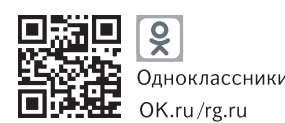




Telegram
T.ME/rgrnews



VKontakte
VK.COM/rgru



Одноклассники
OK.ru/rgru

События и комментарии
rgru

Российская газета
www.rg.ru
8 ноября 2023
среда № 252 (9197)

О ЧЕМ ГОВОРЯТ
Промзоны
не будут
застраивать
жильем

**ЗАВОДУ —
ЗАВОДОВО**

Марина Ледяева

Новый Генеральный план Санкт-Петербурга не предусматривает передачу промышленных территорий в черте города под деловую и жилую застройку. Перепрофилирование «серого пояса», как называют промзону, остановлено. Это отмечалось при рассмотрении проекта Генплана в правительстве города.

С середины XIX века Петербург был одним из промышленных центров страны. Его «серый пояс» развивался до 1990-х годов. Затем многие предприятия стали закрываться, а их территории приходили в запустение. Но вскоре промзонам отвели новую роль современных городских пространств, на них положили глаз девелоперы. Тем временем действующие предприятия активно переезжали из центральных и спальных районов Петербурга на окраины и в Ленобласть.

Казалось, эту тенденцию уже ничто не остановит. Девелоперы продолжали выкупать производственные зоны в расчете на их перевод в жилье. Но в этом году комиссия по подготовке изменений в Генплан отклонила практически все такие заявки.

— Застройщики подавали много поправок о переводе промтерриторий под деловую

От оформления
земли
до сдачи дома
проходит
три-пять лет,
а восстановление
производства
займет
гораздо больше
времени

и жилую застройку, — сообщил «РГ» гендиректор ассоциации «Объединение строителей Санкт-Петербурга» Алексей Белоусов. — Но комитет по промышленной политике занял довольно жесткую позицию. Территории, многие из которых находятся в центральных районах города, планируется использовать под развитие какого-либо производства. Хотя сейчас их промышленный потенциал практически не востребован.

Для создания там производства надо найти инвесторов, готовые купить дорогую землю под проекты, реализация и окупаемость которых займет десятилетия, подчеркивает эксперт. Застройщику проще: от оформления земли до сдачи дома проходит три-пять лет, и он понимает, что в любом случае заработает на этом. Промышленному инвестору придется решать более сложную и разноплановую задачу.

— Будет непросто учесть все нюансы — при том что земля в этих частях города «золотая». К примеру, любое производство подразумевает наличие санитарных зон. Они серьезно ограничивают и спользование участков, а где-то их вообще будет трудно создать. На землях сельскохозяйственного назначения можно организовать то же самое производство с гораздо меньшими затратами, — уверяет руководитель объединения строителей.

Многие представители промышленности, в свою очередь, считают, что ее нежизнеспособно «за 101-й километр».

— Почему мы решили, что производство должно выйти из города? — задавался вопросом гендиректор Царскосельского металлообрабатывающего завода Сергей Васильев на заседании дискуссионного клуба в Доме журналиста. — Где люди при этом должны работать? Где должна развиваться наука без связи с производством?

Координатор движения «Живой город» Антонина Елисеева также дала положительную оценку новому тренду: — При редевелопменте застройки стремиться снести как можно больше строений. Мы уже потеряли много красивых и интересных промышленных зданий. В какой-то мере застройщиков можно понять: такие объекты сложно приспособить под что-либо, кроме цехов, — отмечает градозащитник. ■

ЭКОЛОГИЯ Берег Финского залива на отдельных участках отодвигается до двух метров в год

Штормовое предупреждение



СВЕТЛОЛА АНДРО

Татьяна Тюменева

Недавний шторм нанес огромный ущерб пляжной зоне парка 300-летия Петербурга. Пляж придется восстанавливать. Это не единственный пострадавший объект. С каждым годом разрушительная сила штормов в восточной части Финского залива возрастает. Однако ученые считают: несмотря на неблагоприятный прогноз на будущее, при грамотных действиях берега можно защитить от стихии.

— Мы с коллегами были в парке 300-летия Петербурга после шторма. Пляж — искусственного происхождения, и его размывы бывали и ранее, но в этом году последствия бедствия оказались очень серьезными. Нужно обязательно провести определенные геологические исследования береговой зоны, потому что участок бере-

га в плане потенциальных размывов опасен, — отметила Ольга Ковалева, специалист в области береговой геологии Всероссийского научно-исследовательского института имени Карпинского (ВСЕГЕИ).

Происходящие процессы закономерны. Регион характери-

АКЦЕНТ

Комплекс защитных сооружений спасает от наводнений, но не защищает берег

зуется довольно сильными штормами в осенне-зимний период. Так было еще до Петра Великого. Другое дело, что общее потепление климата привело к сокращению длительности ледового периода. А именно лед служит, во-первых, препятствием к разгону волн. Во-вторых, берег, скованный льдом, находится под его защитой

от стихии. К потеплению добавляется и антропогенный фактор: например, те самые искусственные песчаные карьеры на дне залива. Природа пытается заполнить их. Но песка не хватает (восточная часть залива характеризуется дефицитом песчаных масс), в карьерах

на примере пляжа парка 300-летия Петербурга, не всегда является защитой берегу. И территория, находящаяся за комплексом, часто, наоборот, подвергается воздействию еще больших волн, чем были бы при отсутствии дамбы.

— В правовых нормативных актах нет обязательства заказывать геологическую экспертизу таких участков перед проведением берегоукрепительных работ. В результате объекты строят, но существуют они часто до первого сильного шторма. Или же пытаются укрепить берег по собственному усмотрению — и нулевой эффект. Стихийно, без рекомендации специалистов, используют арматуру, валуны, габионы (габионы — это сетчатая конструкция из металлической проволоки, которую обычно заполняют камнями или щебенкой). Например, между поселками Репино и Солнечное возвели ступенчатые габионы — фактически стену. Итог — песок ушел, вместо пляжа груда валунов, — подчеркивает Ковалева.

Скорость, с которой отодвигается берег, может быть совершенно разной. Но на ряде участков может достигать и двух метров в год.

Более благоприятная ситуация в районе Выборга. Там и укреплять ничего не надо. Фактически шхерный район: скалы и каменистые уступы сами по себе являются защитой. В 2015–2016 годах петербургские ученые участвовали в разработке программы по защите берега Курортного района. Точки наблюдения были сделаны в 100-метрах друг от друга, что помогло провести тщательные исследования и выявить участки, наиболее подверженные эрозии. Были предложены варианты защиты берега для конкретных территорий. Но практически ничего не было сделано. Сейчас наиболее проблемные участки внесены в Генеральный план Санкт-Петербурга. Ученые рассчитывают, что их рекомендации учтут. ■

Шторма осенью и весной характерны для города.

ЖКХ Проведение общих собраний жильцов в онлайн-формате вызывает вопросы

Лукавый администратор

Ольга Муравьева

Жители одного из многоквартирных домов в Курово чуть не построили обычную постройку за 3,7 миллиона рублей.

Когда в квитанциях, выставляемых управляющей организацией (УО), появилась странно большая сумма целевых взносов, жители заинтересовались арифметикой. В УК им пояснили: летом было общее очно-заочное собрание жильцов, где обсуждалась финансовая сторона вопроса. Но там речь шла о сумме гораздо меньшей. А когда доплатные жители пошли дальше, начав звонить подрядчикам, чтобы выяснить, сколько в принципе может стоить такое сооружение, то узнали, что себестоимость его в разы меньше даже первоначально обсуждавшейся суммы.

Но этим неприятные новости для собственников дома, в котором 2453 квартиры, не ограничились. После обращения в разные инстанции, включая полицию, подозрения жителей в мошенничестве УО начали подтверждаться.

— При официальных визитах для ознакомления с протоколом в комитет Государственного жилищного надзора и контроля выяснилось, что управляющая компания просто подделала сотни документов, — говорит активистка дома ЖК «Паркленд» Мария Красильникова. — Сейчас выявлено уже около 300 фальшивок. Причем бюллетени голосования подделывали даже за умерших людей, за тех, кто давно не живет в нашем доме. А для создания кворума, необходимого для принятия решения о поднятии тарифов, считали одну квартиру несколько раз, примерно 130–140 квартир просто «нарисовали» для ровного счета.

К сожалению, пока никто не помогает собственникам отстаивать свои права. Прокуратура перенаправила жалобы жителей в комитет государственного контроля и надзора, а полиция до сих пор не дает ответов. Жители отправляют разбираться в Государственную жилищную инспекцию (ГЖИ). Там факт роста ценника на строительство помощи объяснили техническим сбоем в системе ГИС ЖКХ, куда инициаторы общего собрания собственников (ОСС) должны заносить информацию

будущем ситуация может только усугубиться.

В арсенале УО, по моему мнению, есть еще один, самый простой и бесприоритетный способ продавливания выгодных им решений. Это устное согласие администратора ОСС своего сотрудника при проведении заочной формы общего собрания собственников. Администратор — одна из ключевых фигур, в чьи обязанности входит размещение информации по итогам ОСС в ГИС ЖКХ: повестки дня, наличия кворума, бюллетеней

АКЦЕНТ

В арсенале управляющих компаний есть самый простой и бесприоритетный способ продавливания выгодных им решений — «свой» человек

о принятых решениях. И предложили обращаться в суд.

Сейчас инициативная группа жильцов уже готовит обращение в Генпрокуратуру. Сбор средств временно прекращен. Но отменить его возможно только через судебное решение. Адвокат, к которому (разумеется, за собственные деньги) обратились жители дома, предполагает, что дело займет не меньше года.

Конечно, это далеко не единственный случай, когда жители города, собственники жилья лезут за руку нечистоплотных управленцев. И, к сожалению, не последний. Более того, по мнению руководителей Клуба предельных советов МКД округа Колонна Адмиралтейского района Константина Симакова, если сейчас не попытаться воспрепятствовать самоуправству УО, то в ближайшем

будущем ситуация может только усугубиться.

ОСС или не собрать кворума, — говорит Константин Симаков. — Но ГЖИ при этом не аннулирует его полномочия, тем самым не давая возможности объявить новое собрание. А это фактически нарушение прав собственников, которые предоставлены им по Жилищному кодексу.

Из Государственной жилищной инспекции, куда «Российская газета» обратилась с запросом, пришел ответ, который, по сути, подтверждает вышесказанное. Коротко говоря, задача органа жилищного надзора сводится к размещению информации о выбранном на общем собрании администраторе ОСС «в срок не позднее трех дней со дня получения протокола».

«В случае, если при рассмотрении заявления нарушения выявлены не будут, функция будет подтверждена. Если администратор общего собрания был определен по итогам заочного голосования с использованием системы, то функция выбранного администратора подтверждается автоматически системой», — говорится в ответе.

Получается, что в системе действительно пока слишком много пробелов, делающих ее очень уязвимой для собственников и заставляющих их тратить время, нервы и деньги на отстаивание своих прав. По мнению члена общественного совета при вице-губернаторе Санкт-Петербурга по вопросам ЖКХ Галины Белковой, случаи, о которых идет речь, далеко не единичны.

— Несмотря на огромное количество контрольно-надзорных органов, потерпевших собственников поодиночке посылают в суд для разборок с нарушителями, которые имеют административный и иной ресурс, — говорит она. — Хотя современные технологии нужны как раз для того, чтобы сохранить достоверную информацию, опыт показывает, что новые правила работают против людей, помогают скрыть или исказить реальное положение дел, ведь жителей лишили доступа к исходным документам.

Кстати, ни в одном законодательном документе не написано, а что, собственно, делать с бумажными оригиналами документов собраний после внесения их в электронную форму. Ведь если их утилизировать, то уже невозможно будет проверить истинность внесенной информации. А иногда, как в случае с жителями ЖК «Паркленд», это бывает нелишним. ■

Кстати, ни в одном законодательном документе не написано, а что, собственно, делать с бумажными оригиналами документов собраний после внесения их в электронную форму. Ведь если их утилизировать, то уже невозможно будет проверить истинность внесенной информации. А иногда, как в случае с жителями ЖК «Паркленд», это бывает нелишним. ■

Кстати, ни в одном законодательном документе не написано, а что, собственно, делать с бумажными оригиналами документов собраний после внесения их в электронную форму. Ведь если их утилизировать, то уже невозможно будет проверить истинность внесенной информации. А иногда, как в случае с жителями ЖК «Паркленд», это бывает нелишним. ■

Кстати, ни в одном законодательном документе не написано, а что, собственно, делать с бумажными оригиналами документов собраний после внесения их в электронную форму. Ведь если их утилизировать, то уже невозможно будет проверить истинность внесенной информации. А иногда, как в случае с жителями ЖК «Паркленд», это бывает нелишним. ■

Кстати, ни в одном законодательном документе не написано, а что, собственно, делать с бумажными оригиналами документов собраний после внесения их в электронную форму. Ведь если их утилизировать, то уже невозможно будет проверить истинность внесенной информации. А иногда, как в случае с жителями ЖК «Паркленд», это бывает нелишним. ■

Мнение

Гульнара Борисова, председатель Петербургской ассоциации собственников жилья:

Как показывает практика, существующая сегодня система проведения онлайн-собраний до конца не продумана. Сама по себе задумка хорошая, но она никак не страхует от недобросовестности. Когда все это только затевалось, пытались уйти от фальсификации протоколов. Но по факту получается, что при такой форме проведения собраний в ГИС ЖКХ эта проблема только усугубилась. Считаю, что на данном этапе, до тех пор пока не приведут в порядок законодательство и существующие цифровые нестыковки, нужно прекращать эту практику. Потому что, когда есть письменные бюллетени, еще можно что-то доказать. Но когда их нет, то дело безнадежно. Жилищный кодекс пишется уже 20 лет, и при том что он очень зарегулирован, но в то же время все равно недостаточно защищает граждан.

СРЕДА

Озеленение города
нуждается в новом
подходе

Дерево как недвижимость. С кадастром

Ольга Гуго

В Петербурге опубликовали финальную версию Генплана с расчетным сроком до 2040 года и прогнозом до 2050 года. Рекреационные зоны будут занимать 29,38 процента от общей площади города.

Эколог и руководитель испытательной лаборатории компании «Экология жизненного пространства» Ольга Максимова объясняет, что этого объема недостаточно, в идеале деревья должны занимать до 50 процентов общей площади города. К тому же в старом Генплане площадь рекреационных зон имеет ровно такую же показатель. Деревья нужны не только для эстетики: зеленые зоны регулируют температуру, уровень углекислого газа, снижают скорость ветра, убирают шум от автомобилей, а также улучшают условия для прогулок.

Координатор движения «Деревья Петербурга» Мария Тиника добавляет, что 29 процентов рекреационных зон — это не только деревья, но и кустарники, а также газоны. Эксперт приводит другой закон «О зеленых насаждениях общего пользования», который утверждает перечень «заповедных» скверов и парков. Однако объекты то входят в перечень, то выходят из него. Получается, документ не дает гарантии, что озелененная территория не пойдет под застройку.

— За время блокады Ленинграда в городе не срубили ни одного дерева. В 1942 году руководство города разрешило сносить деревянные постройки, вследствие чего под разборку пошла дома Крестовского острова. Активно озеленять город продолжали до 1955 года, — напоминает эксперт.

Спустя 25 лет вырубка превратилась в норму и по сей день проводится постепенно. Приблизительно в 80-х начали спиливать уличные деревья. Более интенсивные вырубки начались в 90-х в местах, где расширялось массовое строительство. При этом информация о том, сколько деревьев город потерял с начала 50-х, сильно разнится. Судить об объеме вырубки можно, лишь опираясь на данные о посаженных деревьях за год, поскольку в Смольном заявляют, что их примерно столько же, сколько и вырубленных.



Сегодня в городе повсеместно избавляются от старых полувековых тополей.

Однако такие гипотетические подсчеты применимы только к насаждениям, которые относятся к комитету по благоустройству. Около трети деревьев города находится в зонах жилой застройки, которые принадлежат муниципалитетам, — о них нет никакой информации. По словам эксперта, последние 10 лет в городе высаживают от 10 до 12 тысяч деревьев. В теории столько же и убирают.

— Эта практика происходит из бюджетирования комитета по благоустройству. Деньги комитету выделяются на определенные операции, и в первую очередь — на операции по вырубке деревьев. Если ведомство не найдет эти 10–12 тысяч деревьев, то не получит бюджет. Аналогично выделяются деньги и на посадку насаждений. На уходные операции приходится порядка 80 процентов всего бюджета комитета по благоустройству, относящегося к зеленым насаждениям, — объясняет Тиника.

Мария Тиника обращает внимание, что просто высадить деревья будет недостаточно: для создания устойчивой среды в городе не должно быть монополюса. Все, что высаживается сейчас, — интродукция, то есть переселение человеком видов за пределы естественного ареала. При озеленении важно создавать три уровня растительности в свободной посадке. Биотоп зарослей — самый оптимальный вариант для магистралей. На вопрос, где сажать деревья, отвечает водно-зеленый каркас Петербурга. Полноценным он будет при наличии зеленых коридоров вдоль улиц и проспектов.

Есть и еще один нюанс. Статья Гражданского кодекса, согласно которой дерево является недвижимым имуществом, исчезла в 2006 году. В это же время появился Лесной кодекс, который защищает только деревья лесных территорий.

Мария Тиника объясняет, что на сегодняшний день компенсационная стоимость за вырубку дерева крайне низкая. Например, чтобы снести 50-летний дуб под застройку дома в Приморском районе, нужно заплатить 46 тысяч. А вот газон, который окружает это дерево, обойдется уже в 400 тысяч.

— Если нельзя создать закон о деревьях на федеральном уровне, то можно хотя бы в рамках города или муниципалитетов признать деревья недвижимым имуществом. Это позволит относиться к ним, как к домам. Тогда у каждого дерева будет кадастр, все озеленения будут внесены в региональную геоинформационную систему (РГИС) как слои. Службы смогут мониторить состояние зеленых насаждений и заниматься уходом, а жители — наблюдать за этим в режиме реального времени, — говорит Мария Тиника.

Примером такой практики является слой с флорой и фауной берегов Смоленки в РГИС, созданный по инициативе Марии Тиники в рамках проекта «Твой бюджет». Координатор «Деревья Петербурга» уточняет, что карта не дает возможности сохранить растительность, но позволяет видеть и отслеживать состояние озеленений. ■