

ЯРОСЛАВЛЬ, КОТ

Градостроительная политика сегодня – один из острейших вопросов. Тем более что законодательство в этой области безнадежно отстало от жизни. Вот почему депутаты Государственной думы области и муниципалитета Вячеслав БЛАТОВ и Олег ВИНОГРАДОВ решили разработать закон, который помог бы снять все спорные вопросы. В редакции «Северного края» прошел «круглый стол», участники которого обсудили главные проблемы, возникающие в ходе различных стадий проектирования и строительства. Помимо авторов законопроекта, в разговоре приняли участие архитектор Владимир ЖДАН, ведущий специалист Главного управления природных ресурсов и окружающей среды МПР РФ по Ярославской области Владимир ЗЕЛЕНЦОВ, архитектор Александр КОВАЛЬЧУК, заведующий кафедрой географии Ярославского государственного педагогического университета Евгений КОЛБОВСКИЙ, начальник управления планировки и застройки мэрии Ярославля Вадим КОНОВАЛОВ, заместитель главного архитектора области Елена ПЛЕСНЕВИЧ, директор городского центра изучения общественного мнения и социологических исследований Татьяна РУМЯНЦЕВА, начальник Даниловского управления архитектуры и градостроительства Ирина САВИНОВА, генеральный директор фирмы «ЮКОН» Павел СМИРНОВ. Вели «круглый стол» главный редактор «Северного края» Андрей ГРИГОРЬЕВ и корреспондент газеты Татьяна ЕГОРОВА.



«СЕВЕРНЫЙ КРАЙ»:
– В последние 5 – 6 лет в центре Ярославля ведется активное строительство. И каждый раз, когда затевается очередная стройка, ситуация приближается к скандалу. Жители недовольны, что строят в их дворах, инвесторы – что надо получить великое множество разрешений и согласований, ярославские строители – тем, что началась «экспансия» москвичей. Перечень можно продолжить. Итак, почему благое, на первый взгляд, дело – возведение жилья – обрастает множеством конфликтов?

Павел СМИРНОВ:
– Говорить, что недовольны все, думаю, нельзя. В Ярославле есть люди, которые сложившейся ситуацией очень довольны. Их немного – это те, кто имеет определенный доступ к земельным участкам. Я говорю об этом и как гражданин, и как потенциальный инвестор, и как строитель, пятнадцать лет проработавший в «Ярстрое».

Александр КОВАЛЬЧУК:
– Недовольные всегда есть, и вовсе не потому, что людям нравится скандалить. Я, например, тоже считаю строительство домов в середине кварталов нарушением принципов застройки, сложившихся исторически. Но надо не запрещать, а находить новые формы застройки путем проведения конкурсов.

Татьяна РУМЯНЦЕВА:
– Четыре года назад мы работали с немцами из Касселя по программе ТАСИС, посвященной активизации участия населения в градостроительных процессах. Эта проблема встала очень остро сейчас, когда идет застройка внутри обжитых микрорайонов, во дворах исторической части города. По нашим данным, сегодня 78 процентов ярославцев не одобряют такую градостроительную политику.

Вадим КОНОВАЛОВ:
– Первопричина многих недовольств в недостатках Гражданского кодекса и вообще законодательства по строительству. Действительно, очень много согласований. Но сузить их круг, сократить объем, определенный Гражданским кодексом и другими документами, мы просто не можем.

Владимир ЖДАН:
– Все, что надо для градостроительного процесса в городе и области, написано и прописано. Но не выполняется. Существует подкованное право. Нет четкого, порядочного, законного регулирования процесса. В городе сложилась такая структура: маленькая группа приближенных к началу архитекторов – и вокруг нее вертится весь процесс. А мы видим теперь результат этой работы. Им не надо думать, не надо творить. Достаточно того, что их поддерживает Аркадий Романович Бобович. Они поддерживают его, он дает им зеленую улицу. Вот я на собственные деньги делал проект дома на улице Республиканской. Дважды согласовывал, дважды подписывал – все без толку. Проект был передан другому автору. Сейчас появляется очень много молодых, талантливых архитекторов. Но им нет дороги. Это уже поняли и инвесторы. Они заказывают проекты не тем, кто лучше делает, а тем, кто быстрее пробьет. Я предложил инвестору свой проект, который на 20 процентов экономичнее того, что он взял. На это он мне возразил: я понимаю, что твой проект лучше, но если я не пойду к тем людям, которые делают менее удачные проекты, но способны их пробить, то я вообще ничего не

построю. Конкурентной среды на уровне проектов у нас нет. Если сейчас Аркадия Романовича поставить на ворота вместо Подомацкого, то в хоккее результат будет такой же, как в архитектуре.

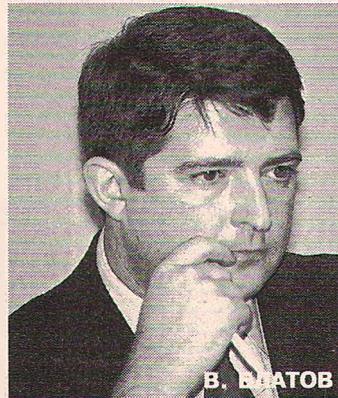
Вячеслав БЛАТОВ:
– Проблемы градостроительства – одна из основных тем поступающих жалоб. Ко мне как к депутату обратились люди с улицы Ляпидевского. Там есть три дома, во дворе хотят построить четвертый – жители против. Были собрания, есть протоколы. Но люди не могут регулировать свои взаимоотношения с властями в подобных случаях, поскольку в законодательстве существует некий пробел. Мы обсуждали это с Олегом Виноградовым, он юрист, оказалось, его избирателей это тоже волнует, и мы решили объединить усилия. Так родился законопроект под условным названием «О градостроительной деятельности в Ярославской области». Он предусматривает такие моменты, как необходимость согласованной градостроительной политики, открытость и доступность связанной с ней информации, обеспечение оперативности и прозрачности процедур разрешительного процесса в строительстве, создание благоприятного инвестиционного климата и т. д.

Особо хочу обратить внимание на 13-ю статью нашего законопроекта, которая гласит, что «при утверждении градостроительной документации учитывается мнение населения в порядке, установленном настоящим законом». Я знаю, что городские власти категорически против многих из этих положений, а областные, наоборот, за. Законопроект состоит из 75 статей, это сложный документ, мы намерены еще обсудить его со специалистами, со всеми заинтересованными сторонами.

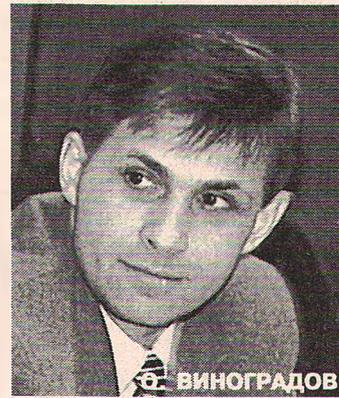
«СЕВЕРНЫЙ КРАЙ»:
– Мы же приглашаем всех собравшихся сегодня за «круглым столом» высказать мнение: нужен такой закон в области или нет. Давайте определим болевые точки, чтобы обратить на них внимание и властей, и наших читателей, и авторов будущего закона.

Владимир ЖДАН:
– Только давайте не впадать в глубокую научность. Все упирается в главного архитектора Бобовича. Принцип согласования проектов у него один – чем хуже, тем лучше. А чем лучше, экономичнее получается у тебя дом, тем дольше его согласовывают.

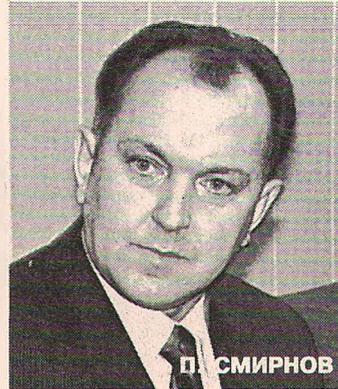
«СЕВЕРНЫЙ КРАЙ»:
– Итак, в чем дело? В «нехорошем» главном архитекторе или в том, что градостроительная политика у нас «не такая»?



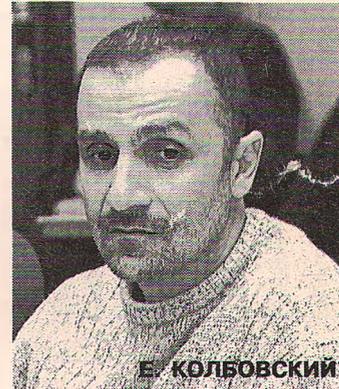
В. БЛАТОВ



О. ВИНОГРАДОВ



П. СМИРНОВ



Е. КОЛБОВСКИЙ

Елена ПЛЕСНЕВИЧ:
– До тех пор, пока мы не поймем, что градостроительная политика определяется экономикой и правом, а не только взглядом со стороны архитектора или чиновника, мы не будем понимать друг друга. Если уповать только на взгляд архитектора или чиновника, мы будем все время зависеть от хорошего или плохого человека на том или другом месте. Градостроительство – это в первую очередь право. Но мэрия Ярославля, к сожалению, выстраивает свою градостроительную политику исходя только из своих экономических интересов и субъективных взглядов.

Олег ВИНОГРАДОВ:
– В Градостроительном кодексе РФ есть ряд отсылок к законам субъектов Федерации. Субъект (т. е. наша область) должен обеспечить два момента. Во-первых, участие граждан в градостроительной деятельности. Как они могут участвовать – в Федеральном кодексе, не говоря уже о субъектах, мы должны в областном законе эту процедуру прописать. Второй момент касается порядка согласования документации и выдачи разрешения на строительство – это тоже компетенция субъекта Федерации, то есть области. Вот два момента, которые наш законопроект призван решить, и тогда, я считаю, мы многие конфликты снимем.

Павел СМИРНОВ:
– Я как практик смотрю на вещи. Должен быть составлен реестр свободных участков и

обеспечена равнодоступность к ним всех инвесторов. Поскольку градостроительная политика многих не устраивает, нужно создать аналитическую группу. Пусть она проанализирует ситуацию в целом, а не на основе того, что один архитектор сделал правильно или неправильно. Результаты этого анализа должны быть проработаны и приняты соответствующие механизмы действия и противодействия. Без них, сколько ни говори, ничего не получится.

«СЕВЕРНЫЙ КРАЙ»:
– Возможно, косвенным признанием недостатков в ярославской градостроительной политике стала только что состоявшаяся реорганизация главного управления архитектуры и градостроительства мэрии. Ведь с какой-то целью управление разделили на два?

Вадим КОНОВАЛОВ:
– Задача ставилась освободить Аркадия Романовича Бобовича от рутины и оформления исходной документации. Теперь его задача – разработка градостроительной документации, генерального плана, схем территориального развития, отработка отдельно взятых кварталов. За ним также осталось согласование проектов по центральной части города. Что касается моего управления, то за нами – ведение градостроительной политики в других районах, вне заповедной части города. У меня молодой, энергичный заместитель Клягин Илья Викторович, в его обязанностях – градостроительство в плане бес-



Т. РУМЯНЦЕВА



Е. ПЛЕСНЕВИЧ

печения жизнедеятельности объектов, улучшения условий проживания, эксплуатации промышленных предприятий своих территорий.

«СЕВЕРНЫЙ КРАЙ»:
– В советские времена исходили из того, что Ярославль – крупнейший экономический центр, отсюда появились заводские районы и микрорайоны. С тем, что мы город памятников, музеев с громадным туристским потенциалом, говорили только в последнее время. Так может быть, прежде чем строить Ярославль? И только тогда в градостроительной политике будут сделаны правильные акценты?

Вячеслав БЛАТОВ:
– Задуматься над приоритетами действительно стоит. Мы входим в «Золотое кольцо России», у нас множество архитектурных памятников, и строить рядом с ними высотки из стекла

КОТОРЫЙ МЫ ТЕРЯЕМ



фото Сергея МЕТЕЛИЦЫ

ство, а домостроительство. Есть люди, которые строят отдельные домишки и больше знать ничего не хотят. Не создают новый городской ландшафт, а разрушают старый. И это огромная проблема с точки зрения экологии, решения которой я не вижу ни в каких действующих документах, даже стратегических.

«СЕВЕРНЫЙ КРАЙ»:

— В законе, предложенном депутатами, никак не миновать и земельного вопроса...

Елена ПЛЕСНЕВИЧ:

— Если признать, что градостроительство — это в первую очередь экономика, то стоит учесть, что в западных странах до 60 процентов городских бюджетов складывается из операций с землей и недвижимостью: налогов с них, купли-продажи, выкупов и т. д. С 2005 года мы по нашему законодательству переходим на налогообложение единого объекта недвижимости. Сколько будет стоить земля, зависит от того, что на ней стоит, что в ней лежит, какой она будет давать доход. Вопрос цены для нас — самый большой.

Евгений КОЛБОВСКИЙ:

— Не только о цене, об экологии надо говорить. Я не о трубах в земле, а о том самом грунте в городе, особенно в центре, который сейчас настолько напряжен, что если его напрягать еще больше даже за хорошие деньги, то мы будем просто проваливаться, как в Москве. Появятся провалы, потом ямы, и будем вызывать МЧС.

Владимир ЗЕЛЕНЦОВ:

— Яма на площади Труда уже есть. Все ли заметили, что забор отъехал в сторону улицы Свободы? А почему? Посмотрите под основание забора — и все станет ясно. И одновременно еще одна «яма» планируется на площади Юности, третья — где-то в самом центре. А Ярославль, географы не дадут соврать, стоит на воде.

Евгений КОЛБОВСКИЙ:

— Верхние слои литосферы города разбиты на блоки, и они разрезаются. Одна сторона съезжает в Волгу, другая — в Которосль. Мы можем этому «помогать», а можем и сопротивляться — в зависимости от выбранной градостроительной политики.

Ирина САВИНОВА:

— Я продолжу о земле. Данилов захлестнуло самовольное строительство частных домов. Люди по старинке ограничиваются решениями о предоставлении земельных участков для ведения личного подсобного хозяйства. Хорошо, если самовольный объект вписался органично, никому и ничему не повредил. Но ведь бывает, когда своеволие перехлестывает все барьеры.

Владимир ЗЕЛЕНЦОВ:

— И мы часто сталкиваемся с тем, что люди приходят узаконивать уже построенные дома. Интересно, кто разрешил? Местные власти.

«СЕВЕРНЫЙ КРАЙ»:

— К сожалению, в результате деятельности наших архитекторов Ярославль в последние два десятилетия больше потерял, чем приобрел. Если ситуация будет так развиваться и дальше, скоро неповторимое своеобразие города будет просто уничтожено. Поэтому для Ярославля принятие закона, предложенного депутатами Вячеславом Блатовым и Олегом Виноградовым, — вопрос жизни или смерти. Фото Вячеслава ЮРАСОВА.

о градостроительстве должен каким-то образом тоже это обязательно сделать. Есть вещи, которые уже сегодня нужно регулировать с помощью права: строительство мансард, гаражей, защита внутриквартальной зелени. Если этого не сделать, то через пять — десять лет мы получим полностью разрушенную городскую среду в центре Ярославля. Так что вы со своим законом правы: не нужно смешивать все в одну кучу. Аналитика, стратегия, генплан — это одно, а правовые отношения — совершенно другое.

Вячеслав БЛАТОВ:

— Это совершенно согласуется с нашей концепцией. Мы ни в коей мере не пытались вторгаться в вопросы специалистов в области градостроительства или в генплан. Закон — это механизм, он лишь говорит: вот процедура, в которой принимается градостроительное решение. А прежде всего закон даст механизм участия граждан в этом процессе, механизм противодействия бюрократии.

«СЕВЕРНЫЙ КРАЙ»:

— Как правило, жители всегда против, когда рядом затевается стройка — у кого-то там сарайка, у кого-то гараж. С другой стороны, иная крайность — власти и архитекторы говорят: мы вас выслушаем, но решать будут специалисты. Как свести эти крайние позиции?

Татьяна РУМЯНЦЕВА:

— Мы как раз пытались это сделать с помощью проекта работы с населением, который делали вместе с коллегами из Касселя. Там работа с жителями начинается в самом начале, когда стройка только планируется: действует комитет общественного самоуправления, создаются аналитические группы, проводятся семинары-референдумы. Мы то же попытались сделать в 4-м микрорайоне Брагина, где, как вы знаете, «хрущевки». Сделали социальный срез этого микрорайона, выяснили социальные запросы жителей. Практически все сказали: мы не хотим отсюда уезжать, но сделайте так, чтобы наше жилье было более комфортным по условиям проживания, социальному общению.

«СЕВЕРНЫЙ КРАЙ»:

— «Хрущевки» — это проблема отдаленных районов. А как учитывать мнение людей при строительстве в центре города? Наши власти, архитекторы обычно считают, что жителям можно слова не давать, а если дать, то необязательно его учитывать.

Елена ПЛЕСНЕВИЧ:

— По такому же принципу действуют, к сожалению, и органы охраны памятников. Дескать, все в центре должны решать только они. В результате в центре города действуют сегодня субъективные оценки.

«СЕВЕРНЫЙ КРАЙ»:

— Нужно ли всегда сохранять старые кирпичи или, может быть, важнее сохранить архитектурную идею, а строить заново? Пройдет десять лет, и никто не вспомнит, что «Европа» — новодел.

Олег ВИНОГРАДОВ:

— Одна из целей нашего закона — по возможности ограничить строительство в историческом центре. Допускать его только тогда, когда оно улучшает жизнь людей, а не набивает их как селедки в банку. При этом мы старались как-то стимулировать городскую администрацию на разработку комплексных планов застройки целых кварталов, а не отдельных домов.

Евгений КОЛБОВСКИЙ:

— Проблема в том, что в центре у нас не градостроитель-

уже не руководствуется. Дело не в том, что для разработки нового нужны большие деньги. Мэрия бы их нашла. Просто никто за такую работу сейчас не возьмется, из-за того что нет единых правил подхода к такой документации.

Ирина САВИНОВА:

— Устарели генеральные планы и на наш город Данилов, и на центральные усадьбы, центры сельских округов. Одно лишь отсутствие утвержденных границ сельских населенных пунктов (они нанесены единолично землеустроительной службой без согласования) внесло элемент неточности в перспективу развития каждого населенного пункта.

«СЕВЕРНЫЙ КРАЙ»:

— А в принципе возможно создание генплана в условиях нашей быстро меняющейся жизни?

Елена ПЛЕСНЕВИЧ:

— Мы сейчас встали на путь, который рыночные страны прошли еще в 1950-х годах. С возникновением компьютеров, автоматизированных систем там появились новые формы планирования, на Западе ушли от генеральных планов, которые десять лет разрабатывались, а потом висели на стене и устаревали на глазах. Перешли на мобильное планирование. Земельные участки с их экономической стоимостью, другими параметрами (кадастры) загоняются в компьютер, и он может смоделировать любую ситуацию. Находясь в компьютере, такой генеральный план, точнее — отдельные его блоки,

дают объективную картину градостроительного процесса, к чему он ведет, каковы его последствия. Мы потихонечку должны идти таким же путем. Быстро не получится — у нас еще не сложилась экономическая система, один порядок отвода земельных участков чего стоит...

«СЕВЕРНЫЙ КРАЙ»:

— Значит, у нас строят сейчас с закрытыми глазами? Может быть, отсюда все перекося? Генплан в традиционном смысле этого слова устарел, до нового компьютеризированного еще палкой не докинуть.

Елена ПЛЕСНЕВИЧ:

— Само по себе отсутствие этого документа не криминал. Но то, что существующие генпланы нужно актуализировать, привязывать к нашему времени, — тоже факт.

«СЕВЕРНЫЙ КРАЙ»:

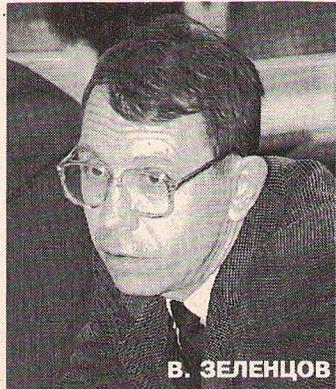
— Можно вас понять так, что тот закон, за разработку которого взялись наши депутаты, мог бы частично взять на себя то, что могло бы быть в новом генеральном плане?

Евгений КОЛБОВСКИЙ:

— Сегодня никакой генплан не остановит того, что в городе происходит. Один архитектор скажет, что этот дом хорош, а тот плох, другой скажет, что нужно «воткнуть» вот этот объект на место, которое ему понравилось, они найдут себе союзников, и протестующих жителей никто не слушает. Во всем мире система отношений, которую вы пытаетесь прописать, опирается на местное самоуправление. Областной закон



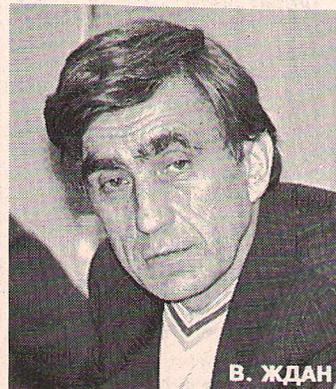
Т. РУМЯНЦЕВА



В. ЗЕЛЕНЦОВ



А. КОВАЛЬЧУК



В. ЖДАН



Е. ПЛЕСНЕВИЧ



В. КОНОНОВ

ления жизнедеятельности объектов, улучшения условий проживания, эксплуатации промышленными предприятиями своих территорий.

«СЕВЕРНЫЙ КРАЙ»:

— В советские времена исходили из того, что Ярославль — крупнейший экономический центр, отсюда появились заводские районы и микрорайоны. О том, что мы город памятников, музеев с громадным туристским потенциалом, заговорили только в последнее время. Так может быть, прежде чем строить, надо решить, что же такое Ярославль? И только тогда в градостроительной политике будут сделаны правильные акценты?

Вячеслав БЛАТОВ:

— Задуматься над приоритетами действительно стоит. Мы ходим в «Золотое кольцо России», у нас множество архитектурных памятников, и строить рядом с ними высоты из стекла

и бетона и вообще закрывать памятники нельзя — это неправильно, это абсурдно, это должно быть запрещено. Поэтому один из вопросов генерального плана: что даст больше всего источников для пополнения бюджета — промышленность, туризм, что-то еще, то есть какая модель развития города даст наибольшую выгоду. Генеральный план — это свод социальных и экономических расчетов о населении города, о количестве и качестве жилья, о транспорте — что мы имеем сегодня и что потребуется городу через два десятка лет. То же о дорогах, инженерных коммуникациях, источниках теплоснабжения. Нужно ли говорить, как важны такие ориентиры для градостроительной политики. И тем не менее Ярославль до сих пор живет по генеральному плану 1970-х годов.

Елена ПЛЕСНЕВИЧ:

— Да, формально это так. Но фактически тем планом никто