

И инвесторы сыты, и собственники целы, и все довольны...

Разговоры о продаже пяти земельных участков в центре Иркутска, общей площадью более 20 га, идут давно.

Полуразвалившиеся дома по улице Чкалова, утратившие свой былой вид, портят впечатление у всех при въезде в город, Шанхайка, рынок "доисторических" времен, -- список красот города можно продолжать бесконечно. Городские власти вроде как нашли решение проблемы -- продавать большие участки строительным инвесторам при условии их постепенной застройки. Появились заинтересованные компании как местные, так и иностранные. Но, как известно, благими намерениями...

В 2005 году по инициативе администрации Иркутской области совместно с мэрией областного центра была создана рабочая комиссия, которой было поручено определить приоритетные площадки застройки в центре Иркутска. В настоящий момент большинство улиц в исторической зоне застроено частными домами, находящимися в аварийном состоянии. Комиссией были выбраны пять зон, которые и планировалось выставить на аукцион.

Комиссия из областных и городских чиновников подготовила техническое обоснование площадок к январю 2006 года и полностью просчитала инвестиционные затраты. Но при проведении работ по подготовке инвестиционного конкурса возникла проблема -- действующее законодательство запрещает продавать участки земли, обремененные правами третьих лиц. На всех из пяти площадок имеются здания и земельные участки, находящиеся в собственности. Тут и возник классический вопрос -- что делать?

С частью недвижимости не возникнет проблем, она находится в муниципальной собственности. Наиболее удачной площадкой в этом смысле станет район Шанхайки -- большая площадь муниципальной земли, не обремененная никакими существенными постройками.

Сложнее будет с жилыми домами. Как отметил заместитель председателя комитета по строительству, архитектуре и инновационным проектам комитета по городскому обустройству администрации Иркутска Иван Хомутильников, в городском бюджете нет средств для расселения всех жителей этих зон. Часть жителей может попасть под действие муниципальной программы "Переселение граждан из ветхого и аварийного жилья на 2004 -- 2010 годы", хотя это потребует больших финансовых затрат со стороны администрации муниципалитета. Но аварийное жилье расположено не только в продаваемых кварталах, а во всех частях города, некоторые здания уже разваливаются на глазах, угрожая жизни жильцов. При проведении конкурса инвесторам предложат взять на себя расходы по расселению жильцов.

Часть домов, расположенных в предполагаемых инвестиционных площадках, подпадают под категорию памятников истории и культуры, соответственно их жителей можно расселить и отдать здание под реставрацию или перенос. Но опять-таки не все здания являются памятниками, есть и достаточно крепкие дома, не относящиеся ни к какой из выше названных категорий, собственники которых вряд ли захотят покидать удобные места в центре города.

Инвесторы, в свою очередь, хотят иметь гарантию, что они получат этот квартал, хотя его освоение будет проходить не один год. В настоящий момент специалисты совместной комиссии городских и областных властей изучают опыт других городов России с тем, чтобы провести конкурс по инвестплощадкам в текущих условиях (с правами третьих лиц). Вероятнее всего, положение о конкурсе будет выработано в марте 2006 года, и возможность проведения конкурсов появится во втором квартале года. То есть рабочей группе предстоит решить задачу, чтобы "и инвесторы били сыты и собственники целы", да при этом администрация города получила хорошие деньги за торги, а жители города -- новые и красивые кварталы, а сам Иркутск не утратил своей исторической и культурной индивидуальности. Задача более чем титаническая.

Напомним, что пять площадок, общей площадью более 20 га расположены в исторической части города, их

освоение позволит построить около 38 тыс. кв. м. Две площадки расположены на предмостной территории, включая улицу Чкалова. На площадке, находящейся между улицами Киевская и Грязнова, находится большое количество памятников истории и культуры, поэтому застройщикам предложат их реставрировать, а строительство новых зданий вести внутри квартала. Еще одна площадка находится в районе улицы Софьи Перовской, где располагается рынок "Шанхай", по условиям застройки инвесторы на этой площадке могут строить только торговые или административные здания. Пятая площадка располагается в районе улиц Байкальская, Партизанская и Карла Либкнехта.

На проведение инженерных коммуникаций на строительных площадках требуется 1,22 млрд. рублей, эти затраты будут пропорционально распределены между всеми площадками и предложены инвесторам. Также необходимо будет учитывать затраты на расселение семей, проживающих на этих территориях, что составит порядка 1 млрд. Как отметил Иван Хомутильников, такие затраты не пугают инвесторов. Слишком уж аппетитны огромные площади в центре Иркутска. За них готовы бороться фирмы из других регионов России (Москва, Новосибирск, Санкт-Петербург), а также иностранные -- из Китая, Югославии и Южной Кореи.

По словам главного архитектора Иркутска Евгения Третьякова, не менее значимой проблемой при освоении и выставление на торги одной трудностью застройки является наличие во всех пяти зонах памятников культуры, истории и архитектуры как областного, так и федерального значения. Он отметил, что в настоящий момент по каждому из этих домов выработаны рекомендации -- провести их реставрацию и сохранить рядом с застройкой или перенести и восстановить на новом месте.

Сейчас Иркутское отделение Союза архитекторов России уже предложило администрации города и области провести конкурс концепций и идей по застройке. То есть администрация работает с инвесторами, а архитекторы рассматривают архитектурную составляющую проектов. Такой конкурс необходимо проводить, чтобы не повторить многих ошибок, которые уже были сделаны при повторной застройке исторического центра города.

Автор: Маргарита Желновакова © Агентство "Телеинформ" НЕДВИЖИМОСТЬ , БАЙКАЛ 👁 2786
10.03.2006, 12:58 📄 307

URL: <https://babr24.com/?ADE=28381> Bytes: 5886 / 5886 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](#)