

СТРОИТЕЛЬСТВО/НЕДВИЖИМОСТЬ

ПРАВИЛА ИГРЫ

«При таком раскладе появится очередной административный барьер»

Мэрия Перми предложила изменить Правила благоустройства и содержания территории, разработав «паспорта фасадов» городских зданий

ЕКАТЕРИНА ГАСПЕР

Правила благоустройства и содержания территории в Перми определяют понятие «архитектурный облик города» и закрепляют требование о том, что любые изменения и работы на фасадах зданий должны проводиться в соответствии с колерным паспортом и согласовываться в установленном порядке. Однако «установленный порядок» до сих пор не определён. В связи с этим мэрия приступила к разработке единых правил, которые будут применяться к внешнему облику городских зданий.

По инициативе городских властей 8 октября состоялся «круглый стол», посвященный разработке так называемых «паспортов фасадов» многоквартирных домов и объектов культурного наследия.

Дмитрий Лапшин, начальник департамента градостроительства и архитектуры администрации Перми:

— Требование записано, а порядок его выполнения — нет. Поэтому мы сейчас выходим в гордуму со следующим предложением: определить, в каком порядке и с кем согласовывать работы на фасадах. Предлагаем, чтобы это был городской департамент градостроительства и архитектуры, так как эти вопросы прописаны в его полномочиях, а также описать состав «паспорта фасадов».

Следующим шагом мы хотим помочь собственникам зданий разработать понятные правила, по которым им будет виден чёткий алгоритм подготовки к ремонтным работам. Сегодня они могут принести документ и получить ряд замечаний, которые вынуждены устранять, потому что о том, что можно и что нельзя, они только догадываются.

Мы хотим описать параметры требований вплоть до того, на какой высоте, какого размера и какие вывески можно будет размещать на фасадах, какой процент от общей площади они могут занимать. Это будет описание типовых моментов, которые можно будет вписать как в рамку. Согласовывать нужно будет только то, что выходит за эти рамки, — архитектурные, дизайнерские изыски, авторскую работу.

Колерный паспорт, по словам Дмитрия Лапшина, необходим в том случае, когда собственник здания планирует внести в его облик ряд архитектурных изменений, чтобы все последующие ремонтные работы велись в соответствии с уже внесёнными изменениями и не создавали хаотичности и беспорядочности в архитектурном облике города, а также в целях соблюдения интересов всех собственников того или иного здания, которые «не должны страдать от своевольных действий своих соседей».

По словам председателя комитета по пространственному развитию Пермской городской думы Алексея Дёмкина, мэрия разработала проект решения о внесении изменений в решение Пермской городской думы от 29.01.2008 г. №4 «Об утверждении правил благоустройства и содержания территории в городе Перми». Согласно этому документу, изменения в Правила разработаны в целях повышения эстетического уровня архитектурно-художественного облика города, создания удобной и привлекательной городской среды.

«Проект предлагает установить требования к фасадам зданий, к внешнему благоустройству, объектам наружной рекламы и информации, к обеспечению доступности зданий и сооружений для инвалидов и иных маломобильных групп населения. Неисполнение этих требований в случае принятия Пермской городской думой обсуждаемого проекта повлечёт административное наказание», — резюмировал Алексей Дёмкин.

«Круглый стол» с участием депутатов, представителей администрации Перми, специалистов Контрольно-счётной палаты, Центра охраны памятников, архитектурного сообщества и общественников показал, что единого видения документа, который должен появиться, на сегодня нет. Эксперты согласились с его необходимостью, однако выразили опасение, что чиновники хотят создать очередной административный барьер.

По словам Дмитрия Лапшина, Пермь сегодня отстает от таких городов, как Хабаровск, Великий Новгород, Омск, Тюмень, Челябинск, где уже есть соответствующие документы. При этом в Правилах благоустройства и содержания территории Перми прописано, что собственники должны обеспечивать содержание зданий, обязательно разрешение на изменение фасадов, цветовая гамма фасадов определяется согласно колерному паспорту.

Доцент кафедры уголовного права и прокурорского надзора ПГНИУ, член правления Ассоциации ТСЖ «Пермский стандарт» Виталий Степанов выразил сожаление, что сегодня согласие вла-

дельцев здания на размещение на нём рекламных конструкций практически не требуется. По его словам, даже когда интересы ТСЖ и собственников помещений сталкиваются в судах, в выигрыше оказываются последние, а первые вынуждены мириться с размещением рекламы, внешний вид которой не всегда положительно оказывается на архитектурном облике города.

По мнению Виталия Степанова, введение единых требований к фасадам сегодня является своевременной мерой.

«С 2014 года будет введена плата за капитальный ремонт домов (появятся счета от новой структуры в системе ЖКХ — регионального оператора — *ред.*), и если ужесточать нормы об ответственности за содержание домов, то делать это нужно в отношении домов с капитальным ремонтом. Обслуживающие организации и собственники не в состоянии выполнить эти работы в короткие сроки», — считает Степанов.

Начальник управления экспертизы и аналитики гордумы Лев Гершанок обратил внимание на то, что этот вопрос обсуждается не первый год, однако идеи, которые ранее уже были подвергнуты критике, до сих пор не скорректированы.

Лев Гершанок, начальник управления экспертизы и аналитики Пермской городской думы:

— Нам предлагается создать систему документов по «паспорту фасадов». По сути, это утверждение администрацией Перми принимать индивидуальные решения по облику фасадов. Элемент субъективизма не преодолён. Это во-первых.

Во-вторых, если «паспорт фасадов» — это часть проектной документации, то возникает вопрос об обязательности этих паспортов.

Правовых механизмов влияния на ситуацию, кроме гипотетической возможности привлечь к административной ответственности, администрация не предложила. При таком раскладе желаемого результата мы не достигнем, появится очередной административный барьер. На сегодняшний момент других механизмов, помимо субсидирования ремонтов фасадов, как в случае улицы Ленина, и других подобных договорённостей я не вижу.

Да, проблема актуальна, её надо решать, но нужны интересные идеи. Таковой может стать, как вариант из ряда ноу-хау, создание в качестве продолжения градостроительного регламента некоего архитектурного регламента, который бы определял зоны города по возможным цветовым гаммам, архитектурным решениям, конфигурациям окон и т. д.

Депутат гордумы Александр Филиппов поднял вопрос о применении обратной силы документа — какие у собственников появятся обязательства

приведения в порядок внешнего вида домов, как быть с вывесками, которые уже размещены. У него «создаётся ощущение, что администрации необходимо создать очередную «дубинку». Но однозначного ответа на свой вопрос Филиппов не получил — Виталий Степанов считает, что нельзя заставлять собственников демонтировать уже существующие элементы, однако «всё это должно быть не одновременно, а занять определённое время».

Заместитель главы администрации Перми Виктор Агеев напомнил, что попытки создания такого документа уже были, однако до сих пор ни к чему не привели: «Надо понять, что первично — внесение изменений в нормативный акт или разработка этих колерных паспортов. Есть опасения, что в их отсутствие мы получим только нарушения документа».

Гражданский активист Денис Галицкий предложил разработать единый типовой паспорт, который охватит большую часть зданий типовой застройки. При этом, по его мнению, документ должен содержать разбивку на зоны и поэтапность по территориям для уменьшения ресурсоёмкости проекта для собственников.

Вице-спикер краевого Законодательного собрания Лилия Ширяева назвала обсуждение «важным и уже перезревшим».

Лилия Ширяева, заместитель председателя Законодательного собрания Пермского края:

— Город готов сделать второй шаг в виде структурного описания архитектурного облика. Органы местного самоуправления в составе Правил благоустройства могут устанавливать требования к фасадам. Нужны чёткие предложения: как было и как будет.

Способы разработки паспортов могут быть разные, от типовых до разработанных МБУ «Бюро городских проектов» за фиксированную плату. Если это будет оправданно, можно дописать краевой закон о градостроительной деятельности. Мы к этому готовы.

Заместитель главы администрации Перми Андрей Ярославцев заметил, что в результате разработки колерного паспорта собственник узнаёт о новых — коммерческих — возможностях использования поверхности фасадов, что «уже является инструментом бизнес-планирования».

После внесения всех мнений и замечаний документ в виде поправок в Правила благоустройства и содержания территории в Перми должен пройти процедуру публичных слушаний, а затем будет вынесен на обсуждение в Пермскую городскую думу. ■