Комплексное развитие территорий: найти баланс между общим благом и интересом частного собственника

В Общественной палате Российской Федерации 23 октября прошла общественная экспертиза проекта Федерального закона № 1023225-7 “О внесении изменений в Градостроительный кодекс Российской Федерации и отдельные законодательные акты Российской Федерации”. Участие в обсуждении приняли около 100 представителей органов муниципального самоуправления, бизнес-структур, экспертов, сообщает пресс-служба ОП РФ.

Светлана Разворотнева, председатель Комиссии Общественной палаты РФ по жилищно-коммунальному хозяйству, строительству и дорогам, отметила, что законопроект вызвал широкие общественные дискуссии и Общественная палата РФ не может пройти мимо такого резонансного законопроекта.

“Мы все понимаем, что надо строить, а земельных участков недостаточно, но при этом хочется, чтобы права собственников соблюдались и защищались”, — подчеркнула она.

Лидия Михеева, Секретарь Общественной палаты РФ, обратила внимание, что Совет при Президенте РФ по кодификации и совершенствованию гражданского законодательства дал отрицательное экспертное заключение на законопроект, указав на серьезные риски, связанные с имущественными и жилищными правами граждан, улучшением жилищных условий граждан, отсутствием гарантий для надлежащего исполнения застройщиками своих обязательств по переселению граждан, обновлению городской среды и сносу старых домов. Она также напомнила, что подобные опасения высказывались и при обсуждении в Общественной палате РФ московской реновации.

Законопроект направлен на комплексную модернизацию городского пространства — это та цель, к которой все давно стремятся, но которой пока не удалось достичь, отметил председатель Комиссии Общественной палаты РФ по территориальному развитию и местному самоуправлению Андрей Максимов. В то же время, соглашается он, недопустимо игнорировать интересы частного собственника.

“Главное, что надо решить, — насколько механизм, предложенный в законопроекте, способен достичь этой цели. Вполне возможно, что этого инструментария недостаточно, возможно, он не продуман и рискован”, — предостерегает Максимов.

По его словам, сомнения вызывает, насколько этот инструментарий применим на территории всей страны: в регионах, на территориях с разными, в том числе финансовыми,

возможностями; насколько он позволяет соблюсти права собственников и прийти к консенсусу; дает ли он комплексный механизм обновления территорий или решает узкие, секторные задачи; насколько оправданно предлагаемое законопроектом упрощение механизма для действий застройщика и т.д.

Первый заместитель председателя Комитета Совета Федерации по федеративному устройству, региональной политике, местному самоуправлению и делам Севера Андрей Шевченко пояснил, что в концепцию законопроекта заложена идея создания инвестиционного механизма расселения жилья, находящегося в ветхом и аварийном состоянии, в тех регионах, которые к этому финансово готовы. Законопроект, рассказал он, наделяет субъекты РФ правом утверждать адресные программы по сносу и реконструкции аварийных домов; закрепляет имущественные и жилищные гарантии граждан при реализации указанных программ, а также требования к учету прав граждан — по положению законопроекта, многоквартирный дом может быть расселен или снесен, только если он попал в адресную программу, а за попадание в нее проголосовали две трети жителей.

“Это не точечная застройка, а комплексное развитие территорий: на месте старых домов будут строиться не только жилые дома, но и вся необходимая инфраструктура: детские сады, школы, поликлиники”, — заверил он.

Андрей Шевченко подчеркнул, что положения законопроекта обсуждаемы, к дискуссии подключились заинтересованные ведомства и регионы. Член Комитета Государственной думы по жилищной политике и жилищнокоммунальному хозяйству Илья Осипов поддержал идею реновации: действующие инструменты обновления городов изжили себя, комплексный подход важен и необходим: “Мы не ставим задачу преобразования города в ущерб интересам граждан”. Среди озвученных им предложений комитета — введение предварительного договора, подкрепляющего намерения застройщика и защищающего права граждан; принятие решения о предоставлении жилой пощади не по количеству проживающих, а исходя из занимаемой площади; определение и точных пропорций жилого и социального строительства и другое.

Ответственный секретарь экспертного совета по строительству, промышленности строительных материалов и проблемам долевого строительства при Комитете Государственной думы по транспорту и строительству Светлана Бачурина считает, что залог успешной реновации — в эффективном управлении и эффективных инвестициях. При этом, учитывая, что реновация предполагает использование в том числе государственных средств, сначала необходимо подготовить программы развития территорий и только потом начинать собственно строительство.

“Либо мы говорим о реновации жилищного фонда, либо мы говорим в комплексе о реновации территорий наш городов и поселений, то есть о реновации сложившейся застройки с возможностью выхода за границы территорий”, — предлагает она.

По словам статс-секретаря — заместителя министра строительства и жилищнокоммунального хозяйства РФ Татьяны Костаревой, Правительство РФ дало положительное заключение на законопроект с замечаниями, которые надо устранить, — это необходимость определения границ территорий; определение более конкретного перечня случаев, когда решение о комплексном развитии принимает правительство, субъекты РФ, органы местного самоуправления и ряд других.

“Мы считаем, что законопроект содержит универсальный механизм развития территорий. В Градостроительном кодексе несколько таких механизмов. Но они не получили широкого распространения, а, на наш взгляд, эти инструменты должны более широко и многообразно применяться в РФ. У нас должны быть механизмы расселения аварийного и ветхого жилья за счет средств инвестора — это принципиально важно”, — уточнила она.

Участники нулевых чтений, внесшие свои предложения по корректировке законопроекта к первому чтению в Государственной думе РФ, пришли к мнению о том, что потребность в принятии законодательного акта в данной сфере очевидна. Однако инструментарий требует уточнения и детальной доработки для того, чтобы законопроект выполнял основную задачу — обеспечение комплексности в развитии территорий. Эксперты сделали вывод о том, что “этот законопроект надо полностью переделывать”.