КОМПРОМИСС

## Дом будет четырехэтажным!

На перекрестке улиц Посохова и 2-я Новостройка в Красноперекопском районе не будет восьмиэтажного дома. Но благодаря взвешенной позиции городских властей интересы застройщика тоже удалось сохранить.

на этой стройке, жители Красноперекопского района рассказали главе города на встрече, которая проходила в апреле. Беспокоило их в основном то, что восьмиэтажный дом полностью разрушит архитектурную гармонию квартала, да и света белого после окончания строительства одно-двухэтажжители ных домов не увидят. Примечательно, что на общественных слушаниях, организованных по этому случаю, большинством голосов было принято решение ограничить строительство четырьмя этажами. Но застройщик успел получить разрешение на восьмиэтажный дом буквально за пару дней до официального решения органов местного самоуправления об ограничении этажности.



О ситуации, возникшей На встрече с жителями.

Выезд мэра на место и проведенное прямо на стройке совещание позволили найти решение, которое устроило всех. Владимир Слепцов обратил внимание застройщика на то, что он не смог выкупить все домовладения частного сектора, который окружает стройплощадку. Изза этого не удастся развить инфраструктуру квартала в соответствии с региональными нормами градостроительного проектирования. Например, расширить дороги до такой степени, чтобы ими могли пользоваться все жильцы восьмиэтажного дома, не создавая заторов друг для друга и для соседей. Это же обстоятельство, по мнению Владимира Слепцова, существенно снижает и инвестиционную привлекательность проекта. Мало кто захочет покупать квартиру, загоняя себя фактически в «транспортную изоляцию».

Будь некоторые хозяева домовладений чуть сговорчивее, инвестор мог бы вложить средства в модернизацию всего квартала, не только возводя там жилье, но и развивая соответствующую инфраструктуру. Но уж раз получилось так, как получилось, то уже начатое здание будет все-таки четырехэтажным.

– Я подписал постановление. запрещающее точечную застройку в городе. Территории необходиразвивать комплексно, и вместе с жильем строители должны возводить социальные объекты. При этом важно создавать прозрачные условия работы инвесторам. Район нуждается в

обновлении, есть люди, готовые вложить свои средства и расселить часть ветхого жилья. Поэтому важно найти компромисс, устраивающий всех, – сказал Владимир Слепцов.

Для того чтобы застройщик не оказался ущемленным в экономическом смысле, на совещании было решено найти для него возможность возвести неподалеку еще один четырехэтажный многоквартирный

 Если бы строительство шло на долевых принципах, то застройщик мог бы попасть в тяжелую финансовую ситуацию, - заметил секретарь ярославского городского отделения партии «Единая Россия» Артур Ефремов. - Но в новой редакции законодательства запрещено торговать жильем «на стадии котлована». Поэтому здесь серьезной проблемы не возникло: квартиры в этом доме определенно будут востребованы - то есть существенного ущерба инвестор не понесет. Таким образом, благодаря личной встрече Владимира Витальевича с ярославцами удалось найти эффективное решение, и проблемы жителей улицы 2-я Новостройка были решены менее чем за неделю.

Анатолий КОНОНЕЦ Фото Александра ПОГОРЕЛОВА жкх

## Кто заплатит больше?

екоторые ярославцы в платежках увидели повышение стоимости предоставление услуг горя-



чего и холодного водоснабжения и электроэнергии в полтора раза. Кого же коснулось это повышение?

Как нам пояснили в департаменте городского хозяйства, платить больше стали те, кто оплачивает коммунальные ресурсы не по индивидуальному прибору учета, установленному в квартире, а по нормативу.

- Ярославцы, которые следят за изменением законодательства, знают, что в прошлом году вышло постановление правительства РФ, которое направлено на стимулирование жителей устанавливать приборы учета. Расчет каждого коммунального ресурса должен осуществляться исходя из его фактического потребления. Правительством Ярославской области был установлен мораторий, и до марта текушего года повышающие коэффициенты не применялись. Поэтому для тех жителей города, которые не установили приборы учета, отныне плата начисляется с повышающим коэффициентом, - прокомментировала ситуацию первый заместитель директора ДГХ Наталья Шетнева.

Повышающий коэффициент определен правительством Российской Федерации в размере 1,5. То есть плата по нормативу возрастет в 1,5 раза. Избежать повышающих коэффициентов можно только в том случае, если оформлен акт о невозможности установки индивидуальных приборов учета. Такие акты по заявке оформляют непосредственно в управляющей организации.

Наталья Шетнева сообщила, что у 70 процентов ярославцев установлены приборы учета. Таким образом, повышение коснулось 30 процентов горо-

Ольга СКРОБИНА

НОВОВВЕДЕНИЕ

## Самострои под контроль

Мэрия Ярославля дает месяц на добровольную льготную регистрацию самовольно выстроенных объектов недвижимости.

большого домика, построенноэтажное офисное здание. Конец спокойной жизни! Теперь какие-то незнакомцы сгружают у офиса коробки, у вашего забора паркуются машины...

По предварительным подсчетам, таким образом застроено примерно 40 процентов частного сектора: вдоль проспекта Авиаторов напротив Тверицкого бора, во Фрунзенском и Красноперекопском районах, в старом Брагине. В частном секторе возводятся большие особняки, малоэтажные жилые дома, офисы и магазины.

Из-за такой самовольной застройки страдают не только жители частного сектора, но и городские коммуникации, а город- цу, то и не надо!

Представьте, вы - житель ской бюджет недополучает начастного сектора и владелец не- логи. Для коммерческой недвижимости земельный налог в дего в середине прошлого века. К сятки раз выше, но по докуменнему прилагаются огородик и там офисы остаются деревяннымилый сердцу полудеревенский ми домиками. Более того, зачауклад жизни. Но вот сосед слева стую за самострои не платится продает свой домишко — на ме- и налог на имущество, потому сте его огородика вырастает трех- что они вообще нигде не зарегистрированы.

До сих пор учета самостроев в Ярославле не велось. Вплоть до 2012 года учет земельных участков и построенной на них недвижимости проводился разными органами. Участки были за Федеральной кадастровой палатой, капитальное строительство - за БТИ. Сопоставить базы данных у ведомств не получалось. Получилась некая правовая брешь, благодаря которой и стали возможны самострои. Кроме того, с 1998 года государственная регистрация прав на недвижимость носит заявительный характер. То есть если собственник не желает заявлять, что построил гостини-

В последние годы некоторые регионы стали обращать внимание на «дыры» в сфере индивидуального строительства. Относительный порядок в этой сфере навели Калуга, Татарстан, Башкортостан. Ярославль с решением провести учет такой недвижимости тоже попал в список лидеров. Работа в этом направлении уже идет вовсю. На первом этапе всем владельцам неучтенной недвижимости предложено добровольно и на льготных условиях ее зарегистрировать. Если возникнут сложности, мэрия готова помочь.

Для этого сейчас при департаменте архитектуры и земельных отношений формируется межведомственная комиссия, куда войдут специалисты в области строительства, государственного строительного надзора и для контроля за чиновниками - представители общественных организаций. Срок для постановки самостроев на кадастровый учет — один месяц.

Далее разговор пойдет жестче - с административными наказаниями, ограничением хозяйственной деятельности и поставок ресурсов.

Елена СОЛОНДАЕВА

хорошая новость

## Земля стала дешевле

На минувшей неделе мэрия Ярославля снизила цену на аренду земли под строительство.

Это решение должно повысить инвестиционную привлекательность и вовлечь в хозяйственный оборот земельные участки, ранее не пользовавшиеся спросом.

Начальная цена продаваемых с аукциона земельных участков под строительство индивидуальных, блокированных и 2 — 6-квартирных жилых домов теперь составляет 35% от кадастровой стоимости земельных участков. Цена участков под строительство многоквартирных, в том числе малоэтажных, жилых домов составляет 40% от кадастровой стоимости. Цена участков под строительство нежилых объектов -15% от кадастровой стоимости.

Кадастровая стоимость земельных участков была изменена в прошлом году федеральным законодательством. В результате начальная аукционная цена оказалась слишком высокой, спрос на землю резко упал, и бюджет города недопопучил значительную часть запланированных доходов. Так, с июля по август прошлого года мэрия Ярославля объявила 48 аукционов на сумму 135 миллионов рублей. Из них состоялось 16 аукционов на сумму 15,5 миллиона рублей. В наступившем году ситуация не улучшилась. За три месяца 2017 года было объявлено 90 аукционов на сумму 181,5 миллиона рублей. Состоялось лишь 8 аукционов на 9 миллионов рублей.

Снижение цены на аренду земельных участков - абсолютно необходимая мера, - прокомментировал ситуацию заместитель мэра Ярославля по вопросам социально-экономического развития Алексей Торопов. – Она повысит продаваемость земельных участков, не даст строительной отрасли стагнировать и обеспечит поступление средств от аукционов в городской бюджет.

Елена СОЛОНДАЕВА