

интервью

Олег Рыбин: «Впереди большая работа по актуализации Генплана»

Надежда Степанова. Главный архитектор Петербурга, председатель комитета по градостроительству и архитектуре (КГА) Олег Рыбин сообщил о том, что может быть запрещено, а что — разрешено в новом законодательстве, поделился тем, что делать с жильем в центре города, и усомнился в необходимости создания крупных деловых кварталов.

— Олег Васильевич, весной, когда вы только заняли пост председателя КГА, вы говорили о том, какие вопросы важно решить прежде всего. Должность главного художника вы, как обещали, вернули. Что на очереди?

— Впереди большая работа по актуализации Генерального плана города 2015–2025 годов на основе разрабатываемой Стратегии социально-экономического развития. Совершенствование нормативно-правовой базы градостроительной деятельности также требует особого внимания. Рассматриваются предложения по разработке государственной программы «Градостроительная политика».

— Какие полномочия в части оформления фасадов, установки рекламных конструкций и информационных щитов останутся в комитете по печати и взаимодействию со СМИ и Жилищном комитете?

— Ремонт, переоборудование и окраска фасадов производятся в соответствии с архитектурным заданием и колерным бланком, которые выдает КГА. В части установки информационных и рекламных конструкций уполномоченным органом власти является комитет по печати и взаимодействию со средствами массовой информации, у КГА же остаются согласовательные функции. При комитете по печати и взаимодействию со СМИ создана рабочая группа, куда входят специалисты комитета по печати, КГА и КГИОП.

— Будет ли взят регламент Невского проспекта за основу работы над внешним обликом исторического центра в целом? Будет ли разрабатываться отдельно регламент Московского проспекта?

— Регламент Невского проспекта — это пилотная работа, сопряженная с определенными трудностями. Этот регламент в настоящий момент утвержден, он два раза рассматривался на заседании Совета по сохранению культурного наследия при правительстве Санкт-Петербурга и принципиально был одобрен, поэтому есть все основания полагать, что он будет положен в основу других регламентов, в том числе регламента Московского проспекта.

— Сколько было рассмотрено (принято) проектов планировки в КГА с мая этого года? Сколько проектов планировки ожидают своей очереди?

— С 1 мая 2013 года по 24 сентября 2013 года комитет издал 335 распоряжений, из них 47 — о подготовке документации по планировке территорий и 288 — о продлении срока подготовки документации, переходящей с 2006 года. Кроме того, подготовлено 62 сводных заключения, из них 18 — о направлении документации на публичные слушания в установленном порядке по документации по планировке, и 44 — на доработку.

Правительство Санкт-Петербурга

рассмотрело девять проектов постановления, восемь из которых утверждены. Хочу напомнить, что порядок согласования проектов планировки и проектов межевания территорий регламентирован постановлением городского правительства (от 16 мая 2006 года № 596 «Об утверждении положения о порядке взаимодействия исполнительных органов государственной власти по вопросам подготовки и согласования документации по планировке территорий» — Прим. ред.). По этому регламенту КГА проверяет документацию по планировке территории, если она уже согласована в соответствующих исполнительных органах государственной вла-

сти отраслевых служб и ведомств. Затем комитет принимает решение о направлении документации на доработку или публичные слушания.

После проведения публичных слушаний решение о проекте окончательно принимается в правительстве Петербурга.

— Каких изменений следует ожидать в Градостроительном кодексе Российской Федерации?

— За период 2011–2013 годов в Градостроительный кодекс было внесено около 30 изменений. Эти поправки носили в основном «точечный» характер и принципиально не меняли установленного

ДОСЬЕ

Олег Васильевич Рыбин

Родился 12 февраля 1961 года в Северодвинске Архангельской области. В 1985 году окончил архитектурный факультет Горьковского инженерно-строительного института имени В. П. Чкалова, в 2004-м — Нижегородскую правовую академию по специальности «Юриспруденция».

До 1996 года работал в проектных институтах Минобороны, речного транспорта, в проектно-строительном предприятии.

1996–2002 — работал в Главном управлении архитектуры и градостроительства администрации Нижнего Новгорода.

2002–2005 — заместитель главы администрации города, начальник Главного Управления архитектуры и градостроительства, главный архитектор Нижнего Новгорода, председатель Координационного и Градостроительного советов города.

2004–2011 — доцент кафедры Архитектурного проектирования Нижегородского архитектурного университета (ННГАСУ), председатель Государственной экзаменационной комиссии.

2005–2011 — первый заместитель директора Департамента градостроительного развития, главный архитектор Нижегородской области, заместитель председателя Градостроительного совета области, председатель Архитектурного совета.

С апреля 2011 года — первый заместитель председателя комитета по архитектуре и градостроительству Москвы.

С июля 2012 года — исполняющий обязанности руководителя Москомархитектуры.

15 апреля 2013 года занял должность председателя Комитета по градостроительству и архитектуре — главного архитектора Санкт-Петербурга.

Член Союза архитекторов РФ с 1991 г., с 1996 г. — член правления Союза архитекторов РФ. Заслуженный архитектор России (2010).

Лауреат премии фестиваля «Зодчество» (2003, 2004), имеет золотой диплом международного фестиваля «Зодчество-2008» в номинации «Архитектура и градостроительство регионов и городов России — Исторический город и новая архитектура», диплом Российской академии архитектуры и строительных наук, удостоен премии имени архитектора Алексея Гутнова за проект генплана Нижнего Новгорода (2010), диплома Союза архитекторов России и других.



Если не будут внесены уточнения в нормативную базу, то придется либо убирать жилую функцию из зданий в центре города, либо прибегать к перепланировкам и частичному сносу.

Олег Рыбин, главный архитектор Петербурга, председатель комитета по градостроительству и архитектуре



7 октября 2013 г.

№ 39 (139)

Кто строит в Петербурге

НОВОСТИ

кодексом порядка градостроительной деятельности. Например, одно из последних изменений касалось особенностей регулирования при размещении линейных объектов транспортной инфраструктуры федерального значения, регионального значения или местного значения, предусматривающего проведение изыскательских работ.

В Государственной Думе Федерального Собрания рассматриваются несколько законопроектов об изменении порядка архитектурно-строительного проектирования, а также выдачи разрешений на отклонение от предельных параметров строительства, реконструкции объектов капитального строительства. Определенные изменения Градкодекса планируются в рамках реализации «дорожных карт» по устранению административных барьеров в сфере строительства. Если, например, органы, уполномоченные на выдачу разрешений на строительство, бездействуют, должна появиться возможность уведомительного порядка начала строительства.

Петербургское Законодательное собрание инициировало внесение изменений в Градкодекс, предусматривающих запрет на отклонение от предельных параметров разрешенного строительства или реконструкции, если речь идет о предельной высоте зданий. Рассматривается также возможность внесения нормы о мере допустимых отклонений. Это изменение инициировано городом. Так, уменьшение размеров минимальных отступов от границ земельных участков и увеличение максимального процента застройки в границах земельного участка могут быть допустимы в пределах 10 процентов от значения соответствующих предельных параметров. Такая поправка необходима, если ее рассматривать с точки зрения сохранения панорам и видов исторического центра.

Полагаю также уместным рассмотреть вопрос о необходимости подготовки системных изменений Градкодекса, направленных на повышение эффективности государственного управления в сфере градостроительства, в том числе в части регулирования вопросов архитектуры. Так, федеральный закон об архитектурной деятельности применяется в части, не противоречащей Градкодексу.

Градкодекс установил определенную систему документов, разрабатываемых в сфере градостроительной деятельности. В ней предусмотрены разные стадии: архитектурно-строительное проектирование и экспертиза проектной документации. При этом предмет экспертизы проектной документации императивно определен Градкодексом и не предусматривает экспертизы собственно архитектурных решений объекта капитального строительства. Если учитывать указанные требования федерального законодательства о градостроительной деятельности, проведение иных экспертиз проектной документации не допускается.

На мой взгляд, будет актуальным интегрирование отдельных положений Закона об архитектурной деятельности в Градкодекс. Это

позволит органам, ведающим вопросами архитектуры и градостроительства, проводить на стадии архитектурно-строительного проектирования экспертизу внешнего облика объекта капитального строительства, пространственной, планировочной и функциональной организации.

— Предусматриваются ли поправки, связанные с ограничением высотности зданий в десятикилометровой зоне от границ Петербурга?

— Действительно, комитет подготовил проект федерального закона, предусматривающий внесение изменений в Градкодекс в части высотного ограничения строительства (не более трех этажей) в десятикилометровой зоне вокруг городов с населением более трех миллионов человек. В случае превышения указанных высотных ограничений проектом устанавливалось обязательное согласование предельных высотных параметров с соответствующим муниципальным образованием (городом федерального значения). Указанные изменения предусматривались, в первую очередь, применительно к субъекту Российской Федерации — городу федерального значения Санкт-Петербургу в целях сохранения композиции и силуэта застройки, а также композиционно-видовых связей Санкт-Петербурга как исторического поселения при градостроительной деятельности на территориях муниципальных образований Ленинградской области. Хочу напомнить, что Петербург и Ленобласть сейчас тесно взаимодействуют в части развития сопредельных территорий. Специально для этого создан координационный совет. Так что северная столица и 47-й регион к поправкам готовы. А вот инициировать изменения в федеральное законодательство, касающиеся всех городов России с населением в три миллиона человек было бы несвоевременно и избыточно. Ведь среди иных регионов Российской Федерации нет единообразной позиции по данному вопросу.

— Насколько эффективна работа Координационного совета по социально-экономическому развитию территорий Петербурга и Ленобласти, о котором вы говорите?

— В рамках его деятельности выработка взаимоприемлемых решений по вопросам градостроительного зонирования, в том числе установления градостроительных регламентов, а также урегулирование возможных разногласий.

— Город стал активно бороться с излишними административными барьерами. Вписывается ли работа координационного совета в такую концепцию?

— Действительно, такой вопрос обсуждается. И это отразилось на судьбе планируемых поправок в Градкодекс. Чтобы не устанавливать в Градкодексе дополнительных административных процедур при градостроительной деятельности на соответствующих территориях, работа по согласованию указанного проекта федерального закона приостановлена.

— Насколько известно, в законе появятся единые поправки для Петербурга и Москвы. С чем они связаны?

— Такой законопроект разработал Минрегион. Изменения предусматривают обязательный характер подготовки схем территориального планирования двух и более субъектов Российской Федерации соответственно для Москвы и Московской области и Санкт-Петербурга и Ленинградской области. Указанные схемы территориального планирования позволят комплексно и согласованно решать отдельные вопросы территориального планирования, в том числе, в случаях установления ограничений использования земельных участков и объектов капитального строительства, расположенных в пределах зон охраны объектов культурного наследия.

— Весной, выступая на заседании первого Совета по градостроительной деятельности при правительстве Санкт-Петербурга, архитектор Евгений Герасимов предложил разработать особые нормы, рассчитанные только на памятники архитектуры и исторические здания. По его словам, таким образом можно будет избежать перепланировки квартир и сохранить жилую функцию в зданиях. Эта идея будет воплощена в жизнь?

— Застройка исторического центра Петербурга и в особенности плотная застройка вторых и третьих дворов, на данный момент не отвечает нормам инсоляции и освещенности. И если не будут внесены уточнения в нормативную базу, то придется либо убирать жилую функцию из подобных зданий, либо прибегать к перепланировкам и частичному сносу. Чтобы этого не произошло, необходимо внесение поправок. В настоящий момент идет работа по корректировке нормативной базы в рамках реконструкции двух районов центра Петербурга: Конюшенной и Новой Голландии. Вопрос об изменении нормативов рассматривался на заседании Совета по сохранению культурного наследия, комитет по градостроительству и архитектуре выразил свою позицию, надеясь, что пожелания КГА будут учтены в тех поправках, которые готовит комитет по управлению городским имуществом.

— Какое участие принимает КГА в программе сохранения исторического центра? Как считаете, должны ли эту программу курировать КГИОП и КГА?

— Комитет по градостроительству и архитектуре принимает непосредственное участие в программе сохранения исторического центра. Так, в состав рабочей группы при комитете по инвестициям, созданной для обсуждения связанных с сохранением центра Петербурга вопросов, входят специалисты комитета и подведомственного учреждения «Научно-исследовательский и проектный центр Генерального плана Санкт-Петербурга», которое занимается разработкой проектов планировки территории, необходимых для создания базы для возможного расселения жителей центральных районов. Все вопросы,

связанные с центром Петербурга, несомненно, относятся к ведению КГА и касаются соблюдения разработанного КГИОП Закона Санкт-Петербурга от 19.01.2009 № 820-7 «О границах зон охраны объектов культурного наследия на территории Санкт-Петербурга». На заседаниях Совета по сохранению культурного наследия уже дважды обсуждались вопросы преобразования центральной части Санкт-Петербурга. На всех этапах подготовки программы сохранения исторического центра будут продолжаться обсуждения.

— С чем связаны в большинстве случаев заявки о внесении изменений в Генплан?

— Заявки о внесении изменений в Генеральный план Санкт-Петербурга прежде всего связаны с изменением функционального зонирования территорий и переводом промышленных территорий в другие категории — общественно-деловые или жилые.

— Насколько реально развивать передовую современную архитектуру на отдельных территориях Петербурга, например, как в районе Дефанс в Париже, сохраняя при этом исторический центр?

— Тема «сити», или нового делового центра Санкт-Петербурга, обсуждается уже давно, назывались разные места его возможного расположения: намывные территории Васильевского острова, юг Петербурга, что связано с близостью аэропорта, север города. Создание такого центра — вопрос в большей степени экономической: есть ли необходимость строительства такого количества офисных площадей для Петербурга и что это будет?

— Какие территории в Петербурге, с вашей точки зрения, требуют архитектурного преобразования?

— Из территорий Петербурга, требующих архитектурного преобразования, в первую очередь хочу назвать районы, застроенные старыми пятиэтажками. В свое время для удовлетворения спроса на жилье, расселения коммуналок на этих территориях возводились дешевые индустриальные жилье, которое к настоящему моменту уже устарело морально и физически. Было принято решение о реконструкции 22 кварталов пятиэтажной застройки со сносом старых и возведением новых зданий, при этом жители расселяемых пятиэтажек получают возможность получить квартиры в новых домах в тех же районах.

Еще одной важной задачей является реновация депрессивного «серого» пояса Петербурга. Первые шаги в направлении изменения функции и архитектурного облика подобных территорий уже предпринимаются, в качестве примеров можно привести кварталы «Шкапина — Розенштейна» и «Измайловская перспектива».

Немаловажно и решение транспортных задач: завершение строительства Западного скоростного диаметра, а также проведение реконструкции набережных Обводного канала, которые соединят набережные Невы и Западный скоростной диаметр.

■ **Вводить соцнормы потребления в ЖКХ будут в середине следующего года.** Решение о введении социальных норм потребления в ЖКХ будет принято в середине следующего года, должна быть дифференциация и преференции для отдельных категорий граждан, сообщил премьер-министр РФ Дмитрий Медведев. «Решение о дальнейшей судьбе этой идеи будет принято на основании анализа итогов эксперимента, — сказал премьер на встрече с секретарями первичных отделений «Единой России». — Главное, определить реальную потребность». По словам Медведева, нужны дифференцированные нормы. «Плюс к этому должны быть льготы и преференции для отдельных категорий. Потому что одно дело люди с высоким заработком, а другое дело люди, у которых скромные заработки, бюджетники те же самые», — добавил глава правительства.

■ **10 строительных компаний вышли в полуфинал конкурса «Доверие потребителя».** Подведены промежуточные итоги конкурса «Доверие потребителя». Конкурс проводится уже в шестой раз, инициатором его проведения выступает комитет по недвижимости Общества потребителей Санкт-Петербурга и Ленобласти, при поддержке правительства Санкт-Петербурга. По итогам интернет голосования, которое проходило на четырех порталах и при участии более чем 30 тысяч пользователей, в полуфинал конкурса вышли 10 строительных компаний, 10 ипотечных банков и 10 риэлтерских агентств. В числе полуфиналистов строительные компании: НСС Недвижимость, Setl city, ЮИТ Санкт-Петербург, 47 трест, ЛСР Недвижимость — Северо-Запад, ЛенСпецСМУ, Северный город, Ленстройтрест, КД-estate, Normann. Полуфиналисты ожидают еще два этапа голосования, результаты конкурса будут подведены 1 декабря 2013 года.

■ **Объем жилищных кредитов в России вырос на 27,5%.** Объем рублевых жилищных кредитов в России, выданных в январе — августе 2013 года, вырос, по сравнению с аналогичным периодом 2012 года, на 27,5% — до 800,4 миллиарда рублей. Об этом говорится на сайте Центробанка РФ. Объем валютных жилищных кредитов, выданных за 8 месяцев, составил 12,98 миллиарда рублей, что на 21,1% больше прошлогоднего показателя. Объем ипотечных кредитов на территории России составил 774,45 миллиарда рублей. Это больше на 28%, чем в прошлом году. Согласно отчету ЦБ, средневзвешенная ставка по жилищным кредитам в рублях, выданным в РФ в январе — июле 2013 года, увеличилась по сравнению с аналогичным периодом 2012 года на 0,5 процентного пункта и достигла 12,7%, а по жилищным кредитам в валюте, наоборот, снизилась на 0,1 процентного пункта до 9,7%.