Вызовы нового века: вопрос о земле

Где логичнее всего говорить о земле с начальником Управления земельных отношений города Алматы? Конечно же, на просторе, на природе, на самой земле, ощущая под собой твердую почву, покрытую мягкими травами. При всей жесткости своего рабочего графика Кожахан Кокребаевич АБАБАГИЕВ согласился за пару часов до начала заседания Земельной комиссии г. Алматы, где он является заместителем председателя, подняться со мной на Кок-Тобе, откуда город наш выглядит в разгар лета, как зеленая чаша. Но чаша, полная проблем.

- Кожаке, не будем сразу о проблемах. Скажите, как вы относитесь к горам?

- Предгорья Заилийского Алатау и раскинувшийся под сенью этого хребта город Алматы мне очень симпатичны. Я люблю бывать и в Малом Алматинском ущелье, и в урочище Медеу, и на Большом Алматинском озере...

- Оказавшись на высоте птичьего полета, когда весь город перед вами как на ладони, о чем вы думаете?

- Конечно, о красоте Алматы и об алматинцах, его хозяевах, которые строят наш прекрасный город и в нем живут. Что же касается меня лично, то мне поручено координировать здесь непростую сферу земельных отношений, где в последние годы накопилось множество проблем, требующих решения. Ранее этими проблемами занимался территориальный орган - Агентство по управлению земельными ресурсами. В соответствии с курсом главы нашего государства на разграничение полномочий между центральными и местными исполнительными органами эти вопросы теперь постепенно переходят в компетенцию акимата г.Алматы. В рамках его структуры и было не так давно создано Управление земельных отношений.

- Когда у него "именины"?

- Управление официально было зарегистрировано в органах юстиции 21 февраля 2005 г.

- Так это новорожденная структура! Получается, да. Перед управлением поставлены большие задачи в сфере земельных отношений. В тесном контакте с Форумом предпринимателей и Ассоциацией предпринимателей города мы определили меры взаимодействия государственных органов по предоставлению земель, которые были приняты акиматом г. Алматы.

Как вы знаете, практическая реализация новой модели экономического развития суверенного Казахстана связана с решением вопросов, связанных с обращениями граждан на имя акима города о выделении им земельных участков под индивидуальное строительство жилья, а также под коммерческие объекты. Отмечу "в скобках", что бывают случаи и самозахвата земель под жилье вдоль оврагов, на неудобьях, в полосе отчуждения.

Все должным образом оформленные запросы заявителей акимат г. Алматы направляет в наше управление. Мы с коммунальным государственным казенным предприятием "Алматыжер" прорабатываем все эти запросы совместно с местными органами архитектуры и градостроительства и горкомземом, оформляем соответствующие материалы и вносим их на рассмотрение Земельной комиссии г. Алматы, которую возглавляет первый заместитель акима г. Алматы Яков Заяц. Комиссия на еженедельных заседаниях в установленные сроки рассматривает каждый запрос и принимает решение. Если комиссия дает отказ, то он всегда обстоятельно, аргументированно мотивирован. Так что мы участвуем и в формировании политики решения "вопроса о земле" и доводим его до каждого заявителя персонально.

- Алматы не тот мегаполис, который располагает безразмерным земельным фондом. Он крайне ограничен в силу объективных данных. Горы - это стена, плодородная Илийская долина - кормилица наших горожан и жителей прилегающих городков, аулов и сел. Нельзя бесконечно урезать эти земли. Расширять город на север сейсмически небезопасно. Итак, границы г. Алматы не раздвинуть. Что же делать?

- Большого запаса земель у города действительно нет. На территории Алматы и в его окрестностях остались небольшие по площади свободные участки. Да и то там, как правило, отсутствуют инженерные коммуникации, нет объектов социальной сферы: детских садов и школ, поликлиник и больниц, отсутствует освещение, водоснабжение. Особенно это касается территорий, включенных в черту г. Алматы в последние несколько лет. А город и без того "начинен" стародавними внутренними проблемами - это и социальные вопросы, и состояние дорог, транспорта и инфраструктура, и сейсмоукрепление домов, и ветхое жилье. Решение этих проблем требует немалых бюджетных затрат.

Необходимо провести и оптимизацию городских рынков, не в плане их сокращения, а с точки зрения приведения их статуса и функционирования в полное соответствие с законом. Для этого была создана специальная комиссия во главе с первым заместителем акима Кайратом Букеновым. Она провела обстоятельный анализ территорий, занятых под рынками. Выяснилось, что на многих из них возведены строения с "приватом" земель общего пользования. На каждый рынок теперь открыто досье, где указаны все допущенные нарушения Земельного кодекса РК.

Но и в самых, казалось бы, цивильных частях города нередки случаи противоправных деяний со стороны владельцев коммерческих объектов, магазинчиков или кафе, когда их лотки или зонтики "выползают" на тротуары, места общего пользования, являющиеся собственностью города.

- В решении всего комплекса очерченных вами проблем не обойтись без расстановки приоритетов.

- Потому-то аким города и презентовал общественности Генеральный план градостроительного развития г. Алматы до 2020 года. Выделять земли под строительство жилья бессистемно, предварительно не решив основные проблемы социальной инфраструктуры, - заведомо вести дело к тому, что новоселы будут обречены на дискомфортные условия проживания.

Прежде всего нужно в законодательном порядке разрешить имеющиеся коллизии. С одной стороны, Земельный кодекс РК определил право граждан на безвозмездное предоставление им земли под индивидуальное жилищное строительство. Однако всех запросов город в силу объективных причин удовлетворить не в силах. Необходимы полная открытость и честная состязательность между приобретателями земли, здоровая конкуренция, что обеспечивается посредством проведения открытых торгов и конкурсов. Необходимо, конечно же, брать в расчет и ту пользу, которую извлечет при этом городской бюджет.

В этой связи мы впервые в истории г. Алматы провели два аукциона по продаже земли согласно Правилам проведения аукционов и конкурсов, утвержденным постановлением Правительства РК. Эти Правила базируются на многократно испытанном и общепризнанном во всем мире механизме. Мы тщательно изучили и сам этот механизм, и зарубежный опыт его применения. Аукцион исключает какой-либо сговор, подкуп, подтасовку. Кто предложит большую сумму, тот и будет владеть конкретным участком.

Решением акима г. Алматы создана комиссия по проведению земельных аукционов и конкурсов. В ее составе четыре заместителя акима города, секретарь городского маслихата, руководители ряда государственных органов. Следует также отметить, что на регулярных субботних заседаниях градостроительного совета, которые проходят под председательством акима г. Алматы, идет поэтапное утверждение детального плана возведения новых объектов в соответствии с Генпланом, исходя из реальной, просчитанной социальной потребности города в этих объектах. Предварительно департамент архитектуры и градостроительства г. Алматы разрабатывает и представляет предложения по свободным землям на территории города под строительство объектов конкретного целевого назначения (жилье, офисы, предприятия торговли, сервиса и т.д.). Градостроительный совет призван принимать также меры против застройки города одноэтажными, безликими объектами, которые лишают г. Алматы архитектурного своеобразия и национального колорита.

При организации и проведении аукциона на каждый земельный участок мы готовим документы, определяем его начальную стоимость, размер гарантийного взноса, метод, место и время проведения аукциона. После утверждения перечня земельных участков, выставляемых на торги, акиматом г. Алматы и сессией городского маслихата вся эта информация доводится до горожан через местные СМИ.

Но, на мой взгляд, это многоступенчатая процедура излишне усложнена. Сейчас готовится проект изменений и дополнений в Земельный кодекс РК, где этот порядок будет несколько упрощен.

- Стартовая цена участка рассчитывается исходя из...

- ...кадастровой его стоимости. Каждое "пятно" в черте города имеет свою базовую оценку. В ходе аукциона предложения превышают стартовую цену в десятки, а то и в сотни раз.

- Итоги второго земельного аукциона, состоявшегося 17 июня, видимо, окончательно еще не подведены. Но удовлетворены ли вы его результатами?

- Весьма. Общество убедилось в открытости и прозрачности примененного механизма передачи земель. В аукционе, на который были выставлены 36 участков, приняли участие 75 претендентов. По итогам аукциона в бюджет города планируется поступление порядка 117 миллионов тенге.

- Какова ситуация в городе с аварийным и ветхим жильем?

- В феврале 2005 г. на сессии маслихата г. Алматы был утвержден план реконструкции и сноса отдельных участков с последующим выставлением на конкурс по отбору потенциальных застройщиков (инвесторов). В одной из газет сообщалось, что власти города отдали на откуп застройщикам не только землю, но и жилущих на ней людей". Фраза хлесткая, но это всего лишь фраза. Потенциальные инвесторы - это серьезные юридические и физические лица, которые действительно заинтересованы построить на этих участках многоквартирные комфортабельные жилые дома или объекты социального назначения и выполнить все принятые на себя обязательства. Желающих очень много, в их числе и крупные, и средние строительные компании.

Другое дело, что в последний период мы столкнулись с таким явлением, как "псевдоинвесторы", которые, не имея необходимых средств, только нервируют жителей, поскольку не в состоянии выплатить им подлинную рыночную стоимость их земель и имущества, которое на них находится.

- Другими словами, есть предпринимательство в чистом виде, а есть откровенное мошенничество и шулерство.

- Именно. Сейчас в "Алматыжер" лежит около 60 материалов по изъятию земель, на которых работы не начаты. Видимо, у этих псевдоинвесторов отсутствуют деньги.

При организации конкурсов мы должны в первую очередь отлучить от участия в них псевдоинвесторов, мошенников и шулеров, подвергнув ревизии всю предоставленную документацию: где строительная компания зарегистрирована, каков ее уставный фонд, есть ли банковские гарантии. Мы должны иметь дело только с серьезными, состоятельными инвесторами, способными выполнить все свои обязательства по выплате владельцам сносимого жилья адекватной компенсации, согласно его рыночной стоимости, или переселению на новое место жительства с предоставлением жилья в новых домах. Главное, чтобы были гарантированно защищены права и законные интересы этой категории алматинцев.

Однако применяемый сегодня механизм компенсации, связанный с оценкой земли и находящегося на ней имущества, нуждается, с моей точки зрения, в пересмотре. Вместе с Академией оценки и строительства и Казахстанской республиканской палатой оценщиков мы создали рабочую группу для доработки этого механизма.

- Привлекаются ли инвесторы к участию в реализации социальных программ города и в каких формах?

- Привлекаются и довольно активно. Это участие может иметь и денежное выражение, когда инвестор выделяет определенную сумму на возведение тех или иных инженерных коммуникаций, транспортных развязок, линий электропередачи, иные социальные проекты, на что бюджетных средств не хватает. Участие может быть выражено и в передаче в фонд города определенного процента возведенного ими жилья, эти квартиры будут переданы очередникам из малоимущих слоев и льготникам, что несколько облегчит реализацию Государственной жилищной программы в г. Алматы.

Относительно конкурса по отбору застройщиков (инвесторов) могу сказать, что предложения инвесторов по социальным проектам суммарно составили порядка 400 миллионов тенге, а объем передаваемого в фонд города жилья - шесть тысяч квадратных метров.

- Кожахан Кокребаевич, вы весьма точны в своей речи, хотя я не заметил, чтобы вы пользовались справочными заготовками. Где вы приобрели столь завидную школу?

- Я выпускник Кыргосуниверситета, по образованию экономист. Закончил трехгодичную очную аспирантуру в Москве и защитил кандидатскую диссертацию в Российской академии управления при президенте Российской Федерации. Затем работал на разных должностях в органах государственной власти Республики Казахстан - был руководителем предприятия, акимом района, заместителем Канцелярии Правительства РК, государственным инспектором в Администрации Президента РК.

- Чувствуется, что у вас тесно переплетены научная "жилка" и административно-управленческая "артерия". Вы, как видно, не из тех чиновников, кому ученые труды пишут референты или спичрайтеры. Владея богатым, общественно значимым материалом, не помышляете ли вы взойти на очередную научную вершину - стать доктором экономических наук?

- Конечно, есть мысли относительно совершенствования действующего национального законодательства, в том числе и о земле, что вызывается требованиями времени, есть и предложения по систематизации близкой мне сферы деятельности в управленческом аспекте. Но становиться еще одним доктором среди безликой массы деятелей от науки особой охоты нет. Для меня в науке критерий один - сугубо прагматический: теоретическая новизна и практическая польза.

- У меня складывается впечатление, что вновь образованная структура, которую вы возглавляете - это не тот случай, когда орган создается на некий период. Отработает отведенный ему срок и - прощай. Управление земельных отношений уже при своем рождении обрело, красиво говоря, если не бессмертие, то уж во всяком случае долгожительство. Пока живет город, стоящий на земле, будут существовать и земельные отношения. И ими будет нужно очень компетентно и деликатно управлять.

- Точнее было бы сказать - регулировать. Не впадая в иск собственного расчета, личного интереса, а лишь удовлетворяя совершенно бескорыстно законные интересы всех субъектов земельных отношений в нашем городе. Вот какая палитра вырисовывается передо мной при обзоре прекрасной алматинской панорамы.

...Однако как ни красочен природный фон нашего разговора, пора ехать.

Рубрику ведет Алмат ЗАИЛИЙСКИЙ