24 февраля этого года жители четырех жилых многоквартирных домов 31, 33, 35, 35/1 на проспекте Циолковского в Петропавловске-Камчатском направили обращение на имя губернатора Камчатского края Владимира Солодова (копия в редакции имеется). В обращении жители выражают недовольство тем, что земельный участок рядом с их домами краевые власти отдали под строительство коммерческого жилья. Для этого, как утверждают жители, запланирована вырубка зеленой рощи. Горожане просят Владимира Солодова вмешаться в ситуацию и сохранить зеленую зону у их домов, не допустив строительства.

За разъяснениями я обратился в пресс-службу краевого правительства, где мне предоставили официальный комментарий министра строительства и жилищной политики Камчатского края Андрея Дегодьева по поводу сложившейся ситуации: «На сегодняшний день земельный участок с кадастровым номером 41:01:0010119:290 (ориентир – в 53 м к западу от дома на проспекте Циолковского, 33) с назначением Ж5 (строительство многоквартирных домов с высокой плотностью застройки) является собственностью Петропавловск-Камчатского городского округа. В соответствии с документами территориального планирования данный участок относится к жилой застройке. В прошлом году инвестор подал документы и бизнес-план строительства для получения статуса масштабного инвестиционного проекта. Для реализации проекта необходимо, чтобы все профильные органы исполнительной власти подтвердили соответствие проекта установленным критериям. Окончательное решение о придании проекту статуса масштабного инвестиционного должно быть принято на заседании инвестиционного совета при губернаторе Камчатского края».

Из этого комментария следует, что, во-первых, окончательное решение о строительстве на этом участке жилых домов в рамках масштабного инвестиционного проекта еще не принято, а во-вторых, что решение о таком строительстве должно быть согласовано собственником земельного участка – городским муниципалитетом.

Руководитель Управления архитектуры, градостроительства и земельных отношений администрации ПКГО Ольга Пась в телефонном разговоре со мной подтвердила, что земельный участок на проспекте Циолковского, о котором идет речь, действительно является собственностью города. Решение о возможности строительства жилого фонда на этом участке было принято еще весной 2019 года после проведения публичных слушаний. Тогда никто возражений по этому поводу не высказывал. В настоящее время администрация ПКГО согласовала строительство на данном участке двух жилых многоквартирных домов (по 40 квартир каждый) в рамках масштабного инвестиционного проекта.

26 февраля в прямом эфире «Масс-медиа» глава городского округа Константин Брызгин также сообщил, что такое согласование состоялось. При этом он заверил жителей, что строительство будет планироваться с максимальным сохранением зеленой зоны и даже с ее благоустройством.

Впрочем, как уже отмечалось выше, окончательное решение о строительстве еще не принято.

У меня, как и у многих жителей краевого центра, возник вопрос о том, почему для строительства нового жилья на территории городского округа выделяются неосвоенные или не полностью освоенные земельные участки с зелеными зонами, если в некоторых районах города простаивают аварийные расселенные, но не снесенные дома. Ведь строительство новостроек удобнее осуществлять на уже подготовленных площадках, после сноса устаревшего жилфонда.

Для правильного понимания ситуации читателями, кратко расскажу о системе работы муниципальных органов по сносу аварийного и непригодного для проживания жилья.

Такая работа проводится в рамках муниципальной программы «Обеспечение доступным и комфортным жильем жителей Петропавловск-Камчатского городского округа», утвержденной Постановлением администрации ПКГО от 13 октября 2016 года. Периодически в эту программу вносятся изменения. Последние были внесены 29 января 2021 года (Постановление № 103). Как следует из этой программы: «Проживание в жилых домах, признанных аварийными и непригодными, создает опасность для жизни людей, в связи с чем требуется принятие комплекса мер, направленных на повышение безопасности проживания граждан на территории городского округа. Аварийный жилищный фонд ухудшает внешний облик городского округа, сдерживает развитие городской инфраструктуры, понижает инвестиционную привлекательность городского округа, повышает социальную напряженность». При этом программа не оговаривает очередность и сроки сноса аварийных и непригодных для проживания многоквартирных жилых домов (МКД).

По информации, полученной из Управления коммунального хозяйства и жилищного фонда администрации Петропавловск-Камчатского городского округа, по состоянию на

15 ноября 2020 года были признаны аварийными и подлежащими сносу или реконструкции 159 МКД, расположенных на территории краевого центра. В 2018 году были снесены 2 дома, в 2019 году – 4 дома, в 2020 году – 1 дом. В настоящее время сносу подлежат 15 жилых многоквартирных домов, находящихся по адресам: Владивостокская, 41/1; Кутузова, 16а, 16б; Рябиковская, 59г; Свердлова, 3, 15, 17; Фрунзе, 12а, 14а, 16а, 18а, 20а, 24а, 26а и Максутова, 17а.

Организацией работ по сносу аварийных и непригодных для проживания МКД занимается Муниципальное казенное учреждение «Управление капитального строительства и ремонта» (УКСиР). Сначала УКСиР получает разрешительную документацию на снос аварийного дома. Это приказ о сносе из Управления коммунального хозяйства и жилищного фонда администрации Петропавловск-Камчатского городского округа с приложением к нему поквартирных справок о выселении и выписке жильцов. Если в доме были нежилые помещения, то необходимы сведения о согласии собственников таких помещений на снос от Управления экономического развития и имущественных отношений администрации ПКГО. Кроме того, Управление архитектуры, градостроительства и земельных отношений должно предоставить в УКСиР данные о том, что земельный участок, на котором находится подлежащий сносу МКД, принадлежит муниципалитету и не обременен правами иных лиц. И наконец ресурсоснабжающие организации («Камчатскэнерго», водоканал) должны подтвердить, что МКД отключен от технологических сетей и его снос не повлечет за собой повреждения действующей сети.

Далее УКСиР приступает к подготовке технической документации.

Работы по сносу объектов капитального строительства регламентируются главой 6.4. Градостроительного кодекса РФ. Прежде всего УКСиР должно обеспечить подготовку проекта организации работ по сносу МКД. Такой проект может быть подготовлен только специалистом по организации архитектурно-строительного проектирования, сведения о котором включены в специальный реестр. Проект подготавливается в соответствии с требованиями Постановления Правительства РФ от 26 апреля 2019 г. № 509 «Об утверждении требований к составу и содержанию проекта организации работ по сносу объекта капитального строительства». На основании проектной документации УКСиР готовит сметный расчет на проведение работ. После этого УКСиР проводит конкурс на выполнение работ по сносу среди подрядных организаций. Подрядчиком по данному виду работ может быть только юридическое лицо или индивидуальный предприниматель, которые являются членами саморегулируемых организаций в области строительства (п. 4 ст. 55.31 ГК РФ). По завершении конкурсных процедур подрядчик приступает к выполнению работ.

Теперь вернемся к вопросу, почему работа по сносу аварийных и непригодных для жилья МКД продвигается так медленно (напомню, что в 2020 году был снесен всего один МКД), а для строительства новых домов муниципалитет выделяет неосвоенные земельные участки. Ольга Пась пояснила это рядом обстоятельств, затрудняющих процесс сноса. К примеру, это принадлежность земельного участка, на котором расположен аварийный дом, Министерству обороны РФ. В этом случае у муниципалитета отсутствуют права на снос строения, даже после его расселения. Также одной из причин является невозможность найти собственника квартиры для снятия с регистрации или собственника нежилого помещения для получения согласия на снос. Пока в доме есть хотя бы одна такая квартира или помещение, его снос юридически незаконен. Бывают и такие случаи, когда жители аварийных домов отказываются от переселения в силу различных причин: не устраивает район расположения нового дома, планировка новых квартир, количество комнат и т.д. При этом, по утверждению специалистов Управления жилищным фондом, на федеральном уровне отсутствует механизм принудительного переселения граждан.

Понимая сложность работы по ликвидации устаревшего жилого фонда, я тем мне менее считаю, что ее необходимо оптимизировать и ускорить. Ведь на охрану расселенных домов тратятся бюджетные средства, и немалые. В соответствии со статьей 37 Федерального закона от 30.12.2009 г. № 384-ФЗ «Технический регламент о безопасности зданий и сооружений» при прекращении эксплуатации здания или сооружения собственник здания или сооружения должен принять меры, предупреждающие причинение вреда населению и окружающей среде, в том числе меры, препятствующие несанкционированному доступу людей в здание или сооружение, а также осуществить мероприятия по утилизации строительного мусора. По имеющейся у редакции информации, между городской администрацией и частными охранными предприятиями «Вулкан» и «Импульс» заключено 17 договоров на охрану расселенного жилфонда. Для этих целей в городском бюджете на 2021 год заложено около тридцати миллионов рублей.

Прежде всего, на мой взгляд, нужно разработать нормативный документ, определяющий срок и очередность работ по сносу и ответственность исполнителей за нарушение таких сроков. Уверен, что тогда, даже с учетом юридических нюансов, эту работу нельзя будет, что называется, отложить в долгий ящик, и она пойдет значительно быстрее.

Андрей БОРИСЕНКО