

Михаил Рязанцев: «Я хочу сделать город удобнее». Интервью Бабру

Журналист Бабра взял интервью у координатора движения «Искалеченный Новосибирск» Михаила Рязанцева, который рассказал о своей общественной деятельности, с ним мы обсудили застройку ЦУМа, другие проблемы КРТ и общую градостроительную картину в областной столице.

– Михаил, добрый день. Расскажите в первую о себе? Где вы родились? Какое у вас образование?

– Добрый день, я родился в Новосибирске в 1992 году. Сначала жил на левом берегу, сейчас проживаю в Кировском районе. По образованию я эколог. Я занимаюсь землепользованием и застройкой города. Мне интересно, что, где, как строится город.

– Какая ваша цель, как общественного деятеля?

– Я хочу сделать город удобнее, лучше, красивее, чтобы мне было здесь комфортно жить.

– Как проходит примерный процесс вашей работы?

– Ко мне обращаются местные жители, я им подсказываю, как и что делать в определенной ситуации. Либо же я сам нахожу интересный случай и связываюсь с местными жителями, рассказываю, например, что вот здесь у вас на месте парка построят высотку, нужно что-то делать. Я стараюсь предугадывать такие махинации до выдачи разрешения на строительство.

– Почему вы вообще начали этим заниматься?

– Я съездил зарубеж – в Гонконг, в Таиланд, в Китай, в Макао. Посмотрел, как люди живут в других странах, как другие города строятся. Я понял, что не хочу жить в Бангкоке, хочу жить скорее в Гонконге. Поэтому, когда вернулся, решил, что нужно как-то улучшить свой город. Потому что даже тогда, в 2013 году, город представлял собой печальное зрелище. Так как мне всегда была интересна застройка городская, как город строится, как принимаются такие решения, я занялся этим.

– По вашему мнению, все это можно делать по другому?

– Я считаю, что город можно благоустроить очень быстро, если деньги будут. Отремонтировать все парки, отремонтировать дороги. Если деньги будут то лет за пять можно управиться. А вот всякое городское уродство, точечная застройка, она уже как бы навсегда.. Если воткнули тут «свечку» то она останется и будет уродовать город. То есть это на 100 лет, на 200, на 300. Поэтому моя задача – это уберегать город от плохих, скверных решений.

– Как появилась ваша общественная организация?

– «Искалеченный Новосибирск» начался с фото-выставки городских уродств. Тогда, в 2012 году, на Вокзальной магистрали у РЖД росли огромные ели высотой с пятиэтажный дом. Они решили, что им нужно посадить новые ели. Старые насаждения были вырублены, и жители возмущались, что были вырублены ели, которым было под 60 лет, а на их место поставили двухметровые елочки. Мы организовали одиночный пикет. После этого было принято решение провести выставку «Искалеченный Новосибирск». Мы попросили прислать фотки с ужасной вырубкой зелёных зон, некрасивой застройкой города и так далее. Это широкий спектр. И на эту выставку, которая проходила в парке у Глобуса, пришло очень много людей.

Там мы с людьми обсуждали проблемы, мы подсказывали им, как их решать. Из этой встречи родилось движение, которое начало координировать инициативные группы по точечной застройке.

– Местные жители приходили и делились своими историями?

– Приходили, говорят, у нас тут вырубают сквер, сносят детскую площадку, строят торговый центр. Что нам делать? И мы им подсказывали, как лучше сделать, как провести пикет, как написать в прокуратуру. Где-то удалось отстоять, где-то нет.

В 2013-2014 годах проблема регулирования застройки была особенно актуальна. Были правила застройки, которые в Генеральном плане показывали, что везде жилая застройка, везде можно строить 25-этажные дома. Вот любой свободный земельный участок – стройте как хотите, без парковки и прочего.

– Какая численность штаба вашей организации?

– Штаба нет, численность один человек – это я сам.

– За 12-летнюю историю «Искалеченного Новосибирска» были ли у вас громкие победы, где вы смогли добиться отмены какого-либо решения по застройке?

– Да, это городской пляж. Я шесть лет занимался этой историей. Городской пляж — это территория от улицы Стартовой до берега Оби. И там находился Центральный городской пляж. А между улицей Стартовой и пляжем был котлован, где была зеленая зона. Она была в аренде первоначально у «Горзеленхоза» и частично у частного лица, который занимался рекреацией. В один момент это лицо решило построить аквапарк и вместе с ним высотное здание. Тогда в 2018 году были первые слушания, где обсуждалось, что вместе с аквапарком надо построить две высотные гостиницы. Сначала вносили правки в генеральный план, зону пляжа перевели в коммерческую. После этого были изменены правила застройки. Несмотря на то, что земля была в аренде, ее без торгов отдали застройщику «Бруснике», который строил «Европейский Берег». После этого депутат Городского совета подал жалобу в ФАС, и служба приняла решение вернуть всю территорию в зеленую зону. После этого «Брусника» ушла, и в 2024 году губернатор Андрей Травников запретил высотную застройку на территории пляжа. Все это время мы активно освещали публичные слушания и давали огласку неправомерным решениям, что привело к успеху.

– Что сейчас с этой зоной? Она до сих пор считается рекреационной?

– В декабре 2024 года Травников, который ранее запретил застройку на пляже, инициировал обсуждение застройки этой же зоны. На углу планируют построить апартаменты, рядом возвести парк аттракционов, ЗАГС и так далее. Это хоть и высотные здания, но все равно коммерция.

– То есть зону пляжа официально уже перевели в коммерческую зону?

– Это очень сложная история, потому что там еще старый арендатор сидит. Идея такая, что он дает все городу, а город потом без торгов по решению губернатора дает это все другому инвестору. Но опять же, для начала нужно перевести из зеленой зоны в коммерческую застройку.

– Есть ли какие-то другие прецеденты, когда в Новосибирске в обход торгов отдавали землю под застройку?

– Чаще это используется для решения проблем с долгостроями. Законодательство меняется, и если до 2015 года ты мог без торгов получить землю. И люди брали участок в аренду под строительство гостиницы, спортивных объектов или автостоянки. Ставили маленькую одноэтажную халупу, узаконивали ее, приватизировали участок, потом сносили фиктивный объект и строили жилой дом.

– Эта ситуация изменилась с приходом в 2014 году нового мэра Анатолия Локтя?

– При нем продолжились те же самые махинации, но он обычно шел на какой-то компромисс. Очень много историй удавалось отбить. Например, на улице Сиреневой хотели построить жилой дом в лесу. В итоге от этой идеи отказались. Также на Кошурникова хотели перед пятиэтажным жилым домом построить административное здание. Мэр тогда не допустил стройки.

– Как примерно проходит процесс публичных слушаний?

– Публикуется проект, назначается слушание в рабочий день. Желающие должны приехать либо в мэрию, либо в районную администрацию. Они на слушаниях могут внести предложения. Я являюсь таким «переводчиком» для жителей, потому что проект, который публикуется примерно за месяц до слушаний, нужно еще понимать. Я им говорю, что у вас здесь будет такая проблема, что здесь, например, спортивный объект превратится в «свечку».

– А кто учитывает эти предложения и принимает по ним решение?

– На слушаниях есть эксперты, которые выслушивают предложения. Мнение жителей не всегда учитывается, поэтому нужно еще наладить диалог с экспертами, чтобы они поддержали предложение. А потом эти ответственные люди передают мнения и предложения в оргкомитет. И вот за ним уже последнее слово. Эксперты выступают таким буфером между жителями и оргкомитетом. Некий способ коммуникации между властью и жителями.

– Что вы можете рассказать об аукционе на аренду части леса в Заельцовском бору на 49 лет?

– Да, это очень странная и подозрительная история. Впервые на моей памяти участок леса отдается в аренду под рекреацию. И непонятно, зачем кому-то платить условно 15 тысяч рублей в месяц? Какую там рекреацию хотят сделать? Здесь чувствуется какая-то махинация. На месте бизнесмена я бы подумал: «А зачем мне платить за участок деньги, если я не могу его застраивать и вырубать там лес?». Не понятна выгода для арендатора. Поставить беседки? Это создаст прецедент, и потом другие компании придут на другие участки и будут ставить свои беседки, если это будет выгодно. Я всегда стараюсь ставить себя на место застройщика, чтобы понимать, как они действуют, и предугадывать их поведение.

– У вас есть предположения, что будет по итогам этого аукциона, если он состоится?

– Есть две догадки. Первая – это каток «Горячий лед» из Заельцовском парка, которые заливают лед на пустыре в рамках городского леса, вот они могут под аренду взять и залить его на новой территории. Также недалеко строят жилой комплекс, и, возможно, инвестор хотел бы благоустроить территорию рядом с ЖК.

– На вашей памяти аналогичных случаев с большим сроком аренды леса под рекреацию не было?

– Чтобы городской лес брали в аренду коммерсанты для рекреации – я не помню такого. Один возьмет и другие подхватят идею. А зачем тогда лесничество нужно? Отдайте всё коммерсантам. Много вопросов, мало ответов.

– Занимаетесь ли вы темой КРТ в Новосибирске?

– Я начал заниматься темой КРТ с начала 2024 года. КРТ можно разделить на частный сектор и ветхое жилье. Аварийными домами занимается администрация города и государство в целом. За частный сектор отвечают сами жильцы, которые строили эти дома. Не так давно вышел областной закон по которому частные дома можно изымать под КРТ, если они не соответствуют каким-то критериям. Например, отсутствие одной или нескольких централизованных коммунальных систем. Либо большая ветхость домов. Например, мой дом в частном секторе новый, и вся канализация там централизована и узаконена, но участок все равно по решению мэрии отдали под КРТ. Если раньше дома в частном секторе можно было изымать для различных муниципальных нужд, то после изменений в законодательстве дома могут изымать под строительство новых высотных жилых зданий.

– Жители частного сектора могут выйти из КРТ?

– Да, я выводил свой дом из КРТ. Сначала я пришел на комиссию и предоставил документы, что мой дом не соответствует критериям КРТ. Здание было реконструировано в 2015 году, канализация есть, и она узаконена. Мне сначала отказали. Я потом рассказал об это соседям, другим жителям моей улицы, позвал на следующую комиссию журналистов, депутата. Потом подключились жители других районов, и все мы пришли, принесли примерно 700 подписей, и нам все равно отказали под предлогом, что «когда-то же нам нужно будет застроить эту территорию».

– Чем закончилась эта история?

– Через некоторое время были слушания по изменению в Генеральный план города, куда пришло много инициативных групп с требованиями убрать их участки из под КРТ, и их требование было удовлетворено, их частные дома убрали из под КРТ.

– Какие вы видите проблемы в такой системе?

– Если мы говорим про частный сектор, то дома изымаются по оценочной стоимости и продаются потом по рыночной ценности. Разница есть. А если говорить про бараки, то жильцам ветхих домов в лучшем случае предоставят место в «хрущевке», которая через 20 лет так же попадет под КРТ.

– А много людей занимаются аналогичной с вашей деятельностью?

– Есть много активистов районного масштаба, которые тоже что-то делают. Особенно в Академгородке. Там такие же грамотные ребята есть. У них там своя атмосфера, очень интересное и очень специфическое сообщество. В целом на все слушания и комиссии ходят примерно 20% одних и тех же людей. Это городские активисты и представители застройщиков.

– Большое ли влияние застройщиков в текущем созыве Городского совета Новосибирска?

– Конечно, депутатам нужно лоббировать свои интересы. Горсовет принимает Генеральный план города, меняет правила застройки города, нормативные градостроения, разрабатывает планировки, утверждает зоны. Поэтому коммерсантам интересны строительные нормативы, тебе интересно имущество города, при покупке которого тебе достается земля и так далее. Вот, например, в одно время проходят слушания по изменению в Генплан и торги на ненужный городу объект. Застройщикам важно узнать первыми о том, что землю перевели под жилую застройку, и заявиться на аукцион с лучшим предложением.

– Можно предположить, что многие застройщики выкупают старый объект для одной цели – заполнить землю, не так ли?

– Ты не можешь купить землю, но ты можешь купить у города старый объект, и земля тебе перейдет автоматически. А потом уже в зависимости от зонирования ее застраивают. Таких случаев в городе много. Застройщик перед неликвидный объект, и превращает его в ликвидный – сейчас это жилье, в нулевые это торговые и офисные центры.

– Есть ли какие-то яркие примеры такой схемы?

– На улице Узорной один подрядчик выкупил 5-10 казарм бывшего военного городка, и ему автоматически перешла земля. Он посмотрел проект генплана, увидел, что это уже не зона специального назначения, а жилая. И вот местные жители уже около пяти лет оспаривают застройку.

Также ситуация с территорией возле Цирка. Тогда федеральное Росимущество продало территорию под магазин. Местные жители снова отстояли застройку, а администрация города даже не вмешивалась, это не их земля, они, возможно, даже и не знали об этом аукционе. Сейчас вот там разбили сквер.

– Заметили ли вы какие-то кардинальные изменения вектора градостроения при приходе нового мэра Максима Кудрявцева?

– Если говорить про профильные департаменты, то там сидят очень аккуратные люди, очень осторожные, которые действуют по закону. Потому что раньше при администрации Анатолия Локтя люди возмущались, что Управление архитектурно-строительной инспекции мэрии, которое возглавлял Анатолий Мотыга, выдавало разрешение на застройку. И местные спрашивали: «Как вы могли отдать зеленую зону под застройку?» и так далее. А департамент строительства тогда возглавлял Алексей Кондратьев, который занимался распределением земли. И УАСИ не могли не выдать разрешение застройщику если их проект соответствует градостроительному плану земельного участка. И все шишки падали на них. Текущая команда мэра, которая отвечает за строительство и распределение земли, – это выходцы из УАСИ. Поэтому они пока работают осторожно.

– Как текущая администрация работает с механизмом КРТ?

– Текущая администрация запретила в ноябре-декабре 2024 года жилое строительство, за исключением механизма КРТ. Раньше это работало так – ты покупал участок в жилой зоне и рано или поздно получал разрешение на строительство объекта. А сейчас ты должен еще принести документы на комиссию по КРТ. И вот здесь кроется коррупционный элемент. Никто не знает, какие документы подпишет мэр города, а какие нет. Для этого опять же застройщики и набирают влияние в Горсовете, ведь сейчас депутаты выбирают мэра, а не местные жители.

– Это же мэр отдал здание ЦУМа под застройку ГК «Расцветай»?

– 29 ноября мэр Максим Кудрявцев согласовал КРТ на территории ЦУМа. Но загвоздка там в том, что по Генплану ЦУМ находится в нежилой зоне. И в этом договоре КРТ прописано, что нужно изменить тип застройки на жилую. А это полномочия Совета депутатов – третьего лица. Как мэр может это требовать, остается для меня загадкой. Сейчас вот идут работы по изменению в Генплан. Коммерческий успех

застройщика будет зависеть от того, изменят ли генеральный план и правила застройки территории и сможет ли он убедить мэра подписать договор КРТ. Эта история, к тому же не совсем рыночная. Застройщик купил нежилой участок по рыночной цене и планирует построить 30-этажный жилой дом.

– Местные жители выступают против застройки?

– ГК «Расцветай» очень хорошо работает с местными жителями, она их «скупает». Застройщик обещает ремонт сделать, лифты отремонтировать и так далее. Вся эта работа ведется через собрания жильцов. И вот уже два дома они смогли «уломать» не протестовать. Есть одна история, по улице Лежена строилась «свечка» и юридическое лицо, которое потом входило в ГК «Расцветай», отправляло своего человека для работы с жителями. Ему покупали квартиру, он вступал в совет жильцов, был таким активистом. Он убеждал людей, что строительство многоэтажного здесь дома этого хорошо. Таких историй было несколько, и везде в них был один и тот же человек. Он, кстати, сейчас работает с жителями дома, которые выступают против застройки ЦУМа.

– Что вы можете рассказать про «Расцветай»? Это один из крупнейших городских застройщиков.

– ГК «Расцветай» любит превращать воду в вино – превращать нежилые объекты в жилые. Компания также может добиться того, чтобы на четыре дома вместо положенных 300 парковочных мест было 90. Вся такая работа велась через публичные слушания, куда ходили их люди.

Также интересная история со стройкой на Карла Маркса. Там была территория частного института, и они решили построить там два административных здания и одно жилое в рамках законодательства. И вот они сначала построили жилую «свечку», а потом, когда земля полностью перешла в жилую зону, застроили ее домами.

– Недавно заговорили о возвращении трамвайных путей на Дзержинский проспект. Как вы выскажетесь о такой возможности?

– Я только положительно могу воспринимать это. Во первых – трамвайное полотно лежит под асфальтом, нужно просто снять дорожное покрытие и все. После того, как в городе начали развивать метро, трамвайную сеть почти забросили. Раньше там было кольцевое трамвайное движение, что было очень удобно. Сейчас оно разорвано, и трамваи ходят как попало. Если вернуть на проспект движение трамваев, то пропускная способность увеличится. Я считаю, что можно и нужно сохранять и улучшать трамваи и трамвайную сеть.

– Можете передать какие-нибудь слова наставления читателям?

– Люди любят делать хороший ремонт в своем доме, квартире, любят улучшать качество своей жизни. И если горожане будут участвовать в жизни своего двора, района, города, то качество жизни так же будет улучшаться. Вы это в первую очередь делаете для себя.

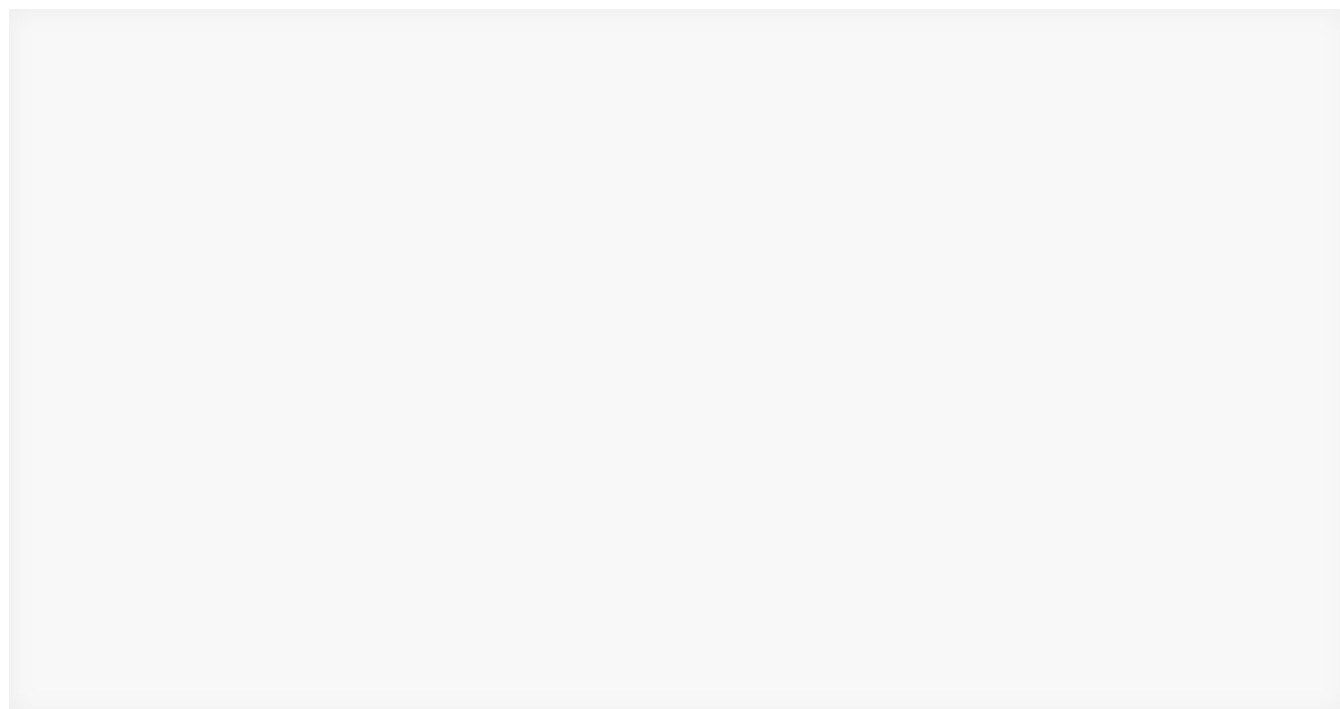


Фото из личного архива
Михаила Рязанцева

Автор: Лев Блиссов
© Babr24.com



НЕДВИЖИМОСТЬ, ОБЩЕСТВО, НОВОСИБИРСК  33 22.05.2025, 18:32  2

URL: <https://babr24.com/?IDE=277541> Bytes: 18325 / 17989 [Версия для печати](#)

 [Порекомендовать текст](#)

Поделиться в соцсетях:

Также читайте эксклюзивную информацию в соцсетях:

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

Связаться с редакцией Бабра в Новосибирской области:

nsk.babr@gmail.com

Автор текста: **Лев Блиссов.**

НАПИСАТЬ ГЛАВРЕДУ:

Телеграм: [@babr24_link_bot](https://t.me/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](#)