

*Устименко А.В.
Центр военно-стратегических исследований
Национального университета обороны Украины
e-mail: austimenko@ukr.net*

Государственное управление процессами застройки инвестиционно-привлекательных территорий

Problematic aspects of sealing construction of attractive investment areas are viewed. The parallels between the processes of urban development in Russia and Ukraine are made. The problems arising in the course of infill development in urban areas, compliance with town planning point of building standards are considered. Since the sealing buildings leads to a deterioration in the quality of living for residents of houses adjacent to the construction site, and their conflicts with developers, the conditions that must be met before obtaining the developer permission to start construction are considered. The economic sanctions against the developer for violating the rules of town planning are proposed.

После крушения социалистической, административно-командной, системы хозяйствования на постсоветском пространстве сложилась смешанная экономика – экономическая система, основанная на различных формах собственности, развитие которых регулируется рынком, традициями и административными решениями. Экономика стран Евросоюза также предусматривает значительное влияние государства на принятие экономических решений субъектами предпринимательской деятельности. Все это дает основания утверждать о государственном вмешательстве в экономику. Но в отличие от стран запада на постсоветском пространстве существует значительная коррупционная составляющая, влияющая на принятие экономических решений субъектами предпринимательской деятельности.

Особо наглядно это проявляется в жилищном строительстве. Если при советской системе хозяйствования в городах преобладала комплексная застройка территорий, то сейчас все больше практикуется уплотнительная (точечная) застройка. Это обусловлено тем, что при переходе к рыночной системе хозяйствования на постсоветском пространстве начал формироваться рынок коммерческого жилья. Инвестиционная привлекательность точечной застройки, при жилищном строительстве, определяется престижностью места проживания, налаженной социальной инфраструктурой, что повышает стоимость построенного жилья, тем, что все необходимые инженерные коммуникации подходят вплотную к новостройке, что позволяет удешевить строительство.

Цель исследования – анализ факторов, которые обуславливают коррупцию, а также внесение предложений по усовершенствованию механизмов государственного регулирования процессами градостроительства.

Мы уже рассматривали проблемные вопросы государственного управления процессами градостроительства в городе Киеве [1]. Анализируя ситуацию с застройкой инвестиционно привлекательных территорий в городах России, приходим к выводу, что конфликтные ситуации, возникающие между застройщиками и гражданами, жильцами близлежащих месту точечной застройки домов, во многом схожи.

Стремление власти заработать денег на инвесторах приводит к тому, что в любой свободной точке, которую инвестор выберет, дается добро на застройку. Реально политику города делают те, у кого есть деньги. Они выбирают участок и продавливают разрешение на строительство.

В основном инвесторов привлекает строительство жилых домов, иной коммерческой недвижимости, пользующейся спросом на рынке. После этого они в большинстве забывают о своих обязательствах по возведению новых школ, детских садов, поликлиник, больниц, учреждений культуры и спорта, дорог и других социальных объектов. Сильно страдают от точечного строительства районы исторической застройки. Бывает так, что новое строительство буквально разрушает старое жилье.

Точечная застройка обоюдно выгодна и инвесторам и чиновникам. Если у девелопера есть участок земли в городе, он постарается построить на нем как можно больше домов. При этом он будет максимально использовать высотность, попытается обойти требования строительных норм по плотности распределения объектов на единице территории, по инсоляции и т.д. Проще говоря, если будет возможность построить два пятиэтажных дома, то он постарается построить три двадцатиэтажных. И это логично, точечная застройка процветает в условиях дефицита строительных площадей, при наличии спроса и при попустительстве чиновников. Наблюдается преступный симбиоз между чиновниками и инвесторами, которые стремятся построить как можно больше квартир на единице площади.

Уплотнительная застройка очень часто сопровождается ухудшением качества проживания для жителей домов, прилегающих к месту строительства, и, как следствие, приводит к конфликтам с застройщиками. Это происходит постольку, поскольку потребность такого строительства обусловлена в первую очередь стремлением инвестора получить дополнительную прибыль, а не: «обеспечить при осуществлении градостроительной деятельности безопасность и благоприятные условия жизнедеятельности человека, ограничение негативного воздействия хозяйственной и иной деятельности на окружающую среду и обеспечение охраны и рационального использования природных

ресурсов в интересах настоящего и будущего поколений», как это записано в Градостроительном кодексе Российской Федерации [2]; «создание и поддержание полноценной жизненной среды», как это записано в законе Украины «Про основы градостроительства» [3].

Точечная застройка разрушает привычную среду обитания: вырубаются скверы, уничтожаются детские площадки и места парковки машин, возрастает нагрузка на дорожную сеть, а вдобавок увеличивается количество автомобилей и ухудшается экология. Рыночная цена квартир в «старых» домах падает в виду нарушений норм инсоляции из-за строительства «небоскребов», которые легко перекрывают попадание солнечных лучей в окна квартир рядом стоящих зданий.

Инсоляция – это продолжительность действия именно прямых солнечных лучей, а не дневное освещение, как полагают многие. Еще во времена Советского Союза были приняты нормы инсоляции, то есть норма солнечного освещения квартиры.

Внедрение такой нормы рассматривалось как профилактика и борьба с туберкулезом, рахитом, другими инфекционными заболеваниями. Согласно старым нормам эпидемиологически безопасными считались квартиры с солнечным освещением не менее 3 часов в день.

Ухудшение среды обитания в городе происходит при прямом попустительстве, скрытом и открытом содействии местных чиновников. Вместо того, чтобы выступать в защиту интересов большинства граждан, помогать жителям правильно и своевременно оформлять документы на аренду и владение придомовыми территориями, чиновники предпочитают скрывать до последнего факт принятия решения об уплотнительной застройке, препятствуют получению объективной и своевременной информации, закрывают глаза на нарушения застройщиками порядка оформления разрешений, а порой и сами небескорыстно участвуют в таких нарушениях.

С проблемой точечной застройки связано большое количество объектов полузаконного строительства, когда застройщик получает разрешение на проектирование, ставит забор и начинает строить. Инвестор понимает, что по СНИПам объект здесь не умещается, но дом строится, правдами и неправдами получает разрешение от администрации города.

Точечная застройка – это вторжение в существующий социум. Точечная застройка реально уменьшает придомовые территории жильцам уже давно существующих домов. Усредненная советская норма по придомовым территориям была не менее 12 квадратных метров на одного жильца. Норма была выбрана не исходя из возможности размещения детских площадок и зон отдыха, а в основном, исходя из принципов Гражданской обороны.

Согласно прежним нормам строительства жилого фонда, расстояние между разными объектами не должно было быть меньше высоты близлежащих зданий. Сегодня во многих странах этот норматив пересматривается. В России он должен основываться на требованиях МЧС, но пока они не приняты, не стоит отбрасывать старые нормы, у которых была одна цель – безопасность проживания граждан, и ныне это важный критерий при выборе жилья.

Что касается нормативов – все нормы жилищного строительства отраслевые, нет даже единого унифицированного документа. Нет конкретных норм, определяющих, например, расстояние между домами и их взаимное расположение.

Согласно СНиПам, на одного жителя дома положено иметь: 6 кв. метров зеленых насаждений; 0,1 кв. метра – для отдыха взрослого населения; 0,7 кв. метра – для детских площадок; 2 кв. метра – для занятий физкультурой; 0,3 кв. метра – для хозяйственных целей; 0,8 кв. метра – для стоянки автомашин. Сложив это, можно рассчитать, какова должна быть площадь около дома. Так, если в доме 100 человек, то предполагаемая территория вокруг дома около 1000 кв. метров. Такие расчеты должны закладываться при каждом новом строительстве.

Однако, типичная беда точечной застройки центра города, что придомовая территория строящегося дома не соответствует вышеизложенным требованиям. Экспертизы проводятся частными компаниями, различными ООО, которые нанимаются застройщиками. Застройщик платит за результат экспертизы, а значит они в подавляющем большинстве отвечают желанию заказчика и не содержат объективную оценку ситуации. Документы, которые представляются чиновникам для принятия решения о начале строительства, не всегда соответствуют истинному положению дел, часто необходимые экспертизы проходят не в том порядке, что определен законом.

Мы считаем, что рассматривать вопрос предоставления разрешения по строительству в районах точечной застройки возможно только при условии, что определена придомовую территорию всех окрестных домов, определены места: для детских и спортивных площадок; для парковки машин собственников жилья и гостевые автостоянок; для выгула животных, зеленая зона. Разрешению на строительство должна предшествовать разработка проектной документации на межевание территории квартала для определения сверхнормативной территории для строительства. Перед предоставлением разрешения на точечную застройку должны в обязательном порядке проводиться общественные слушания, с обязательным присутствием представителей близлежащих домов.

Размеры же новостройки должны соответствовать выделенной под строительство территории. Если построенный жилой дом не будет иметь необходимой придомовой территории то застройщик должен уплатить штраф в пользу госбюджета (местного бюджета)

и вернуть часть денег инвесторам строительства – жильцам дома, как за продукт худшего качества.

Список использованных источников

1. Устименко, О. В. Державне управління процесами містобудування в Києві / О. В. Устименко // Модернізація державного управління та європейська інтеграція України : матеріали щоріч. Всеукр.наук.-практ. конф. за міжнар. участю (Київ, 25 квіт. 2013 р. : у 2 т. / за наук. ред. Ю. В. Ковбасюка, К. О. Ващенко, С. В. Загороднюка. – К. : Вид-во НАДУ, 2013. – Т.1. – С. 38–40.
2. Градостроительный кодекс Российской Федерации [Электронный ресурс]. – Режим доступа: http://www.consultant.ru/popular/gskrf/15_1.html#p94
3. Закон України «Про основи містобудування» [Электронный ресурс]. – Режим доступа: <http://zakon4.rada.gov.ua/laws/show/2780-12>