

# ДОМ законодательство

## Слободка на баррикадах

### правоприменение

Прежде чем строить дом, выбери соседей. Эта старая поговорка стала актуальна в Москве одновременно с началом строительного бума. Когда строительные компании и власти поняли, что для того, чтобы построить в Москве новый дом или реконструировать старый, недостаточно получить разрешение на строительство, заключения различных инспекций и экспертиз, стало уже поздно. Жители застраиваемых и реконструируемых районов и активисты общественных организаций неожиданно для всех превратились в серьезную силу, способную реально влиять на судьбу любой крупной стройки.

### Шестилетняя война

Первым случаем, когда общественность остановила крупное строительство, вероятно, следует считать конфликт вокруг Нескучного сада. В 1994 году правительство Москвы своим постановлением передало часть его территории компании «Компромстрой» под строительство двух жилых домов. Вскоре городские власти, определяя границу заповедной территории сада, исключили из нее место, отведенное под стройплощадку. Сразу после этого инициативная группа граждан, создавшая комитет в защиту Нескучного сада обратилась в Мосгорсуд с требованием признать строительство незаконным. Разбирательство в суде длилось шесть лет, и в 2000 году Мосгорсуд принял решение в пользу жителей. Правда, вскоре после решения суда первый вице-премьер правительства Москвы Владимир Ресин поручил главному архитектору Москвы Александру Кузьмину проработать новые предложения по застройке части Нескучного сада, но затем Юрий Лужков заявил, что «Нескучный сад — это жемчужина города», и распорядился все работы прекратить.

Менее масштабные и более кратковременные конфликты москвичей с застройщиками тем временем с каждым годом становились все чаще. Например, в 2000 году жильцы дома 5 по Ростовской набережной подали в суд в связи с намерением фонда «Центр-инвест-2000» построить вместо сквера на берегу Москвы-реки новый жилой комплекс из двух домов. Жильцы протестовали против вырубки деревьев, в ответ инвестор предъявил все необходимые документы, вплоть до разрешения Госкомприроды. Тем не менее после многочисленных пикетов и других акций протеста жильцов общественный совет при мэре Москвы по проблемам формирования градостроительного и архитектурно-художественного облика города признал «градостроительной ошибкой» проект строительства на Ростовской набережной. Несмотря на наличие у фонда всех разрешительных документов, стройка была остановлена.

В 2001 году во дворе, ограниченном домом 54 по 2-й Тверской-Ямской, домом 4 по Лесной и домом 36 по Тверской, ЗАО «Ромир» начало строительство здания Банка проектного финансирования. Офис банка предполагалось соорудить на месте тепловых пунктов, расширив занимаемую им территорию до полутора гектаров. Собственно строительство по всем документам проходило как «реконструкция центрального теплового пункта с надстройкой и пристройкой». Как только начались работы, жильцы создали инициативную группу. Составленное активистами обращение к городским властям подписали практически все жильцы трех домов, включая живущих здесь лидера КПРФ Геннадия Зюганова и члена Совета федерации Вячеслава Глюхих (во дворе живет также Михаил Жванецкий, но он обращения не подписал). В результате тогдашний префект ЦАО Геннадий Дегтев отказался дать разрешение на строительство. Офис банка в конце концов был сооружен на Земляном Валу.

### Укротители башенного крана

Впрочем, выступления жителей время от времени заканчивались неудачей. В том же 2001 году жители улицы Осенней в Крылатском начали борьбу за снос нового 22-этажного жилого дома, построенного на территории владения 18 по этой улице. Недовольство жильцов вызвало то обстоятельство, что дом строился прямо на территории благоустроенного бульвара и в 30 метрах от строящейся линии метрополитена неглубокого залегания (при норме в 38,5 м). Требования жильцов поддержала прокуратура Москвы, которая внесла протест на постановление столичного правительства № 580 от 29 июня 1999 года о строительстве этого дома. Однако Арбитражный суд Москвы отклонил протест прокуратуры, дом не был снесен. Та же инициативная группа жителей Крылатского в то же время пыталась остановить строительство дома на территории владения 29 — дом строился на крыше бомбоубежища вплотную к другим домам и



детскому саду. Группа жильцов даже разорвала забор, ограждавший стройку, и заняла оборону на территории объекта. Дом в конце концов все же был построен.

Иногда требования жильцов приводили к пересмотру уже утвержденных проектов или даже к перестройке готовых домов. В декабре 2001 года общественный градостроительный совет при мэре Москвы рекомендовал компании «Дон-Строй» внести коррективы в проект жилого комплекса «Триумф-палас», возводимого в районе Чапаевского парка. По мнению Юрия Лужкова, в первоначальном виде проект напоминал «то ли элеватор, то ли колокольню, но отнюдь не жилой дом». После обсуждения обращения жителей прилегающих к стройке улиц Юрий Лужков предложил сократить жилую площадь здания с 220 тыс. до 125 тыс. кв. м. «Дон-Строю» было предложено обеспечить благоустройство Чапаевского парка, создать условия для подъезда транспорта, обеспечить доступ жителей близлежащих домов в учреждения социальной сферы, которые предусмотрены в доме.

Несколькими месяцами раньше мэром Москвы после многочисленных выступлений жильцов обязал «Дон-Строй» демонтировать девятый и десятый этажи строящегося в Филипповском переулке элитного жилого комплекса. Уже после того, как этажи были возведены, выяснилось, что «Дон-Строй» не согласовал проект с Мосгорэкспертизой. Окончательное согласование проектов уже после начала строительства — нередкое явление в Москве. Однако опрошенные тогда «Ъ» специалисты строительных компаний посчитали, что «Дон-Строй» вряд ли сумел бы добиться разрешения, потому что Филипповский переулок входит в заповедную зону Арбата, где высота возводимых зданий ограничена. Впрочем, существует версия, что протесты жильцов носили случайный характер и были организованы сотрудниками арбатской управы, недовольны-

ми отказом «Дон-Строя» в неофициальной просьбе обеспечить нескольких чиновников жильем в строящемся доме. Так или иначе, здание было построено без пентхауса.

### Спор музействующих субъектов

Иногда вместе с жильцами против строителей выступают и государственные структуры, недовольные перспективами соседства с той или иной новостройкой. Наиболее показательным примером может служить конфликт вокруг расширяющегося здания галереи народного художника СССР Александра Шилова на Знаменке. В 2003 году жильцы дома 9 по этой улице провели несколько выступлений против их выселения в ходе реконструкции квартала, ограниченного Волхонкой, Знаменкой, Колымажным и Малым Знаменским переулками. Галерея художника Александра Шилова ныне занимает особняк архитектора Тюриня, переданный в 1994 году городскими властями господину Шилову в знак уважения к художнику. Согласно существующему проекту, здание галереи предполагается значительно расширить. В частности, планируется соорудить multifunctional комплекс с трехэтажным подземным гаражом. Общая площадь подземки — около 27 тыс. кв. м. Он будет состоять из жилой зоны, офисов, магазинов и ресторанов. В подземной части предполагается проложить целую улицу, параллельную Знаменке. Большинство площадей строящегося комплекса будут принадлежать, однако, не галерее Шилова, а правительству Москвы и компании-девелоперу «Тверская Файненс Б. В.», возглавляемой бывшим секретарем Совета безопасности РФ Олегом Лобовым. По контракту галерея получит 1600 кв. м (включая три экспозиционных зала по 300 кв. м). Это составляет около 6% площадей. Остальные 94% — покрытие затрат инвестора на развитие галереи. Противники строительства активно поддерживает администрация Го-

сударственного музея изобразительных искусств имени Пушкина, директор которого Ирина Антонова считает, что соседство с бизнес-центром будет вредным для музея. Однако, несмотря на многочисленные обращения и инициативной группы жильцов, и руководства Музея имени Пушкина в различные инстанции, включая президента, строительство новых зданий галереи Александра Шилова продолжается. Единственным чиновником, отреагировавшим на протесты, был министр культуры Михаил Швыдкой, который порекомендовал Музею Пушкина судиться с галереей Шилова.

Наиболее ярким, но едва ли не уникальным случаем, когда в результате протестов жителей был достигнут компромисс, установивший всех участников конфликта, стала реконструкция Патриарших прудов, начавшаяся в 2002 году. При проведении ее предполагалось очистить сам пруд и соорудить памятник Михаилу Булгакову — конкурс на его создание выиграл скульптор Александр Рукавишников. По идее господина Рукавишникова писатель должен был сидеть на скамейке близ павильона на Патриарших, за его спиной — обнимающиеся фигуры Мастера и Маргариты, на прудах в обрамлении разрушенных колонн Ершалаима — идущий по воде Иешуа. Наибольшие споры вызвал 12-метровый примус, который по замыслу художника должен был стать центром композиции. Осенью 2002 года несколько сотен жильцов близлежащих домов официально обратились к властям с просьбой не трогать Патриаршие. Тогда же инициативная группа самостоятельно снесла строительные ограждения вокруг пруда и сбросила в него водооткачивающие насосы. Жильцы также возмутила идея соорудить под прудами подземную автостоянку. Ее в конце концов решили не строить. Под давлением общественности протест изменился и проект памятника — от примуса пришлось отказаться. Реконструкцию прудов планировали завершить к маю 2003 года, но так и не закончили. Затраты города составили 160 млн рублей, зато большинство жильцов, так же как и автор проекта памятника, были удовлетворены компромиссом.

### Большая и малая политика

Естественно, что конфликты между жителями и застройщиками на самую большую остроту приобретают накануне выборов. Например, в 2003 году прошли массовые акции протеста жителей Сокольников, в каждой из которых принял участие депутат Госдумы от «Яблока» Сергей Митрохин (выборы в округе он, впрочем, проиграл). Протесты были направлены против фирмы «Партнер-контакт», дочернего предприятия компании МИАН, намеревавшейся на территории владения 3 по улице Егерской построить 22-этажный жилой комплекс. Во дворе проводились митинги и круглосуточные дежурства жильцов, ко-

торые препятствовали работе строителей. Утром 8 августа в ходе потасовки между жильцами и строителями, пытающимися выгрузить во двор железобетонные блоки, трое жильцов получили телесные повреждения. Мэр Москвы Юрий Лужков назвал действия МИАНа самоуправством и своим распоряжением запретил строительство. В конце ноября активисты движения «Наш дом Сокольники» во главе с господином Митрохиным провели массовый митинг перед управой района Сокольники с требованием отставки главы управы Владимира Сюсько. Господин Сюсько в отставку, однако, не ушел. Менее повезло главе Мещанской районной управы Василию Калинин. В декабре, накануне выборов мэра, господин Калинин собрал в здании управы жильцов, недовольных строительной политикой в районе. На собрании присутствовавшие там жильцы приняли решение провести всеобщий сход жителей района и взять власть в свои руки, отправив всю управу в отставку. Несмотря на то что это эмоциональное решение не имело юридической силы, после выборов Юрий Лужков отправил господина Калинин в отставку вместе с префектом ЦАО Геннадием Дегтевым.

### Социологи спешат на помощь

В конце 2003 года проблема взаимоотношений жителей с застройщиками и властями стала настолько очевидной, что Институт социологии РАН предложил Мосгордуме внести в столичное законодательство поправки, обязывающие строительные компании проводить перед началом работ социологические исследования. По мнению консультанта Института социологии Юрия Коротких, в большинстве случаев инициатива в конфликте исходит от агрессивного меньшинства жильцов при том, что мнение остальных остается неучтенным. «Урегулировать конфликт путем переговоров с меньшинством нельзя», — заявил господин Коротких — «Единственный выход — привлечение социологов». Комментируя эту инициативу, пресс-секретарь строительной компании МИАН Игорь Ладчук сообщил «Ъ», что крупные компании сами давно пользуются помощью социологов перед началом работы над каждым новым объектом. Однако, по мнению господина Ладчука, «лучше, когда сам застройщик проводит исследования по своей инициативе, а не по решению властей, чтобы обеспечить полную объективность, в которой компания заинтересована сама». Вероятно, такого же мнения придерживаются и депутаты — по крайней мере, единственным результатом слушаний в Мосгордуме, в которых участвовали социологи, стало обещание обсудить их предложение с главным архитектором города Александром Кузьминым. С тех пор никаких решений по этому вопросу принято не было.

ОЛЕГ КАШИН

**ВЕЛТОН ПАРК**  
**ЖИЛОЙ КВАРТАЛ**  
**ХОРОШЕВО-МНЕВНИКИ**

Новый жилой район  
 рядом с Серебряным Бором.  
 Первая очередь строительства,  
 проспект Маршала Жукова, владение 43

**КРОСТ**  
 концерн



Открой жизнь, в которую влюблен

**795-0-888**  
**WWW.KROST.RU**