

Расселяют! Что дальше?

Одна из проблем, которую предстоит решить к 1000-летию Ярославля – расселение аварийного и ветхого жилья. Какой же праздник в прогнивших стенах! Казалось бы, самая большая трудность – найти средства.

Их требуется много – в каждом районе города десятки,

а то и сотни домов, давно переживших свой срок. Но, как выясняется, загвоздка не только в деньгах. В первых же двух таких домах Ленинского района известие о предстоящем расселении встретили в штыки.

Предыстория этой странной коллизии такова.

Чтобы расселить обветшавшие дома и домики, есть несколько способов: добиться на это средств из федеральных источников – в качестве подарка на юбилей, наскрести что-то из собственных скудных возможностей города и области или привлечь инвесторов.

Взяты на вооружение все три. При этом власти отдают себе отчет в том, что самую быструю отдачу дает третий. Строительство сейчас – очень выгодный бизнес. Частные компании, которые за него берутся, особенно заинтересованы в получении площадок под застройку в центре или недалеко от него и поэтому охотно принимают на себя неизбежную в таких случаях обузу – расселение.

А город рад инвесторам. С их участием удается находить выход в совершенно вроде бы тупиковых случаях.

Какая, казалось бы, перспектива у квартала между проспектом Октября и улицами Харитонова и Менжинского? Большую часть ее занимают склады, другие вспомогательные постройки и психбольница. Но по периметру стоят двух- и трехэтажные домики, давно уже выработавшие свой ресурс, в них живут люди. Мало того, через весь квартал проходит санитарно-защитная зона ближайших предприятий и железной дороги.

И вот нашелся инвестор – ярославская компания. Она же застройщик.

Город отдал ей под реконструкцию весь квартал. Та взялась за нее поэтапно.

Первый этап – это снос двух домов – номер 58 и номер 60 по проспекту Октября и строительство современной девятиэтажки. Место не попадает в санитарно-защитную зону, и возведение тут жилого массива вполне возможно.

Первый заместитель главы администрации Ленинского района Владимир Витальевич Слепцов особенно подчеркивает, что одновременно будут заменять инженерные сети.

– Когда трубы достают из-под земли, это ведь уже не железо, а туалетная бумага. Сегодня мы живем, как на пороховой бочке. Только тепло включили – в районе уже 68 дефектов. Представляет-е? Надо срочно менять сети, а в бюджете города сегодня – дефицит, и немалый. Где взять донги? Надежда на инвесторов. А здесь

новые сети запитают не только запланированную девятиэтажку, но и другие окрестные дома.

Все это он сказал позже мне, корреспонденту, а общественное обсуждение решено было провести без участия руководства района. Администрация передоверила его непосредственно застройщику. В конечном счете компании самой предстоит заниматься расселением, а значит, объясняться с народом.

Не получилось. Как свидетельница той первой встречи, могу сказать об этом совершенно определенно.

Людей собрали почему-то в одной из тесных комнаток офиса компании. Письменные столы с компьютерами, два дивана, несколько кресел и стульев и толпа ошарашенных новостью людей. Заместитель директора компании толковал про новый дом, новые сети, детские городки и предприятия бытового обслуживания, которые появятся в обновленном квартале. «Что вам нужно? Парикмахерская? Будет она. Что скажете, то и делаем».

Его прервали. Народ не хотел слушать о парикмахерской. «Зачем нам все это, если нас отсюда выселяют? Вы скажите, зачем нас сюда позвали?».

Инвестор был прагматичен: нужен протокол общественного обсуждения. Так полагается по закону. Иначе, дескать, нельзя начинать проектирование. Скажите, что вы от нас хотите, подпишите, и все. «А мы ничего не хотим – зазвучало из тесных рядов. – И расселения не требуем. Нам и так хорошо».

В общем, начался сыр-бор, в ходе которого и благородная идея реконструкции квартала, и инвестор-застройщик предстали в самом невыгодном свете. Он прежде всего. Люди спрашивали, куда будут расселять, по каким нормам, кто, как. Пригласить юриста компания не догадалась. Перед людьми оказалась группа технарей, в своем деле, наверное, специалистов, но тут они откровенно «поплыли».

В результате все длинное и выматывающее «обсуждение» свелось к разговорам «дать нам добро на проектирование». А с другой стороны – к решительному «нет», потому что – «вы уговариваете нас копать себе могилу».

И ту, и другую сторону явно завело не в ту степь. На этом первый раунд так называемого общественного обсуждения закон-

чился. Разошлись раздерганные, возмущенные, едва сумев договориться встретиться снова через неделю. И с обязательным присутствием первых лиц района, потребовали жители.

По словам Слепцова, от подобных собраний в помещении администрации решено отказаться. Ведь инвесторы договариваются не с властью, а с жителями. Вот пусть и договариваются напрямую.

Вроде бы, логично. Но после этого собрания у меня уже твердой уверенности на сей счет нет. Как-никак, а перед лицом грядущих перемен стены администрации создают впечатление устой-

гит высказать пожелания, опасения, поставить вопросы – все это должно быть учтено заказчиками, инвесторами и проектировщиками. Не более того.

Можно относиться к этому как угодно, но таков закон.

Пройти сквозь горнило общественного обсуждения – нелегкая задача для тех, кто затевает стройку. Единого сценария нет, потому что ни одна конкретная ситуация не похожа на другую. Мэрия уже не первый год пытается создать некую универсальную модель, серьезно изучала европейский опыт. Но возникает на горизонте очередная стройка, и оказывается, что проблемы вок-

разом потому, убеждал людей на втором собрании Владимир Витальевич Слепцов, что это – объективная необходимость.

– Дома здесь рассчитаны не на столетия, а на 40 – 50 лет. А некоторым уже по 60. Кто-то ремонтник сделал у себя в комнатах и доволен. А если завтра крыша или балка начнут валиться? Мы обязаны планомерно строить новое жилье, постепенно убирая старое. И люди должны нас понимать. Некоторые рассуждают: у нас приватизированная квартира, на наш век хватит, еще и детям, и внукам останется. Не хватит, не рассчитаны наши дома навечно.

Речь Слепцова возымела дей-

ствителю, и переезжать придется туда, куда предложат. Не захотите – заставят через суд. Поэтому что жить опасно.

– Но пока у вас дома не аварийные, – толкует юрист. – Быстрее приватизируйте свое жилье, если кто еще этого не сделал, и будете договариваться как собственник с собственником.

Легко сказать! А как конкретно вести эти договоры-переговоры? Куда приходиться? Или ждать, когда инвестор сам придет к тебе домой? Но ему же невыгодно!

И как быть с еще одной «закорючкой»? В уже упомянутом новом кодексе понятие «аварийное» и «ветхое» жилье вообще отсутствует. Есть «непригодное к проживанию». Нет ли тут еще одного подвоха?

Выход у каждого квартиросъемщика сейчас один: все переговоры с инвестором вести только с участием юриста.

Итак, расселение – дело ох, какое непростое. Но ветхих и аварийных домов (будем называть их по-старому) в городе пруд пруди. Многие люди ждут не дождутся, когда выедут из своих трущоб. Другие, как в нашем случае, держатся и будут держаться за свой центральный район, за свои метры, еще за что-то. Но большого переселения Ярославлю не избежать. Значит, стоит извлечь уроки из первых опытов.

Вот еще один. Как я узнала, в городе есть организация, которая может проводить общественные обсуждения будущих застроек совершенно профессионально. Не надо инвестору ломать голову над тем, как объясняться с людьми, которые ничего не понимают в проектном деле. А жителям не надо нервничать, потому что с ними поговорят тактично и толково. Организация называется центром изучения общественного мнения и социологических исследований, но за услуги ее инвестор, увы, должен платить.

Можно обойтись проще. Напечатать в газете объявление о предстоящей стройке и собрать мнение населения о ней в письменном виде – это тоже будет считаться общественным обсуждением.

Но мне кажется, от встреч с участием властей нельзя отказываться. Город надо строить, надо развивать. В то же время оставлять людей один на один с такой проблемой, как расселение, значит, копить напряжение в обществе. Кто объяснит, кто посочувствует, кто поможет? Дело-то ведь не шуточное. Уже упомянутый заместитель директора компании, пытаясь объяснить с наседующим на него народом, сказал: «Ваша судьба в вашем договоре». А правильно было бы сказать: в нашем договоре. Наверное, оговорился, а может быть, и нет. Только разница очень большая.

Татьяна ЕГОРОВА.



Фото Вячеслава ЮРАСОВА.

чивости бытия. А так неизвестные люди в чужом месте объявляют о переселении неизвестно куда. Почему? По какому праву? И кто сказал, что оно у них есть? В ту ночь, наверное, не уснул никто из присутствовавших на собрании.

Общественное обсуждение предстоящего строительства предусмотрено сейчас законом. Оно – неременная часть процедур, которые должны состояться, прежде чем проект обретет окончательные черты. И в таком случае, как наш, и в случае, когда стройка не предполагает сноса, а планируется, например, в обжитом дворе, население должно сказать свое слово. Но! Запретить или разрешить стройку по закону жители не могут. Таков право есть только у городских властей. Жители мо-

руг нее совершенно не те, что были у предыдущих.

В нашем случае скрестились две основные проблемы. С 1 марта 2005 года вступил в действие новый Жилищный кодекс. Он еще очень сырой, как признал начальник юридического отдела администрации Ленинского района Владимир Викторович Лебедев. Одно это уже усложняет переговоры. И вторая: многие люди никуда переезжать не хотят: их на прежнем месте все устраивает. Что же делать?

Ни то, ни другое не может быть основанием для отказа от реконструкции квартала, считает администрация района. И не только потому, что глупо отказываться от такой возможности, когда нашелся инвестор. Но главным об-

судом разговор перешел в конструктивное русло. Вопрос – ответ. Самые болезненные вопросы – куда будут переселять и по каким нормам.

– В условиях, которые поставлены компании, написано: строительство будет разрешено только после расселения всех жильцов, – объясняет Слепцов. – Расселение будет происходить на основе юридического договора между инвестором и квартиросъемщиком. Каждая семья вправе выбрать район и получить такую же площадь, какую занимает сейчас, причем на правах собственности. Если же дома официально признают аварийными, то расселение пойдет «автоматически». Жилье дадут по общей площади такое же, как было, но без права