

Землеотвод по-иркутски: игра мимо нот

УВЕРТЮРА

«Земельный» конфликт между администрацией Иркутской области и мэрией города Иркутска возник в мае 2006 года. Тогда губернатор Александр ТИШАНИН выказал недовольство темпами ввода жилья в областном центре. Что, по его мнению, угрожало выполнению национального проекта «Доступное и комфортное жилье – гражданам России». Корнем зла губернатор усмотрел недостаточное выделение земельных участков. Дабы изменить ситуацию, он предложил перевести распоряжение землями города Иркутска в ведение областной администрации. Для чего внес на рассмотрение Законодательного собрания законопроект «Об отдельных вопросах использования и охраны земель в Иркутской области». Губернатор мотивировал необходимость принятия законопроекта тем, что это позволит снизить «коррупционную составляющую» в стоимости жилья в Иркутске, а также сократит сроки землеотводной процедуры с тринадцати месяцев до семи, а процедуры согласования – с полутора лет до двух месяцев. По данным, приведенным Александром Тишаниным, «в Иркутске в разные годы было выделено огромное количество участков, из которых 818 (1800 га) не застраиваются. Тем временем цена на землю под застройку растет. И все это на фоне увеличивающегося спроса на жилье в Иркутске. На одного жителя в городе приходится 18,5 квадратных метра, тогда как по нормам должно быть 24». Помимо этого губернатор озвучил идею, что земля должна предоставляться не на аукционах (где побеждает тот, кто предложит большую цену), а на конкурсной основе:

– Главные условия: привлекательность проекта, сроки строительства, стоимость квадратного метра. А решение по выделению земли в Иркутске должен принимать градостроительный совет, в который войдут представители исполнительной и законодательной властей, муниципалитета, уважаемые граждане. Совет будет решать, каким должен быть город. Все должно быть прозрачно и доступно.

С доводами Александра Тишанина не согласился иркутский мэр Владимир ЯКУБОВСКИЙ, заявивший, что в городе мало вводят жилья не из-за отсутствия участков под застройку, а из-за плохой развитости строительной индустрии, нехватки материалов и отсутствия кадров.

Стороны искали точки соприкосновения в течение полугода. Областным парламентом даже была создана рабочая группа, куда вошли представители областной и городской администраций, самого ЗС и Думы Иркутска. В результате компромисс был найден. И в декабре 2006 года на сессии Законодательного собрания закон приняли. Областная администрация получила право распоряжаться землями на территории Иркутска, собственность на которые не разграничена. В ведении мэрии же остались не предназначенные для строительства участки; те, где уже расположены здания, строения и сооружения; а также земли, предоставляемые под садоводства и дачи. Кроме этого, сохранилось право распоряжения теми участками, заявки на которые были поданы до вступления закона в силу, то есть до 1 января 2007 года.

ПЕРВАЯ ЧАСТЬ МАРЛЕЗОНСКОГО БАЛЕТА

Но оказалось, в истории с земельным раздором рано ставить точку. Так, попытки строительных компаний в течение 2007 года получить участки под строительство терпели неудачу.

Руководство комитета по управлению муниципальным имуществом Иркутска заявляло, что «городской администрацией было подготовлено к продаже четыре участка. А если бы не вступил в силу областной закон «Об отдельных вопросах использования и охраны земель в Иркутской области», то в 2007 году на торги можно было выставить 15 земельных площадок для застройки. Но из-за отсутствия в области необходимой нормативно-правовой базы торги не проводятся».

В ответ на выпады мэрии департамент имущественных отношений Иркутской области наиболее сложной проблемой в предоставлении земли называл то, что администрация Иркутска не передала базы данных по земельным участкам, поэтому областная администрация ничего не может предложить на торгах инвесторам. А губернатор Александр Тишанин высказывался резче, говоря, что «действия горадминистрации можно расценивать как саботаж».

В итоге возникшей бюрократической сумятицы за весь 2007 год был продан лишь один участок под жилищное строительство, торги по по еще одному перенесены на весну 2008 года.

— Двадцать восьмого декабря 2007 года было проведен аукцион по продаже права на заключение договора аренды земельного участка, расположенного в Кировском районе по переулку Черемховскому, — отметил начальник отдела предоставления земельных участков под строительство департамента имущественных отношений Иркутской области Евгений БОНДАРЬ. — Площадь отведенной территории составляет 3050 квадратных метров. На ней предполагается строительство жилого дома с офисными помещениями. Аукцион прошел очень активно. Начальная цена аренды земельного участка на три года составляла 11 миллионов 474 тысячи рублей, а продан он был за 75 миллионов 476 тысяч.

ВТОРАЯ ЧАСТЬ МАРЛЕЗОНСКОГО БАЛЕТА

Пока исполнительная власть в лице областной администрации выясняла с мэрией, в чьей компетенции решать те или иные вопросы по отводу земель в столице Приангарья, строительное сообщество пыталось привлечь к решению проблемы законодательную власть.

Двадцатого декабря 2007 года группой депутатов Законодательного собрания был отправлен запрос к губернатору Иркутской области «О ходе реализации закона № 99-оз “Об отдельных вопросах использования и охраны земель в Иркутской области”». Запрос был сделан «в связи с многочисленными обращениями предпринимателей города, осуществляющих строительство и столкнувшихся с тем, что реализация вышеуказанного закона затруднена».

Кроме того, также в декабре прошлого года генеральный директор ЗАО «Управляющая компания “Востсибстрой”», депутат Думы города Иркутска Виктор ИЛЬИЧЕВ выступил с предложением внести изменения в областной закон:

— С принятием данного закона сложилась ситуация, когда получить землю стало не проще (ради чего все и затевалось), а сложнее. В течение 2007 года участки в городе Иркутске вообще не выделялись. Это было связано с неоднозначным толкованием разграничения полномочий между администрациями Иркутской области и города Иркутска. Для выхода из возникшего правового тупика мною был предложен ряд поправок. А Думой города было принято решение перенести рассмотрение вопроса на начало 2008 года.

В январе нынешнего года был получен ответ губернатора на запрос депутатов Законодательного собрания. В нем говорилось, что «закон “Об отдельных вопросах использования и охраны земель в Иркутской области” позволил обеспечить публичность и гласность при предоставлении земельных участков под строительство с учетом рекомендаций градостроительного совета в городе Иркутске. Администрацией Иркутской области приняты решения о предоставлении земельных участков общей площадью 55 гектаров, о предварительном согласовании земельного участка общей площадью 123,6474 гектара...»

По словам Виктора Ильичева, первые подвижки для выхода из сложившегося кризисного положения с землеотводом в городе Иркутске сделаны:

— Очень важно, что чиновникам наконец удалось договориться о трактовке закона. Сейчас областная администрация отлаживает процедуру оформления земель. И в этом году участки уже начали выделяться.

Марина ОРЛИНСКАЯ, временно замещающая должность директора областного департамента имущественных отношений, в своем выступлении 19 февраля на первом съезде строителей Иркутской области подчеркнула:

— Наша структура приступила к исполнению полномочий только в начале 2007 года. И пока у нас нет возможности разработать план отведения земельных участков на два-три года вперед. Весь год мы тяжело преодолевали противодействие администрации города Иркутска. Приступить к новой функции по оформлению и выдаче земельных участков в Иркутске удалось только к концу 2007 года. Тем не менее нами проводится большая работа.

В 2008 году планируется выставить на торги 33 участка в городе Иркутске. Из них четыре (Ленинский район) — под строительство многоквартирных домов, восемь — для создания производственных баз и магазинов, 18 — для индивидуального жилищного строительства, а также один участок — для возведения группы индивидуальных жилых домов по улице Белобородова (Свердловский район) площадью 80 соток.

Правда, эти землеотводные планы, озвученные на первом съезде строителей Иркутской области, вызвали недоумение у самих строителей, в частности у представителей компании «Востсибстрой»:

— К нам предъявляют претензии, что мы не осуществляем комплексную застройку. А как ее проводить при таких мизерных размерах участков? О каком строительном буме и удешевлении стоимости жилья можно вести речь, если выделяется земля под один-два дома?

АНТРАКТ

Картина строительной отрасли Иркутской области выглядит достаточно печально. При этом на областном уровне уже подводят первые итоги от реализации нацпроекта «Доступное и комфортное жилье» и даже озвучивают амбициозные планы.

Директор департамента градостроительной деятельности и дорожного хозяйства Иркутской области Рита НИЗАМОВА на депутатских слушаниях, посвященных нацпроекту, рассказала о состоянии жилищного строительства:

— В 2007 году в Приангарье построено 576 080 квадратных метров жилья, а в 2008 году будет сдан миллион квадратных метров за счет заложенных в прошлом году объектов. Увеличение объемов областного строительства в два раза — задача трудная, но выполнимая.

Оценки успешности выполнения нацпроекта у представителей администрации и депутатов ЗС расходятся. Первые сообщают, что «все идет по плану». Вторые обращают внимание исполнительной власти на высокую стоимость квадратного метра (в среднем в Иркутске она составляет 56 тысяч рублей) и как следствие — на недоступность жилья большинству населения.

С тем, что пока рано праздновать победу, солидарен и президент Союза строителей Иркутской области Юрий ШКУРОПАТ:

— 576 тысяч квадратных метров жилья, построенных в прошлом году, — это далеко не рекорд. В начале 90-х годов в области строилось до полутора миллионов квадратных метров жилья в год. Кроме того, Росстроем перед нами ставится задача к 2010 году выйти на объем в два с половиной миллиона квадратных метров в год. Но чтобы преодолеть эту планку, необходимо решить ряд проблем.

По мнению Юрия Шкуропата, в регионе есть мощности для малоэтажного строительства до 400 тысяч квадратных метров. Большие возможности для развития этого вида строительства в Ангарске и Иркутске. Желающих поселиться в таких домах очень много, но необходимо решить вопрос с землей. Еще одна проблема — точечная застройка, которая особенно характерна для Иркутска: когда жилые дома втискиваются в скверы, дворы, возникают посреди улиц.

— За последнее десятилетие не подготовлена земля под строительство микрорайонов, — сетует Юрий Шкуропат. — А ведь именно на комплексное возведение жилых массивов нужно обращать внимание.

Марина Орлинская сообщила, что работа в этом направлении ведется:

— Мы понимаем необходимость комплексной застройки, но даже для нас оформление (формирование) земельных участков — не быстрый процесс. Сейчас готовятся три участка: один площадью в гектар, два — свыше трех гектаров. Иркутск окружен землями, находящимися в федеральной собственности (например, земли сельхозакадемии). Возможно, удастся с разрешения федерального центра вовлечь в оборот эти земли исключительно для жилищного строительства. Кроме того, планируется массовая застройка в зоне агломерации.

И пока в Иркутской области только рассуждают о комплексном строительстве, в соседних регионах растут микрорайоны. По результатам 2007 года, в Сибирском федеральном округе появилось четыре региона-«миллионщика». В Новосибирской области было сдано 1 миллион 230 тысяч квадратных метров, в Красноярском крае — 1 миллион 134 тысячи, в Кемеровской области — 1 миллион 110 тысяч, в Омской области — 1 миллион 103 тысячи квадратных метров. Иркутская область серьезно отстает в целом от России по средним показателям вводимого жилья за 2005–2007 годы (период реализации нацпроекта). Среднероссийский показатель — 0,5 квадратного метра нового жилья ежегодно на душу населения. В Иркутской области зарегистрирован за 2005–2007 годы ввод 0,15 квадратного метра нового жилья на человека. Самыми высокими по СФО показателями за озвученный период были у Омска, где ввод за расчетное время составил 0,53 квадратного метра.

— Чтобы возник реальный рывок в строительстве, должны произойти концептуальные изменения в отрасли: в производстве стройматериалов, в отводе земель, в подготовке кадров, в использовании новейших

строительных технологий, – подчеркивает Виктор Ильичев. – Но этого пока не происходит. Рост объемов вводимого жилья, конечно, будет, но не столь масштабный, как требуется.

КОДА, НО НЕ ФИНАЛ

Стороннему наблюдателю может показаться, что проблема с землеотводом в Иркутске надуманная и преувеличенная. Действительно, что такого страшного может произойти, если с принятием нового областного закона процедура получения земли не упростилась, а сроки выделения земельного участка не сократились. Хотя вроде бы ради решения именно этих трудностей закон и принимали. В конце концов, Иркутская область – это ведь не только столица региона.

Но если внимательно рассмотреть данные по вводу жилья в муниципальных образованиях Иркутской области, то многое станет понятным. Так, из 576 тысяч квадратных метров, сданных в прошлом году, 60,6 процента (349 109 квадратных метров) приходится на город Иркутск. А из обещанного в этом году миллиона квадратных метров город должен сдать по планам областной администрации чуть больше половины – 510 тысяч квадратных метров.

Правда, этот показатель ставит под сомнение мэр города Владимир Якубовский. Он более осторожен в прогнозах, обозначив планку только в 370 тысяч квадратных метров на 2008 год. По муниципальной комплексной программе строительства жилья, объектов социальной сферы и инженерной инфраструктуры в Иркутске на 2008–2010 годы планируется построить порядка 1,08 миллиона квадратных метров жилья.

По мнению Виктора Ильичева, если администрация области будет способствовать застройщикам в сдаче готового жилья, то шанс выйти на показатель в полмиллиона квадратных метров у Иркутска все-таки есть:

– В нынешнем году это возможно при концентрации всех ресурсов. А вот то, что в 2007 году в нашем городе была задержка с выделением земли, скажется на объемах вводимого жилья через год-полтора.

Схожие опасения высказывает и Юрий Шкуропат:

– В следующем 2009 году области грозит серьезный «недострой» и срыв плана, установленного Росстроем. Сложно говорить о конкретных цифрах, но сокращение темпов строительства неизбежно, если не принять меры по стимулированию комплексной застройки.

АЛЕНА ЕМЕЛЬЯНОВА

Весь номер "Иркутской губернии" можно прочитать здесь: <https://rubabr.com/ig/40.pdf>

Автор: Артур Скальский © Babr24.com НЕДВИЖИМОСТЬ, ИРКУТСК 👁 4090 18.03.2008, 13:50

URL: <https://babr24.com/?ADE=44181> Bytes: 14668 / 14600 Версия для печати Скачать PDF

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: **Артур
Скальский.**

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](#)