

Точечная проблема

Май выдался просто удивительным на события, связанные со строителями. Богатым выдался май, чего тут говорить! Но поговорить охота. Охота! Потому что не все и не всем ясно: а что это было?..

Вряд ли большинство иркутян знает, что такое точечная застройка. ХЗ, как говорится. Точнее, ТЗ! Я и сам долго пытался найти объяснение этому термину. Лазил по словарям, но они давали лишь следующую расшифровку и следующего:

Точечный – имеющий вид точки, очень маленький либо направленный на отдельные точки (в значении: определённое место в пространстве, на каком-нибудь участке, поверхности). Самая высокая точка горы. Болевая точка. Точечная электросварка. Точечный ракетный удар. Точечный массаж.

Комплексный – прилагательное к слову "комплекс". В строительстве комплекс – это группа зданий, сооружений единого назначения. Архитектурный, животноводческий, спортивный, туристский комплекс и т.д.

А коли ни фига не определено до тонкостей, стало быть, точечная застройка, применительно к Иркутску, это застройка, направленная на отдельные точки, определённые места в городском пространстве. Хотя сие определение почти не называет характерных признаков, по которым точечную застройку стопроцентно можно отличить от неточечной. Или комплексной. Ведь в нашем городе присутствуют достаточно большие пустыри (точки), где строятся элитные жилые комплексы с подземными гаражами, бассейнами и прочими удобствами (т.е., с комплексным набором), а против них протестуют как против точечной застройки.

Считается, что сам термин вообще придумали журналисты (вот мерзавцы!) – в качестве своеобразного аналога понятия «уплотнённая застройка». Чем оборот чиновничьей речи не подошёл журналистам, непонятно. Однако если по совести, слово «уплотнённый» (от "уплотнить", т.е., заставить жить теснее на меньшей, сравнительно с прежней, жилищной площади. Например: Уплотнить прежних жильцов) действительно точнее описывает суть самого явления.

Впрочем, все эти придуманные наименования и термины так и остались бы обычной игрой слов и фантазий, если б не смута, которую «уплотниловка» посеяла среди жителей достраиваемых микрорайонов. Растревоженная общественность как-то уж слишком... растревожилась и сразу начала скандировать свое решительное «нет», а заодно выискивать в деятельности строителей всевозможные изъяны. Если раньше строители были причислены – все как один! – народным сознанием к лику святых, и в честь кудесников кирпича, бетона и сварки на каждой мало-мальски сносной публичной пьянке заряжались высокопарные тосты «за тех, кто дарит нам кров и тепло домашнего очага!», то с активизацией «уплотниловки» простроительный пафос повсеместно начал угасать и даже потихонечку превращаться в антистроительный. Иркутяне как будто вдруг проснулись и пригляделись: Ба! А строят-то у нас слабенько. Если не сказать - хреново!

Массу недовольства обитатели микрорайонов, например, выказали по поводу сноса детских площадок, вырубки деревьев, излишнего шума, особенно в ночное время. Но главным аргументом антиуплотнителей, пожалуй, стало то, что подобное строительство нарушает конституционные права граждан, в том числе право на достоверную информацию о состоянии окружающей среды, и зачастую ведется без градостроительной документации, прошедшей в установленном порядке проверку на соответствие ее государственным градостроительным нормам и правилам, экологическим и санитарно-гигиеническим требованиям...

Первые громкие публичные (и организованные, не шалтай-болтай!) протесты против точечной застройки в областном центре зафиксированы около двух лет назад в микрорайоне Солнечный. Жителей панельных девятиэтажек по проспекту маршала Жукова возмутило строительство высотного жилого комплекса «Маршал» (сейчас у него другое название – «Сантоки»). С тех пор очаги сопротивления точечной застройке завспыхивали то там, то сям и по всему городу. А особенно остро эта проблема встала в престижных районах. Именно там точечная застройка помимо нарушения конституционных прав граждан ущемила и имущественные их права, ведь появление любого нового строения автоматически снижает рыночную стоимость всех неновых строений рядом с ним. И снижает весома. А в престижных районах это «весомо» еще

и весомее, чем в районах непрестижных.

Как бы то ни было, власти, судя по всему, не уловили основного в проблеме, не поняли, откуда и почему «растут ноги». Можно по-разному оценивать их поведение, однако лично мне кажется, что иркутская мэрия поначалу попыталась сделать вид, что проблемы как объективной реальности не существует.

Ну, а когда стало ясно, что решать вопрос все-таки, блин, нужно, и решение в любом случае будет болезненным, проблема точечной застройки заставила-таки городские власти хотя бы обратить на нее внимание. Правда, дальше разговоров дело не пошло.

Послушать чиновников, так точечная застройка – это просто подарок жителям Иркутска. Однако, призывая граждан не смотреть в зубы дарёному коню, они при этом всегда умалчивали (не иначе из-за тактичности) о том, что точечным методом, как правило, ведётся строительство дорогого жилья и в дорогих районах с целью получить максимум выгоды при минимуме вложений. Не знаю как вы, а я лично сомневаюсь, что малоимущие и молодые семьи смогут позволить себе квартиру где-нибудь в «Сантоки». В общем, не поняли горожане отеческой заботы властей и начали развивать альтернативные теории о том, что такое точечная застройка на самом деле.

Какое-то время удары по точечной застройке велись тоже точно (помните: "точечный ракетный удар"!) и, по сути, разрозненно. Затем многочисленные группы сопротивления объединились как минимум в две «школы», два полюса Единого Фронта сопротивления точечным застройкам в Иркутске. Координатором фронта стал Михаил Торопов, он же идейный вдохновитель одной из «школ». О подвигах – реальных и вымышленных – этого человека известно достаточно много. Будучи председателем профсоюза предпринимателей и продавцов рынка «Шанхай» в 2006 году, именно он командовал, так называемым, шанхайским «ополчением» и добивался отсрочки закрытия рынка. Михаил Торопов также известен своими связями с Либерально-демократической партией России и знакомством с ныне подследственной Татьяной Казаковой, мэром Листвянки.

Позиция Торопова в отношении точечной застройки строится на убеждении (собственном и граждан) следующего содержания: точечная застройка незаконна лишь тем, что она не учитывает мнение граждан, нет механизма и практики общественного обсуждения и согласования. А сам Михаил объясняет суть своих претензий так: «Самое главное, об общественных слушаниях никогда не оповещаются граждане нормально. Допустим, они оповещают в газете «Иркутск». Пройдите по ларькам города, найдите газету «Иркутск». Это бесполезно. На район, для того, чтобы принять на год план по застройке, достаточно всего трёх подписей. Прошли слушания, выбираются три гражданина, они ставят подписи, и пошли строить». При этом Торопов допускает, что с остальными документами у строителей всё в порядке. Как следствие, вся деятельность Михаила Торопова и его подопечных основана на акциях протеста, которые с каждым разом становятся более массовыми и более изощренными.

Еще один лидер движения против точечной застройки, Евгений Еремеев, является соратником депутата Законодательного собрания Иркутской области Антона Романова. Еремеев возглавляет общественную организацию «Зеленые-3000». Эта организация тоже противостоит точечной застройке, но делает это в рамках более широкой борьбы с нарушениями в строительной сфере. Евгений Еремеев неоднократно заявлял, что примерно 30 площадок точечного строительства в Иркутске не имеют необходимых разрешений. Воздействовать на строителей «Зеленые-3000» пытаются, ввязываясь, в том числе, и в многочисленные судебные тяжбы.

Пока ощутимых результатов в борьбе с ТЗ не дала ни та, ни другая тактика и практика. Быть может, потому, что многим – и жителям, и властям – доводы Торопова кажутся несколько надуманными. Кажутся такими они и лично мне. Во-первых, из-за того, что, насколько мне известно, согласие жителей на строительство не является обязательным для получения разрешения на него. А во-вторых, очевидно, что категоричность, с которой Торопов трактует Конституцию, несколько преувеличена. Да, в основном законе нашей страны и правда написано, что «единственным источником власти в РФ является ее многонациональный народ». Но в действительности-то кому это интересно? Власти? Самому народу? Кому?! Похоже, все уже втихаря смирились с тем, что слова из статьи 3 прежде всего относятся к выборам и референдумам, а ко всему остальному – это еще надо шибко посмотреть!

Деятельность Еремеева на этом фоне кажется если не более осмысленной, то более логичной и комплексной. Получение согласований для строительства – процесс точно сложный, и наверняка наши «панельно-кирпичные маги и чародеи» уже освоили методы ускорения этого процесса, причем, за доступную плату. А ведь ускорение не всегда и не везде оправдано. Кто-то из великих философов древности – не помню, то ли

Греции, то ли Египта – сказал ведь однажды на чистом своем греческом или египетском языке (и поднявши очи небу): «Спешка нужна только при ловле блох!» Про необходимость спешки при возведении жилых и офисных зданий никто ничего такого не говорил! Вроде бы...

Другое дело, что при исключительно законных методах оформления заявок на строительство существует риск так никогда ничего и не построить.

Словом, если кому-то интересно моё личное мнение, то оно следующее: некоторые аргументы противников точечной застройки кажутся надуманными, несолидными что ли. А вот если кому-то интересно мнение специалистов, то скажу, что сотрудникам правоохранительных органов несолидной кажется деятельность некоторых строителей. И точно не кажутся следователям надуманными нарушения законодательства застройщиком, например, жилого комплекса «Звёздный» – ООО «Новострой». И обыски, которые были проведены недавно в здании ЗАО УК «Востсибстрой», где находится управление ООО «Новострой», где, в свою очередь, оформляют продажу квартир в ЖК «Звёздный», как раз имеют непосредственное отношение к мнению правоохранительных органов. Главное следственное управление при ГУВД Иркутской области в апреле этого года возбудило в отношении директора предприятия Валентины Комышевой уголовное дело. Следователи подозревают её в незаконном предпринимательстве.

Шум вокруг строительства вблизи рощи «Звездочка» жилого комплекса «Звёздный» подняли недовольные жители соседних домов. В ходе проверки выяснилось, что у строителей отсутствуют очень важные документы, в том числе разрешение на строительство, заключение государственной экспертизы по проекту, документы отвода земельного участка под строительство и прочее. Документов отсутствует так много, и все они настолько важны, что непонятно, как на этом участке вообще можно было что-то начинать строить. Тем не менее, компания «Новострой» не просто строила, а ещё и продавала квартиры в будущем доме. В результате Валентине Комышевой было насчитано незаконных доходов на сумму свыше 100 млн. рублей. А ведь это чьи-то кровные деньги, которые, возможно, ушли в никуда. Застройщик ухитрился так нарушить установленный порядок, что теперь, по мнению некоторых экспертов, у него просто не осталось законных путей получения части необходимых для строительства документов. А это может означать, что даже если дом все-таки будет достроен, люди, купившие в нем квартиры, не смогут в законном порядке оформить их в свою собственность.

Возникает вопрос, почему по существу незаконное строительство велось так открыто и в каком-то смысле даже нагло и агрессивно? Скорее всего, продавая квартиры в строящемся доме, ответственные работники «Новострой» (или «Востсибстрой»?) наверняка, были уверены, что им удастся оформить все недостающие документы. И если допустить, что какие-то возможности для подобной уверенности имелись, то тогда придётся допускать, что такие возможности – пусть теоретически – могут быть у любой другой строительной компании.

Признаться, эксперты предлагают допускать! И приводят в качестве объяснения одно интересное обстоятельство: деньги, полученные от покупателей квартир в «Звёздном», на счета ООО «Новострой» якобы так и не поступили. Куда делись квартирные миллионы, до сих пор неясно, а значит, часть из них могла пойти на ускорение строительства. То бишь, на взятки чиновникам различных инстанций и ведомств.

Понятно, «Новострой» отрицает свою вину, и юристы компании подали жалобу в Октябрьский районный суд, чтобы отменить возбуждение уголовного дела. Однако суд отказался ее удовлетворить.

А история, которая сама по себе, конечно, драматична, вдруг приобрела забавный вид после того, как на одном из домов в районе остановки Цимлянская появился баннер, гласящий, что компания «Востсибстрой» продает более 400 квартир в сданных и строящихся домах. Значатся ли среди этой уймы квартир, общая стоимость которых, по моим подсчетам, переваливает за миллиард рублей, те, что ещё строятся на перекрестке улиц Гоголя и Чернышевского?

Безусловно, вердикт в случае с жилым комплексом «Звёздный» поставят соответствующие органы, а не журналисты и не общественность. Однако журналистам и общественности ясно: случай этот наглядно показывает, что со строительством в Иркутске не всё так гладко, как хотелось бы. И ясно, что настало время для решительных действий по наведению порядка. По идее, если исходить из того, что общественность вправе знать всё о ТЗ, властям города пора бы произвести ревизию всех объектов, к которым имеются претензии или хотя бы намеки на претензию, и публично дать ответ, какие из этих объектов законны и оправданны на 100% и почему, а какие – нет.

В принципе, первой идти навстречу любым протестам и протестантам – это обязанность власти! Не правда ли?!

ОБЪЯВЛЕНИЕ

Доставляем журнал "Иркутские кулуары" нашим читателям. Стоимость доставки 100 рублей. Телефон службы доставки: 8-964-1257227.

Весь номер журнала в формате PDF: <https://rubabr.com/kuluar/2.pdf>

Автор: Артур Скальский © Babr24.com ИРКУТСК, ИРКУТСК 👁 9282 25.06.2008, 13:50 📄 587

URL: <https://babr24.com/?ADE=46371> Bytes: 14041 / 13948 Версия для печати

 [Порекомендовать текст](#)

Поделиться в соцсетях:

ДРУГИЕ СТАТЬИ В СЮЖЕТЕ: ["ИРКУТСКИЕ КУЛУАРЫ"](#)

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: 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](#)