



ВЕСТНИК #   
Июнь 2013  
ЗАСТРОЙКИ

Все новости застройки ищите на сайте [www.zastroikaby.org](http://www.zastroikaby.org)

Данное печатное издание выпускается инициативой "Верни себе город!".

По любым вопросам обращайтесь по адресу [info@zastroikaby.org](mailto:info@zastroikaby.org)

# Новости борьбы с застройкой

## Пришло время «турецкой весны»?



Суд в Турции аннулировал постановление правительства о застройке парка Гези. Масштабные акции протеста начались в Стамбуле после того, как стало известно о решении властей вырубить парк и построить на его месте торгово-развлекательный комплекс. Полиция применяла для разгона демонстраций силовые методы – слезоточивый газ и водомёты. В ходе столкновений с полицией погибли шесть человека и около восьми тысяч получили ранения.

Выступления в Турции начались 28 мая с акции экологов, которые выразили протест против идеи реконструкции парка Гези. Манифестанты разбили в городском парке Стамбула палаточный лагерь и не покидали его несколько суток в знак протеста против застройки территории парка. Вскоре манифестации перекинулись и на ряд других городов страны и приобрели ярко выраженный антиправительственный характер.

## Возмущенные уплотнением жильцы улицы Калинина готовы приковать себя к деревьям

В границах улиц К.Чорного – ул.Калинина – пер.Калинина – ул.Толбухина строится несколько многоэтажных жилых зданий, для возведения которых придется пожертвовать большей частью придомовой территории и зелеными зонами уже существующего жилого квартала. Жители негодуют, ходят по инстанциям

и в случае игнорирования своих интересов готовы приковать себя во дворе к деревьям. Тем временем, строительство продолжается.



## 2. Строительство в престижных районах.

Квадратный метр жилья в центре, несомненно, будет стоить дороже, чем где-то в Смолевичах. Многие люди готовы платить за близость к метро, наличие развитой инфраструктуры и хороший вид из окна. Ни им, ни тем более застройщикам абсолютно не важно, как отреагируют на это их новые соседи.

## 3. Отселение за счет государства.

Согласно законодательству, отселение жильцов из домов, идущих под снос или на реконструкцию, происходит за счет государства, поэтому “марать руки” о несогласных выселяться застройщику не приходится – если они, конечно, не лягутся под гусеницы экскаватора. Ну и конечно же, после сноса двухэтажного дома в районе Грушевки (уже около метро) со своим двором, огородом, просторными 5-ю комнатами, обычно приходится рассчитывать лишь на двушку в Каменной горке или Малиновке. Это несоизмеримо с суммой, которую получит застройщик за продажу на этом месте 300 квартир.

## 4. Строительство для сдачи в аренду.

Сейчас на первом этаже новостроек зачастую размещаются не квартиры, а торговые площади, офисы, парикмахерские и пр. Многие из этих помещений сдаются в аренду – а это куда выгоднее, чем просто продажа квартир. Строительство арендных офисных зданий также очень распространенное явление, особенно в центре города, где стоимость земли весьма высока. Поэтому не стоит недоумевать, почему офисы строят охотнее, чем детские сады и больницы.

## 5. Строительство развлекательных и торговых центров.

Сфера услуг сейчас занимает уверенное первое место в мировой экономике. Выгодно построить квартиру или сдать офис в аренду, а еще лучше построить какой-нибудь “Титан” или “Корону”, откуда можно будет черпать денежки еще многие годы, используя тягу народа к потреблению и развлечениям после тяжелой трудовой недели.

Двумя субъектами строительства, которые получают прибыль от уплотнения, дело не заканчивается. **Есть еще и банки.** Здесь все просто: кредиты и только кредиты. Строительным фирмам – на строительство и закупку стройматериалов, физическим лицам – на покупку квартиры, мебели, на ремонт и т.д.

Думать, что строители, чиновники и банкиры заботятся о людях, которым нужно жилье, было бы заблуждением. Да, они предоставляют определенные услуги, которыми мы пользуемся, но делают это не из благих побуждений, а из жадности наживы; предоставление услуг в этом случае является просто средством получения прибыли. Поэтому не стоит уповать на их снисхождение и понимание, нужно занимать твердую позицию для защиты своих интересов и надеяться только на себя.

### 3. Продажа и сдача земли в аренду.

### 4. Снос старой инфраструктуры за счет инвестора.

Когда речь идет о строительстве новых объектов на месте пустующих или неиспользуемых зданий, государство или застройщик, в зависимости от условий, описанных в договоре, берет на себя все расходы по сносу старых зданий и подготовке площадки для нового строительства. Естественно, государству выгодно, когда это делает инвестор.

### 5. Благоустройство парков, скверов, дворов.

Благоустройством, в том числе небольших парков, скверов, должны заниматься районные власти, в бюджет таких структур даже вписываются отдельные статьи на облагораживание, уход за зелеными зонами, ну и, конечно же, составляются планы по выполнению данных обязательств. Однако, у районных властей никогда не находится на это свободных денежных средств, а планы надо выполнять. Так и строятся кафе, рестораны, бизнес-центры на месте зеленых зон «с целью их благоустройства». Вспомним гостиницу «Пекин» в Парке 40-летия Октября, а также недавнюю попытку построить стадион в Парке Дружбы народов «для его благоустройства».

### 6. Обеспечение населения платным жильем.

До сих пор у нас сохраняются очереди на социальное жилье длиной в тысячи человек. При этом ждать приходится десятилетиями, поэтому многие записываются в очередь уже с надеждой, что хотя бы их дети или внуки получат долгожданную квартиру. Однако, жить где-то нужно уже сейчас, поэтому большинство все же строит квартиры за свои деньги. В результате эти люди перестают быть нуждающимися в улучшении жилищных условий, что очень на руку государству. Другими словами, коммерческие застройщики просто разгружают общие очереди, которые, в противном случае, должно было бы удовлетворить государство.

### 7. Откаты чиновникам.

В погоне за лакомым кусочком земли некоторые застройщики идут на все, что можно решить за определенную сумму денег. Пока самым большим раскрытым (общественно известным) случаем коррупции в сфере строительства была взятка в размере 7 млн долларов. Безусловно, многие махинации просто остаются за кадром.

## Застройщик

### 1. Дешевые коммуникации.

Уплотнение всегда означает отсутствие необходимости обеспечивать дополнительный общественный транспорт, подводить коммуникации к новому строению: электричество, воду, отопление, телефонную связь и т.д. Поэтому есть материальная разница, где строить – за МКАД или в Уручье.

### Жители улицы Заславской против очередного бизнес-центра



Тысячи человек выступают против строительства 15-этажного бизнес-центра на месте площадки для выгула собак и зеленой зоны. Позади три общественных обсуждения проекта и полтора года борьбы, но Мингорисполком до сих пор медлит с принятием окончательного решения. Видя неопределенность ситуации, люди подготовили обращение к властям, которое направлено в Администрацию президента, Комитет госконтроля, Мингорисполком и администрацию Центрального района.

### Жители Уручья собирают подписи против вырубки деревьев на месте строительства автоцентра Audi AG

Минчане, проживающие в Уручье, собирают подписи против вырубки деревьев на месте строительства автоцентра Audi AG.

Как сообщил местный житель Вячеслав Пилипук, уже собрано около 100 подписей, которые вместе с заявлением жителей сегодня будут отправлены в Администрацию президента, Министерство природных ресурсов и охраны окружающей среды и Мингорисполком.

В заявлении жители Уручья требуют прекратить вырубку деревьев, перенести строительство автоцентра в другое место, восстановить плодородный слой земли и посадить здесь молодые деревья в количестве не менее двух новых к одному срубленному.

### В Малиновке появится новый торговый комплекс. Часть местных жителей выступила против стройки

Участок на пересечении улиц Есенина и Рафиева в минском микрорайоне Малиновка начали огораживать этой весной. У жителей ближайших домов сразу же возникли вопросы. Как выяснилось, строить здесь собираются двухэтажный торговый центр. Люди возмущены: «У нас отнимают еще один зеленый уголок, — говорят они. — Магазинов в районе и так достаточно, а новострой создаст целый комплекс проблем». Пользы от нового магазина жильцам не будет никакой. В шаговой доступности три торговых центра: «Рублевский», «Виталюр», по диагонали от планируемой стройки — ТЦ «Максимус» и рынок. Недалеко от стройки три гипермаркета, не говоря уже о множестве мелких магазинов.



## Экологи собираются обжаловать в суде результаты госэкспертиз по китайско-белорусскому технопарку

Совет министров Беларуси недавно утвердил генплан Китайско-белорусского технопарка, который планируют строить в Смолевичском районе. Ранее экологи заявляли о несоответствии этого градостроительного проекта нормам законодательства, теперь же намерены обратиться в суд и прокуратуру, чтобы обжаловать результаты государственных экспертиз, проведенных «без учета общественного мнения и заключения независимых экспертов». Напомним, 17 апреля прошло общественное обсуждение строительства индустриального парка в лесах под Смолевичами, где планируют развернуть производство, построить жилье и предоставить работу для 155 тысяч человек. Жители Минска и экологические организации выразили свое беспокойство по поводу строительства. Среди основных причин недовольства: нарушение природного равновесия и вырубка части лесов из заказника Волмянский, угроза одному из источников пресной воды - Петровичскому водохранилищу, отсутствие описания промышленных объектов, которые будут построены и расчета выбросов в окружающую среду, нарушение норм привлечения общественности к обсуждению факта строительства парка.

Более подробную информацию по проблеме уплотнительной застройки читайте на сайте [www.zastroikaby.org](http://www.zastroikaby.org)

### Планируемые объекты строительства:

- Берег Свислочи (около 7-й больницы) - ресторан на 80 мест в виде мельницы.
- Берег водохранилища Дрозды (пересечение пр. Победителей и МКАД) - крупный ресторан восточной кухни.
- ул. Притыцкого (между ст.м "Спортивная" и "Кунцевщина" - офис "Белгазпромбанка" с вертикальным озеленением.
- ул. Нововиленская - жилой квартал на месте птицефабрики.
- ул. Никифорова-Стариновская - костел римско-католической общины.
- ул. Тимирязева-Нарочанская - православный храмовый комплекс.

### Ближайшие общественные обсуждения:

- Первомайский район: 28 июня-12 июля общественное обсуждение «Многоквартирный жилой дом со встроенными помещениями и гаражом-стоянкой»
- «Реконструкция части здания по ул. Калинина, 26а для размещения детского сада до 120 мест»
- г. Смолевичи: 9-23 июля общественное обсуждение «Детальный план территории первоочередного освоения Китайско-Белорусского индустриального парка»

# Кому выгодно уплотнение и точечная застройка?

Когда жильцы начинают бороться со строительством очередного "столбика" в их дворе, протестовать против выселения или вырубки парка, зачастую они не задумываются, кому выгодно строительство именно в этом конкретном месте. На первый взгляд может показаться, что уплотнение домами или офисными зданиями связано в большей степени с желаниями дольщиков, которые хотят жить или работать в этом месте. На самом деле, в большинстве случаев интересы дольщиков стоят на последнем месте. А самыми важными игроками на рынке строительства являются строительные фирмы и государство. Государство здесь понимается в самом широком смысле: начиная от местных органов власти и заканчивая высшими государственными институтами. Посмотрим, насколько верно наше утверждение.

## Государство

### 1. Поступление налогов в госбюджет.

Государство получает ценз с каждой транзакции и с любой экономической активности: покупка и продажа стройматериалов (НДС), налоги на зарплату строителям (подоходный, отчисления в социальный и пенсионный фонд и т.д.), налог на прибыль от продажи квартир и сдачи помещений в аренду, налог на недвижимость, налог на землю, таможенные пошлины, лицензии и т.д. Очевидно, что государство материально заинтересовано в строительстве как можно большего количества объектов. (Подробнее о том, куда идут налоги и на что они расходуются, читайте в следующих выпусках).

### 2. Перекаладывание ответственности за строительство социально значимых объектов на застройщика.

По закону, государство обязано обеспечивать население социально значимыми объектами – детскими садами, школами, поликлиниками, больницами, домами для многодетных семей и др. За государственный счет также должен производиться ремонт и строительство дорог и другой инфраструктуры. Однако в больших городах не редкость, когда ближайший детский сад находится в соседнем микрорайоне, школы и больницы не справляются с наплывом посетителей, дороги, особенно в провинции, в ужасном состоянии. Чиновники разводят руками – мол, не хватает бюджетных денег на строительство этих объектов. В этом случае, когда попадаете выгодный инвестиционный проект, чиновники в обмен на предоставление лакомого кусочка в центре города обязывают застройщика поспособствовать в строительстве социальных объектов, таким образом убивая двух зайцев. Последний пример: администрация Первомайского района отдала ОАО "Газпром" а/в Московский под строительство офисного здания с обязательством построить транспортную развязку и несколько домов для многодетных семей.