

Частные «кусаются»

Отличие бюджетных коттеджных поселков от тех, что построены с коммерческой целью, разительно

Для развития коттеджного строительства правительством Российской Федерации было создано «Национальное агентство малоэтажного и коттеджного строительства». Однако ситуация в этой сфере кардинально не меняется.

Положительными примерами для всей страны являются только два реализованных проекта: в Оренбурге — «Экодолье» и в Кемерове — «Лесная Поляна».

Многие построенные на частные средства поселки пустуют. Дело в том, что они в большинстве своем ориентированы на людей с достатком выше среднего. Так, например, коттеджный поселок под Новокузнецком «Загорские усадьбы» предлагает дома от 5 000 000 рублей. В стоимость входит и земля, и дом площадью от 163,9 м². Ни врач, ни учитель не сможет позволить себе такой дом. Снизить стоимость возможно только при государственной поддержке, выраженной в долгосрочных кредитах с низкими ставками для строителей или в выгодных условиях ипотеки для покупателей. (Так, как это произошло с Экодольем (Оренбург) и Лесной Поляной.)

СПРАВКА: стоимость одного квадратного метра в Лесной Поляне на сегодняшний день составляет от 33 000 до 36 500 рублей. Ср.: средняя стоимость квадратного метра жилья в Кемерове на первичном рынке (по данным Кемеровостата) составляет почти 39 000 рублей.

Рассказывает Карина Капустина:
— Наша семья переехала в этот чудесный район Кемерова, в Поляну в 2008 году. Такая возможность представилась нам благодаря льготному социальному займу. Отличие жизни здесь от городской разительно. Тем, кто первый раз приезжает в Лесную Поляну, сразу бросается в глаза чистота. К счастью, ощущение чистоты в районе закрепилось с момента его заселения. И теперь новоселам неудобно мусорить — ведь они видят, что вокруг чисто.

В нашем районе Лесная Поляна продумано все для комфортной жизни, даже архитектура зданий.

52%

от общего объема жилья, запланированного к строительству в области на 2013 год, занимает малоэтажное строительство

Кузбасс малоэтажный

Бюджетное финансирование делает его доступным для среднего класса



Дарья Мулова

На вопросы «ФК», касающиеся коттеджной застройки Кузбасса, отвечают специалисты департамента строительства Кемеровской области.

— Какие проекты малоэтажного строительства в Кузбассе реализова-

ны, а какие только запланированы? (Под проектами малоэтажного строительства имеются в виду: коттеджные поселки, города-спутники).

— Самым крупным является проект города-спутника Кемерова — Лесная Поляна, расположенный в 12 км от столицы Кузбасса. Особенности планировочной структуры является создание единого центра

сообщества; чередование районов средней и низкой плотности застройки; развитие системы открытых парков, скверов, дворов; обеспечение транспортной доступности, как в пределах города-спутника, так и с городом Кемерово. В Рудничном районе Кемерова планируется застройка микрорайона «Октябренок», в Заводском — микрорайона «Казачий», а в Кировском районе — микрорайона «Кировский».

В Кемеровском районе реализован проект малоэтажной застройки коттеджного поселка «Маленькая Италия». Поселок расположен всего в 1,5 км от города Кемерово на берегу реки Томь в деревне Сухово.

На территории Кемеровского района сильно востребовано малоэтажное строительство, в связи с чем началась активная застройка в деревне Сухово коттеджного поселка «Европейские провинции», «Губернская усадьба» — в деревне Пугачи, «Журавлевы горы» — в деревне Солонечная, «Заповедный лес» и «Сосновый бор» — в деревне Журавлево.

В Новокузнецке начал застраиваться микрорайон №25 Новоильинского района. Выполнен проект планировки на строительство малоэтажных домов поселка Лучезарный. Еще четыре проекта планировки территории под малоэтажное строительство находятся на стадии разработки.

В Юрге реализуются проекты строительства микрорайонов малоэтажной застройки, получившие названия «Солнечный» и «Солнечный-2». Также застраивается площадь в 21 000 м² по ул. Мира малоэтажными домами типа таунхаус.

В 2012 году была введена в эксплуатацию первая очередь малоэтажного жилого комплекса общей площадью более 7 000 м² в Киселевске. В этом городе запланированы 2-уров-

невые таунхаусы в районе «Красный Камень».

Квартал малоэтажной застройки «Озерки» планируется в Анжеро-Судженском городском округе.

Также востребовано малоэтажное жилье в Мариинском и Ленинск-Кузнецком районах.

В Новокузнецком районе на малоэтажное строительство в поселке Металлургов отводится площадь в 40 гектар.

— Насколько активно бюджет области инвестирует описанные выше программы?

— В 2009 году на реализацию программы «Развитие малоэтажного индивидуального жилищного строительства на 2009-2011 годы» из областного бюджета было выделено 25,9 миллиона рублей. В 2011 году на развитие малоэтажного строительства в общей сложности вложено инвестиций около 7 миллиардов рублей.

На сегодня реализуется комплексная программа «Развитие жилищного строительства в Кемеровской области» на 2011-2015 годы». Общий объем финансирования программы в 2011-2015 годах за счет всех источников финансирования — 148 903,5 миллиона рублей.

— Планируется ли построить район, подобный Лесной Поляне, в Новокузнецке?

— Городской комитет градостроительства и земельных ресурсов утвердил разработанный в прошлом году проектировщиками из Санкт-Петербурга эскизный проект планировки микрорайона №25 в Новоильинском районе. Новый квартал, который расположится в западной части Новоильинки, должен быть застроен одно-, двух- и трехэтажными коттеджами. Всего планируется построить 400 домов и заселить туда две с половиной тысячи человек.

А как у соседей?

В близлежащих регионах малоэтажная застройка ведется в основном на частные средства



Елена Николаева, президент некоммерческого партнерства «Национальное агентство малоэтажного и коттеджного строительства» Новосибирской области:

— За последние годы в сфере малоэтажного жилищного строительства в Новосибирской области есть положительная динамика. Во время круглого стола по теме «Современные подходы к комплексному освоению территорий в целях малоэтажного жилищного строительства» правительство Новосибирской области и Национальное агентство малоэтажного и коттеджного строительства подписали соглашение, которое позволит ввести в регион федеральные программы, построить работу по новой государственно-частной схеме.

В рамках подписанного соглашения мы сможем принести в регион

дополнительные программы федерального уровня, новые механизмы государственно-частного партнерства, которые позволят снизить нагрузку на стоимость квадратного метра и повысить качество жилья.



Наталья Хватикова, руководитель пресс-службы отдела по делам молодежи управления Алтайского края по образованию и делам молодежи:

— В ходе одного из совещаний представителей администрации края и застройщиков было рассмотрено предложение о возможности предоставления жилья молодым семьям в строящихся поселках. Речь шла как об уже построенных домах, так и о домах с незаконченным строительством.

Застройщикам поселков посоветовали учесть нарабатанный опыт реше-

ния жилищных проблем молодых семей в поселке Сибирская Долина. Там комплексную застройку малоэтажными домами эконом-класса ведет ООО «Боливар».

Двухкомнатный дом общей площадью 43 кв. м с земельным участком и подключением коммуникаций обходится молодой семье примерно в 1,5 миллиона рублей.



Андрей Филимонов, журналист, Томск:

— В Томске возможен новый строительный скандал — вокруг поселка Снегири. Как говорится на сайте продаж, Снегири — это окруженный сосновым лесом элитный загородный поселок с уютными домами и всей необходимой для комфортной жизни инфраструктурой. Все правда — сосновый лес, инфраструктура. Только вот изначально областные

власти уверяли, что этот поселок строится преимущественно для вузовских преподавателей и цены там будут доступны бюджетникам. Под эту же идею в инфраструктуру к поселку вкладывались федеральные деньги. Выясняется, что дома там, как честно говорится на сайте продаж, элитные. Рядовой вузовский преподаватель вряд ли может себе такой домик позволить. Поговаривают, что в недвижимость в этом поселке вкладываются в основном чиновники и бизнесмены.

Есть в Томске и более успешный проект «Элеонор». Его реализует гендиректор ЗАО «Сибирская аграрная группа» Андрей Тютшев. В своем блоге он неоднократно замечает, что «Элеонор» — это его «хобби» и реализуется без вложений из бюджета области. Но на сайте «Элеонор» честно отмечается, что это элитный коттеджный поселок бизнес-класса, в котором возможно будет яхт- и гольф-клуб.