

## Интервью Бабра. Алексей Кулеш о КРТ, социальном жилье, управляющих компаниях и аресте Александра Глискова

В следующем году исполнится 20 лет, как Алексей Кулеш стал депутатом. Его политическая карьера началась с городского совета Железнодорожского района, а сейчас Алексей Викторович – депутат Законодательного собрания Красноярского края второго созыва. Возглавляет комитет по строительству, жилищно-коммунальному хозяйству и вопросам ГО и ЧС.

Алексей Кулеш – уроженец Красноярска, но всю сознательную жизнь прожил в Железнодорожском районе.

*«Этот город мне максимально близок и дорог, там живёт моя семья, растут мои дети».*



**Комплексное развитие территорий – одна из самых острых тем в последнее время. Летом 2021 года депутаты Заксобрания приняли краевой закон о КРТ. Среди красноярской общественности есть мнение, что он не совсем корректный.**

– Думаю, что проблемы связаны не с содержанием нашего закона, а с концепцией в целом. Федеральный закон и концепция комплексного развития территории (КРТ) предполагают, что застройщик, приходя на новую территорию, выплачивает справедливую цену за земельные участки и за строения, которые там находятся. На этих земельных участках возводит что-то новое, что хорошо продаётся и приносит ему прибыль, часть которой идёт тем, кто от этих участков избавляется. Это нормальная схема, которая работает в устойчивой и развитой

экономике.

Условно говоря, в Москве и Московской области эта схема работает. По моему ощущению, пожалуй, только там она и работает. Ведь даже в Санкт-Петербурге приостановили закон о КРТ, понимая, что экономика плоха.

Объясню. Граждане, которые имеют земельные участки, например, в Николаевке, получают недостаточные компенсации не только потому, что застройщик жадный. Это тоже есть, это бизнес. Но и потому, что экономика земельного участка после застройки настолько неочевидна, что застройщик просто не может выплачивать людям существенно больше. И это проблема не закона, а экономики и нашего региона в том числе.

Определённо, в Красноярском крае хоть как-то функционировать КРТ может только в самом Красноярске. И если для страны Москва и область – центр разумного развития КРТ, для Красноярского края это работает «на тоненького».

Что же можно в этой ситуации сделать? Я убеждён, что на территориях, где невозможно экономически обоснованное строительство, где застройщик не может построить дом и продать его по рыночной цене, государство должно строить дома за свой счёт. То есть это абсолютно социальная история. И она в крае реализуется.

За 2022-2023 годы (частично перешли на 2024-й, к сожалению, не успели достроить), у нас построено 11 многоквартирных домов в разных территориях края. Построили за счёт бюджета, передали квартиры детям-сиротам и работникам бюджетной сферы. Это наша прямая обязанность – обеспечивать жильём.

Есть ещё одна категория, малоимущие граждане, которые должны обеспечиваться жильём за счёт бюджета, но этого не происходит, потому что в муниципальных бюджетах, как правило, нет денег на эти цели.

Ещё есть очередники, у которых недостаточно денег для приобретения жилья на рыночных условиях. К сожалению, в большинстве муниципалитетов такая очередь не двигается. Кроме Красноярска. Происходит это потому, что в большинстве муниципалитетов жильё не строится – застройщик не приходит, бюджет не финансирует.

Я неоднократно говорил и буду настаивать при рассмотрении очередного бюджета на том, что нужно возвращаться к теме строительства социального жилья. Есть целый пласт людей, которые никогда ни при каких условиях не смогут получить жильё. Поэтому нужно строить. Но пока у края нет на это средств.

**– Вернёмся к ситуации с КРТ, в частности, в Николаевке. Для помощи жителям в Заксобрании создали рабочую группу. Как развивается ситуация?**

– Сложилась парадоксальная и неправильная ситуация, когда красноярская администрация, будучи представителем граждан, не выступала на их стороне. Муниципалитет подписывал соглашения и отдавал все взаимоотношения на откуп застройщику.

Мы указали городу на недопустимость такой позиции и добились того, что муниципалитет начал более плотно работать с застройщиками. И глава города, и профильные заместители нас услышали. Теперь в судах представители муниципалитета отстаивают сторону граждан.

Поняли и застройщики, что ситуация зашла слишком далеко и дальше давить на людей при такой публичности уже не получится. Поэтому стали проводить переоценку.

Тут есть нюанс, и как к нему относиться – неясно. По закону оценка стоимости жилья должна производиться на период начала проекта КРТ. Условно говоря, на 2017 год. Но мы же понимаем, что цены на недвижимость в 2017 году были куда ниже, чем сейчас. И как поступать? Нарушить закон или соблюсти?

Федеральный закон был написан для того, чтобы на стоимость имущества не влияло начало процесса КРТ. Например, в 2017 году стоимость дома в Николаевке одна. Вдруг начинается КРТ, стоимость падает. Федеральным законом предусмотрено, чтобы оценка стоимости происходила за день раньше до начала КРТ. Но кто же мог подумать, что у нас случится 2019 год с пандемией, 2022 год с СВО. И что произойдёт серьёзное удорожание всего и вся. И стоимость недвижимости очень сильно возрастёт.

Поэтому на данный момент оценивать по 2017 году – несправедливо. Хотя и по закону.

На мой взгляд, застройщики пришли к разумному решению и стали переоценивать на текущий момент. Участки стали стоить дороже, что устраивает большинство граждан.

Я был на многих согласительных комиссиях, видел, как застройщики договариваются с собственниками. В общем-то результат достигнут. Хотя и в ручном режиме.

### **– Много домов осталось?**

– Много. Потому что всё расселение Николаевки будет происходить в три этапа. Сейчас заканчивается расселение первого, потом начнётся строительство и продажа недвижимости. И только после этого будет расселение второго и третьего этапов. Это растянется на годы. Естественно, будет меняться экономика, законы.

Отмечу, что жители Николаевки попытались нас обвинить в том, что наш закон неконституционен и непропорционален. Якобы мы приняли то, чего не нужно было.

Но нет. Свою позицию мы отстаивали в арбитражном суде, который в двух инстанциях подтвердил, что закон Красноярского края принят с соблюдением всех норм, соответствует конституции и не выходит за пределы депутатских полномочий.

Не все полномочия, к сожалению или к счастью, находятся в руках депутатов Законодательного собрания. Мы не можем повлиять на способ оценки, на жилищные гарантии, которые закреплены жилищным кодексом. Но дать какие-то гарантии местного регионального уровня мы можем. Во внесённом законопроекте эти гарантии предусмотрены.

### **– Как будет отслеживаться строительство социальной инфраструктуры?**

– Это полномочия муниципалитета. Городская администрация разрабатывает проект соглашения, в котором прописывают, что застройщик строит для своих нужд, что для продажи. Вариации зависят от экономики проекта. Застройщик может просто выделить земельный участок. То есть девелопер платит за всю землю сразу, но потом бесплатно выделяет, например, участок для строительства школы. Что, кстати, происходит в Николаевке.

Если экономика проекта более эффективная, администрация может обязать застройщика построить школу. А это серьёзные деньги. Стоимость строительства школы начинается от полутора миллиардов рублей.

Также администрация может вступить в концессию. Застройщик построит школу, а потом продаст её городу.

Что касается вопроса, достаточно ли школ или детских садов. Специалисты администрации производят расчёты, на основании которых делают выводы о необходимости строительства социальной инфраструктуры. Расчёты конкретно по Николаевке вызвали у нас сомнения, которые мы высказали администрации, а также попросили краевое правительство ужесточить контроль. Теперь любой проект КРТ будет проходить контроль достаточности обеспечения социальной инфраструктурой. Это постановление уже принято краевым правительством.

### **– Не может ли получиться так, как получилось, например, с «Южным берегом»? Вроде бы и землю выделили, но в итоге имеем то, что имеем.**

– Такие риски существуют. И новый порядок предоставления земли под КРТ призван их избежать.

Местное самоуправление отделено от государственной власти. И не надо снимать с него ответственность. Если написано, что муниципалитет разрабатывает КРТ в интересах жителей, давайте спрашивать с него. Я бы, кстати, с жителей тоже спросил.

Мне часто предъявляют претензии, что якобы мы навязали людям КРТ. Хотя большинство людей не ходили на общественные слушания по генплану города. Ведь «зачем туда ходить?» И вот, внимание. Ещё в 2015 году в генплане города все зоны КРТ были обозначены. Почему жители, которые увидели себя там, не задали резонный вопрос?

### **– Но люди могут в этом не разбираться.**

– Но это же не снимает с них ответственности, правильно? А между тем, решение об утверждении генплана принято городским советом. Спросите конкретного депутата, как он голосовал. Если жители не ходят на публичные слушания, есть возможность спросить с депутатов.

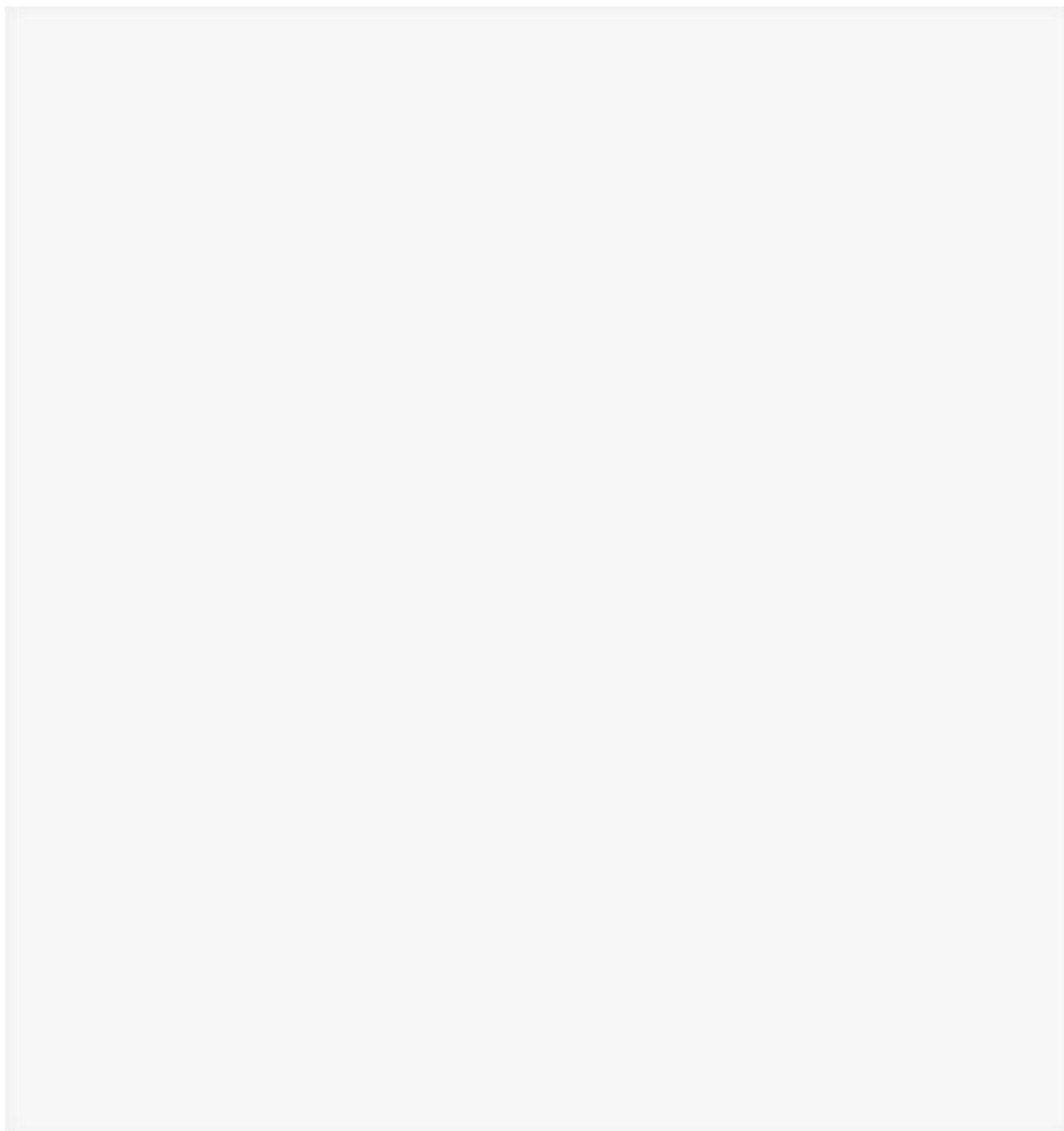
### **– Что скажете про новый виток скандала вокруг КРТ?**

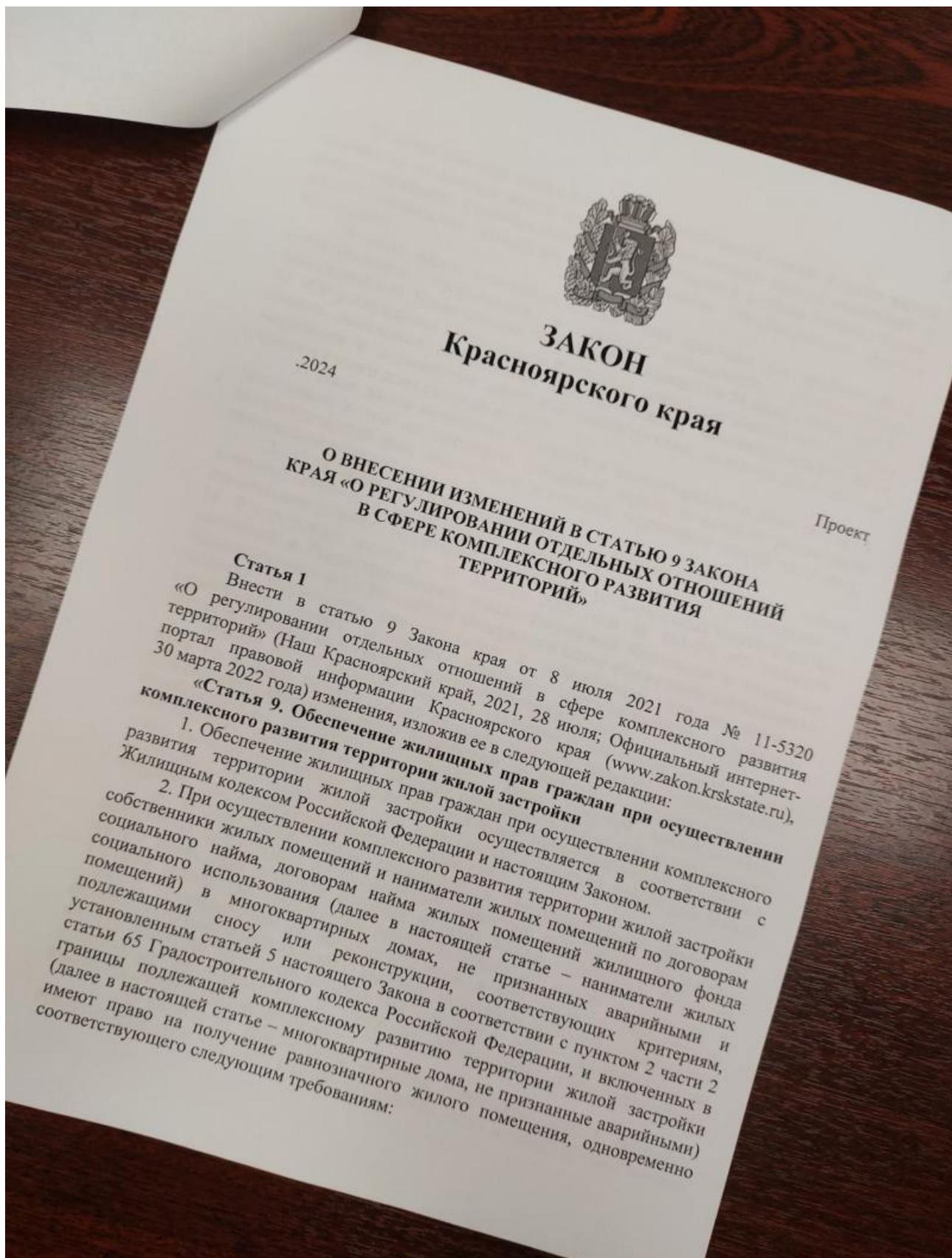
– К сожалению, администрация города не умеет разговаривать с жителями на человеческом языке. Это огромная проблема. Объясню вкратце. В городе есть большое количество земельных участков, которые находятся в частной собственности. На них могут быть построены отдельные здания, «свечки», человекники. Их невозможно обеспечить социальной инфраструктурой, потому что для этого нет свободной земли. Но и запретить строительство нельзя. Поэтому решили отнести все такие земельные участки к зонам, где строительство возможно только в комплексе с необходимой инфраструктурой.

Такой проект спасёт от уплотнения застройки и гарантирует, что какой-то многоквартирный дом не будет внезапно включён в зону КРТ.

**– Расскажите, пожалуйста, подробнее про законопроект, который внесли до завершения весенней сессии Заксобрания.**

– Проект закона предполагает расширение гарантий для жителей многоквартирных домов, которые приняли решение о включении своего дома в зону КРТ. Люди смогут рассчитывать не только на возмещение в размере оценочной стоимости их квартиры, но и (по выбору) на получение равнозначной квартиры. А жители частных домов в случае, если это их единственное жильё, смогут рассчитывать на получение однокомнатной квартиры. Даже если стоимость возмещения по оценке недостаточна для её приобретения.





**Коснёмся темы управляющих компаний. В частности, скандально известной УК «ЖСК».**

– Есть два вида управляющих компаний. Одни управляют новыми хорошими домами и живут без скандалов. У других дома старые, изношенные с малолатёжеспособными жильцами. Вот такие УК регулярно сталкиваются с проблемами.

Например, муниципальные УК Красноярска, Правобережная и Левобережная, находятся в очень непростой экономической ситуации, потому что они содержат общежития, старые и деревянные дома, которые требуют большего обслуживания, а жителей там мало и не все исправно платят. А ещё есть целый пласт домов, которые не способны управляться на рыночных условиях.

Похожая ситуация у «ЖСК». В своё время у компании было огромное количество домов в управлении, в том числе и старых. Обслуживание таких домов производится за счёт новых и хороших. Наверное, жители новых и хороших домов не очень-то этому рады, но так устроена экономика управляющих компаний. Так быть не должно, но так есть.

Вот поэтому «ЖСК» испытывает серьёзные экономические трудности, следствием которых являются финансовые скандалы и смена директоров, которые не справляются со своей работой.

**– Часто появляется информация, что УК подделывают протоколы собраний и подписи в них. Как это контролируется?**

– Да, есть УК, которые промышляют таким нечестным способом. Это противоправное деяние, уголовное преступление. Когда такое вскрывается, я радуюсь, что кого-то ещё лишат лицензии и посадят. Потому что так быть не должно. И для кого-то это послужит примером.

Собственники всегда находятся в слабой позиции, потому что не обладают необходимыми знаниями, в отличие от работников УК. Поэтому компании иногда позволяют себе так поступать. Это, конечно, полнейшее свинство. Жители вправе решать, какую УК выбрать. Нельзя лишать их этой возможности.

Отношения между собственниками и УК регулирует стройнадзор. Все протоколы собраний хранятся у них. Если возникают подозрения, стройнадзор проводит проверку. Если нужно, обращаются в правоохранительные органы, где специалисты проводят, например, почерковедческую экспертизу.

В случае возникновения подозрений правоохранители заводят уголовное дело. И так далее. Иногда уголовные дела заканчиваются приговором в отношении руководителей УК.

Что касается «ЖСК», в отношении них довольно много проверок, очень много протоколов отменено. И это большая проблема. Надеюсь, что некоторые люди имеют инстинкт самосохранения. И не станут нарушать закон, потому что за это можно сесть в тюрьму. Кто захочет рисковать своей свободой за какие-то протоколы? Довольно странная история. Хотя экономика заставляет людей ещё не такое вытворять.

**– Прокомментируйте, пожалуйста, ситуацию с Александром Глисковым.**

– Я с ним знаком достаточно давно. Хотя мы и состояли в одной партии, тёплых отношений у нас не было. Как два медведя в одной берлоге. В ЛДПР не может быть много лидеров. И я на лидерство не претендовал, но, надеюсь, был довольно ярким политиком. И хотя с Александром Александровичем у меня были непростые отношения, это не значит, что я подозреваю его во всех смертных грехах.

Как любая небольшая партия, ЛДПР вынуждена изыскивать деньги на свою деятельность. Причём иногда делать это не очень прозрачным путём. Хорошо, когда в партии есть человек, который сам зарабатывает, финансирует себя и помогает партии. Но бывает, что таких людей нет, а денег на выборы требуется достаточное количество. Поэтому партийцы иногда вынуждены идти на непрозрачные схемы.

Скажу осторожно. Не был свидетелем достоверных мероприятий. Но совершенно точно руководство партии обращалось и ко мне с предложением профинансировать партийную предвыборную кампанию, и мою в том числе, что, в общем-то, справедливо. По моему мнению, это было слишком. Я отказывался.

У меня не было необходимости в большом финансировании избирательной кампании. Я избирался в городском округе Железногорска и Сухобузимского района, где была высокая узнаваемость и популярность.

Для примера, выборы в Заксобрание обошлись мне в 50 тысяч рублей. А для кого-то в 500-700 тысяч. Конечно, эти деньги нужно было где-то искать, в любой партии так происходит.

Потому я не удивлён, что истории с поиском денег были. Вполне возможно, что такими путями, которые сейчас и предъявляют Александру Александровичу.

С фабулой дела детально не знаком. Считаю, что за преступление, если оно состоялось, нужно отвечать. Но преступление должно быть доказано процессуально и в правовом поле.

**– Как думаете, связано ли задержание Глискова со вторым местом на выборах губернатора Красноярского края?**

– Александр Александрович яркий политик, лицо партии ЛДПР. Но говорить о втором месте при таком

разрыве между первым (70,22%) и вторым (11,32%) некорректно. Глисков лучший из всех оппозиционных партий, безусловно да. Все оппозиционные партии находятся где-то внизу списка, имея 6-10%. Но при высоком рейтинге одобрения губернатора говорить о том, что Глисков второй, неправильно.

Есть губернатор от партии власти и есть кандидаты от других партий. Они могут соревноваться между собой. Но это точно не соревнования с лидером. Поэтому вряд ли это является мотивом для задержания.

#### – Вы подписали личное поручительство за Александра Глискова. Почему?

– Я считаю, что конкретно по этому обвинению во взятке, якобы совершённой несколько лет назад, нет необходимости содержания под стражей. Такие меры допустимы, когда совершают насильственные, особо опасные преступления. Коррупция, взятка, это серьёзное преступление. Но учитывая обстоятельства, что это было совершено много лет назад, а половина фигурантов уже сидит. Глисков ни на кого повлиять не может. Считаю, что содержание под стражей – чрезмерно. Поэтому и подписал личное поручительство. Оно не было поддержано, но я с пониманием отношусь к решению суда.



Спасибо за беседу.

Фото: из личного архива Алексея Кулеша

Автор: Анна Роменская © Babr24.com ЖКХ, ПОЛИТИКА, ЭКОНОМИКА И БИЗНЕС, КРАСНОЯРСК 10.07.2024, 16:53 219

URL: <https://babr24.com/?IDE=262284> Bytes: 16502 / 16057 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:

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](#)

