

Здравствуйтесь, уважаемые читатели.

Сегодня я решил занять весь выпуск газеты рассмотрением одного вопроса. Данный вопрос будет касаться прошедшего в д.Кандинка собрания, на котором обсуждалась схема зонирования этого населённого пункта. Однако не спешите откладывать газету в сторону те, кто не живёт в Кандинке. Зонирование каждого населённого пункта нашего поселения будет проходить в обязательном порядке, и поэтому вам предоставляется возможность заранее узнать поднимаемые вопросы, не спеша их обдумать и заранее выработать своё мнение.

Поэтому небольшой экскурс в историю вопроса.

К концу предыдущего года администрацией поселения был подготовлен проект схемы зонирования территории д.Кандинка. По действовавшему на то время Федеральному закону от 29.12.2004 №191-ФЗ «О введении в действие Градостроительного кодекса РФ», формирование и предоставление земельных участков без принятого Генерального плана и схемы зонирования территории населённого пункта, выдача разрешений на строительство и изменение вида разрешенного использования земельных участков, допускалось до 31 декабря 2012 года.

Разработка схемы именно на д.Кандинка

обуславливалась тем, что нашёлся инвестор, готовый профинансировать данные работы (в бюджете поселения денег на эти работы не было).

Таким образом, Правила землепользования и застройки д.Кандинка и схема зонирования была подготовлена, объявлено проведение публичных слушаний, и 7 декабря 2012 года схема, с учётом дополнений, была принята на слушаниях. 25 декабря она утверждена решением № 21 Совета поселения. На публичных слушаниях, как это у нас часто бывает, присутствовало 17 жителей поселения, имеющих право голоса, и 4 человека, не участвовавшие в голосовании.

Сразу скажу, что схема была утверждена как основа, и изначально оговаривалось, что в неё будут вноситься изменения.

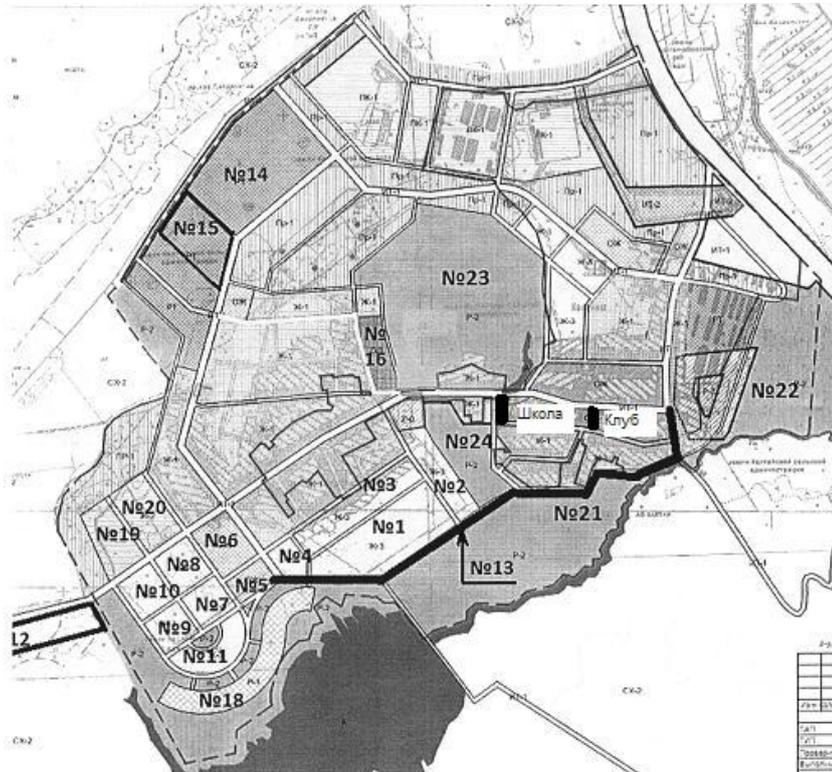
Далее образовалась группа жителей поселения, в которую входят не только жители д.Кандинка, которых не устроила данное зонирование, и которые подняли вопрос о внесении изменений в принятую схему.

Итак, что же предлагается инициативной группой? И как к этому отношусь я?

(При рассмотрении вопроса будем обращаться к представленной инициативной группой схеме.)

1. Членом инициативной группы депутатом Филипповым предлагается изменить границы населённого пункта, присоединив к нему площадку №12 (поле за деревней). Изначально группой предлагалось установить на ней зону «для жилищного строительства», но ввиду несогласия большинства участвующих на собрании, предложено установить на ней зону «резервных территорий», т.е. зону, где строительство может вестись в дальнейшем.

Что мы видим? Данная площадка идёт узкой полосой, вытягивая границу населённого пункта в западном направлении. В лучшем случае на данной площадке будет возможно строительство одной полноценной улицы. И что мы получим в итоге? Значительное (более 1,5 км) удлинение коммуникаций населённого пункта (водопровод, электроснабжение, дорожное строительство). Причём увеличение тупиковое. Разрастание населённого пункта путём строительства



параллельных улиц, а значит и наиболее рациональное использование построенных коммуникаций, невозможно, так как зона определяется узкой полосой. К этому добавляется большая удалённость данной площадки от центра н.п., а значит и удалённость её будущих жителей от школы, клуба, ФАПа и т.д. Ближайшему жителю этой площадки до школы идти 2,1 км. Если не верите, зайдите на сайт maps.google.ru и измерьте расстояние самостоятельно, а лучше пройдите этот путь пешком с маленьким ребёнком (там же группа предлагает предоставлять участки молодым семьям!).

Поэтому расширение границ населённого пункта в этом направлении видится мне, по крайней мере в ближайшем будущем, нецелесообразной.

Центр д.Кандинка вообще оказался смещён относительно его географического центра, и целесообразнее было бы перенести его для равной доступности всех жителей. Это подразумевалось в принятой схеме, но, как вы увидите ниже, инициативная группа и этот вопрос решила по своему.

2. Инициативной группой предложено перевести в зону «лесопарков, лугопарков и зон отдыха» следующие земельные участки:

- №№1,2,3,4,7,8,9,10,11, находящиеся в зоне «малоэтажная жилая застройка с ограничением сноса зелёных насаждений»,
- №5 и №6, находящихся в зоне «объекты общественного назначения и малоэтажной жилой застройки»,
- №18 – зона объектов отдыха, спорта и туризма,
- №16 – зона объектов общественно-делового назначения, тем самым исключив всякое жилищное и иное строительство на данной территории.

Понимая озабоченность жителей по сохранности леса в данных зонах (именно поэтому там и вводились зоны с ограничением вырубки) я могу согласиться с переводом почти всех этих земель в лесную зону. "Почти", потому что можно было бы сформировать в некоторых привлекательных зонах земельные участки и выставить их на продажу через аукцион для пополнения местного бюджета и строительства на эти деньги коммуникаций в д.Кандинка. По переводу же участков №6, №8, №10 и №16 в другую категорию я категорически возражаю.

Что касается участков №6, №8 и №10 то, во первых, эти участки находятся в малозалесённой местности, представленной в основном листовыми породами. Предлагаю вам самим пройти туда и убедиться в этом. И во вторых, на данные площадки уже был разработан (но не утверждён) план застройки, предполагающий предоставление участков именно льготной категории граждан. А в третьих, именно для этих площадок и составлялся договор с ДНП «Василёк» об установке в его районе трансформатора повышенной мощности и строительства водозаборной скважины, с перспективой подключения к ним сформированных земельных участков. В плане застройки данных площадок разрабатывалось и строительство спортивной зоны. Предлагается всё это отменить и "не пущать". Хотя, заботясь об экологии, можно было бы просто подумать о компенсационном озеленении (посадки лесополосы далее за этой застройкой).

Участок под № 16 планировался для размещения на нём общественно значимых строений. Как вы видите на карте, данный участок расположен в географическом центре деревни. Именно там предполагалось проектирование строительства нового детского сада, клуба, других общественных

строений. Для равноудалённого доступа всех жителей. Однако по инициативе г.Елисеева, данный участок предлагается, в виду нахождения там леса, также исключить из зоны застройки. Мол, для детского сада мы найдём другое место.

А что, детский сад не может находиться среди леса? Или что, у нас в Кандинке есть другие места для его размещения? ГДЕ?!! Где найти 50 соток свободной земли, чтобы размещение на ней детского сада соответствовало нормам доступности, санитарным и экологическим требованиям?

Предлагается участок № 18, определённый как зона «отдыха, объектов спорта и туризма», также перевести в лесную зону. Чтобы пояснить моё неоднозначное отношение к этому, нужно сделать небольшое отступление.

Президентом России было озвучено желание правительства развивать местный туризм. В соответствии с этим, был сформирован фонд и выделены средства. Чтобы привлечь данные средства на территорию Томской области, Губернатором принято решение о развитии туризма на территории Томской области. Во исполнение данного решения Администрацией Томского района постановлением от 28.01.2013 №15 утверждена долгосрочная целевая программа, в которую, в том числе, включён Кандинский водный комплекс (с программой можно ознакомиться на сайте Томского района). Объём финансирования данной программы на 5 лет утверждён в размере около 1,5 миллиарда рублей.

Понимая, что возможность участия поселения в предоставлении земель для реализации данной программы вне границ населённого пункта равна нулю (хотя и в границах н.п. вовсе не равна 100%), было принято решение об образовании площадки для возможности предоставления земельных участков для развития отдыха и туризма (а значит и привлечения средств) в границах населённого пункта. Сами понимаете, что предприниматель, при получении земельного участка, не станет дожидаться, когда же муниципалитет обеспечит его всеми коммуникациями. Для скорейшего запуска своего проекта и получения прибыли, он проведёт их сам, попутно улучшив и существующие в деревне коммуникации (можно даже прописать это условие в договоре). Тем более, что для этого имеется возможность привлечения федеральных средств. Убирая эту зону, группа лишает возможности заключения соглашения с предпринимательской средой, а значит, и дополнительного внебюджетного финансирования.

4. К вышесказанному относится и рассмотрение вопроса об исключении участка зоны «объекты транспортной инфраструктуры», указанной на карте под № 13. Я предлагал и предлагаю сохранить часть участка дороги, идущей от ул.Гагарина на дамбу. Этим самым, при развитии туризма, появляется возможность строительства её на федеральные средства, попутно заасфальтировав и часть ул.Гагарина. А провести дорогу можно по просеке, по которой ранее к озеру проходила ЛЭП,

минимизировав тем самым снос деревьев. Отдыхающие в любом случае едут на озеро через Кандинку. Так давайте выжмем из этого максимум пользы. И не забывайте, что подъезд к озеру есть и с другой стороны. И при развитии туризма могут просто вложить деньги в ремонт той дороги.

Что же касается правой стороны участка № 13, то мы видим, что она проходит по существующей ул. Октябрьская, а значит исключать её не имеет никакого смысла (на что и было указано мной на собрании и поддержано жителями).

5. Не нашла поддержки населения инициатива группы о переводе участков № 19 и № 20 из зоны «садоводства и дачного хозяйства» в зону «малоэтажной жилой застройки». Как правильно указали жители, в случае перевода на плечи поселения ляжет обеспечение данных участков всей коммунальной инфраструктурой, не получив, как настаивала группа, увеличения доходов в местный бюджет. Дело в том, что земельные участки уже переданы для дачного хозяйства. И изменение зоны не обязывает собственников изменять вид использования участка. Это только их право (пункт 4 статьи 85 Земельного кодекса РФ). К тому же ставка земельного налога для ИЖС и дачного хозяйства одна – 0,3 % (статья 394 Налогового кодекса РФ).

Было упомянуто жителями и то, что дачникам было согласовано предоставление участка при обязательстве строительства ими подстанции и водозаборной скважины для подключения к новым участкам. Вот только забыли упомянуть, что новые участки (площадки №6, №8 и №10) предлагается не выделять (см. текст выше). Так что, получается, ставили они подстанцию только для себя.

6. Следующим предложением группы явился перевод земель из зоны «резервные территории» в зону «малоэтажная жилая застройка» (участки №14 и №15 карты). Вроде бы, предложение дельное. Раз нельзя строить в лесу, давайте строить на поле. Всё хорошо, за исключением маленького момента. На день проведения собрания выяснилось, что данные участки переданы в аренду ООО «Томскресурс». Присутствующий на собрании член группы г. Муравьёв заверил собравшихся в том, что данное ООО находится в состоянии банкротства, и землю после банкротства у него изымут. И все успокоились. И ни у кого не возник вопрос, почему администрацией Томского района сформирован данный земельный участок и, зная о включении его в зону резервных территорий д. Кандинка, вдруг передан некоему ООО, которое, оказывается, находится ещё и в предбанкротном состоянии.

Между тем, вопрос этот очень серьёзный. Сейчас этот участок входит в земли сельскохозяйственного назначения. Однако, при изменении функциональной зоны на «малоэтажное жилищное строительство», пользователь земельного участка, который находится в этой зоне, может единолично, без уведомления кого-либо, изменить вид разрешенного использования участка с «сельхозназначения» на

«индивидуальное строительство», просто обратившись в кадастровую палату (пункт 4 статьи 37 Градостроительного кодекса). И после этого использовать землю по данному назначению.

Кроме этого, арендатор земельного участка (напомню – земля находится в аренде у ООО) имеет преимущественное право продления договора аренды и приобретения участка в собственность (пункты 3 и 8 статьи 22 Земельного кодекса). Не говоря уже о том, что арендатор может без согласия арендодателя (администрации Томского района) передать земельный участок в субаренду, внести его в залог (например - в банк) или передать права аренды другому лицу (например - при банкротстве). При этом заключение нового договора аренды не требуется (пункты 5 и 6 статьи 22 Земельного кодекса). Досрочно расторгнуть договор аренды, заключённый на срок более 5 лет, возможно только по решению суда (пункт 9 статьи 22 Земельного кодекса).

На собрании я предложил подождать с переводом в другую категорию хотя бы до момента изъятия участка у ООО, однако г. Муравьёв и г. Травкин настояли на изменении этой зоны немедленно. Вопрос: кто же заинтересован в срочном изменении зоны и чьи интересы в этом случае отстаивает инициативная группа?

7. Что касается вопроса о создании особо охраняемой территории местного значения.

Охрана леса от рубки и загрязнения дело хорошее. Наши леса должны быть чистыми и обухоженными. Для этого, по словам г. Елисеева, никакого финансирования не надо. Люди сами будут охранять эту территорию. Нужно только объявить эту территорию особо охраняемой.

Тут и встаёт вопрос: а кто не даёт г. Елисееву охранять её уже сегодня? Почему же сегодня, до объявления этой территории особо охраняемой зоной, в лесу за огородами каждой улицы находятся свалки мусора? Почему же сегодня я слышу, что уборкой мусора и охраной лесов должен заниматься Галямов? Что изменится после?

И я прекрасно понимаю Главу поселения, который отрекается от этой идеи. Как вы думаете, с кого спросит прокуратура за захламенение особо охраняемой территории? С инициаторов её создания, или с Главы поселения? И кто будет платить штраф?

До недавнего времени все леса, в том числе и внутри д. Кандинка, находились в Калтайском заказнике областного значения. Как вы думаете, почему Департамент природопользования Томской области с радостью вывел из заказника не только Кандинку, но и земли вокруг Кандинского водохранилища (как и само водохранилище)?

Создавать особо охраняемую территорию, это брать на себя обязательства по её охране. И брать ответственность (в первую очередь – финансовую) за все нарушения на этой территории.

Готовы мы выплачивать из бюджета поселения штрафы за ненадлежащую охрану?

Не с инициативной группы и не с созданной общественной командой по охране, а из бюджета поселения. И какие особые полномочия даст команде наличие этой территории?

Может просто сначала сформировать команду и посмотреть, как она будет работать. Каких полномочий ей не хватает для эффективной работы? И поискать их в действующем законодательстве.

А уж если там этого не окажется, тогда и будем решать вопрос о создании особо охраняемой территории.

8. Последнее предложение, вынесенное представителем группы г.Кандинским на голосование, было вообще верхом абсурда. Судите сами: г.Кандинский предложил признать недействительным публичные слушания от 25.12.2012 года об утверждении Правил землепользования и застройки д.Кандинка и карты зонирования.

Однако признать публичные слушания поселения "недействительными" собранием жителей нельзя в принципе, так как признать их "недействительными" может только суд. Но допустим это. Тогда зачем на протяжении предыдущих двух собраний мы ломали копыя, обсуждая поправки в схему зонирования?

Ведь, если схема признаётся "недействительной", значит её нет. А какие изменения можно внести в то, чего нет?

Но это совершенно не волнует инициативную группу, главная задача которой - настроить людей в оппозицию к администрации, вызвать негативное отношение к ней. А какими методами это делать - неважно. Призывая администрацию действовать в соответствии «с буквой закона», сами они к этой «букве» относятся совершенно наплевательски.

Что стоит хотя-бы заявление г.Муравьёва о том, что администрация по своей злонамеренности может признать собрание недействительным.

Откройте Положение о собраниях граждан, принятое решением Совета Калтайского сельского поселения 28 апреля 2006 года за № 43 (ещё первого созыва, к которому «приспешник администрации» Титов Р.Г. не имел совершенно никакого отношения, т.к. депутатом не был). Так вот, в пункте 4 главы 5 положения прописано, что «собрание граждан правомочно при участии в нем более половины граждан, имеющих право участвовать в данном собрании». А участвовать в собрании граждан вправе «граждане, достигшие шестнадцатилетнего возраста и проживающие на территории проведения собрания» (пункт 1 главы 4 положения). «При отсутствии кворума председательствующий объявляет собрание граждан не состоявшимся.» (пункт 4 главы 5 положения).

Знала ли об этом инициативная группа? Знала, ибо настаивала на проведении собрания именно на основании данного положения. Но председатель

собрания г.Травкин не объявил собрание несостоявшимся. Мало того, он даже не объявил количество зарегистрированных участников. Этот вопрос всплыл только при проведении голосования.

И ладно бы, если в группе были бы неграмотные люди. Нет, там почти сплошь люди с высшим образованием. Есть даже юрист и кандидат наук.

А в заключении я бы хотел сказать следующее:

Обсуждая такой важный вопрос, как зонирование территории населённого пункта (как, впрочем, и любой другой вопрос), подходить к нему надо с ясной головой и взвешивая каждый пункт. Выявляя все плюсы и минусы. И принимая компромиссное решение, наиболее удовлетворяющее все стороны.

Понятно, что нужно сохранять природу. Поэтому необходимо искать наилучшее решение, чтобы сохранить одно, и благоустроить другое.

И ещё. Правильно сказал присутствующий на прошедшем собрании депутат от с.Курлек В.З.Лаконкин. Принимая зонирование территории, не нужно забывать, что по этой схеме будет разрабатываться Генеральный план застройки населённого пункта. И изменить его будет очень трудно. Трудно не в силу того, что невозможно будет собрать людей и принять новую зону. Трудно будет, в первую очередь, найти финансовые средства на разработку новой редакции Генплана.

Сейчас областью нашему поселению выделено около 2 млн. рублей на разработку Генплана. Выделено только сейчас, хотя необходимость разработки Генпланов поселений ставилась федерацией со дня принятия Градостроительного кодекса в 2004 году. Неужели кто-то думает, что область будет выделять нам средства на внесение изменений в Генплан, как только мы захотим их туда внести?

Генплан разрабатывается минимум на 20 лет (если учесть, что последние генпланы населённых пунктов разрабатывались в 70-х годах прошлого века - то ещё больше). Поэтому давайте максимально взвешенно и ответственно подойдём к этому вопросу, чтобы через 15 лет молодые семьи не говорили «зачем вы селите нас к чёрту на кулички».

В Кандинке в ближайшее время состоятся публичные слушания по внесению изменений в схему зонирования населённого пункта с учётом предложений прошедшего собрания. Именно поэтому я и высказал своё мнение по этому вопросу. И призываю всех жителей деревни к участию в слушаниях. Чем больше будет на слушаниях трезво мыслящих людей, тем более взвешенным будет принято окончательное решение. Окончательное потому, что уже полным ходом идёт разработка Генерального плана поселения, и эти изменения станут, возможно, окончательным вариантом развития деревни на последующие 20-30 лет.

Р.Титов