

Как строить без конфликтов

Все больше домов в Иркутске строится в уже обжитых районах. Как правило, в ходе строительства неизбежно возникают конфликты с жителями соседних домов. У каждого из участников таких конфликтов есть свои аргументы. Строители осваивают участок, который принадлежит им, жильцы соседних домов считают, что новостройка негативно скажется на цене их квартир и на качестве проживания.

Любое строительство — это вторжение в среду обитания граждан. Оно может привести к сокращению зеленых насаждений, затронуть детскую или спортивную площадку и так далее.

Причем неудобства для населения появятся в любом случае: если даже на месте стройки был заросший пустырь, но жители привыкли выгуливать там собак, они недовольны его исчезновением.

Проблема носит не столько законодательный, сколько бытовой характер и отнюдь не является уникальной характеристикой Иркутска. Почти в каждом городе России жители обжитых и особенно центральных районов всегда недовольны затеваемым по соседству строительством. Шум, грязь и прочие неприятности, сопровождающие строительство, — лишь одна, и далеко не главная, причина, по которой жители протестуют против возведения новых домов. Две другие — это сокращение придомовой территории и обзорного вида из окон.

Практически любой конфликт можно погасить. Вопрос лишь в том, как дорого это обойдется застройщику. Для улаживания конфликта застройщик должен вместе с жильцами и местным административным органом создать согласительную комиссию. Необходимо, чтобы представители населения были легитимными, то есть избранными на собрании жителей (это должно быть запротоколировано). В результате работы согласительной комиссии должны быть сформулированы требования жителей к строящемуся объекту, а также обозначены те меры, которые будет принимать застройщик. Это могут быть изменения в проекте здания или выплата жителям компенсаций, размер которых зависит от наносимого ущерба.

Когда жителям не удается договориться с застройщиками, они начинают им угрожать и прибегать к силовым методам противодействия: устраивают пикеты, не пускают строителей на стройплощадку, закрывают проходы бетонными заграждениями. Последнее — незаконно. Одно дело стоять в пикете с плакатами и мегафоном рядом с проходом на стройку, и совсем другое — забаррикадировать этот проход. Поэтому конфликтующим сторонам лучше действовать законными путями и обратиться в суд. Если он признает правоту жителей и примет решение приостановить строительство, а работа будет продолжаться, то и последующие действия, препятствующие этому, могут быть признаны законными.

О таких «горячих точках» нашего города разговор с председателем комитета по градостроительной политике администрации города Иркутска Евгением Харитоновым.

— Евгений Аркадьевич, для начала проясните, пожалуйста, ситуацию со строительством жилого дома во дворе домов № 46 и 40 по улице 5-й Армии, которое планирует вести ООО Базисстрой.

— Постановление о выделении участка в аренду с последующим строительством жилого дома на этой территории признано законным в Кировском районном суде. Оно было подписано вице-мэром Юрием Волковым, который тогда исполнял обязанности мэра, и прошло все стадии согласования. Сейчас ходят слухи, будто на этой территории расположены какие-то захоронения радиоактивных отходов. Однако площадка согласована и с Роспотребнадзором, который при ее отводе, как правило, делает соответствующие замеры.

Между тем разрешение на строительство до сих пор не выдано, проект жилого дома находится на рассмотрении в Государственной экспертизе. Насколько я знаю, у специалистов из Госэкспертизы было серьезное замечание по этажности будущего строения, и застройщик должен был ее изменить. По требованию Госэкспертизы здание не должно быть выше 18 метров, то есть шести этажей. На мой взгляд, это абсолютно логично. Первоначально застройщик намеревался построить десятиэтажное здание.

Полагаю, что после устранения замечаний вопрос со строительством жилого дома на этой территории будет урегулирован.

— Какие разрешения и от каких структур нужно получить для того, чтобы начать строительство?

— Это решает не городская администрация. Есть целый ряд ведомств, которые согласуют проектную документацию и контролируют процесс. Прежде всего, это Государственная экспертиза, структура федерального подчинения. Раньше была экологическая, пожарная экспертизы и еще масса инстанций, но с 1 января 2007 года, после внесения изменений в Градостроительный кодекс, прохождение этих экспертиз отменено. Однако Государственная экспертиза на стадии проведения экспертных исследований проектной документации может потребовать и экологическую, и пожарную экспертизу, и заключение Росприроднадзора, если строительство планируется на берегу водоемов.

Некоторые ошибочно считают, что мэр или вице-мэр подписал постановление — и площадка «ушла». Такого не бывает, сам процесс отвода площадки включает в себя множество стадий, шагов, согласований. Постановление о выделении земельного участка в аренду под строительство еще не подразумевает начало строительства. После его подписания делается архитектурно-планировочное задание, проект которого готовит лицензированная организация, обязанная соблюдать все нормы. И только затем проект направляется на рассмотрение в Государственную экспертизу. Зачастую от момента, когда потенциальный застройщик «присмотрел» участок, до начала строительства проходит не меньше двух лет.

— Вернемся к конкретной площадке на 5-й Армии. Если новый дом на этом участке будет построен, то будет ли здесь придомовая территория для всех домов соответствовать нормам?

— Визуально знаю эту площадку и могу сказать, что сейчас там несколько гаражей и газгольдеров. По сути, придомовой территории как таковой нет — ни садика, ни скверика, ни детской площадки. Гаражи тоже будут передвинуты. Что касается газгольдера, то его застройщик переносит в другое место. К тому же он должен перевести все жилые дома на этой территории с газоснабжения на электричество. Будет построена новая трансформаторная подстанция, которая позволит установить в квартирах электроплиты с напряжением на 380 вольт.

— Выходит, что электроплиты будут закупать сами жильцы? Но ведь это незапланированные расходы для жителей...

— Я сейчас не готов говорить о таких деталях, но, думаю, застройщик может пойти навстречу жителям и купить плиты за счет фирмы. Полагаю, этот момент как раз является предметом торга. Вместе с тем электроплиты в жилых домах предпочтительнее, учитывая, что газовые сети сильно изношены. К тому же зимой газ становится более плотным и, соответственно, возникают проблемы с эксплуатацией газовых плит.

Отвлекаясь от темы, замечу, что когда рассматривалась схема газификации города, было принято решение о том, что на газе будут работать только теплоисточники — крупные котельные, заправочные станции, станции подогрева. А в жилых домах — только электроплиты!

В каждом конкретном случае жильцам можно и нужно извлекать выгоду из ситуации. Допустим, договариваться с застройщиком о благоустройстве двора, о строительстве детской площадки, маленького скверика, корта...

Обычно застройка ведется на месте пустыря или металлических гаражей. Как, к примеру, на улице Донской. На митинге против застройки на этой территории выступал один из возмущенных жителей. Он говорил о том, что сорок лет живет здесь — и все эти годы на месте будущей застройки был пустырь. Мол, он даже сам хотел посадить на этом месте деревья. Что тут ответить... За сорок лет уже мог бы и посадить, если бы хотел...

— Поговорим об инсоляции, то есть проникновении солнечного света. Будет ли его хватать соседям шестизэтажного строения на улице 5-й Армии?

— Инсоляцию проверяют специалисты из Роспотребнадзора и выносят свой вердикт. Заключение этого ведомства было приложено ко всему пакету документов по проекту строительства. Могу со всей ответственностью заявить, что инсоляция соблюдена. К тому же дом будет построен с северной стороны, где солнца почти не бывает.

— Получив три года назад землю в аренду, застройщик все это время не ставил жильцов в известность о своих намерениях, и только появление строительного забора послужило поводом для беспокойства. Кроме

того, когда этот участок земли был отдан в аренду частному застройщику, муниципалитет не известил об этом жителей существующих домов...

— На самом деле перед тем, как постановление о сдаче участка муниципальной земли в долгосрочную аренду будет подписано, информация об этом должна в обязательном порядке публиковаться в СМИ, конкретно — в газете «Иркутск», за этим тщательно следит юридический отдел. Так было и в этом случае.

— Насколько я понимаю, подобная конфликтная ситуация возникла и при строительстве четырех пятиэтажных блок-секций, которые городская администрация намерена возвести в рамках реализации муниципальной программы «Молодым семьям — доступное жилье». Жильцы двух домов в микрорайоне Университетском, в районе объездной дороги, оспаривали строительство в суде. А между тем через 15 месяцев, как обещают строители, 99 семей бюджетников смогут получить жилье...

— В этом конкретном случае строители и управление капитального строительства муниципалитета действовали в рамках правового поля. Сперва были получены все разрешения, проведены все экспертизы. Работа осуществляется по плану завершения строительства микрорайона.

Не только этот, но и все остальные пустыри в Университетском будут застроены. Микрорайон так и проектировался. В середине было построено несколько десятков типовых блок-секций, теперь микрорайон достраивают по индивидуальным проектам, чтобы придать ему индивидуальность. Кстати, здание будет пристроено к глухому торцу существующего дома, который специально и был оставлен глухим. А недовольные жители получат дополнительные детские и спортивные площадки. На первых этажах новых зданий разместятся спортивные клубы и театральная студия, которые сейчас ютятся в непригодных помещениях. Будет построен и хоккейный корт.

— Что нужно сделать, чтобы такие конфликты между застройщиками и жителями были сведены к минимуму?

— Наверное, одним информационным щитом со словами «Извините нас за временные неудобства» отделаться не удастся. Можно всю территорию огородить такими щитами, но этим недовольство снять не удастся. Взаимоуважительное обсуждение проблемы и учет пожеланий — это, думается, то, что может снизить накал страстей. Один из мотивов, который проскальзывает почти в каждом конфликте, — это нескрываемое нежелание жить в условиях постоянной стройки. Так почему бы не пригласить представителей организации-подрядчика, почему не развернуть перед людьми план организации строительства?..

Думается, нужно предметно объяснить, что и в какие сроки будет сделано, каким образом, какие меры предусмотрены для максимального снижения негативного влияния работ на проживающих рядом жителей. Очень важно оговорить, какие компенсации смогут получить жители по завершении строительства — дополнительное благоустройство, парковки, даже, если хотите, скверики или маленький фонтан. А заодно сообщить людям контактные координаты конкретных чиновников, к которым протестующие могут обратиться в любое время, если эти договоренности станут нарушаться строителями.

— Но если строительство уже ведется, а есть основания предполагать, что оно незаконно...

— В этом случае мы полностью поддержим жителей. Как, например, это произошло при строительстве дома на участке в районе улиц Помяловского — Костычева — Левитана. Мы получили информацию о начале строительства, хотя, по нашим документам, там не должно быть никакой стройки. Отправили на место специалиста, и тот выяснил, что фирма «Танар» взяла в аренду под строительство этот участок земли и начала застройку, не получив разрешений и заключений Государственной экспертизы. Теперь фирму ждут серьезные разбирательства и штрафы.

Случаи, когда застройщики начинают работы внаглую, случаются нередко. Городские власти очень благодарны жителям за такого рода информацию.

Автор: Беседовала Ирина Кульгавая © Байкальские Вести НЕДВИЖИМОСТЬ, ИРКУТСК 👁 3160
19.06.2008, 20:01 📌 200

URL: <https://babr24.com/?ADE=46233> Bytes: 11865 / 11865 Версия для печати

👍 Порекомендовать текст

Поделиться в соцсетях:

Также читайте эксклюзивную информацию в соцсетях:

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

Связаться с редакцией Бабра в Иркутской области:

irkbabr24@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: krsyar.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](#)