



Вступивший в должность мэра Вячеслав Двораковский изложил краткую версию своих первоочередных шагов в качестве градоначальника. Среди сформулированных и озвученных им краеугольных задач - сокращение штата сотрудников городской администрации, наведение порядка в вопросах землепользования и землеустройства, эффективное освоение федеральных денег, выделяемых под юбилейные мероприятия к 300-летию Омска.

По словам Вячеслава Викторовича, меры «вынужденные» - в первом случае, «обязательные» – во втором , и «взаимовыгодные» – в третьем...

Три кита Вячеслава Двораковского

Все три «поступи» господина Двораковского – дело хорошее, важное и нужное. НО! Сокращение «управленческого аппарата», как не крути, дело хлопотное, неблагодарное и, обычно, завершающееся очередным «удлинением змеевика». Здесь кроме заявлений нужна железная воля, стальная хватка и титаническая выдержка.

Федеральные средства – вопрос более прогнозируемый и ожидаемый. Опять же – денежки эти разовые и постатейно строго расписаны: придут, потратили и нет их. Совсем другое дело – муниципальная земля. Именно она, судя по заявлению нового мэра, должна стать источником не только постоянного пополнения бюджета, но и инструментом по наведению в мегаполисе элементарного порядка: решения транспортных проблем, экологических, создания в Омске комфортной и достойной среды обитания.

Подход похвальный. Тем более, что именно он особенно не удался в исполнении прежней администрации во главе с экс-мэром Виктором Шрейдером. Пойдя по пути наименьшего сопротивления, муниципальные чиновники увлеклись точечной застройкой, перекроем участков земли в центре Омска и у транспортных развязок в пользу ряда коммерческих структур, отдельных депутатов и их родственников.

Омская земля – стрельбы не слышно, но потери налицо...

В преддверии своего 300-летнего юбилея Омск наряду с существующими транспортной и экологической проблематикой может столкнуться и с еще одной острой болезнью роста мегаполисов: нехваткой муниципальной земли...

В настоящее время, если брать статистику вопроса, то почти 50% земли Омска контролирует область, пятая часть города (21 %) закреплена за федеральными министерствами и ведомствами, еще порядка 16 процентов – это частная собственность физических и юридических лиц. Таким образом, за мэрией Омска в части выполнения ею своих муниципальных функций на сегодня закреплено всего 13 % городской территории. Для мегаполиса, ставящего перед собой грандиозные планы не только юбилейного, но и перспективного развития такой «расклад» не может устраивать.

Вся пикантность вопроса в том, что половина омской земли, которая «де-факто» находится в пределах муниципального образования город Омск, а «де-юре» управляется и распоряжается тем же Главным управлением по земельным ресурсам Омской области, на самом деле имеет такой статус и такое двоякое положение по причине своей неразграниченности. Этот фактор давно уже стал сдерживающим для областного центра – многие вопросы инфраструктурного развития, перспективного планирования превращаются в объект межведомственных баталий и спекуляций.

Только пару лет назад мэрия Омска всерьез задумалась о том, что в городе практически нет земель, которыми бы муниципалитет мог реально, а не теоретически распоряжаться и использовать под выполнение своих функций без вмешательства извне. Конечно, действующее законодательство позволяет резервировать земли под муниципальные нужды, придавая этим территориям особый статус. К сегодняшнему дню мэрия зарезервировала уже около 60-ти земельных участков под перспективное

строительство объектов муниципального значения, а в целом, по мнению того же департамента архитектуры, есть необходимость в резервировании более чем 80 земельных участков. Впрочем, и это не выход, так как предполагает выкуп объектов недвижимости и земли у собственника по рыночной цене: на сегодня такая статья расходов в горбюджете до сих пор так и не прописана.

Поэтому самый оптимальный выход – это судиться с нынешними «держателями» городских территорий, доказывая, что те или иные участки необходимы муниципалитету для выполнения им городских функций. Именно таким образом на сегодня практически разрешилась судьба омских кладбищ, разворотных и спортивных площадок, участков под размещения мусоросборников и полигонов ТБО, парковых зон и скверов – все эти ранее «бесхозные» территории обрели собственника в лице муниципалитета по судебным решениям.

Еще одна перспективная статья пополнения оборота муниципальной земли – это снос аварийного и ветхого жилья. Решая важнейшую социальную задачу по переселению граждан в более комфортные условия, мэрия параллельно получает безвозмездно и территорию для дальнейшего использования. Учитывая, что в Омске порядка 500 аварийных домов, в распоряжение муниципалитета может попасть более 60 гектаров земли. Как правило, находящейся в пределах перспективной жилищной и коммерческой застройки. Этот резерв использован только на одну треть: из 160 земельных участков только 55 оформлены в муниципальную казну.

Впрочем, главным объектом «посягательств» муниципалитета, который задумывается о развитии, должны быть неразграниченные и федеральные земли. В целом, в этом «направлении» сосредоточены до 70 % омской земли. Например, не безынтересны могут быть те же земли спецназначения и земли Министерства обороны, которые с этого года попали под налогообложение в соответствии с Налоговым кодексом. Не исключено, что федеральные ведомства будут от них избавляться как от неликвида, хотя бы потому, что не захотят платить лишние налоги за неиспользуемые территории.

В пределах мечтаний мэрии Омска могут быть, например, земли совхоза «Армейский», пороховые склады в Амурском поселке, земли СибНИИСХоза и Агроуниверситета. Впрочем, единственным проверенным юридическим обоснованием вовлечения федеральных земель в муниципальный оборот остается жилищное строительство. По остальным основаниям – таким как, к примеру, указание президента РФ о выносе за территорию городов и населенных пунктов военных объектов – пока вразумительной правовой и судебной практики нет. По крайней мере, выбивать омскую землю из-под

федералов можно только совместными усилиями города и области. В последние годы этот «тандем» в Омске работал из рук вон плохо...

Не лучше обстоят дела и с перспективой присоединения к границам областного центра близлежащих территорий Омского района. Только сейчас, при внимательном изучении вопроса, выясняется, что в середине 90-х земли раздавались здесь направо-налево без оглядки на Генеральный план и на градостроительную перспективу. Не редки случаи, когда в интересах узкой группы лиц сформированные в бессрочное пользование участки тех же садоводческих товариществ отходили в частные руки, становясь объектом не прекращающихся до сих пор споров и судебных баталий.

В этих условиях «недоброжелательного окружения» чиновники мэрии Омска нашли бреши в действующем законодательстве, чтобы хоть как-то поучаствовать в процессе наделения землей граждан и юрлиц. Понятно, что не рядовых, а в основном своих – близких, аффелированных. Так возникли скандальные ситуации. Сначала с выделением то там, то здесь неразграниченных земель «под огороды», с дальнейшим переоформлением в собственность и со строительством на них капитальных жилых и коммерческих объектов. Затем с выделением земель в парке Победы и на «Зеленом острове», в природоохранной пойме Иртыша. Но здесь вовремя случился конфуз, и порочную практику пришлось прекратить. Под давлением областной прокуратуры и неотвратимости исполнения судебных решений. На очереди еще целая вереница проблемных участков в жилмассивах Омска, выделенных под застройку местным бизнесменам. По мнению граждан, сделано это было с нарушением ряда обязательных процедур и требований.

Одним словом, ситуация с омской землей сродни тихим боевым действиям: стрельбы не слышно, но потери с обеих сторон – налицо.

Сергей Асташкин.

Мнение эксперта

Михаил Мельников,

***специалист по земельным вопросам, в прошлом руководитель правового отдела
Департамента архитектуры администрации г.Омска, сотрудник Дирекции
строящегося метрополитена***

«В каждом конкретном случае исчезновение общегородской территории – это предмет отдельного разбирательства. В целом же, мне кажется, что возможностей у властных структур по наведению порядка в этом вопросе предостаточно. Другое дело – насколько грамотно и профессионально применяются полномочия теми или иными чиновниками.

Межведомственное сотрудничество и отстаивание профильных интересов могли бы существенно изменить градостроительную перспективу и картину Омска.

К сожалению, сегодня интересы населения, вопросы размещения обязательных инфраструктурных, социально-культурных объектов не отстаиваются должным образом. Ни публично, ни процедурно, ни судебно. Но именно за этим подходом, мне видится, не только соблюдение действующего законодательства, но и создание на территории Омска условий для комфортного и безопасного проживания».