



С 2020 ГОДА
ОБЛАСТНОЕ ПРАВИТЕЛЬСТВО
ЗАНЯЛОСЬ КОРРЕКТИРОВОЙ
ГЕНЕРАЛЬНОГО ПЛАНА
НИЖЕГОРОДСКОЙ
АГЛОМЕРАЦИИ

РОМАН РЫСКАЛЬ

ИНВЕСТИРОВ ПРИЗЕМЛИЛИ

В 2019 ГОДУ ПРАВИТЕЛЬСТВО НИЖЕГОРОДСКОЙ ОБЛАСТИ ИЗМЕНИЛО ЗЕМЕЛЬНОЕ ЗАКОНОДАТЕЛЬСТВО РЕГИОНА В СООТВЕТСТВИИ СО СВОИМИ НОВЫМИ ЦЕЛЯМИ В СТРОИТЕЛЬНОЙ ОТРАСЛИ. ВЛАСТИ ПЫТАЮТСЯ РЕШИТЬ СРАЗУ НЕСКОЛЬКО ВОПРОСОВ: ПРОВЕСТИ РЕДЕВЕЛОПМЕНТ ИСТОРИЧЕСКОГО ЦЕНТРА НИЖНЕГО НОВГОРОДА, РАССЕЛИТЬ ВЕТХИЕ ДОМА, ПОМОЧЬ ОБМАНУТЫМ ДОЛЬЩИКАМ И ПРИВЛЕЧЬ ИНВЕСТИРОВ. GUIDE «ИТОГИ ГОДА» ОБОБЩИЛ И ПРОАНАЛИЗИРОВАЛ НОВЫЕ РЕГИОНАЛЬНЫЕ ПРАКТИКИ В ЗЕМЕЛЬНОМ ЗАКОНОДАТЕЛЬСТВЕ. РОМАН РЫСКАЛЬ

ОБЛАСТЬ НОВЫХ ПОЛНОМОЧИЙ Важным событием для региона стала передача с 2020 года на областной уровень полномочий по подготовке и корректировке генпланов городов и поселений. Соответствующие поправки в закон «О перераспределении отдельных полномочий...» по инициативе губернатора Глеба Никитина были приняты в 2019 году. Официальной причиной для изменений власти назвали волокиту при оформлении документов муниципалитетами и низкое качество выполненных работ. По оценкам главы строительного департамента правительства Марины Раковой, комплексной корректировке подлежат две трети генпланов, которые не сходятся со схемами территориального планирования. Из-за этого некоторые заявленные инвесторами градостроительные проекты, в том числе жилищные, не были реализованы, а отсутствие должного контроля порождает незаконный раздел земельных участков и приводит к необходимости вмешательства в ситуацию правоохранительных органов. Поэтому за муниципалитетами решено было оставить полномочия по подготовке генпланов для индивидуального жилищного строительства и садоводческих товариществ, а также проведение публичных слушаний для обсуждения вносимых в

генпланы изменений. Также городские и районные власти обязали вносить всю документацию в региональную информационную систему градостроительной деятельности.

В первую очередь будет проведена корректировка генпланов крупных городов нижегородской агломерации (Нижний Новгород, Дзержинск, Балахна, Богородск, Бор, Кстово, Павлово), и уже затем коснется остальных муниципалитетов. Как отметила Марина Ракова, поправки в земельное законодательство получили единогласное одобрение на муниципальном уровне, поскольку для городов полномочия по утверждению генеральных планов стали обременительными. Депутаты регионального парламента в целом также поддержали предложенные поправки, однако указали на недостатки работы правительства с органами местного самоуправления по этому вопросу, посчитав эффективность градостроительной политики недостаточно высокой.

В 2019 году нижегородский министр назвал важнейшими задачами расселение ветхого фонда, обеспечение жильем детей-сирот и решение проблем обманутых дольщиков. По данным министерства, в Нижегородской области сегодня более 6 тыс. обманутых дольщиков, для помощи ко-

торым требуется свыше 9 млрд руб. Для решения проблем дольщиков чиновники предложили внести поправки в областной закон «О регулировании земельных полномочий». Они позволяют предоставлять свободные земельные участки вне конкурса для реализации инвестиционных проектов, признанных масштабными. На них смогут претендовать компании, взявшиеся достраивать жилье дома за обанкротившимися девелоперами или купившие долю в уставном капитале таких компаний. Получить землю под масштабные жилищные проекты предлагают также девелоперам, готовым продать треть квартир в новостройках по предложенным властями ценам. Пока контракты по новым правилам не заключались.

Предложенные поправки в земельное законодательство учитывают и задачи редевелопмента исторических территорий: претендовать на получение земельных участков на льготных условиях смогут инвесторы, готовые реставрировать объекты культурного наследия или реконструировать «исторически ценные объекты», а также вкладываться в инфраструктуру.

Обсуждение предложенных министерством строительства изменений началось в 2020 году и уже получило ряд замечаний от депутатов и над-

зорных органов, поэтому чиновникам предстоит продолжить работу и скорректировать предложенные поправки.

Директор Нижегородского центра научной экспертизы Татьяна Романчева указывает на вероятные сложности при реализации планов правительства. По ее оценкам, стоимость земли, которую администрация будет предоставлять инвестору, вряд ли сопоставима с затратами девелопера на реконструкцию объектов в центре Нижнего Новгорода и не окупит затраты на расселение ветхого фонда. Кроме того, инициатива властей по предоставлению земли без торгов в обмен на восстановление старого жилья не стыкуется с законодательством; по мнению эксперта, это актуально лишь для достройки домов обманутых дольщиков.

ЗАСТРОЕННЫЕ ТЕРРИТОРИИ НЕ РАЗВИВАЮТСЯ

Другим значимым событием в сфере земельных отношений стало возвращение в 2019 году Нижнего Новгорода к проведению аукционов на развитие застроенных территорий (РЗТ), в рамках которых инвестор, покупая на торгах земельный участок в центре города, обязуется расселить ветхий и аварийный фонд