

23 октября 2023 в 16:58

Частники против небоскребов



Фото: Стандарт развития застроенных территорий ДОМ.РФ.

Нужна ли реновация кварталам ИЖС?

Кварталы индивидуальной жилой застройки в крупных городах в ближайшее время могут стать площадками для проектов комплексного развития территорий (КРТ). Соответствующий сценарий обсудили на полях международного форума-выставки 100+ TechnoBuild представители девелоперских структур Екатеринбурга.

Туалет во дворе – весь квартал под снос

Как пояснил в ходе тематической сессии завкафедрой земельного, градостроительного и экологического права УрГЮУ Андрей Винницкий, в данный момент сугубо юридически ничто не мешает "комплексно развивать" кварталы, занятые индивидуальным жильем. Свердловская область в этом смысле не исключение: в 2021 году был утвержден областной закон № 19-ОЗ, который, среди прочего, допускает изъятие "в целях комплексного развития территории" индивидуальных жилых домов и домов блокированной застройки.

Но по каким критериям определять, что тот или иной квартал ИЖС "созрел" для реновации? Для территорий многоквартирных домов эти критерии разработаны: критический износ конструкций зданий и отсутствие инженерных сетей. А к участкам ИЖС они не применяются.

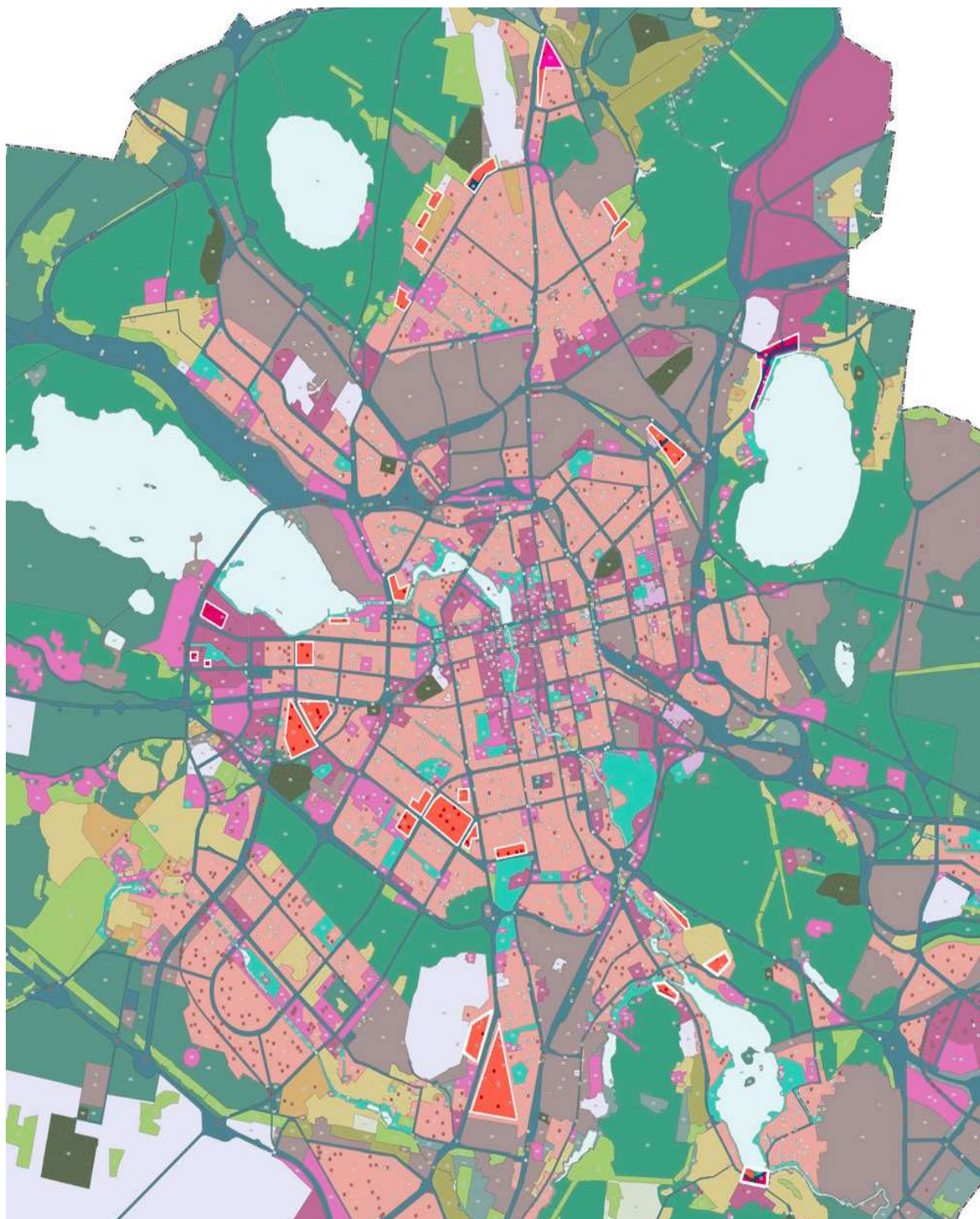


Один из вариантов решения казуса – признание территории частного сектора "депрессивной" на основании индикаторов, которые используются при расчете [индекса качества](#) городской среды. Проще говоря, если большинство домов в квартале разваливаются от старости, туалеты во дворе, вода из колонки, газ в баллонах – ему с высокой долей вероятности пропишут "антидепрессанты" в виде тотальной реновации.

По таким признакам "пристроить под бульдозер" можно любой квартал малоэтажной застройки. Проблема в том, что если за состояние жилого дома отвечает его хозяин, то строительство дорог и инженерных коммуникаций – задача муниципалитета.

"В частных секторах на Уралмаше всем внутренним дорогам присвоена 4-я категория, которая не подразумевает асфальтового покрытия и вообще ремонта, так они и не ремонтируются десятилетиями, - отметила житель частного дома на Веере Екатерина Ломаева. - Частный сектор планомерно доводится до ущербного состояния, при этом местные жители облагораживают ее как могут. Они и в этих условиях хотят жить в ИЖС. И если бы частный сектор благоустраивался на уровне всего города, то желающих в нем жить стало бы еще больше".

В столице Урала застройка территории ИЖС идет давно – хаотично и бессистемно. Не исключено, что модель КРТ упорядочит этот процесс. Но в каких кварталах Екатеринбурга ждать в таком случае высадки девелоперского "десанта"?



Красным цветом на карте обозначены кварталы ИЖС и садовые участки, которые в Генплане-2045 отнесены к "жилой зоне" (средне-и многоэтажных домов)

Для ответа на этот вопрос достаточно изучить три карты: современной застройки, градостроительного зонирования и Генплан развития города до 2045 года. На второй и третьей картах многие кварталы, сегодня занятые частными домами и садовыми участками, отнесены либо к градзоне Ж-5 (многоэтажная жилая застройка), либо к функциональной зоне 100 – предназначенной для многоквартирных домов выше 4 этажей.

Среди них частный сектор в западу от улицы Бакинских комиссаров, кварталы улиц Бакинских комиссаров – Народного фронта – Коммунистической – Ярославской, Патриса Лумумбы – Зенитчиков – Окружной и Зенитчиков – Палисадной – Умельцев (Вторчермет), Бебеля – Плавильщиков – Кондратьева – русла реки Исеть (Заречный), сады в квартале Просторная – Академика Павлова – Кольцовский тракт и Молодогвардейцев – Алтайской – Якутской – Шатровой (Уктус), территория садовых

товариществ на Фрезеровщиков – Ползунова – Дуарской – Кобозева (Эльмаш) и в квартале Владивостокской – Сахалинской – Александровской – отвода железной дороги (микрорайон Пионерский).



Одна из вероятных территорий "КРТ для ИЖС" – квартал частной застройки в Юго-Западном микрорайоне. Фото с выставки 100+ TechnoBuild

Кроме того, в зону 100 в Генплане попали сады и частные дома на северном берегу озера Шарташ, в планировочных районах ВИЗ-Правобережный и Истокский, в обоих "цыганских поселках" (на Юго-Западе и ВИЗе). Судя по всему, инвестор для Юго-Запада уже определен: это компания "Малышева-73". Рендеры застройки квартала в границах улиц Шаумяна – Амундсена – Советских женщин – Волгоградской, разработанные для девелопера архбюро R1, были также представлены на форуме 100+TechnoBuild. Лишнее подтверждение версии, что девелоперская "рыба" при реализации таких проектов будет искать "где ближе": буквально по соседству с частным сектором компания Заводовского-Погребинского возводит жилой комплекс "Московский квартал".

"В Стандарте все прописано!"

Никто не спорит: домам деревенского типа, не оборудованным элементарными благами цивилизации, в центре мегаполиса не место. Но действующая модель "реновации" (навтыкать в квартал пару-тройку высоток, попутно нарушив имущественные права хозяев ИЖС) ни к чему, кроме скандалов и судов, не приводит. Поможет ли предложенный на форуме вариант решить проблему малоэтажных анклавов в центре большого города, что называется, "без жертв и разрушений"?

"Участки ИЖС нельзя включать в проекты КРТ! - считает Илья Исмагилов, житель частного сектора рядом с ТРЦ "Радуга Парк". - Во-первых, индивидуальное имущество не может изыматься решением соседей, иным лицом либо административным принуждением. Во-вторых, КРТ не всегда равно "застройка". КРТ – это, прежде всего, развитие территории, а не застройка новым жильем взамен старого. Территория уже застроена, на ней находятся частные домовладения с инженерными коммуникациями. Все переходы прав собственности, оформляются только добровольно и только договорами купли-продажи. А передача прав (на участки ИЖС) застройщику однозначно усилит социальную напряженность жителей".

"Все комплексное развитие, которое может потребоваться кварталам ИЖС – это обновление водопроводов, газопроводов и дорог. А если мы разрешим сносить "некрасивые" дома, то откроем ящик Пандоры", - предупреждает председатель ТОС "Новозскаваторный поселок" Всеволод Орешкин.



Один из вариантов "переосмысления" малоэтажного квартала, представленный в Стандарте развития застроенных территорий ДОМ.РФ

Риск вместо реновации территорий получить очередной виток гражданского противостояния не исключает и президент Национального объединения строителей (НОСТРОЙ) Антон Глушков: "Поэтому важно учесть ряд факторов, способных минимизировать такие конфликты. Это прозрачность информации и участие общественности в обсуждении проектов, соблюдение прав собственности граждан, социальных и экологических стандартов".

Руководитель НОСТРОЙ уверен, что у модели вовлечения участков ИЖС в программу комплексного развития территорий с новыми критериями есть положительные стороны.

"Модель КРТ позволяет более эффективно работать с проблемными зонами, приоритетно включать в программу участки с высокой долей аварийных домов и разрушенных фасадов, способствовать развитию населенных пунктов, удаленных от больших городов, - уверен Антон Глушков. - Несомненный бонус для застройщика при такой модели - государственная поддержка проекта: освобождение от платы за подключение к инженерным сетям, компенсации застройщику на расселение аварийного жилья, в том числе в виде предоставления земельных участков на льготных условиях, госгарантии по кредитам и займам, меры налогового стимулирования. Однако разрозненность в определении "аварийности" и отсутствие четких критериев оценки в разных субъектах Российской Федерации может привести к субъективности и произволу при принятии решений о включении территорий в программу КРТ. Возможны и другие риски, например, большие затраты инвесторов на развитие инфраструктуры, а также юридические споры с правообладателями участков, которые всегда тормозят строительство".



Кадр из видео в группе "Частный сектор Уралмаша: Новозкскаваторный-Веер", "ВКонтакте"

Потенциальные инвесторы не зря опасаются "юридических споров" с хозяевами частных "делянок". В отличие от жильцов аварийных домов, те не горят желанием расставаться со своей собственностью и временами весьма успешно ее защищают. Так, в ноябре 2021 года жители Уралмаша [убедили](#) власти города оставить в малоэтажной зоне (до 4 этажей, включая мансардный) квартал улиц Достоевского – Народного фронта – Калинина – Молодежи. Спустя год в зону без высоток попал и квартал улиц Ярославской – Чернойярской – Индустрии – Бакинских Комиссаров.

"Если не поддаваться обаянию слов "реновация" и "развитие", то, по сути, КРТ – это механизм изъятия недвижимости ради ее дальнейшего сноса и застройки, - напомнил Всеволод Орешкин. - В масштабах Екатеринбурга это снос двухэтажных домов и строительства двадцатизэтажных. И пока нет примеров, чтобы в рамках КРТ появилась школа, детсад или даже новая автодорога. Так что не надо "плодить сущности". ДОМ.РФ и КБ Стрелка несколько лет назад разработали Стандарт развития застроенных территорий, в которой описаны способы работы с индивидуальной и малоэтажной застройкой. Не надо ничего придумывать нового. Снести под ноль и все застроить – не единственное и не лучшее решение".

Евгений СУСОРОВ

Р топ-займы.website

РЕКЛАМА

Получите займ на карту онлайн без справок и поручителей!

Все права принадлежат ООО «Уралинформбюро».

Правила использования материалов ИА «Уралинформбюро» изложены в разделе [«О нас»](#).

Телефон службы выпуска: [+7 \(343\) 282-98-22](tel:+7(343)282-98-22)

Электронная почта: welcome@uralinform.ru

Свидетельство о регистрации средства массовой информации № ФС77-46990 от 18.10.2011 года.

Выдано Федеральной службой по надзору в сфере связи, информационных технологий и массовых коммуникаций

