

Стройка по второму кругу

Часть территории областного центра будет отстроена заново: на месте старых домов, которые предстоит снести, появятся современные жилые комплексы. Однако пока дела по развитию застроенных территорий кое-где пробуксовывают.

Эта тема стала одной из основных на состоявшемся в понедельник заседании президиума Союза строителей Иркутской области. Чем же так важен вопрос развития застроенных территорий?

Перелицевать город

В условиях Иркутска, немалая часть которого, в том числе центральная, занята ветхими деревянными домами, это едва ли не единственный способ уйти от «точечной застройки», до печальной неузнаваемости изменившей облик города, и перейти к комплексному строительству, ликвидации ветхого и аварийного жилья, модернизации инженерной инфраструктуры. Напомним, с инициативой создания пилотного проекта развития застроенных территорий выступила Ассоциация застройщиков города Иркутска (в нее входят ОАО «Сибавиастрой», ОАО ФСК «Новый город», ООО «ЭнергоХимКомплект», ЗАО «Восток Центр Иркутск»). Механизм развития застроенных территорий обозначен в 46-й статье Градостроительного кодекса РФ, и, к слову, подобная практика широко применяется в других городах России — Хабаровске, Нижнем Новгороде, Санкт-Петербурге.

Комплексное жилищное строительство, основанное на принципе частно-государственного партнерства, крайне важно для Иркутска. «Байкальские вести» неоднократно касались темы отсутствия в областном центре земель под жилищное строительство. Напомним, пять лет назад полномочия по предоставлению земельных участков были переданы в распоряжение региональной власти. За это время участки выделялись в основном под индивидуальное строительство. Крупные строительные компании либо покупают земли по рыночным ценам, либо расселяют ветхое и аварийное жилье. В любом случае это значительно повышает цену квадратного метра. На VII Байкальском экономическом форуме Ассоциация застройщиков города Иркутска представила проект развития застроенных территорий.

Двух ответов нет

О развитии застроенных территорий Иркутска на заседании президиума Союза строителей Иркутской области доложил председатель комитета по градостроительной политике мэрии Евгений Девочкин.

Выступая по этому же вопросу в конце прошлого года, он озвучил: для этих целей в Иркутске определено 43 участка общей площадью более 100 га. Из них 44 га — в Правобережном округе, 19 га — в Ленинском, 12 га — в Свердловском. Пилотным должен стать проект в Октябрьском округе. Это площадка в границах улиц Пискунова, Карла Либкнехта, Зверева, Депутатской, 30-й Дивизии, Красноярской. Было также отмечено, что на этот участок в Октябрьском округе уже получены согласования эксплуатирующих организаций, подтвердивших возможности пропускных способностей инженерных сетей.

Для начала работ должны быть утверждены градостроительный регламент и местные нормативы градостроительного проектирования, затем проведены аукционы и подписаны договоры о развитии застроенной территории.

Однако на сегодня определены уже 74 территории. Депутаты городской думы должны рассмотреть и утвердить правила землепользования и застройки. В апреле будет принято решение о принятии пилотной территории к развитию, после состоится аукцион, который и определит инвестора. Начальная цена открытого аукциона на право заключения договора о развитии застроенных территорий определена, разрабатываются правила проведения аукциона, обозначен порядок его проведения.

— Сегодня основными являются две проблемы, — отметил Евгений Девочкин. — Отдельные дома на обозначенной территории попадают в санитарно-защитную зону производственного предприятия, их надо расселять и сносить, но жилищного строительства здесь не будет. Кроме того, у земельного участка

получилась сложная конфигурация.

Как выяснилось, первоначально территория выглядела иначе, однако впоследствии правительство Иркутской области на основании решения суда внутри этой территории предоставило несколько земельных участков. Следовательно, территория в целом теряет свою привлекательность. И эти две проблемы на сегодня не решены.

По словам Евгения Девичкина, решением этих проблем мэрия начала заниматься сразу же после их выявления. То, что дома, которые надо сносить, попадают в санитарно-защитную зону, было понятно с самого начала. Однако попытки найти выход из ситуации с помощью проектировщиков четкого ответа не дали.

— Мы понимаем, что земельные участки отводились для точечной застройки, и сейчас, для чистоты эксперимента, надо не просто вести переговоры с их владельцами, а набраться мужества, чтобы решить вопрос, — уверен председатель правления некоммерческого партнерства строителей Байкальского региона Сергей Брилка. — Возможно, компенсировать затраты. Участки хоть и не осваиваются, но проектные расходы владельцы могут предъявить. Как делает Сергей Собянин в Москве? Он изымает участки, расторгает договоры, компенсируя предыдущие затраты. Иначе и мы с мертвой точки не сдвинемся. Понятно, что без решения этих двух тупиковых вопросов аукцион не будет иметь никакого настоящего значения.

Свое мнение

На участке в границах улиц Волжской, Пискунова, Либкнехта, Депутатской, 30-й Дивизии, Красноярской расположены двухэтажные деревянные жилые дома постройки 60-х годов прошлого века, подлежащие сносу. На месте этих домов разрешено строительство современных многоквартирных домов, магазинов, торгово-развлекательных и физкультурно-оздоровительных комплексов. Для этого участка были разработаны правила землепользования и застройки, выделены и сохранены зеленые участки, предполагается развитая транспортная, инженерная, социальная инфраструктура.

Оксана Коновалова, председатель Ассоциации застройщиков Иркутска, отмечает:

— С ноября 2010 года мы занимаемся вопросом развития застроенных территорий. Главный результат в том, что мы это вообще обсуждаем. Ассоциация застройщиков и администрация города добились того, что вопрос вынесен в публичную плоскость. Заострю внимание на первой пилотной площадке. Администрация города определила четыре земельных участка на одной территории для развития. Ассоциация застройщиков проанализировала каждый, задействовав сторонних оценщиков и оплатив этот анализ. К слову, отмечу, что во время общественных слушаний по правилам землепользования и застройки (ПЗЗ) не было высказано ни одного протеста от жителей данной территории. Напротив, они рассчитывают на скорое начало дел. Единогласно ПЗЗ были рекомендованы к рассмотрению в думе Иркутска.

Оксана Коновалова подробно остановилась на каждом из четырех участков, входящих в территорию для развития. Некоторые из них ассоциация рекомендует не включать в аукцион в силу ряда причин, в том числе в связи с уже упомянутой санитарно-защитной зоной и «выгрызами» в виде участков, выделенных правительством Иркутской области под застройку.

Коновалова также высказала просьбу о создании постоянно действующей рабочей группы, поскольку впереди освоение еще 73 участков. Это предложение не вызвало энтузиазма у Евгения Девичкина, сославшегося на определенный порядок и четко прописанные функции администрации. Однако, по мнению Оксаны Коноваловой, в тех субъектах федерации, где активно развиваются застроенные территории, существуют, и не только на бумаге, законодательно закрепленные рабочие группы. Строители уверены, что к развитию застроенных территорий также необходимо привлекать средства муниципальных, областных и федеральных программ.

Александр Ткачев, генеральный директор ОАО ФСК «Новый город», напомнил:

— Изначально идеология всего проекта заключалась в следующем: должны быть не только построены дома, но и обустроены детские и спортивные площадки, построены необходимые объекты социальной инфраструктуры, включая школы и детские сады, разбиты скверы и бульвары. Такие затраты неподъемны для любого победителя предстоящего аукциона — ни одна структура не потянет снос домов плюс создание зеленых зон, социалки... Развитие застроенных территорий станет реальностью, если параллельно включаются в работу бюджет города и частные инвестиции.

Второй момент, — продолжил Ткачев. — Почему же вообще родилась идея создания ассоциации

застройщиков? Потому что без решения имеющихся проблем дальше строительный комплекс ждет тупик. Трудовые коллективы и проектировщики уже сегодня должны надеть каски и встать в пикет перед мэрией и правительством Иркутской области. Работы нет. Были большие надежды на участие в проектах по малоэтажному строительству на земельных участках Фонда РЖС. Но Фонд РЖС провел аукционы, не услышав ни строителей, ни администрацию города, которая заявляла, что городские канализационные очистные сооружения не в состоянии принимать канализационные стоки с тех участков, которые выставлены на аукцион. И тем не менее на эти участки зашла структура-монополист с неясными перспективами освоения и обеспечения их инженерной и социальной инфраструктурой, для которой строительство не является профильной деятельностью. (Напомним, что в конце декабря 2011 года в Москве на площадке Федерального фонда содействия развитию жилищного строительства (Фонда РЖС) состоялись аукционы на право аренды участков федеральных земель, расположенных в Иркутском районе. По результатам состоявшихся аукционов договоры на право аренды заключены по четырем участкам. Общая площадь составляет 306,5 гектара. Право заключения договоров аренды выиграло ЗАО «СибирьЭнергоТрейд»).

Как пояснил председатель регионального Союза строителей Юрий Шкуропат, президиум также надеется получить ответ на вопрос: как структура-победитель планирует осваивать территории и какими силами это собирается делать?

В поисках земли

— За нами стоят тысячи людей, поэтому нам важна тема освоения застроенных территорий. Непринципиально, кто выиграет аукцион, задача строительного сообщества в том, чтобы это сделал тот, кто действительно будет развивать территорию, вкладывая деньги совместно с государством, — говорит Александр Ткачев. — И еще надо понимать, что вопрос освоения застроенных территорий при всей своей важности не решит задачи выхода на миллионные объемы строительства жилья. В Иркутске необходима инвентаризация земель, чтобы строители могли представить свое будущее. Если до инвентаризации никак не доходят руки у областного министерства имущественных отношений, пусть этим займется администрация города.

По строительству жилья в Иркутске «проблема перегрета», уверен Юрий Шкуропат:

— Об этом мы напоминаем на всех встречах и совещаниях. О сложностях говорит весь строительный комплекс: и те, кто строит одну блок-секцию, и те, кто сдает по 70 тысяч квадратных метров жилья в год. Спасибо мэрии, что теперь вместо 43 территорий наметили 74. Но для того, чтобы это успешно развивалось, надо сделать хороший пилотный проект. Давайте не будем делиться на «вы» и «мы», а работать вместе.

Автор: Ирина Ружникова © Байкальские Вести ИРКУТСК, БАЙКАЛ 👁 2522 11.03.2012, 10:48 📄 432

URL: <https://babr24.com/?ADE=103544> Bytes: 10740 / 10704 Версия для печати

 [Порекомендовать текст](#)

Поделиться в соцсетях:

Также читайте эксклюзивную информацию в соцсетях:

- [Телеграм](#)

- [ВКонтакте](#)

Связаться с редакцией Бабра:

newsbabr@gmail.com

НАПИСАТЬ ГЛАВРЕДУ:

Телеграм: [@babr24_link_bot](#)

Эл.почта: newsbabr@gmail.com

ЗАКАЗАТЬ РАССЛЕДОВАНИЕ:

эл.почта: bratska.net.net@gmail.com

КОНТАКТЫ

Бурятия и Монголия: Станислав Цырь
Телеграм: @bur24_link_bot
эл.почта: bur.babr@gmail.com

Иркутск: Анастасия Суворова
Телеграм: @irk24_link_bot
эл.почта: irkbabr24@gmail.com

Красноярск: Ирина Манская
Телеграм: @kras24_link_bot
эл.почта: krasyar.babr@gmail.com

Новосибирск: Алина Обская
Телеграм: @nsk24_link_bot
эл.почта: nsk.babr@gmail.com

Томск: Николай Ушайкин
Телеграм: @tomsk24_link_bot
эл.почта: tomsk.babr@gmail.com

[Прислать свою новость](#)

ЗАКАЗАТЬ РАЗМЕЩЕНИЕ:

Рекламная группа "Экватор"
Телеграм: @babrobot_bot
эл.почта: equatoria@gmail.com

СТРАТЕГИЧЕСКОЕ СОТРУДНИЧЕСТВО:

эл.почта: babrmarket@gmail.com

[Подробнее о размещении](#)

[Отказ от ответственности](#)

[Правила перепечаток](#)

[Соглашение о франчайзинге](#)

[Что такое Бабр24](#)

[Вакансии](#)

[Статистика сайта](#)

[Архив](#)

[Календарь](#)

[Зеркала сайта](#)