



Київ знову стає ареною будівельних скандалів

У 2008 році діючий градоначальник та його поплічники активно імітували боротьбу із незаконною забудовою в столиці. Прошло майже два роки і замість продуманої стратегії містобудування Київ отримав забудовані сквери та парки, зведення багатопверхівок у центрі міста, непрозору та корумповану дозвільну систему. На Хрещатику, 36 сором'язливо мовчать про невиконані обіцянки.

Поки вони зберігають олімпійський спокій, у місті триває партизанська війна небайдужих киян проти забудовників. Проте переможців у цій війні бути не може, програють усі. Єдиний вихід – встановити чесні та прозорі правила забудови міста на основі тривалої стратегії розвитку.

### Бої муніципального значення

У 2007 році влада Саудівської Аравії попросила ЮНЕСКО виключити з переліку Всесвітньої спадщини територію унікального природного заповідника на своїй території. Причина прозаїчна – статус заповідника заважав добувати там нафту, основний експортний товар держави. В Києві ніхто не здивується, якщо завтра столична влада звернеться до ЮНЕСКО із аналогічним проханням щодо Софії Київської та Києво-Печерської Лаври. Адже ці об'єкти постійно заважають втілювати в життя амбітні проекти київських забудовників. Хоча насправді буферні зони цих заповідників існують суто формально, там давно вже будують, *і справа неухильно йде до виключення їх зі списку Всесвітньої спадщини.*

Софія,

наприклад, перебуває в облозі бізнес-центрів (діючих і потенційних) на вул. Гончара, Стрілецькій, Рейтарській, Рильському провулку.

*Лише один вигляд готелю «Хайятт» поряд з національною святиною нічого крім негативних емоцій викликати не може.*

*Здавалося економічна криза заморозила на деякий час конфлікти між киянами та забудовниками навколо скандальних об'єктів. У минулому році обсяг будівельних робіт був меншим на 54,2%, ніж у 2008-му. Але градус пристрастей навколо „гарячих точок”, здається, зростає пропорційно зменшенню обсягів будівництва. Такі адреси, як вулиця Гончара, 17-23 та Стрілецька 10/1 стали символами корупції і безвідповідальності міської влади. Спроба спорудити в буферній зоні національного заповідника Софія Київська 10-поверхівки наштовхнулася на жорсткий опір киян. На Гончара це закінчилося боями з використанням сльозогінного газу, судами над активістами, рішеннями прокуратури. А на Стрілецькій мешканцям хоча і вдалося через суд заборонити будівництво, але апеляція забудовника продовжить епопею ще на довгі місяці.*

Деякі будівельні майданчики несуть пряму загрозу не тільки зовнішньому вигляду міста, але й життю киян. Наприклад, на розі вулиць Пушкінської та Богдана Хмельницького торгово-офісний центр будують прямо над станцією метро. Тому на цьому фоні якимось дріб'язково виглядають знищення скверів та парків заради новобудов. Сумний перелік „почивших в Бозі” зелених зон займе не одну сторінку – сквер ім. В. Стуса (проспект Перемоги, 121-123), сквер на вулиці Прорізній, 3-5, зелені насадження між Броварським проспектом та вулицею Малишка. За час правління Черновецького і його команди з 5 тисяч га паркових зон 1,7 тис. га передали у приватну власність, дозволили ліквідувати 16 тис. дерев. Близько 300 га зелених насаджень стали буферними зонами, там почалась вирубка зелені. Якщо в 70-х роках минулого століття на кожного киянина припадало 40 кв. м зелених насаджень, то сьогодні близько 16 кв. м. А в містах Європи мінімум складає 22 кв. м.

*Тому киянам все частіше доводиться покладатися на власні сили, іноді навіть на власні фізичні кондиції. Практика показала - судова система в більшості своїй безсила перед забудовниками. У 99% випадків суди виносять вирок на користь будівництва і, найстрашніше, що вони мають для цього формальні підстави. Адже в забудовників присутня вся дозвільна документація і ті будмайданчики, які в ЗМІ називають незаконними насправді відповідають усім юридичним вимогам. Інша справа, що законами в Києві влада навчилася маніпулювати так, що навіть найогидніші речі роблять з бездоганною юридичною репутацією.*

*Лише одне забудовники завжди забувають - спитати у киян, зокрема у мешканців навколишніх будівель*

*, їхню думку відносно неочікуваного сусідства чергової висотки. Механізм громадських*

слухань реально не працює.

*Забудовники намагаються всіляко обійти цю незручність, іноді вдаються до відвертих фальсифікацій.*

### **Дозвільна вседозволеність**

Парадокс, але в столиці, щоб отримати дозвіл на будівництво, забудовнику треба пройти більше 20 дозвільних інстанцій та установ, зібрати до 140 спеціальних документів, які б легалізували будівельні роботи. І ці три кола бюрократичного пекла теоретично мали б забезпечувати порядок у сфері будівництва. *В них як у решеті мали б застрягати всі сумнівні проекти.*

Але насправді вся ця система діє практично вхолосту, вона спрямована лише на самозабезпечення за рахунок інвестора, *тоді як про*

*інфраструктуру Києва, про його зовнішній вигляд думають в останню чергу.*

Прикладом може бути комунальне об'єднання «Київзеленбуд». Сьогодні воно непогано заробляє на дозволах щодо видалення дерев і кущів під будівництво. Вартість одного знищеного дерева складає 2-10 тис. грн., ці гроші компенсує забудовник і йдуть вони у кишеню керівництву підприємства. Те у свою чергу зацікавлене більше у вирубці дерев, ніж у їх збереженні.

*Чим більше зелених насаджень знищать, тим більшим буде прибуток.*

Ключовими установами в системі дозвільної політики є Головне управління містобудування, архітектури та дизайну міського середовища КМДА, комунальна організація «Центр містобудування та архітектури» та профільний зам голови міськкадіміністрації. Система взаємовідносин між міською владою і забудовниками регулюється «Правилами забудови Києва». Вони були затверджені в 2005 році, але змінені на угоду новій столичній владі. Остання зробила все можливе, щоб усунути від процесу узгоджень незалежних професіоналів і зав'язати все виключно на чиновниках,

які залежні особисто від мера. Так, у 2007 р. Київрада забрала у проектного інституту «Київгенплан» функції по розробці, коректуванню та моніторингу реалізації Генплану та передала їх «Центру містобудування та архітектури». Остання структура цілком підпорядкована КМДА, ні експерти-архітектори, ні громадськість впливу на неї не мають. Районні адміністрації також виключені з дозвільної системи. Значно послабили функції архітектурно-містобудівної ради. *Туди, по-перше, ввели багатьох чиновників міськадміністрації. По-друге, по багатьох проектах містобудівні обмеження затверджує тепер не рада, а начальник ГУ містобудування, архітектури та дизайну.*

Як правило, колективна відповідальність породжує безвідповідальність. Тому **якщо шукати винних в якійсь конфліктній забудові, кінців не знайдеш. Кожне відомство киватиме на інше, заступники мера переадресують до депутатів Київради, а там уже навіть експертам важко з**

**ясувати, хто, за що і чому голосував**

. У сесійній залі нерідко проекти про виділення землі вносять з голосу. Проекти рішення формулюють настільки туманно, що довідатися як забудовуватимуть земельну ділянку просто неможливо. Виходить, що й самі депутати голосують практично всліпу.

## **Київський синдром**

Зазвичай, коли хочуть привести приклад хаотичної, безсистемної забудови говорять про мегаполіси третього світу. Такі як Делі, Мумбаї, Буенос-Айрес чи Мехіко. Але українська столиця активно долає ці стереотипи і доводить – саме вона приклад хаосу в містобудуванні. Виникає навіть своєрідний термін – „київський синдром” стосовно забудови нашого міста.

При цьому з 2002 року в Києві діє Генплан забудови розрахований на 18 років. Але після приходу на Хрещатик, 36 „молодої команди” цей документ діє суто формально. Туди постійно вносять зміни під конкретного забудовника. На початку минулого року експерти

стверджували - Генплан порушується на 70%. Не довівши до розуму старий документ, у мерії взяли за новий. На новий Генплан потрібно не багато не мало 23,4 млн. грн. Проте результати можуть бути більш ніж скромними. Архітектори небезпідставно побоюються, що новий Генплан просто легалізує усі одіозні забудови, а поки його розробники знаходяться у творчому пошуку, кількість таких „гарячих точок” зросте в рази.

Ідентична ситуація з Детальними планами територій (ДПТ) по кожному району. Ці документи визначають квартальну забудову столиці і є логічним продовженням Генплану. Але для того, щоб кожен квартал отримав свій ДПТ потрібно ще 5-7 років інтенсивної роботи. За цей час у непередбачених місцях уже виростуть нові висотки, і детальний план буде морально застарілим. Характерно, що столична влада вперто не хоче переймати світовий досвід, за яким час розробки проектів планування видача будівельних дозволів призупиняється. При цьому обумовлюється можливість компенсації втрат власника нерухомості та тривалості його очікування.

*Очевидно планування і стратегія забудови для столичної влади є лише прикриттям розбазарення міських ресурсів.* Головний ресурс Києва – це його територія. Від того наскільки вдало спланують міську інфраструктуру, залежить якість життя киян. Всім зрозуміло, що будувати в Києві потрібно. По кількості житлової площі ми відстаємо від європейських столиць удвічі. На одного киянина припадає 21 кв. м, тоді як європейська норма становить 40 кв. м. У місті сьогодні до 58 млн. кв. м житла. А майданчиків під нове житлове будівництво залишилося до 10 млн. Якщо й далі використовувати київську землю так бездарно як сьогодні, місто втратить усі можливості для розвитку. Адже столиця вже позбулася 600 тис. га резервних земель, які зайняті котеджною забудовою, тому розширюватися їй нікуди. Проте існує великий внутрішній потенціал. У місті 7,3 тис. га промзон, 1,3 тис. га земель, що належать Мінобороні і повною мірою не використовуються. На „хрущовки” припадає 7,8 млн. кв. м житла, а після їх реконструкції там зможуть розмістити втричі більше – 22 млн. кв. м. Крім того, 36% площі міста займає приватний сектор. Залишається сподіватися, що нова міська влада, яка прийде на зміну „молодій команді”, зможе повною мірою використати ці резерви і спрямувати забудову в рамки чіткої стратегії.