

# ХОТЯТ ЛИ РУССКИЕ ЗЕМЛИ?

Совет 4.03.10

Проблему выделения земельных участков под многоквартирными домами около года тому назад обсуждал еще прошлый состав Совета депутатов, но к решению не пришел. Открывая заседание, **А.Ю. Плодукин** напомнил о предыстории вопроса и о необходимости его решения. Нельзя бесконечно откладывать проблему, к тому же администрация города начала сама проводить выделение некоторых участков, и в результате могут возникнуть конфликтные ситуации.

Законодательство в настоящее время не определяет принципов выделения участков, сказал **А.А. Воробьев**, выступавший от имени администрации города. Поэтому пользуемся прежними нормативными актами. Необходимо определиться с принципиальным вопросом – даем ли мы максимально возможную территорию или, наоборот, – минимально возможную. Площадь выделяемого участка рассчитывается по формуле; изменяя коэффициенты, можно получить большой участок или минимальный – по отмотке дома. На застроенной территории, да еще тесной, какая характерна для нашего города, зачастую невозможно найти иного решения, кроме минимального. Степень «решения земельного вопроса» (вместе с созданием ТСЖ) является обязательным условием при выделении средств из федерального бюджета по программе капитального ремонта жилья, почему администрация города и настаивает на решении этой проблемы.

Реально, в чем нуждаются жители с точки зрения земли, это автостоянки – сказал **А.С. Терехин**. Но их лучше устраивать на пустырях, а не возле домов. Учитывая активность наших жителей, можно быть уверенным, либо ничего не будет сделано, либо всюду будут заборы. Землю надо выделять по отмотке, все остальное – в пользование управляющих компаний – пусть делают стоянки и т.п.

По мнению **О.А. Якушевой**, люди к домовому участку будут относиться совсем не так, как к своему дачному участку, где они единственные хозяева. У нас жильцы не могут договориться о ремонте дома, как же они будут ремонтировать придомовую дорогу, где все могут ездить? Поэтому надо давать минимальные участки.

Директор управляющей компании **Р.П. Шевкунова** высказала свое мнение: жители не готовы принять земли в собственность, никто не откликнется на призывы подавать заявки на межевание. Ситуация сложная, всюду дороги, инженерные сети, поэтому лучше всего землю выделять по отмотке.

**В.И. Зюков** обратил внимание на возможные проблемы с проездом транспорта, машин скорой помощи и т.д. через разбеганные участки. Важно определиться с правовым состоянием земель, без этого не стоит делать решительных шагов.

Представитель ЖСК «Наука» (это давно существующий и единственный ЖСК в Троицке, д. В-34) сказал, что они хотят столько земли, сколько положено по закону 1980 г. и сколько кооперативу было выделено: «Этот участок (78 соток) мы хотим целиком и бесплатно, а нам предписывают проходить по общей схеме». **А.А. Воробьев** ответил, что, участок был выделен с нарушением закона – в него была включена дорога областного подчинения – ул. Б. Октябрьская. Тем не менее ЖСК хочет участок в полном размере, для чего простирает свои границы до ограды детсада, включая тротуар, с чем город согласиться не может. Прокурор города **Л.В. Ануфриева** заметила, что земля в свое время выделялась под строительство, а не в собственность; судебные рассмотрения этого вопроса пока что решались не в пользу кооператива, и окончательное решение – только за судом.

Относительно главной темы обсуждения прокурор сказала, что вместе с проблемой разделения участков надо решить ряд сложных вопросов, чтобы не возникли неприятные последствия. В их числе: невозможность в реальности обеспечить нормативные размеры участков, проблема общей собственности нескольких домов, обеспечение доступа к инженерным сетям (подобная коллизия в городе уже была, когда владелец не пустил технику к месту аварии). Минимизировать подобные трудности можно, если выделять земельные участки не для отдельных строений, а при рассмотрении группы домов, улицы и т.п.

При обсуждении депутаты высказывались в поддержку такого подхода; также предлагалось создать депутатскую комиссию по данной проблеме.

Подводя итог обсуждения, **А.Ю. Плодукин** сказал, что появились новые предложения, с которыми надо обратиться к администрации. Архитектура должна поработать с каждой группой домов, чтобы найти оптимальное распределение участков, учесть возможные коллизии интересов и выработать соответствующие проекты.

## «Там стояло здание ужасное...»

Депутаты рассмотрели изменения в целевую программу «Развитие субъектов малого и среднего предпринимательства», которые должны принести 28 млн руб. из федерального и областного бюджета при условии выделения городского финансирования – 1 млн руб. Эти деньги пойдут на строительство технопарка на части недостроенного здания А-77. Получение таких немалых средств депутаты приветствовали, однако отметили, что в очередной раз администрация не предоставила необходимых документов, которые позволили бы понять, что конкретно и на каких условиях планируется делать. Тем более что А-77, который администрация ранее выставила на аукцион (но затем отменила) обременен некими обязательствами. Замглавы **В.И. Глушкова** объясняла, что возможность получить эти средства выяснилась в последнее время, что документы для депутатов не успели подготовить, но обязательно представят, дом разрушается, а решение нужно представить в область уже на следующий день. Депутаты обсуждали вопрос бурно, но после двукратного голосования все-таки приняли положительное решение – минимальным большинством.

Александр Гапотченко

# КОНКУРС

3 марта в Центре культуры и творчества на 41-м км состоялось грандиозное мероприятие – традиционный конкурс среди городских учителей на звание «Педагог года-2010». В трех номинациях состязались: на звание «Учитель года-2010» – 6 человек; на звание «Воспитатель года-2010» – 2; на звание «Педагог дополнительного образования-2010» – 4 номинанта.

Зал был заполнен неравнодушными болельщиками – учащимися и их родителями, коллегами номинантов, самодельными артистами. Они скандировали лозунги в поддержку своих протезов, размахивали флагами, пели.

В финал конкурса прошли 6 человек: воспитатель детсада № 8 **Наталья Викторна Шарова**; воспитатель детсада №5 **Инна Львовна Семененко**; тренер-преподаватель ДЮСШ №2 **Михаил Александрович Коновалов**; педагог-организатор Начальной школы **Инна Ивановна Пасечник**; учитель математики школы №4 **Мария Михайловна Григоренко**; учитель математики Гимназии им. Пушкина **Мария Владимировна Похилайнен**. О каждом из них рассказывали фильмы-короткометражки с подтекстами. Затем претенденты должны были ответить на вопросы членов жюри под председательством главы города **Виктора Владимировича Сиднева**. Естественно, темой была педагогическая профессия. Все финалисты с заданиями справились, получили Сертификаты на 15 тыс. руб., четверо были награждены ноубуками, а троим победителям были вручены хрустальные статуэтки в виде сердец – как символ – «сердце отдаю детям». И море цветов. **М.А. Коновалов**

получил поощрительный приз – Сертификат и кинокамеру.

С поздравлением выступил директор компании «Интехно» **Д.И. Сергиенко**, который вручил подарки – программное обеспечение для интерактивной приставки, а двоим – учителю математики **И.В. Дмитриевой (Лицей)** и **М.М. Григоренко** – и саму приставку. Он тепло поздравил женщин с приближающимся Днем 8 Марта.

«Деловая» часть конкурса чередовалась с выступлениями ребят разного возраста, которые развиваются под недремлющим педагогическим оком. Все номера, в основном танцевальные, самого высокого уровня, были с восторгом приняты публикой.

Далее жюри предстояло выбрать лучшего из лучших. Под аплодисменты присутствующих **В.В. Сиднев** торжественно вручил юбилейную медаль в честь 65-летия Великой Победы педагогу с огромным опытом, под руководством которой вступали в жизнь сегодняшние учителя, – **Л.Н. Бычковой**. И огласил вердикт высокого жюри. Победителем конкурса «Педагог года-2010» признана **Мария Владимировна Похилайнен**, набравшая наибольшее количество баллов. Шквал аплодисментов потрясал.

Начальник Управления образования **Е.А. Михайлова** от имени собравшихся поздравила главу города с его 55-летним юбилеем и вручила две «пятерки» – за внимание к образованию и шуточную медаль (внимание проинформировала присутствующих, что **В.Сиднев** представлен к государственному ордену им. **Ивана Калиты**).

Публика собралась было расходиться, но сюрпризы еще не кончились.

На экране появился крупным планом Президент Франции **Николя Саркази**. Обращаясь к главе города **Троицка Виктору Сидневу** и его заместителю **Владимиру Дудочкину**, он выразил восхищение (!!!) нашей системой образования, ее замечательными традициями, сердечно поздравил женщин с их прекрасным праздником и с победой на конкурсе, выразил сожаление, что не смог присутствовать на этом мероприятии. Но он не хочет остаться в стороне и преподносит победителю этого прекрасного конкурса автомобиль **Renault**, который сразу же появился на экране. Прозвучал перевод речи **Саркази**, **Виктор Сиднев** вручил **Марии Владимировне Похилайнен** ключи от машины и сказал, что по приглашению Президента Франции четырех победителей конкурса осенью ждет поездка в Париж. Зал аплодировал стоя.

Это было так сказочно, так невероятно, что закралась мысль, не розыгрыш ли все это? Но нет! Выйдя после окончания мероприятия на улицу, я увидела припаркованную к подъезду сверкающую иномарку **Renault**, ожидающую свою хозяйку.

Для **Марии Владимировны** подарок, конечно, стал приятной неожиданностью, она была счастлива и растрогана до глубины души. Мне бы хотелось пожелать, чтобы такие сюрпризы перестали быть редкостью и сенсацией и награждались бы ими все этого заслуживающие. А в ушах долгое время еще звучала песня, в заключение исполненная девочкой-школьницей, – гимн тем, кто не утратил веру в добрых волшебников, в чудеса, в сказки, которые, оказываются, еще живут на земле.

Алла Федосова

# Троицкий вариант



Городская газета • Издается с 1 апреля 1988 г. • № 9 (920)

Движение ЖСК в Троицке существует уже шесть лет, точнее сказать, существует, и довольно активно, ИДЕЯ строительства жилья для троичан. Но реального продвижения, по различным причинам, не было. Одна из них (наиболее известная, но не единственная), – законодательная норма, по которой землю под строительство надо было выкупать на аукционе, на котором победа жилищного кооператива над богатыми коммерческими застройщиками представлялась маловероятной. Многократные обсуждения не давали новых идей для продвижения. Троицкое отделение Всероссийской политической партии «Правое дело» организовало 19 февраля круглый стол по теме «Проблемы реализации права граждан на строительство жилья в форме ЖСК». Были приглашены гости, имеющие отношение к заявленной проблематике, в том числе из областных и федеральных структур.

Глава города **В.В. Сиднев** приветствовал участников и гостей совещания и обрисовал ситуацию со строительством жилья. Вот краткое изложение выступления. Когда я пришел на пост главы города, коммерческое строительство в городе шло такими темпами, что Троицк строил больше, чем Мурманская область. В настоящее время нет ни одного нового разрешения на строительство коммерческого жилья, так что обещание остановить такое строительство я выполнил. Но строить жилье необходимо, в том числе для выполнения президентской программы, – мы должны дополнительно выделить 20 квартал для ветеранов войны за федеральный счет. Также Президент дал указание Академии наук представить документы на строительство 5000 квартир для ученых; следовательно, Троицк должен участвовать в такой программе. Сейчас, когда у нас есть генплан, мы можем сформировать участки под строительство. Но кому и как их предоставлять? Пока закон дает единственный путь – через аукцион. Мы хотим строить для своего населения, но тут возникает вопрос: как это осуществить?

В выступлении **С.Д. Скорбуна**, председателя городского отделения «Правое дело», было отмечена специфика строительства в Троицке. Если жилье строится в Дубне или Пушкино, то его приобретут в основном местные жители, а в нашем городе троичане покупают 10–20% квартир, потому что близость Москвы поднимает цены до очень высокого уровня (сейчас

на первичном рынке цена 1 кв.м 65тыс.руб., в то время как себестоимость – около 30 тыс.). Массовое коммерческое строительство идет не в интересах местного населения, так как приезжие, как правило, работают в Москве, там же оставляют свои налоги, а социальная нагрузка (образование, здравоохранение, автомобильные проблемы и т.д.) ложится на местный бюджет, что ухудшает условия жизни троичан. Выход – организовать такое строительство, что-

## ПОДХОД СПРАВА

бы его цены и масштабы соответствовали возможностям и потребностям троичских жителей. Реальный платежеспособный спрос на жилье у нас 5–10 тыс. кв. м в год. Федеральный закон №131, ст. 16, определяет в числе других такие вопросы местного значения: 1) обеспечение малоимущих граждан, нуждающихся в улучшении жилищных условий, жилыми помещениями; 2) создание условий для жилищного строительства. Последнее – для тех, кто может самостоятельно решать проблему улучшения своих условий, если город создаст возможность некоммерческого строительства. В настоящее время Президент **Д.А. Медведев** говорит о необходимости возродить движение ЖСК, строить малоэтажное жилье.

**В.А. Кириченко** привел данные по движению ЖСК в Троицке. Из 700 записавшихся в кооперативы только 10–20% готовы вложиться в строительство прямо сейчас, мобилизовав все свои возможности. Но аукцион на землю может существенно изменить цены; к примеру, на аукционе в Одиново первоначальная цена оказалась превышенной в десятки раз, так что она дала увеличение стоимости кв. метра на \$890.

**В.В. Сиднев** заметил, что не надо ориентироваться на цены Рублевского шоссе, ведь реальный вклад стоимости троичкой земли в цену строительства – порядка \$100 на кв.м жилья. Не надо забывать и о том, что в цену обязательно войдет цена денег за время строительства (до 40%) и риски. Брак по расчету может быть счастливым, только если расчет был верным. Проблема состоит еще в том, что ЖСК теоретически могут строить не более 50 квартир в год.

**А.Ю. Летягин**, чья фирма построила таунхаусы «Сосны» (он же председатель одного из ЖСК, скептически высказался о готов-

ности кооператоров к реальному решению проблемы строительства жилья. После многолетних разговоров не появилось документации, с которой можно начинать работу. Кооператив – всего лишь один из способов сбора денег, но надо иметь в виду, что на него ипотеку не дадут. Допустим, появится земля; что будут делать кооператоры? Скорее всего, наймут управляющую компанию, которая найдет подрядчика. Вот вам две промежуточные структуры со сво-

ими расходами и прибылями. Если начинать работу, не имея готовой документации и строительной организации, то в городе могут появиться «обездоленные пайщики». Сейчас девять ЖСК объединились, они готовы затратить на реальные работы.

### Рекомендуется активность

**А.Л. Романович**, (партия «Справедливая Россия»), зам-председателя комитета Мособлдумы по аграрному вопросу, землеустройству и т.п., сказал, что выделение земли на льготных условиях именно местным жителям вызывает много замечаний с законодательной точки зрения. Но это всего лишь часть проблемы строительства некоммерческого жилья. Ситуация в троичских ЖСК получается такая: сегодня у меня есть рубль, я хочу его вложить, но что будет завтра – неизвестно. Это проблема более тяжелая, чем земельный вопрос, сейчас в Подмосковье масса земли, пригодной к строительству. **Миронов** (спикер Совета Федерации) предложил идею трудовых сберегательных касс, где население могло бы брать деньги на строительство жилья под 2–4%, если государство обеспечит такие структуры деньгами. Есть и другие пути оживления строительства жилья, в том числе принятие поправок в законодательство, которые обеспечат жилищным кооперативам льготные условия. Жители Троицка – люди продвинутые, они своими предложениями могут способствовать принятию таких поправок.

Генеральный директор Фонда «Институт экономики города» **А.С. Пузанов** рассказал о подготовке изменений в федеральное законодательство, которые позволят существенно увеличить возможности некоммерческого жилищного строительства. Этот закон уже прошел первое чтение,

когда была сформулирована концепция, сейчас он находится «в высокой степени готовности». В стране должен быть создан обширный некоммерческий сектор жилья, как это имеется в других странах. В него могут входить кооперативы, товарищества частных домовладельцев и т.д. Появление новых форм строительства важно в период кризиса для оживления спроса на жилье. В законе предполагается два варианта поддержки некоммерческого строительства: введение закрытого аукциона между независимыми кооперативами и создание кооперативов при поддержке государства и местного самоуправления, тогда власти сами будут решать, кого включать, кому давать и пр. Вводится четыре категории для желающих вступить в процесс льготного строительства. Ясно, что при введении льгот весьма вероятны попытки извлечь коммерческую выгоду. Поэтому в законодательстве предусматриваются различные антиспекулятивные меры. К примеру, если человек решил продать полученное жилье, он должен будет оплатить стоимость полученных льгот. Для того, чтобы закон был принят, необходима политическая воля. Конечно, есть силы, у которых противоположные интересы, но тем более важна активность тех, кто заинтересован в некоммерческом строительстве. Председатель Фонда содействия развитию жилищного строительства **А.А. Браверман** поддерживает инициативы, которые позволяют в условиях кризиса вывести на рынок жилья новые земельные участки. Любые формы инициативы населения и органов местной власти в поддержку упомянутых изменений в законах могут явиться той соломинкой, которая сдвинет вопрос с места.

Участники собрания приняли резолюцию, в которой были сформулированы предложения о внесении изменений в статью 30 Земельного кодекса о проведении аукционов, согласно которым вводятся исключения для земельных участков, предоставляемых жилищно-строительным кооперативам, созданным жителями муниципального образования в соответствии с нормами, принятыми органами МСУ. Также было предложено выйти в Минэкономразвития с предложением о проведении в г. Троицке правового жилищно-строительного эксперимента – пилотного проекта «Квартиру через ЖСК».

Александр Гапотченко