

Нам пишут. Градостроительное браконьерство

Для любой стройки нужна земля. Это общеизвестный факт. Но, с другой стороны, в городах, где в основном и ведутся стройки, свободной земли мало. Ее почти нет – на то он и город. Везде уже что-то построено, а там, где не построено, как правило нет подземных коммуникаций, без которых что-то строить трудно.

Так что крути не крути, а в городском строительстве рано или поздно, а в общем-то всегда, приходится работать на уже застроенной территории. Так это и называется, и термин такой есть – развитие застроенных территорий (РЗТ). Предусмотренный Градостроительным кодексом РФ (статья 46.1).

Вот только даже наличие правовой нормы, с описанием процедуры этого вида деятельности, не спасает от, скажем так, вольностей и несуразиц.

В Иркутске развитием застроенных территорий занимаются уже довольно давно. Нарботан некоторый опыт. Так, на депутатских слушаниях в городской думе 7 октября 2015 года отметили, что минимально рентабельное для застройщика отношение жилья под снос и нового жилья – один к десяти.

То есть компании, по мнению администрации, выгодно заниматься развитием территории, когда площадь ветхих и аварийных домов, жильцов из которых надо расселить, составляет не более 10% от планируемых площадей новостроек. Если доля жилья под снос больше, то площадка уже не столь инвестиционно привлекательна – за исключением случаев, когда участок располагается в центре города.

Процедура выделения территорий строительным компаниям предполагает (по Градостроительному кодексу) проведение аукциона. Но с ними, как часто бывает, происходит что-то непонятное. Или, напротив – что-то очень понятное.

В августе 2016 года комитет по градостроительной политике администрации Иркутска объявил аукционы по трем площадкам в рамках городской программы развития застроенных территорий в Октябрьском, Ленинском и Свердловском районах. Аукционы эти открытые, и там законом строго не оговорено, кому в них можно участвовать, а кому нет. Но вот это и приводит к несуразицам.

Так, на аукционе 29 августа 2016 года торги по застроенной территории (лот №1) выиграло ООО «ТрейдВуд». У которой в уставных документах основным видом деятельности указана торговля строительными материалами. В среди многих дополнительных – лесозаготовки и лесопиление, производство деревянной тары, торговля напитками, табачными и галантерейными изделиями и прочее, прочее, прочее. Начальной ценой на торгах было объявлено 393 тысячи рублей, с шагом аукциона 19 тысяч 650 рублей. И тут «ТрейдВуд» сразу заявляет – мы даем 37 миллионов! Чем, разумеется, сразу перекрывает других участников, и выигрывает аукцион. Как хорошо, скажете вы, сколько денег в городской бюджет поступит. Но не тут-то было. Никакие миллионы «ТредВуд» не платит, а просто по истечении некоторого времени от выигрыша отказывается. Комитет же городской администрации передает право победителя предыдущему по заявленной цене участнику.

По точно такой же схеме проводились в тот же день еще одни торги. Только там, при начальной цене лота в 501 тысячу рублей (шаг торгов 25 тысяч) выигрывает ООО «МАТТИ Сиб» (уставный капитал 10 тысяч рублей). Оно называет цену в 32 миллиона, перебивая тем самым остальных участников, а потом – так же попросту отказывается от выигрыша (который ему явно не по карману), и «приз» переходит к предыдущему участнику.

Нетрудно увидеть в этой типичной для аукционов, проводимых комитетом по градостроительной политике, некую систему. Вполне подпадающую под понятие «махинация». Достаточно просто соблюдать нужную очередность – чтобы предпоследним заявителем была «нужная» фирма, конкурентов которой «отшивает» заведомо подставной «казачок», заявляющий заведомо невероятную сумму. Конечно же, эту сумму платить он

и не собирался, а просто расчищал путь «нужным людям».

Вся эта схема вполне может быть предметом изучения с точки зрения уже уголовного законодательства. Ведь другие, реальные участники аукциона таким образом, с применением заведомо подставных лиц, с заведомо фальшивыми заявленными суммами, фактически отстранены от конкурса. А это уже может быть названо **«Совершение должностным лицом действий, явно выходящих за пределы его полномочий и повлекших существенное нарушение прав и законных интересов граждан или организаций»**. То есть то, что написано в статье 286 Уголовного кодекса РФ «Превышение должностных полномочий».

Помимо явных махинаций с проведением аукционов, тема развития застроенных территорий (РЗТ) в Иркутске порождает и другие проблемы.

Ну, к примеру. Определили участок РЗТ по улице Пискунова. Вполне конкретный участок с конкретными границами («красными линиями»), в пределах которых старые дома (деревянные двухэтажки) должны быть снесены, жители их – разумеется – получить за счет застройщика новое жилье, а на этом месте будут построены новые многоквартирные дома. Понятно, что вся эта сложная процедура (снести – переселить – заново построить) четко просчитывается, до копейки – ведь застройщик не может работать себе в убыток, участия городского (равно как и областного, и федерального) бюджета в этом не предусмотрено, никто со стороны убытки не покрывает.

Право вести работы на этом участке выигрывает ООО «Сибкомплектмонтаж». До аукциона участникам его дали ознакомиться с параметрами предлагаемой территории. Но от них скрыли, что в реальности сносить предлагается на участке в 4,9 гектара, а вот строить – только на ее части, в 2,6 гектара. Остальная часть участка, где сейчас стоят девять деревянных двухэтажных домов (стоимость расселения примерно оценивается в 200 миллионов рублей) для застройки не допускается, так как попадает в зону «скоростной магистрали» (так в градостроительном комитете почему-то называют улицу Пискунова).

Попытки победителя конкурса, ООО «Сибкомплектмонтаж», разрешить эту проблему, успеха не принесли. Но и исполнить настолько нереальные (и экономически неподъемные) условия, тем более с учетом того, что о них стало известно только после проведения аукциона, они тоже не могут. В конце концов, строительство – не благотворительная деятельность, и в убыток себе никто работать не может.

Но, между прочим, ввести в заблуждение участника конкурса, с нарушением условий Градостроительного кодекса (ст. 46.2, часть 3), требующим достоверности информации о существенных условиях договора, тоже может рассматриваться как уголовное деяние. Скажем, по статье 330 УК РФ – «Самоуправство»:

Самоуправство, то есть самовольное, вопреки установленному законом или иным нормативным правовым актом порядку совершение каких-либо действий, правомерность которых оспаривается организацией или гражданином, если такими действиями причинен существенный вред.

А пока тянется вся эта история с «гуляющими» границами земельных участков не первый год. Ведь аукционы эти проводились еще в 2013-м году, предыдущей администрацией города (когда мэром был Кондрашов, вице-мэром Логашов, замом по градостроительству Девочкин). Мэры меняются, руководители комитетов и департаментов приходят и уходят – а бардак и неразбериха с землей в Иркутске продолжается.

Впрочем, а так ли это удивительно, что продолжается? Ведь в мутной воде всегда есть масса возможностей половить рыбу.

И будут ловить. Пока не будет поставлен заслон этому «градостроительному браконьерству».



Новости Прибайкалья - в Вайбере. Только эксклюзив! Подписывайтесь!

Читайте нас в Одноклассниках!

Читайте нас в Телеграме!

Автор: Матвей Глебов © Babr24.com НЕДВИЖИМОСТЬ, РАССЛЕДОВАНИЯ, ИРКУТСК 👁 7247
30.05.2017, 23:56 👍 561

URL: <https://babr24.com/?ADE=160289> Bytes: 7719 / 7377 Версия для печати

👍 Порекомендовать текст

Поделиться в соцсетях:

Также читайте эксклюзивную информацию в соцсетях:

- [Телеграм](#)
- [Джем](#)
- [ВКонтакте](#)
- [Одноклассники](#)

Связаться с редакцией Бабра в Иркутской области:
irkbabr24@gmail.com

Автор текста: **Матвей Глебов**.

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: eqquatoria@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](#)