

ПРОЦЕДУРА ПРОВЕДЕНИЯ ЗЕМЕЛЬНЫХ ТОРГОВ В ОДЕССЕ: ОТДЕЛЬНЫЕ ПРОБЛЕМЫ И ПУТИ ИХ РЕШЕНИЯ

Научно-методологический семинар экономико-правового факультета
Одесского национального университета имени И. И. Мечникова,
25 февраля 2011 г. (протокол)

Докладчик: **Пикузо В. В.**, аспирант кафедры гражданско-правовых дисциплин

Председательствующий: **Масин В. Н.**, канд. юрид. наук, доцент

Секретарь: **Пилипенко Ю. А.**, аспирантка

Присутствовали: 42 сотрудника и аспиранта экономико-правового факультета

Масин В. Н.: Уважаемые коллеги, предлагается интересная, важная тема. Я, как специалист в данной сфере, вижу много вопросов касательно правового регулирования, законодательного регулирования, а также регулирования данного вопроса подзаконными нормативно-правовыми актами, которые принимал Кабинет Министров касательно проведения земельных торгов. В докладе изложены сложные моменты, о которых расскажет докладчик Пикузо Владимир Владимирович, аспирант 3-го года обучения, научный руководитель — доцент кафедры гражданско-правовых дисциплин, заведующий кафедрой, кандидат юридических наук Труба Вячеслав Иванович. Тема доклада: «Процедура проведения земельных торгов в Одессе: отдельные проблемы и пути их решения». Со своей стороны, считаю необходимым отметить, что тема доклада является актуальной, поскольку не во всех городах проводились земельные торги, среди них такие города, как Одесса, Киев и некоторые другие. Если нет возражений, регламент доклада — до десяти минут, вопросы — до трех минут и ответы — до пяти минут. Нет вопросов? Пожалуйста, Владимир.

Пикузо В. В.: Проведение земельных торгов в Украине регламентируется главой 21 Земельного кодекса Украины. Кодексом установлена процедура проведения земельных торгов и определены основные вопросы, связанные с этой процедурой. На сегодняшний день ведутся дискуссии о целесообразности и законности проведения земельных торгов. Подавляющее большинство авторов считает, что проведение земельных торгов, в рамках действующего законодательства, невозможно в Украине. Это обусловлено серьезным пробелом в законодательстве. В Земельном кодексе установлено, что земельные торги может организовывать юридическое лицо, обладающее специальным разрешением на такую деятельность — лицензией. Но не существует нормативного акта, который регламентирует выдачу такой лицензии и не существует органа, который имел бы полномочия по выдаче такой ли-

цензии, так же, как не существует лицензионных условий. То есть, на сегодняшний день не существует разрешений на проведение земельных торгов, не существует правовых оснований у каких бы то ни было юридических лиц проводить земельные торги, что, впрочем, не мешает проводить земельные торги регулярно, в частности, в Одесской области, городе Одессе. Также в Запорожье, Полтаве, Киеве земельные торги регулярно проводятся в соответствии с актами местного самоуправления. Что касается целесообразности земельных торгов, то она не вызывает никаких сомнений ни у кого из специалистов, потому что аукцион — это такая форма отчуждения земельных участков, которая позволяет продать земельный участок по максимально возможной рыночной стоимости и предоставляет возможность максимальному количеству юридических и физических лиц-предпринимателей приобрести этот участок. В рамках сложившейся социально-экономической ситуации в Украине наиболее целесообразной является продажа земельных участков, предназначенных под застройку жилой либо коммерческой недвижимости, поскольку создание новой недвижимости является наиболее выгодным вложением капитала на сегодняшний день. Сейчас в Одессе регулярно проводятся земельные торги, на которые выносятся земельные участки конкретных размеров, с конкретными границами, как того требует земельное законодательство, а также с конкретным предложением объекта недвижимости, который может быть построен на этом участке. На сайте Одесского городского совета можно ознакомиться с решениями Одесского городского совета о вынесении конкретных земельных участков на земельные торги, где указывается целевое назначение земельного участка. Например, большинство земельных участков на Овидиопольской дороге, вдоль рынка «Седьмой километр», выставляется на земельные торги с формулировкой «для строительства офисно-складского комплекса». То есть, мы видим, что земельные участки выносятся с каким-то конкретным предложением по строительству объекта недвижимости. Земельный кодекс, в частности ст. 136 ЗК, законодательно предусматривает возможность устанавливать требования к застройщику при отчуждении земельного участка с земельных торгов. Это так называемый технический паспорт земельного участка, выставляемого на земельные торги, в котором может быть прописано, какой объект может строиться, его технические характеристики, также могут быть прописаны граничные сроки возведения этого объекта и другие условия, которые в соответствии с ЗК устанавливаются либо органом государственного управления, либо органом местного самоуправления, в нашем случае, в городе Одессе — Одесским городским советом. Также устанавливается размер участия застройщика в развитии инфраструктуры города. То есть, говоря ненаучным языком, застройщик, который приобретает земельный участок, должен после возведения объекта недвижимости внести какую-то определенную денежную сумму в бюджет города с формулировкой «на развитие транспортной и инженерной инфраструктуры города». Из анализа норм и того, что происходит, в частности, в городе Одессе на сегодняшний день, можно сделать вывод, что паевое участие застройщика в организации инфраструктуры города в том виде, в котором оно осу-

ществується на сьогоднішній день, не являється цілесобразним, поскільки ці грошечні засади, як правило, не расходується на розвитиє інфраструктури міста, а іспользуются для «заполнения» дефіцита місцевого бюджету. Ісходя з цього, можна сделать предположение, что в качестве участия в развитии транспортной и инженерной инфраструктуры города нужно обязывать застройщика при возведении объекта недвижимости создавать некоторые объекты транспортной и инженерной инфраструктуры города. То есть, застройщик не выплачивает паевое участие в денежной сумме после возведения объекта, а создает какие бы то ни было элементы инфраструктуры, такие как дороги, коммуникации, электро-, водопровод и т. п., которыми впоследствии город может беспрепятственно пользоваться. Почему это целесообразно, на мой взгляд? Потому что мы все ходим по улицам, поэтому все знаем, что на территории, прилегающей к строительным площадкам и новым строениям, дороги находятся в крайне неудовлетворительном состоянии. Как показывает практика, еще до окончания строительства у застройщика отсутствуют денежные средства, предусмотренные на благоустройство территории, прилегающей к строительной площадке, и уже речь не идет о том, чтобы застройщик отремонтировал испорченное в процессе строительства дорожное полотно либо внес паевое участие в развитие инфраструктуры города. Кроме того, для поддержания эстетических, историко-культурных принципов застройки города, необходимо также указывать конкретные объекты, которые могут быть созданы на земельном участке, который отчуждается на земельных торгах. То есть, речь идет о том, чтобы предусматривать не просто целевое назначение земельного участка, выставляемого на земельные торги, а предлагать конкретный проект возведения объекта недвижимости. Таким образом, лот на земельных торгах становится своего рода коммерческим предложением и лицо, которое приобретает земельный участок на земельных торгах, приобретает не просто право застройки земельного участка, оно также приобретает обязанность построить именно этот конкретный объект недвижимости. Это позволит избежать конфликтных ситуаций, таких, как произошла с рестораном «Киев», который был закрыт из-за того, что он не соответствовал эстетическим нормам градостроительства в Одессе; это скандалы вокруг строительства торгового центра «Европа», который «стеклянным сундуком» стоит посреди ул. Дерибасовской; и, вызвавшее в свое время ажиотаж, строительство отеля «Кемпински», который сейчас называется «Одесса», на территории морского вокзала. Владимир Мещеряков, возглавлявший управление по охране культурного наследия Одесского городского совета, дал Одесскому издательству «Репортер» эксклюзивное интервью, в котором прямо сказал, что когда эксперты ЮНЕСКО приезжали в Одессу для того, чтобы выбрать объекты для внесения их в перечень культурного наследия мира, они дошли до памятника Дюка, посмотрели на него со спины, увидели отель «Одесса» и сказали: «Мы с Вами не сотрудничаем». То есть, так называемая видовая точка на одесский залив была испорчена, по мнению экспертов ЮНЕСКО, которое упомянул Владимир Мещеряков в своем интервью. Владимир Мещеряков также считал, что это недопустимо в дальнейшем. Также имело

место интервью Э. Гурвица, в котором он сказал, что таких ошибок, как торговый центр «Европа» на ул. Дерибасовской, он больше не допустит. Вот для того, чтобы подобных ошибок не допускать, нужно, грубо говоря, думать до того, как этот объект возведен, и предлагать конкретные решения, конкретные проекты для возведения объектов недвижимости, особенно это касается черты города Одессы как исторической жемчужины. Яркими примерами городов, которые, все-таки, используют такой принцип, являются Иерусалим и Тель-Авив. Так называемый «Белый город» Тель-Авив возводился в XX веке в течении двадцати лет — с тридцатого года по пятидесятый. В 2003 году эксперты ЮНЕСКО признали этот участок города, который состоит только из белых невысоких домов квадратной формы историческим наследием мира с формулировкой «образец современного градостроительства». Что касается Иерусалима, то весь город состоит также из невысоких домов — не выше пяти этажей (пять этажей — это архитектурный эксклюзив в Иерусалиме), которые строятся либо из Иерусалимского камня, который напоминает наш ракушечник, либо эти объекты недвижимости должны быть обязательно облицованы этим камнем. Это правило было введено на территории Иерусалима еще при Британском мандате. То есть это очень длительный процесс, который не нарушается в течение долгого времени и привел к тому, что Иерусалим считается одним из красивейших городов мира, где соблюдены все градостроительные нормы и соблюдается историческое наследие.

Вернемся к паевому участию застройщика в развитие транспортной, инженерной инфраструктуры города Одессы. Этот вопрос регламентируется рядом нормативно-правовых актов: его касаются нормы Земельного кодекса Украины, но непосредственно этот вопрос рассмотрен в Законе Украины «О планировке и застройке территорий», а также в некоторых нормативно-правовых актах, которые были призваны к борьбе с негативными последствиями финансового кризиса в Украине, в частности в жилищно-строительной сфере. На сегодняшний день, законодательство устанавливает, что паяное участие выплачивается не позднее одного месяца после введения объекта в эксплуатацию — то есть после окончания строительства объекта. Как правило, объекты недвижимости, особенно жилой, продаются застройщиком еще до окончания строительства, поэтому, естественно, застройщик не заинтересован в выплате городу крупных сумм денежных средств уже после того, как застройщик все получил от земельного участка, который приобрел на земельных торгах. Я предлагаю закрепить меры ответственности застройщика за нарушение своих обязательств, которые он берет на себя при покупке лота на земельных торгах. Такая процедура является абсолютно легитимной. В частности, как закрепляет законодательство, является возможным предусмотреть ответственность застройщика за нарушение граничных сроков строительства объекта. Это прежде всего позволит избежать возникновения «долгостроев» и «бетонных коробок», которые мы наблюдаем повсеместно в Одессе. История Одессы знает свидетельства такой ответственности застройщиков. Вплоть до того, что, если купец, которому указали за два года выстроить здание, не успевал вставить в здании окна,

то здание переходило в собственность города. Некоторые историки говорят о таких фактах, но, не зная реквизитов документов, очень тяжело найти их в Одесском архиве. Что же касается современности, то такая ответственность была бы несоразмерной ущербу, нанесенному таким нарушением городу, и была бы слишком суровой. Кроме того, необходимо принимать во внимание, что государство пребывает в состоянии финансового кризиса и иногда строительство не может вестись по объективным причинам в установленные сроки. Для этого возможно предусмотреть ответственность как денежную — штраф за нарушение сроков строительства объектов с предоставлением дополнительного срока, либо более серьезную ответственность — передача прав генерального подрядчика органам местного самоуправления с обязательной компенсацией затрат нового подрядчика за счет субъекта, который приобрел обязанность на строительство объекта на земельных торгах. На мой взгляд, все выше перечисленное позволит улучшить инвестиционный климат Одессы, позволит соблюдать историко-культурные ценности Одессы. Все-таки Одесса ценится за свою красивейшую архитектуру, которая содержит в себе элементы многих культур, многих направлений. Тяжело видеть, как центр города портится какими-либо модернизированными зданиями, которые напоминают по своему виду стеклянные коробки. На мой взгляд, предложенные меры являются необходимыми для упорядочения градостроительства в г. Одессе и надеюсь, что они будут приняты в ближайшее время новым городским советом.

Если у Вас есть вопросы, я надеюсь, что своими ответами смогу дополнить свой доклад, чтоб он был более полным информационно.

Ерошенко А. Б.: Касательно Вашей идеи, которую Вы разработали. Для установления порядка продаж не просто земельного участка, а уже разработки проекта постройки конкретного здания. В условиях дерегулированности сферы строительства допускаете ли Вы введение дополнительных правил, которые уведут услуги инвесторов и застройщиков из этой сферы?

Не считаете ли Вы уже достаточным принять для решения этого вопроса Генерального плана города, потому что над этой проблемой все бьются, много говорят, и я надеюсь, что действующим городским советом шестого созыва этот вопрос будет решен и Генеральный план города будет принят! Именно это позволит уйти от того, что на улице Дерибасовской строились торговые центры, которые гораздо выше и совсем не вписываются в архитектурную картину двухэтажных зданий исторических. Этого достаточно, мне так кажется, потому что то, о чем Вы говорите, это должны разрабатывать чиновники, которые обязаны и так, без согласования инспекции по благоустройству, управления архитектуры и градостроительства, бюро эстетики эти вещи не допускать. Но они и так допускаются.

Пикузо В. В.: Ответ на первую часть вопроса: не оттолкнет ли это застройщиков и инвесторов? На мой взгляд, мы рассматриваем сейчас идеальный вариант, понятно, что если привязаться к жизни, то этого, в ближайшее время, скорее всего не будет. Но если рассматривать идеальный теоретический вариант, то можно на этот вопрос ответить просто: если

застройщик хочет испортить лицо города — зачем нам такой застройщик? То есть, если его это отталкивает, то он не нужен.

О втором моменте — если все это будет урегулировано подробным Генеральным планом города? Я считаю, что подробный Генеральный план города является чем-то более «мифическим», чем то, что предлагаю я. Потому что на сегодняшний день такого плана нет.

Мы не берем во внимание Генплан, который разработан киевскими архитекторами по мнению которых, в Одессе возможно выстроить метро, что Одесский вокзал возможно перенести за город, и станцию, где вокзал существует сейчас поместить под землю, насыпать на тринадцатой станции Б. Фонтана полуостров из песка. То есть все это из ряда фантастики. Поэтому я считаю, что на сегодняшний день более простым и понятным способом урегулирования данной проблемы является все-таки разработка каких-то конкретных проектов, которые могут располагаться в центре города, в частности.

Кислун В.: Скажите, пожалуйста, Вы предлагаете интересную, оригинальную идею, чтобы, скажем, инвестор не вносил деньги в бюджет, а за этот счет обустроивал окружающую территорию. Принимая во внимание уровень правосознания наших чиновников, уровень коррупции, возможно ли, что город останется и без денег, и без дорог, и без инфраструктуры? Как с этим бороться?

Пикузо В. В.: В Вашем вопросе содержится ответ на него. Вы говорите о том, что у нас недобросовестные чиновники, нечистые на руку, тем более им нельзя давать деньги в руки. То есть я говорю о том, чтоб исключить возможность того, что денежные средства будут перечисляться на счет городского совета (в городской бюджет). Я говорю о том, что застройщик в процессе строительства обязан создать какие-то коммуникации, какие-то дорожные пути и т. п. То есть, если он этого не делает, то к нему применяются какие-либо конкретные санкции, что исключает возможность, расхищения бюджетных средств.

Ерошенко А. Б.: Мы все хорошо знаем, из опыта строительства, что есть возможность сэкономить, сделать некачественно, и дом будет принят в эксплуатацию. Не целесообразнее ли платить реальные «живые» деньги и получать объект определенного качества?

Пикузо В. В.: Я быстро коснусь этого вопроса. Есть такое понятие, как архитектурный контроль. Архитектурный контроль осуществляется тем лицом, которое разрабатывало проект строительства. То есть, если проект строительства разрабатывается, допустим, сотрудником городского совета — сотрудником управления архитектуры и градостроительства, то он должен осуществлять этот контроль. И он ответственен за соблюдение проекта при осуществлении строительства.

Масин В. Н.: У нас тема: «Процедура проведения земельных торгов в Одессе». Возникает вопрос: насколько законна сама процедура проведения

торгов? В каком плане? Поскольку в соответствии с законодательством, кроме того что Вы сказали, есть предусмотренные организации..., но в ст. 37 ч. 5 ЗК Украины установлено, что порядок проведения земельных торгов устанавливается Законом. На сегодняшний день мы не имеем такого закона. Но зато мы знаем, что есть в Законе «О государственном бюджете на 2010 год» такая норма, которая говорит, что делегируется это право Кабинету Министров на 2010 год до 01 января 2011 года. Сталкивались, изучали этот документ? На сегодняшний день мы не видим легитимности этого порядка, поскольку порядок должен быть установлен Законом. Так что тогда, не продавать земельные участки? Что касается полномочий этой процедуры, то тут необходимо подойти концептуально к этому вопросу, и Верховная Рада должна решить: или делегировать этот вопрос Кабинету Министров, чтоб тот мог разрабатывать процедуру, или в законодательном порядке принять соответствующий закон. Принят был Закон «О градостроительной деятельности». Это тоже неоднозначный Закон, и коллеги тоже подтвердят это. Может в этом законе прописать этот порядок? Потому что, кроме того, что мы сказали, предусмотренный законом Генеральный план тоже является основным нормативным документом, регулирующим градостроительную деятельность. То есть действительно, мы затронули важнейшую тему и прошу, чтоб вы, коллеги, обратили внимание на законность, или даже не на законность, а на соответствие действующему законодательству данной процедуры. Спасибо.

Пикузо В. В.: Как я хочу прокомментировать это? На сегодняшний день, юридические лица, которые проводят земельные торги, руководствуются нормами Земельного кодекса, в котором достаточно подробно описана процедура, которая должна соблюдаться. То есть, не будем вдаваться в тонкости, но есть требования о том, что должно быть объявление, о том, что должен содержать технический паспорт земельного участка, который выносится на земельные торги, существует Положение о техническом паспорте земельного участка, выносимого на земельные торги, утвержденное Кабинетом Министров Украины. То есть процедура, в принципе, установлена в Земельном кодексе.

Масин В. Н.: Не согласен. Обратите внимание, процедура должна быть установлена Законом. Закон же специальной статьи, регламентирующей этот порядок, не имеет. Не исключаете ли Вы, что делегирование этого полномочия Кабинету Министров было пролоббированным? Чтоб Кабинет Министров, имея соответствующие полномочия, мог проводить, изменяя процедуру, отчуждение земельных участков, обратите внимание, государственной и коммунальной формы собственности?

Ерошенко А. Б.: Согласен. Однако, несмотря на то, что уже неоднократно указывалось на невозможность вносить изменения Законом Украины «О государственном бюджете...» в другие нормативные акты (законы), никто этого не выполняет, потому это волеизъявление исходит от легитимного органа — Кабинета Министров. Они подменили закон, чтоб не «протяги-

вать» через Верховную Раду. Это глубокие вопросы касательно политической культуры.

Масин В. Н.: Это может Госкомзем принять, или Президент своим указом, есть общий порядок — он должен регулироваться законом. Юлия Владимировна пыталась принять два года назад такое постановление... некой статьи Конституции, так что юристы должны закрыть на это глаза? Ваша позиция?

Ерошенко А. Б.: Если Конституционный суд говорит, говорит, а его никто не слушает...

Смитюх А. В.: У меня следующий вопрос. Он немного отвлечен от города, но сейчас наиболее актуален в сфере земельных правоотношений: касательно устранения моратория на отчуждение земель сельскохозяйственного назначения в 2012 году. Я понимаю, что это плоскость не правовая, а больше экономическая, социальная, Ваша точка зрения относительно того, это хорошо или плохо? Это для экономики Украины груз или это катастрофа? Ваше мнение?

Пикузо В. В.: «Хорошо» или «плохо» отмена моратория на отчуждение земель сельскохозяйственного назначения? Я лично, более чем уверен, что это хорошо. Потому что на сегодняшний день сельскохозяйственные земли распаиваны между членами бывших кооперативов, которым по девяносто лет, и они не могут использовать эти земли по назначению. Они отчуждают их за бесценок, хотя сейчас это стало сложнее в связи с новыми разъяснениями Высшего административного суда, в связи с изменениями в Переходных положениях ЗК. Еще два или три года назад это было массовым явлением — отчуждение земель сельскохозяйственного назначения по определенным схемам, которые использовались также и в Одесской области, и черноземные земли передавались под строительство крупных развлекательных комплексов, складских комплексов, либо не используются и приходят в негодность, по сегодняшний день, ожидая, пока их можно будет продать. Я считаю, что отмена моратория является очень серьезной, актуальной проблемой, которая должна быть решена, для того, чтобы лица, действительно готовые заниматься сельским хозяйством, развивать его и культивировать сельскохозяйственные земли, могли это делать на законных основаниях.

Масин В. Н.: Разрешите дополнить? Вопрос: хорошо или плохо? Вот действительно, такая ситуация: вы говорите о коррупции и, коль скоро есть какой-либо запрет, есть люди, которые хотят его нарушить. А если есть чиновник, который может каким-либо образом этот вопрос обойти... понятно о чем мы говорим... А если не будет объекта запрета — пожалуйста. Семь миллионов граждан получили земельные паи. Им по семьдесят, восемьдесят, девяносто лет. Они хотят достойно прожить остаток своей жизни, продав свой земельный участок, а не сдавать его в аренду за 1400–1800 гривен. Кто-то больше встречал? Мне ваша позиция, Владимир, очень нравится.

Смитюх А. В.: Позвольте дискуссию. Вы считаете, что лучше, чтоб землю продали индусам за бесценок? В семьдесят, восемьдесят лет граждане не будут заниматься сельским хозяйством?

Масин В. Н.: Я участвовал в разработке ЗК, и когда внедряли институт права частной собственности, разрешался вопрос по поводу того, разрешать ли быть субъектами права частной собственности на землю иностранным гражданам, лицам без гражданства. Сейчас это возможно. Тут вопрос не о том, как действуют эти нормы, а о том, чтоб не нарушать действующие нормы. Так, к примеру, был разрешен вопрос касательно нахождения в собственности у иностранных граждан земель сельхозназначения. Ведь они могут получить, к примеру, наследство. Однако, в то же время, Закон предусматривает обязанность отчуждать данный земельный участок в течении одного года, а в случае неотчуждения — право собственности прекращается. А в каком же порядке проводить подобное отчуждение, если наложен мораторий?...

Бачур Б. С.: Когда мы говорим о Земельном кодексе, как и все кодексы, которые у нас написаны, такое ощущение, что они пишутся для того, чтоб их не выполнять, даже на местном уровне. Вы, занимаясь этой тематикой, не пытались выяснить, какими нормами руководствуется наше местное самоуправление, начиная с городского совета, когда в отношении земель не только сельскохозяйственного назначения осуществляют отвод? Ведь каждая политическая сила, когда приходит к власти, о Генеральном плане забывает. Ведь очень часто вопрос об отводе земли, а также вопросы, касающиеся согласований с управлением архитектуры и градостроительства и др. управлениями горисполкома, разрешаются уже после фактического окончания строительства объекта. Какими нормами руководствуется наша власть, принимая решение об отводе земли под уже завершенный строительством объект, уже на стадии ввода его в эксплуатацию?

Пикузо В. В.: Действительно, многие крупные застройщики в г. Одессе часто осуществляют строительство без получения каких-либо разрешительных документов. Действующее законодательство предусматривает возможность сохранения подобных построек, но предусматривает большие штрафы — до 25 % от стоимости строительства. В случае оплаты такого штрафа право собственности на возведенный объект может быть признано за лицом, возведшим этот объект. Земельное законодательство предусматривает возможность отведения земельного участка под уже существующий объект недвижимости. То есть, если на незаконно выстроенный дом признано право собственности, то по закону застройщик имеет право получить земельный участок под этот объект. Но как получается на практике? После окончания строительства на снос завершенного строительством здания никто не решается. Говорить о беспределе можно долго, но этот вопрос не касается теории права.

Масин В. Н.: Позвольте напомнить, что действующим Уголовным кодексом предусмотрена уголовная ответственность за самовольное занятие земельного участка.

Бачур Б. С.: У Вас не сложилось впечатление, что у нас земельные участки и земля уже проданы. А мы все ждем, когда же нам разрешат ее продавать, руководствуясь нормами? Вы изучали этот вопрос?

Пикузо В. В.: На практике я сталкивался с этим вопросом. На сегодняшний день я сталкивался со многими решениями судов, принятых по искам органов прокуратуры о незаконности отведения земельных участков и возвращении их в коммунальную собственность либо собственность предыдущих владельцев.

Масин В. Н.: И последний вопрос.

Смитюх А. В.: Скажите, пожалуйста, Ваше мнение, Генеральный план действительно, какой бы он ни был, имеет решающее значение, ведь он существует, хотя и был принят еще двадцать два года назад и, соответственно, он содержит определенные ограничения, которые не позволяют проводить хаотичную застройку в центре города. Ваше мнение: его положения просто игнорируют или он действительно требует улучшения?

Пикузо В. В.: Генеральный план, который действует на сегодняшний день, не используется при согласовании проектной документации, насколько мне известно. Используются планы застройки какого-либо района, которые утверждаются на сессии городского совета — это градостроительное обоснование и сами подетальные планы застройки. Я считаю, что тот Генеральный план, который принят в 1989 году, действительно имеет очень много «белых пятен» и таким образом предоставляет возможность возводить любые объекты недвижимости на территориях, которых нормы плана не коснулись. Говоря обывательским языком, если на Генеральном плане предусмотрено большое пустое пятно, значит на нем можно выстроить все, что угодно, потому что Генеральный план этого не запрещает. Вносить какие-то коррективы в Генеральный план пытаются путем принятия детальных планов застройки, но которые, как правило, тоже ни к чему не приводят. Создание нового Генерального плана, который бы соответствовал современным условиям, как культурным, так и экономическим, фактически развитию города, является очень сложной задачей, решение которой должно занять несколько лет кропотливой работы. Пока что такого Генерального плана не существует, и я не вижу перспектив для его создания в ближайшем будущем.

Масин В. Н.: Давайте поблагодарим докладчика за прекрасный доклад. Заседание научно-методологического семинара объявляю закрытым. Спасибо.

Председательствующий:

В. Н. Масин

Секретарь:

Ю. А. Пилипенко