

→ ПРОГРАММА ПОКАЗАЛА ПОТЕНЦИАЛ

Сегодня к реализации программы власти Екатеринбурга готовят участки в Кировском, Верх-Исетском, Октябрьском и Орджоникидзевском районах. Всего в 2024 году мэрия планирует отдать под КРТ еще шесть участков.

Наиболее перспективными для комплексного развития городские власти считают территории с типовой малоэтажной застройкой послевоенного периода и высокоразвитой инфраструктурой. Яркими примерами здесь служат Уралмаш и Эльмаш. Причем для потенциальных участков под КРТ должны прорабатываться вопросы обеспеченности соцобъектами и всей необходимой инфраструктурой.

Эксперты отмечают, что в Екатеринбурге много не только аварийного жилья, но и неэксплуатируемых территорий. Часть из них — бывшие производственные площадки, где в военное время размещались эвакуированные заводы и предприятия. Например, территории в Орджоникидзевском районе и на Химмаше. «Жилой фонд там находится в разной степени износа. Это огромные территории. По нашим оценкам, объем аварийного жилья там может составлять до 25% от всего жилфонда города», — заявил заведующий кафедрой информационного моделирования в строительстве института строительства и архитектуры УрФУ Станислав Придвижкин.

Застройщики видят большой потенциал для реализации проектов КРТ в Екатеринбурге. «В черте города по-прежнему много неэффективно используемых земель, участков физически устаревшей застройки и промзон», — отмечают в «Бруснике». В «Астре-Девелопмент» добавили, что все площадки индивидуальны и необходимо учитывать локацию, социальную инфраструктуру, рентабельность проекта, а также перспективы развития территории в будущем.

ОБЛАСТИ ДОБАВИЛИ КОМПЛЕКСНОСТИ

До принятия регионального закона о КРТ власти договорились с застройщиками реализовывать проекты не только в столице Урала, но также в городах Екатеринбургской, Нижнетагильской и Каменск-Уральской агломераций. Как отмечал губернатор Евгений Куйвашев, предложения были сформированы по 11 территориям.

Среднеуральску областные власти выделили 140 млн руб. на расселение аварийного жилья до 2026 года, часть домов будут расселены в рамках КРТ. По словам главы города Алексея Стасенка, в 2024 году планируется завершить формирование техзадания для строительства 130 тыс. кв. м жилья на площади 10 га. В Сысертском районе право аренды земли на застройку в рамках программы КРТ получили московские компании. В 5 км от села Черданцево «Монолит-Девелопмент» и «Терра Ди Инканти» должны будут возвести 160 тыс. кв. м жилья на площади 249,3 га. Помимо индивидуальных и малоэтажных домов, предполагается обустройство детских и спортивных площадок, размещение объектов инфраструктуры, благоустройство и озеленение.



МАРИНА МОЛДАВСКАЯ



МАРИНА МОЛДАВСКАЯ

Проекты КРТ также реализуются в Нижнем Тагиле и Новоуральске, варианты рассматриваются и в других городах.

ВСЕГО В 2024 ГОДУ НА РАССЕЛЕНИЕ АВАРИЙНОГО ЖИЛЬЯ В СВЕРДЛОВСКОЙ ОБЛАСТИ ВЫДЕЛЕНО 2,9 МЛРД РУБ.: 1,6 МЛРД РУБ. ИЗ НИХ НАПРАВЛЕН ФОНД РАЗВИТИЯ ТЕРРИТОРИЙ, 1,3 МЛРД РУБ. ВЫДЕЛЕНО ИЗ РЕГИОНАЛЬНОГО БЮДЖЕТА, ОКОЛО 30 МЛН РУБ. ДОБАВЯТ МУНИЦИПАЛИТЕТЫ

По мнению свердловских властей, проекты КРТ целесообразно реализовывать в малых городах, например для индивидуального строительства: «В отличие от Екатеринбурга, в области существует возможность вовлекать свободные территории под застройку в рамках программы». Однако Станислав Придвижкин указывает на неоднородность застройки в Екатеринбургской агломерации. Так, в одних городах доминирует индивидуальная застройка, в других — малая и средняя, или же таковая есть только на окраинах. «В Арамили, например, из-за нехватки земли ведется высотная застройка. Для Сысертского городского округа, Первоуральска, Ревды, Дегтярска много различных вариантов комплексного развития территории», — добавил эксперт.

ЧАЩЕ ВСЕГО ТРУДНОСТИ ВОЗНИКАЮТ НА СТАДИИ РАССЕЛЕНИЯ

ЗАСТРОЙЩИКИ ВСТРЕТИЛИ БАРЬЕРЫ

Исполняющий обязанности начальника городского департамента архитектуры, градостроительства и регулирования земельных отношений Андрей Чернышов отметил стабильно высокий интерес застройщиков на аукционах: «Часть инвесторов еще реализуют механизм развития территорий в рамках ранее заключенных договоров, по мере завершения которых интерес инвесторов к КРТ будет только расти».

Однако, даже выражая желание, не все девелоперы участвуют в КРТ. Среди причин господин Придвижкин называет предпочтение застройщиков работать только в конкретных районах, в том числе новых, которые еще застраиваются, а также следование компаний определенным стратегиям и маркетинговым интересам. Крупные застройщики по-прежнему концентрируют внимание на Екатеринбурге. В частности, «Брусника» пока не готова выходить в область, а «Астра-Девелопмент» готова рассматривать такую возможность только при наличии спроса, социальной и транспортной инфраструктуры.

«Белых пятен в регулировании КРТ почти не осталось. Проекты выгодны для всех участников процесса. Властям они позволяют снизить масштаб неэффективно используемых территорий и повысить средний уровень качества городской среды. Переселяемым жителям дает возможность улучшить качество жизни. А девелоперам позволяет реализовывать проекты на более предсказуемых условиях», — отмечают в «Бруснике».

Тем не менее застройщикам все равно приходится проходить через бюрократические сложности. По данным «Астра-Девелопмент», государством не установлен порядок передачи из федеральной собственности в муниципальную объектов капитального строительства, являющихся защитными сооружениями гражданской обороны, после снятия этого статуса. В законе также не проработана процедура отселения собственников многоквартирных домов в ЖК застройщика по ФЗ-214.

Именно расселение, по мнению экспертов и некоторых застройщиков, является проблемой, серьезно тормозящей процесс реализации проектов КРТ. «До закона о КРТ баланс был смещен в сторону собственников морально и физически устаревшего жилья. Некоторые из них выдвигали и продолжают выдвигать требования, граничащие с «потребительским экстремизмом», — рассказали в «Бруснике», подчеркнув, что сами с подобными проблемами не сталкивались.

«Нужно понимать причины такого поведения. Люди долго жили здесь и сопротивляются, потому что хотят остаться в привычном месте. К жителям нужно относиться уважительно, они не враги. Поэтому большая роль в решении этой проблемы отводится юристам

В ЕКАТЕРИНБУРГЕ МНОГО ПОТЕНЦИАЛЬНЫХ ПЛОЩАДОК ДЛЯ ПРОЕКТОВ КРТ

и психологам, — пояснил Станислав Придвижкин. — К любому механизму можно привыкнуть, главное, чтобы правила не менялись. Тогда любой застройщик сможет подстроиться и выработать свои внутренние правила взаимодействия с внешней окружающей средой».

Как рассказали в «Астра-Девелопмент», на их участке жители отнеслись к КРТ с пониманием, однако много проблем возникло с самими помещениями: они связаны с банкротством физлиц, отсутствием документов на жилье у собственников, долгами по ЖКХ, арестами, запретами на регистрацию.

Доверие к программе КРТ растет, это связано с «прозрачностью» реализации проектов, пояснили в мэрии Екатеринбурга. Люди понимают, на что они могут претендовать. При этом переговоры с жильцами компании стараются вести индивидуально, так как «не все готовы публично обсуждать свои жизненные ситуации».

ИНТЕРЕС ВЫРАСТЕТ С ОПЫТОМ

Несмотря на долгие процедурные процессы, интерес к КРТ будет расти по мере накопления опыта реализации подобных проектов, считают эксперты. Все потому, что обновление территорий выгодно властям, горожанам и бизнесу. «Механизм КРТ смог заменить собой работавшие раньше отдельные процедуры, придать им новый импульс, — пояснили в правительстве региона. — Преимущество КРТ перед программой развития застроенных территорий (РЗТ) в том, что жителей, дома которых попали под РЗТ, не спрашивали о согласии включения в программу, в том числе из-за этого расселение происходило долговременно».

Программа КРТ обновляет жилищный фонд и архитектурный облик улиц. Замена бараков на новостройки и новая инфраструктура меняют город, а заодно настроение местных жителей, и привлекает экономически активных людей, которые заселялись в новые дома. «Отпадает необходимость ездить из одного района в другой. Люди начинают ощущать удовлетворение социальных потребностей: все, что им нужно, находится рядом. Главное, не перестараться и не потерять исторический облик — в Екатеринбурге сохранилось много важных исторических мест, которые тоже нужно поддерживать, в том числе и с помощью механизмов КРТ», — считает Станислав Придвижкин.

Кроме того, программа фактически закрепляет курс на компактное развитие, которое во всем мире признано наиболее рациональным, а также позволяет избежать деградации и маргинализации территорий, в том числе центральных, добавили в «Бруснике». ■