Babr24.com

Автор: Анна Роменская © Babr24.com
НЕДВИЖИМОСТЬ, РАССЛЕДОВАНИЯ, СКАНДАЛЫ, КРАСНОЯРСК, РОССИЯ 36534 17.04.2024, 20:21 255

КРТ – комплексный распил территорий?

Тема комплексного развития территорий крайне остро обсуждается по всей стране. К сожалению, Красноярск – не исключение. В этом материале Бабр расскажет, для чего приняли закон и каким образом он реализуется в Красноярске. Подробностей получилось много, например, разобрали высказывания мэра Владислава Логинова по теме КРТ и не забыли про скандальную Николаевку.

Программа по отъёму собственности

КРТ. Эти три буквы на слуху у тех жителей страны, кого коснулся страшный закон о комплексном развитии территорий. Это, например, Новосибирск, Нижний Новгород, Архангельск, Санкт-Петербург. Многие города в прямом смысле приводит в ужас аббревиатура из трёх букв.

Программа комплексного развития территорий была принята Госдумой 30 декабря 2020 года. В общем-то ещё и поэтому новый ФЗ № 494 остался незамеченным людьми.

Вообще, описание закона выглядит вполне неплохо, да и на первый взгляд закон не несёт в себе ничего ужасного.

Комплексное развитие территорий предусматривает расселение из аварийного и ветхого жилья. С помощью КРТ предполагается развивать поселения и города, повышать качество и комфорт городской среды, улучшать внешний облик, развивать всю необходимую инфраструктуру и благоустраивать территории.

КРТ сравнивают с московской программой реновации, ведь она также предусматривает снос неаварийных многоквартирных домов с высокой степенью износа. Регионы могут самостоятельно определять критерии для таких домов, но меры поддержки на них не распространяются.

Расселение аварийного жилья в рамках КРТ производится в основном за счёт средств застройщиков, которые и реализуют эти проекты. Ну и за счёт федерального и регионального бюджетов. Если потребуется.

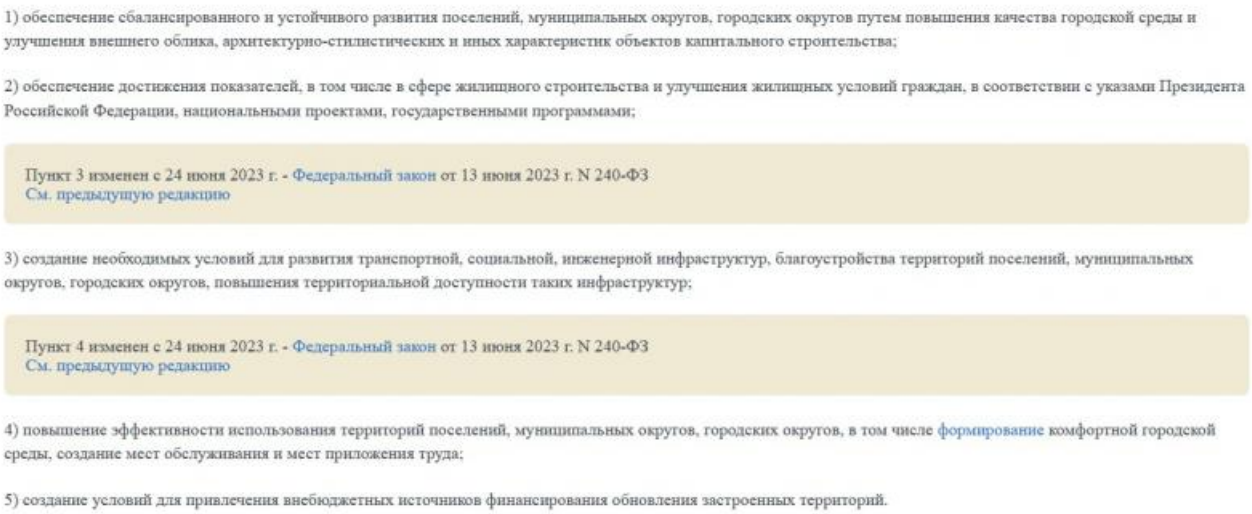
Звучит, вроде бы, неплохо. Но если копнуть глубже, станет понятно, что закон о КРТ позволяет застраивать города, не обращая внимания на права собственников.

Для чего это вдруг стало нужно?

Повторимся, что официально закон придумали для эффективного и устойчивого развития территорий, создания необходимых инфраструктур и прочих благоприятностей. Но есть ещё пара пунктов, на которые стоит обратить внимание:

• обеспечение достижения целевых показателей по национальным проектам;

• привлечение внебюджетных источников финансирования для развития территорий города.



1) обеспечение сбалансированного и устойчивого развития поселений, муниципальных округов, городских округов путем повышения качества городской среды и улучшения внешнего облика, архитектурно-стилистических и иных характеристик объектов капитального строительства;

2) обеспечение достижения показателей, в том числе в сфере жилищного строительства и улучшения жилищных условий граждан, в соответствии с указами Президента Российской Федерации, национальными проектами, государственными программами;

Пункт 3 изменен с 24 июня 2023 г. - Федеральный закон от 13 июня 2023 г. N 240-ФЗ
См. предыдущую редакцию

3) создание необходимых условий для развития транспортной, социальной, инженерной инфраструктур, благоустройства территорий поселений, муниципальных округов, городских округов, повышения территориальной доступности таких инфраструктур;

Пункт 4 изменен с 24 июня 2023 г. - Федеральный закон от 13 июня 2023 г. N 240-ФЗ
См. предыдущую редакцию

4) повышение эффективности использования территорий поселений, муниципальных округов, городских округов, в том числе формирование комфортной городской среды, создание мест обслуживания и мест приложения труда;

5) создание условий для привлечения внебюджетных источников финансирования обновления застроенных территорий.

Дело в том, что строить в городах довольно сложно, потому что участки земли кому-то принадлежат. Поэтому застройщику приходится учитывать права и интересы других собственников, что приводит к точечной застройке, которая, в свою очередь, может спровоцировать определённые риски. Например, излишнюю нагрузку на коммунальные сети, дороги и другую инфраструктуру.

По мнению ряда специалистов, закон КРТ придумали для решения вот этих самых проблем. Он позволяет комплексно освоить застроенную территорию и более эффективно распорядиться ценной городской землёй. Но это на бумаге.

В реальности же происходит иначе. Потому что интересантами инструмента КРТ являются чиновники и крупные девелоперы.

Для чиновников это хорошая возможность достижения необходимых показателей по национальным проектам, ведь по ним оценивается эффективность их работы. Чем больше построят жилья, тем лучше для градоначальников.

При этом важно привлекать негосударственные средства для освоения территорий, чтобы не тратить бюджетные деньги на благоустройство соцобъектов, дорог, сетей и прочего.

Застройщик по договору КРТ обязуется взять на себя часть издержек на развитие территории, за что получает некоторые послабления. **В зонах КРТ часть нормативов намеренно не действует или ими можно пренебречь, что позволяет повысить плотность застройки и применить «уникальные» планировочные решения.**

И девелоперу это выгодно, потому что у него есть драгоценный кусок земли, который можно осваивать не один год. Он освобождается от проблем с собственниками, ведь их можно вполне законно выселять. В общем и целом застройщик остаётся в огромном плюсе.

Узаконенная коррупция

Иначе говоря, лакомые городские территории, которые определяют как зоны КРТ, делят между крупными строительными фирмами, которые являются прикормленными или аффилированными с властями. Застройщики получают территорию, с которой поимеют неприлично много денег. Не забываем, что

собственников в расчёт не берут: их можно законно выселить, а земли изъять.

Что касается нежилых помещений, у владельцев вовсе нет выбора. Государство вправе изъять землю в свою пользу.

С жилыми домами немного сложнее, однако собственники не защищены от выселения. Индивидуальные дома можно снести, изменив зонирование, аварийное жильё расселят без согласия собственников. Со старыми домами похожая история.

С относительно новыми домами ситуация обстоит иначе – с помощью собрания собственники могут отказаться от сноса. Но и тут есть подводные камни, при помощи которых власти могут изменить ситуацию в свою пользу.

> Получается, что закон КРТ не конституционный, он нарушает право на неприкосновенность частной собственности. Под предлогом эффективного развития территорий власти пытаются оправдать нарушения прав жителей.

Выгода жителей, а не выгода застройщика?

Вернёмся к недавнему интервью мэра Владислава Логинова сетевому изданию NGS24.RU.

К той части разговора про КРТ на Шахтёров. Примечателен ответ градоначальника на вопрос про снос рынков «Южный» и «Луч», к которым добавили территории с объектами частного бизнеса. *«Для чего эти здания включили в зону КРТ?»* – задаёт вполне резонный вопрос журналистка.

И тут мэр, включая обаяние слона в посудной лавке, пытается объяснить, почему именно эти территории нужны для строительства соцобъектов. Вот только Логинов не объясняет, почему нельзя было предусмотреть условия проекта без включения этих территорий. Очевидно, что он не хочет отвечать на этот вопрос. Потому и делает акцент на выгоде жителей, а не выгоде застройщика. Хотя выгода застройщика тут видна невооружённым глазом.

> *«Комплексное развитие территории сегодня основной вид градостроительной деятельности. Он признан на федеральном уровне самым эффективным. Если взять КРТ на Шахтёров, то площадка в этих границах позволит возвести за счёт застройщика школу и детский сад, оставить свободный участок под ещё один сад, и выделить 20 готовых квартир для детей сирот и других граждан, стоящих в очереди на бесплатное жильё. Это очень большие расходы, которые понесёт застройщик. И чтобы это всё стало возможно площадка должна быть именно в этих границах».*

А на мнения владельцев бизнеса мэру всё равно. Более того, он уверяет, что бизнес там и вовсе отсутствует. Например, на участке «Сибкрасполимер». Мэр ссылается на видеоматериалы, которые свидетельствуют об отсутствии эксплуатации объекта. Хотя собственник «Сибкрасполимера» обращается во многие инстанции, чтобы спасти свой бизнес. Но, по словам Логинова, *«вокруг этой площадки создано очень много шума».*

Что касается КРТ вдоль Качи. Логинов также делает акцент на соцобъектах, добавляет про прогулочные зоны и территории для отдыха. А про жилую или деловую застройку умалчивает, ссылаясь, что над проектами ещё ведётся работа, но уточняет про зону низкоэтажной, неплотной застройки.

> *«Надо найти вариант, удобный для всех. И нужно, чтобы у застройщика была инвест-составляющая, чтобы он благоустраивал территории за свой счёт. Мы не можем возлагать всю ответственность на бюджет. Территории, которые застраивают предприниматели, не могут благоустраиваться за счёт бюджета».*

В ответах мэра так и сквозит популизм о строительстве новых человейников, школ, детских садов, о различных благоустройствах. Но, пожалуйста, не за счёт бюджета, а за счёт девелоперов. А чтобы с ними договориться, необходимо подстраиваться под их условия. И неважно, насколько варварские методы при этом применяются.

Николаевцев – в бараки?

Конечно, в ходе разговора про КРТ и варварские методы нельзя не упомянуть про несчастную Николаевку, жителям которой, похоже, так никто и не поможет.

Бабр очень много материалов посвятил этой теме. И каждый раз новости – одна печальнее другой. На этот раз жители опубликовали видео с «домами», в которые им предлагают переселиться.

А ведь эти дома, построенные в 60-х годах и не видевшие ремонта, уже вправе считаться аварийными и вскоре сами могут попасть под снос в рамках всё того же КРТ. О каком улучшении качества жизни людей идёт речь?

А ещё дошло до того, что николаевцев убеждают, что земли в собственности у них нет, потому и компенсация за неё не положена. Оно и понятно, ради собственного обогащения застройщик будет использовать любые методы, вынуждая жителей переселиться. Думает ли он о судьбах людей?

А что же красноярские депутаты? Пока в Заксобрании пытаются найти выход из сложившейся ситуации. Для этого даже создали рабочую группу. Действительно, а что ещё делать в непонятной ситуации.

Что до рациональных предложений – решено с краевым правительством подготовить законодательную инициативу о внесении изменений в жилищный и градостроительный кодексы, чтобы обеспечить равные права собственников различных жилых помещений. А меж тем, выходить с инициативами на федеральный уровень – та ещё долгоиграющая история.

Остаётся напомнить, что федеральный закон о КРТ предполагал разработку дополнительных законов регионами. То есть каждый регион сам решал, как регулировать работу КРТ на своей территории. И в июле 2021 года краевое Заксобрание приняло местный закон.

Последствия его принятия очевидны. Теперь даже сами депутаты, похоже, не могут разобраться в принятии своих же решений, раз решили обратиться за помощью к федеральным властям.

В контексте:

«Не надо ставить над нами эксперименты. Мы – живые люди»: николаевцы обратились к властям

Николаевцы в суде: переселение продолжается

Проблемное КРТ: Заксобрание сглаживает углы, горсовет – идет на обострение

Фото: avatars.dzeninfra.ru, t.me/tokarevs

Автор: Анна Роменская © Babr24.com
НЕДВИЖИМОСТЬ, РАССЛЕДОВАНИЯ, СКАНДАЛЫ, КРАСНОЯРСК, РОССИЯ 36534 17.04.2024, 20:21 255
URL: https://babr24.com/?IDE=258890 Bytes: 10719 / 9737 Версия для печати Скачать PDF

Порекомендовать текст

Поделиться в соцсетях:

Также читайте эксклюзивную информацию в соцсетях:
- *Телеграм*
- *Джем*
- *ВКонтакте*
- *Вайбер*
- *Одноклассники*

Связаться с редакцией Бабра в Красноярском крае и Хакасии:

krasyar.babr@gmail.com

Автор текста: **Анна Роменская**.

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