие покупали с того же Донбасса, многие краснодарцы покупали под сдачу. Сегодня в основном спросом пользуются одно-, двухкомнатные квартиры, которые родители приобретают детям.

Г: Когда бываешь в районах новой застройки, в глаза бросается проблема их слабой обеспеченности коммуникациями, прежде всего дорогами. Что город делает для решения этой проблемы?

И. Г.: Задач по развитию улично-дорожной сети много, они все отражены в генплане. Главное, чтобы бюджетных средств хватало, потому что это дорого. И другая проблема — изъятие и выкуп земельных участков. Это долгий процесс. Иногда собственники начинают судиться и затягивают реализацию проекта. Плюс минимальный срок утверждения документации планировки территорий составляет около полугода, получение разрешения на строительство — тоже время.

Мы недавно подали заявки по трем проектам для получения субсидий из федерального бюджета именно для строительства улично-дорожной сети. Одна из дорог планируется в районе ул. Кирилла Россинского, вторая — в районе бывшего авторынка на ул. Старокубанской, и третья — в районе Восточного обхода, возле так называемого Соснового бора. Проектная документация уже готова — необходимо только доведение бюджетных средств.

Г: Насколько застройщики дисциплинированно относятся к требованиям комплексного развития территорий?

И. Г.: Само КРТ подразумевает подготовку документов территориального планирования. А в договоре на КРТ описывается, что должно быть сделано застройщиком, какие социальные объекты должны быть построены. Не только детсады и школы, но и медучреждения, пункты полиции, пожарные депо. Это требование закона, и как к нему ни относиться, его надо выполнять. В принципе застройщики уже научились работать в этих рамках.

Г: Какие сегодня наиболее крупные строительные проекты реализуются в Краснодаре?

И. Г.: Во-первых, это застройка в районе Западного обхода от улицы Красных Партизан до Немецкой деревни. Здесь строит ГК «Неометрия», у DOGMA несколько проектов. Там большой объем жилья будет, но при этом и большой объем соцобъектов: четыре школы почти на 6 тыс. учащихся, 14 детсадов.

С другой стороны Западного обхода, между сектором ИЖС и военным аэродромом, тоже несколько застройщиков работают. Объем жилья

планируется в районе 600 тыс. кв. м, четыре детсада, школа.

В районе станции Елизаветинской ГК «Инсити» и ГК «Семья» будут застраивать большие массивы, сейчас туда подводится инженерная инфраструктура. Перспективная часть — район поселка Краснодарского, где предусмотрена среднетажная и малозтажная застройка. Пока там ведется проектирование и заключаются договоры КРТ.

Территорию на 24 га в районе «Баскет-холла» осваивают «Нефтьстройиндустрия» и «ЮгСтрой-ИнвестКубань». Там 27 разрешений на строительство выдано с учетом соцобъектов.

Г: Хватает ли в Краснодаре земли под застройку? Не придется ли расширять городскую черту?

И. Г.: Возможно, это и будет необходимо, но на данный момент в городе вполне достаточно земельных участков для освоения.

Г: А какие у администрации актуальные планы по центру Краснодара?

И. Г.: У нас были в 2010–2011 году проекты по реновации. Застройщики пытались что-то перестроить. Но в 2019 году была утверждена историческая часть Краснодара. Там поквартально определены территории, регламенты для них, что можно строить, какой высоты.

Дело в том, что у нас город молодой, много памятников архитектуры, мест, которые законом края запрещены к сносу. Если речь идет даже о ветхих строениях, их можно только разобрать и потом собрать в том же самом виде.

Однако с 2021 года мы провели большую работу по выявлению объектов, которые имеют признаки аварийности и которые возможно будет снести в дальнейшем. Выявили порядка 200 объектов. Как правило, это здания, где есть муниципальные квартиры, где администрация как один из собственников может инициировать процедуры признания дома аварийным, расселения и сноса. К концу года почти все эти 200 домов уже будут признаны аварийными. За счет бюджета их жителей будут расселять и выплачивать им компенсации.

Но следует отметить, что программа переселения не позволяет на месте снесенного объекта начинать другое строительство. Эти участки могут использоваться только под зеленые зоны, какие-то спортивные объекты, объекты культуры. У нас у управлений культуры и образования есть потребность в учреждениях, возможно, это будут здания под музыкальные школы или кружки.

Ну и по высотности мы в центре имеем ограничения. У нас только в нескольких кварталах возможно строительство пяти-шестизэтажных зданий, а в основном — два-три этажа, не выше имеющейся линии застройки.

Беседовал Дмитрий Михеенко