(Продолжение. Начало в 7 (310) от 3 марта 2021 года)

В прошлом выпуске «Вестей» мы подробно рассказали о ситуации, сложившейся с запланированным строительством двух жилых многоквартирных домов на проспекте Циолковского в Петропавловске-Камчатском. Напомню, что в конце февраля этого года жители домов, расположенных в этом районе, направили обращение на имя губернатора Камчатского края Владимира Солодова, в котором выразили недовольство планами строительства. В качестве главного аргумента против жители выдвинули необходимость сохранения зеленой зоны, которая, по их мнению, в случае строительства будет вырублена.

На прошедшем 9 марта оперативном совещании Правительства Камчатского края губернатор отметил важность вопросов, указанных в обращении жителей, и попросил главу Петропавловск-Камчатского городского округа Константина Брызгина разобраться в ситуации и взять ее под личный контроль.

В свою очередь на состоявшемся 10 марта аппаратном совещании администрации ПКГО Константин Брызгин сказал (*цитирую*): «Мы договорились о том, что встретимся с инициативной группой и разъясним положения всех градостроительных правил, объясним и покажем, что собственно на этой территории будет происходить. Безусловно, основную роль в данном случае должен играть инвестор. Он должен показать людям, каким образом будет застраиваться территория, и как будет выглядеть план благоустройства и зеленых насаждений – как раз та роща, которая волнует граждан. Вместе с тем обращаю внимание, что необходимость жилищного строительства сейчас в красной зоне. Мы обязаны строить жилье и оказывать содействие инвесторам для строительства именно жилых домов. Жилья в городе катастрофически не хватает и строительство практически не происходит».

Ранее (26 февраля) в прямом эфире «Масс-медиа» глава городского округа заверил жителей, что работы по строительству будет планироваться с максимальным сохранением зеленой зоны и даже с ее благоустройством.

Почему же возникла необходимость планирования строительства на новом участке с зеленой рощей, если в городском округе есть уже готовые для площадки, на которых

ранее находились аварийные многоквартирные дома? Эти дома были снесены, но на площадках остались все необходимые коммуникации для нового строительства. За разъяснением мы обратились к руководителю Управления архитектуры, градостроительства и земельных отношений городской администрации Ольге Пась и к одному из бывших сотрудников МКУ «Управление капитального строительства и ремонта», которые пояснили, что каждый такой участок для возведения на нем нового жилья надо рассматривать индивидуально. Где-то новые дома уже построены (например, на улице Кутузова). По словам специалистов, в некоторых районах технические условия не позволяют производство строительных работ без проведения изысканий. В частности, это площадки на улице Рябиковской. Грунты в этом районе были пригодны для малоэтажного жилого фонда в шестидесятых годах прошлого века. Строительство же современных многоэтажных зданий требует более прочного фундамента и, соответственно, грунтовой основы. Кроме того, изменились строительные нормы. На сегодняшний день, для постройки одного жилого дома нужно больше площади, чем ранее. В эту площадь входят парковочные места, пожарные проезды, технические участки и прочее. На мой взгляд, эти объяснения не дают исчерпывающего ответа на поставленный вопрос.

Не являясь специалистом в данной области, могу предположить, что для запланированного строительства на проспекте Циолковского также необходимы изыскательские работы, а прочность грунтов в том районе едва ли больше, чем на улице Рябиковской, которая располагается на скальных породах.

Что касается расширения площадей, то, во-первых, специалист УКСиР не подтвердил сведения о необходимости такого расширения, озвученные руководителем Управления архитектуры и градостроительства, а, во-вторых, даже с учетом расширения площадей, в городе есть участки, где были снесены несколько домов, стоящих по соседству. Следовательно, площадей там в избытке.

Не получив конкретного ответа на поставленный вопрос, мы попробовали разобраться в ситуации самостоятельно.

Примерный срок эксплуатации жилых многоквартирных домов установлен государственным стандартом (ГОСТ) 54257-2010 «Основные положения и требования к надежности строительных конструкций и оснований», принятым в 2010 году. В соответствии с этим стандартом большинство жилых строений в нашем городе имеет срок службы от 100 до 150 лет. Массовое жилищное строительство в Петропавловске началось с конца шестидесятых годов прошлого столетия. Следовательно, дома

простояли пока только половину срока своей эксплуатации, а часть из них и того меньше. Однако установленный ГОСТом срок именно примерный. Многое действительно зависит от места постройки, грунта, сейсмического воздействия и других факторов. Чтобы сделать заключение о техническом состоянии здания, его собственники должны обратиться в специализированную организацию и оплатить стоимость экспертизы. Если по результатам экспертизы дом будет признан непригодным для проживания или, тем более, аварийным, должна начаться процедура его расселения и сноса.

В настоящее время на территории Петропавловск-Камчатского городского округа признаны аварийными и подлежащими сносу или реконструкции 159 жилых многоквартирных домов (МКД), между тем работа по сносу таких строений проходит крайне медленно. В 2018 году были снесены 2 дома, в 2019 году – 4 дома, в 2020 году всего 1 дом. По данным, предоставленным Управлением экономического развития и имущественных отношений администрации ПКГО, до конца этого года планируется снос тринадцати МКД, находящихся по адресам: ул. Вилюйская, 9; ул. Кулешова, 38; ул. Кутузова, 16а; ул. Северная, 10; ул. Фрунзе, 12а, 14а, 16а, 20а; ул. Шевченко, 21; переулок Заозерный, 12; ул. Вилкова, 7; ул. Иркутская, 4; ул. Рябиковская, 59г.

Как видим, с учетом планов на этот год темпы работ по сносу увеличились. Однако, принимая во внимание количество непригодного для проживания жилого фонда, такого темпа явно не достаточно.

Напомню, что Ольга Пась объяснила низкую производительность работ по сносу юридическими нюансами. Такими, например, как принадлежность земельного участка, на котором расположен дом, другому собственнику и отсутствие согласия собственников помещений в доме на их изъятие. В качестве примера приведу ситуацию с жилым многоквартирным домом, находящимся по адресу: ул. Владивостокская, 41/1. Он был признан аварийным 13 января 2020 года. Управление коммунального хозяйства и жилищного фонда администрации ПКГО направило собственникам помещений в этом доме уведомления в соответствии со статьей 32 Жилищного кодекса РФ.

Из этой статьи следует, что жилое помещение может быть изъято у собственника в связи с изъятием земельного участка, на котором расположено такое жилое помещение или расположен многоквартирный дом, в котором находится такое жилое помещение, для государственных или муниципальных нужд. Собственнику жилого помещения, подлежащего изъятию, направляется уведомление о принятом решении об изъятии земельного участка,на котором расположено такое жилое помещение или расположен многоквартирный дом, в котором находится такое жилое помещение, а также проект

соглашения об изъятии недвижимости.

Далее, в соответствии с этой же статьей, всем собственникам помещений в доме должно было быть уплачено возмещение в размере рыночной стоимости жилого помещения, рыночной стоимости общего имущества в многоквартирном доме и рыночной стоимости земельного участка, на котором расположен многоквартирный дом, с учетом доли собственника в праве общей собственности.

Такая стоимость определяется независимой специализированной организацией, имеющей лицензию на право оценочной деятельности. Юридически выплата возмещения оформляется соглашением, которое с одной стороны подписывают собственники помещения, а с другой – руководитель Управления коммунального хозяйства и жилищного фонда администрации ПКГО. В течение месяца с даты подписания такого соглашения администрация должна перечислить собственнику возмещение по указанным им реквизитам. В спорных случаях, таких как несогласие собственника с суммой возмещения или его уклонение от подписания соглашения, стороны имеют право обратиться в суд. Жильцам, проживающим в муниципальных квартирах, на основании договоров социального и коммерческого найма городская администрация должна предоставить аналогичные помещения взамен изымаемых по другим адресам.

По крайней мере в отношении одного из собственников помещений в доме на ул. Владивостокская, 41/1 – Андрея Духовича – требование статьи 32 ЖК РФ пока не было выполнено. Ему на праве собственности принадлежит нежилое помещение № 39 в указанном доме, общей площадью 35,6 кв. м. Прождав год и не получив возмещения, Андрей Духович 18 января 2021 года подал в городской суд иск об оспаривании бездействия органов местного самоуправления. Первое судебное заседание по делу назначено на 26 марта. Пока будет длиться судебное разбирательство во всех инстанциях, аварийный дом сносить нельзя. Это значит, что еще как минимум полгода он простоит пустующим.

Заместитель начальника юридического отдела Управления архитектуры, градостроительства и земельных отношений администрации ПКГО Руслан Гизатуллин пояснил, что сроки предоставления собственникам денежного возмещения законодательством не определены. Следовательно, по его мнению, исковые требования не обоснованы. Впрочем, по аналогичным искам судом уже неоднократно принимались решения об удовлетворении исковых требований полностью или частично. Между тем, как отмечалось выше, при подписании соглашения о возмещении срок выплаты

составляет один месяц. Остаются непонятными причины, по которым органы муниципалитета дожидаются решения суда для выплаты возмещения. Ведь его так или иначе придется выплачивать, но если это делать по решению суда, то администрации придется еще и уплатить судебные расходы. Возможно, низкая компетенция ведомственных юристов вынуждает руководство управления перестраховываться и гарантировать правомерность своих решений судебными актами.

Сроки сноса аварийного жилого фонда законодательством тоже не определены. И это обстоятельство, на мой взгляд, также способствует затягиванию процедуры расселения жителей из непригодных для проживания домов и выплаты им возмещения.

Аварийные, подлежащие сносу дома могут простаивать годами, в то время как на их охрану и на судебные расходы будут тратиться бюджетные средства, а для новостроя уплотняться и без того тесные городские кварталы.

Проблема давно назрела и ее необходимо решать.

Иван ХОЛОДНЫИ