



Строительство

Пятница 29 апреля 2016 № 75 (5824 с момента возобновления издания)



eburg.kommersant.ru

16 Под какие проекты приспособляются бывшие промышленные площадки

17 Как решаются проблемы обманутых дольщиков

18 Зачем нужна новая концепция Екатеринбург-Сити

С 1 января министерство строительства Свердловской области осуществляет градостроительные полномочия, которые ранее находились в ведении властей Екатеринбурга. За первые четыре месяца работы в ведомство поступило более 500 заявок на оказание градостроительных услуг в столице Урала, а в эксплуатацию введено более 250 тыс. кв. метров жилья. В целом в 2016 году региональный министр планирует ввести в эксплуатацию порядка 2,25 млн кв. метров жилых площадей.

Область уполномочена строить

— власть и бизнес —

Передача полномочий

Закон, регулирующий передачу градостроительных полномочий из муниципалитета на областной уровень, был принят региональным парламентом в октябре 2015 года. Согласно документу, существенная часть градостроительных полномочий передана с муниципального на региональный уровень на шесть лет. Среди полномочий, перераспределенных в пользу свердловского минстроя, утверждение генерального плана Екатеринбурга, установление местных нормативов градостроительного проектирования, утверждение правил землепользования и застройки, принятие решений по планировке территории города, выдача разрешений на строительство и ввод объектов в эксплуатацию, а также принятие решений о развитии застроенных территорий.

Авторами законопроекта стали депутаты Владимир Коньков и Дмитрий Шадрин. В ходе принятия закона господин Шадрин пояснил, что цель документа — наиболее эффективное взаимодействие между городской и областной властями в сфере строительства. Губернатор Свердловской области Евгений Куйвашев ранее заявлял, что передача градостроительных полномочий связана в первую очередь с сокращением сроков выдачи разрешений на строительство. «Одной из причин передачи градостроительных полномочий от муниципалитета к региону стали многочисленные жалобы и претензии со стороны организаций — некоторые компании не могли по несколько лет получить разрешение на строительство. Вопрос подготовки градостроительной документации — до сих пор достаточно болезненный, сроки выдачи разрешений большие», — пояснил губернатор, добавив, что сокращение этих сроков необходимо в связи с подготовкой города к Чемпионату мира по футболу (состоится в 2018 году), реализацией проекта «Большой Екатеринбург» и строительством иных объектов муниципального и регионального значения.

Первые итоги

С момента вступления закона в силу с 1 января 2016 года в минстрой поступило более 600 заявок на оказание градостроительных услуг в Екатеринбурге. Только в январе в «единое окно» министерства поступило 161 заявление, среди которых 56 — на выдачу градостроительного плана земельного участка (ГПЗУ) и 40 — на ввод объектов индивидуального жилищного строительства (ИЖС) разрешения на ввод в эксплуатацию были выданы для 31,2 тыс. кв. метров, а введе-



но в эксплуатацию более 4 тыс. кв. метров жилых помещений (это три трехэтажных дома в микрорайоне «Мичуринский»). Введены в эксплуатацию 11 объектов нежилого назначения, что составило порядка 26,1 тыс. кв. метров. Однако 24 объектам были выданы отказы на ввод в эксплуатацию по причине отсутствия у заявителей необходимых документов. В феврале в ведомство поступило более 200 заявлений. Разрешения на ввод в эксплуатацию выданы для шести жилых домов общей площадью 188,2 тыс. кв. метров. Среди крупных проектов многоквартирный 32-этажный ЖК «Каменный ручей» на 919 квартир (застройщик ООО «Брусника-Екатеринбург») и 26-этажный жилой дом по ул. Амундсена на 220 квартир (застройщик «ЮИТ Уралстрой»). Общая площадь разрешенных к вводу в эксплуатацию 23 объектов нежилого назначения составила 105,4 тыс. кв. метров. Среди них первый ТРЦ «Академический» в одноименном микрорайоне Екатеринбурга. В марте в свердловский минстрой поступило более 200 заявлений на оказание градостроительных услуг. В эксплуатацию введено порядка 55 тыс. кв. метров

недвижимости. Разрешение на ввод в эксплуатацию получили второй дом ЖК «Малевиц» (застройщик «Prinzip»), рассчитанный на 279 квартир. Всего за первый квартал 2016 года в министерство поступило 570 заявлений на оказание градостроительных услуг в Екатеринбурге, из которых 217 — на получение градостроительного плана земельного участка (ГПЗУ), 353 — на получение разрешения на строительство и ввод объектов в эксплуатацию.

Новое ведомство — новые законы

Помимо этого минстроем принято решение о формировании новых законодательных актов, регулирующих процессы землепользования. В марте при министерстве была сформирована комиссия, возглавляемая заместителем председателя областного правительства Валентином Грипасом, по подготовке правил землепользования и застройки Екатеринбурга. На сегодняшний день завершен прием предложений от застройщиков, девелоперов и иных экспертов. Принять новые правила в региональном минстрое планируют не

раньше осени — перед этим они должны пройти через процедуру общественных обсуждений.

В конце марта ведомство утвердило порядок проведения публичных слушаний. Документ регулирует организацию и проведение публичных слушаний по рассмотрению правил землепользования и застройки, представлению разрешения на условно разрешенный вид использования земельного участка и объекта капитального строительства, предоставлению разрешения на отклонение от предельных параметров допустимого строительства, а также по планировке территории и проектам межведомственной территории. Согласно новым правилам, обсуждение может быть организовано в выходные или в рабочие дни после 18:30. «Собрания будут проводиться в помещениях, оборудованных для демонстрации обсуждаемых проектов, а также отвечающих требованиям доступности для инвалидов», — сообщили в департаменте информационной политики губернатора.

Применение на практике

Участники рынка существенных изменений в результате перераспределения полномочий пока не заметили. «После принятия законопроекта мы не ощутили больших изменений в своей деятельности, какие-либо трудности с получением разрешительных документов пока не возникли», — рассказал «Б» управляющий ЗАО «ЛСР. Недвижимость-Урал» Владимир Крицкий, отметив, что о результатах и последствиях перераспределения полномочий говорить еще слишком рано, так как четыре месяца — не показательный срок для строительного цикла. С ним согласен начальник отдела маркетинга АО «ЮИТ Уралстрой» Олег Колесников, который отметил, что в 2016 году застройщик в срок и в соответствии с регламентом получил разрешение на ввод в эксплуатацию второй очереди жилого комплекса «Форест» по ул. Амундсена, 118А.

Однако некоторые изменения в сфере строительства с момента передачи градостроительных полномочий все-таки произошли. В первой половине апреля строительная корпорация «Маяк», основателем которой является автор закона о передаче полномочий

Владимир Коньков, наконец получила разрешение на ввод в эксплуатацию жилого комплекса «Дипломат» на ул. Гоголя. Этот жилой комплекс начал строить в 2006 году ЗАО «Новый центр», однако застройщик обанкротился и обязательство по строительству взял ЖСК «Исетский» (корпорация «Маяк»). Позднее «Маяк» долго не мог согласовать с городскими властями этажность нового объекта. Первоначальный проект предусматривал строительство в трубе под землей 11 этажей, однако позднее корпорация пересмотрела свои планы и возвела 19-этажный дом. «Изначально планировалось, что комплекс «Дипломат» будет не выше 11 этажей, так как по соседству должно было появиться административное десятиэтажное здание. Однако сейчас на этом месте функционирует детский сад, в котором недавно был проведен капитальный ремонт. Строительство 10-этажного здания не планируется. В связи с этим застройщик — ЖСК «Исетский» — решил увеличить этажность ЖК «Дипломат». Был разработан проект, получено положительное заключение экспертизы», — пояснили в «Маяке». Администрация Екатеринбурга отказалась согласовывать изменения. После обращения в региональный минстрой, ЖСК «Исетский» получил разрешение на ввод объекта в эксплуатацию.

Для экспертного сопровождения градостроительной деятельности на территории Екатеринбурга в середине марта был сформирован архитектурно-градостроительный совет при губернаторе Свердловской области. В состав нового совещательного органа вошли 28 человек, среди которых чиновники, девелоперы, представители общественных организаций и архитекторы. Как следует из положения, заседания архитектурно-градостроительного совета будут проходить не реже одного раза в квартал. Первое заседание, на котором, в частности, был согласован крупный проект строительства жилого квартала на бывшей территории завода «Уралтрансмаш» в районе железнодорожного вокзала в Екатеринбурге, прошло 17 марта. После недолгого обсуждения концепция строительства была одобрена советом.

Свердловский минстрой с 1 января получил более 600 заявок на оказание градостроительных услуг в Екатеринбурге

Жилой квартал, подразумевающий освоение почти 30 га земли, будет располагать торговым центром, офисными помещениями, социальными сооружениями и жилой недвижимостью. Помимо этого проект предусматривает восстановление русла реки Мельковки, которая сейчас находится в трубе под землей. Жилой квартал под названием «Мельковские кварталы» должен появиться в Екатеринбурге к 2026 году.

Планы на будущее

Областная администрация продолжает совершенствовать градостроительную политику Екатеринбурга. 15 апреля президент Российской академии архитектуры и строительных наук (РААСН) Александр Кузьмин и губернатор Свердловской области Евгений Куйвашев в рамках градостроительной выставки-форума «Expo Build Russia» подписали соглашение о сотрудничестве. Документ предусматривает привлечение к работе по актуализации и корректировке градостроительной документации Свердловской области специалистов по реализации подобных работ на территории России. «Основная задача заключается в совершенствовании региональной градостроительной политики, создании комфортной среды и реализации социально-экономической стратегии Свердловской области», — пояснил господин Куйвашев, добавив, что стратегия подразумевает формирование нескольких агломераций: Екатеринбургской, Нижнетагильской и Северной. Помимо этого специалисты академии и свердловский минстрой намерены проработать вопросы создания рекреационно-ландшафтной территории в пойме реки Исети и сохранения объектов культурного наследия.

В 2016 году перед свердловским минстроем поставлена задача по вводу не менее 2,25 млн кв. метров жилья. При этом жилье эконом-класса должно составить не менее 63% от общего объема (1,4 млн кв. метров). Целевой показатель малоэтажного строительства составит не менее 1,08 млн кв. метров.

Юлия Позднякова



Губернатор Евгений Куйвашев передачу градостроительных полномочий объясняет необходимостью сократить сроки выдачи разрешений