

Глава 7
Оценка уязвимости города

Глава 7 Оценка уязвимости города

7.1 Уязвимость города

Опираясь на данные ГИС, полученные от Отдела программирования ЕДДС Алматы, а также на предположения об ущербе, выдвинутые на основе этих данных (см. 6 главу), систематизируем вопрос об уязвимости города перед сейсмической опасностью.

7.1.1 Оценка уязвимости с точки зрения обеспеченности городской инфраструктурой (дорогами, парками)

(1) Дороги и улицы

Для оценки современного положения дорожно-уличной сети Алматы был выполнен анализ содержащейся в ГИС-данных информации о ширине дорог (анализ показателей по условным квадратам) (см. рис. 7.1.1 - 7.1.4).

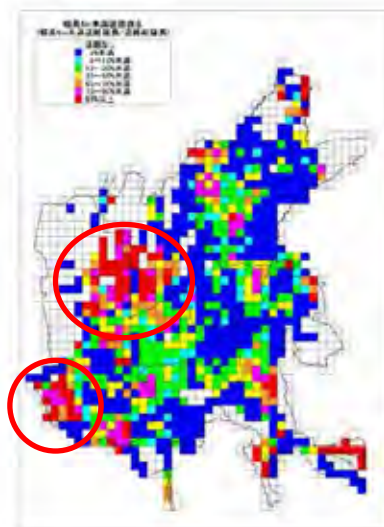


Рис. 7.1.1 Доля улиц и дорог шириной менее 6 м

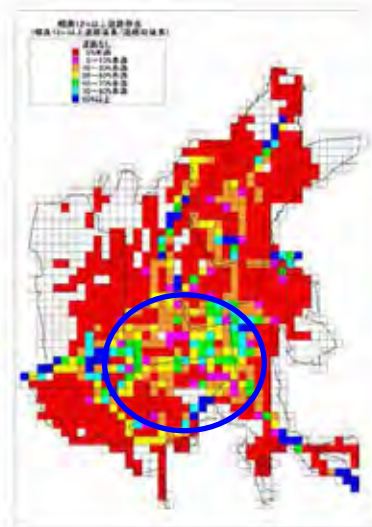


Рис. 7.1.2 Доля улиц и дорог шириной не менее 12 м

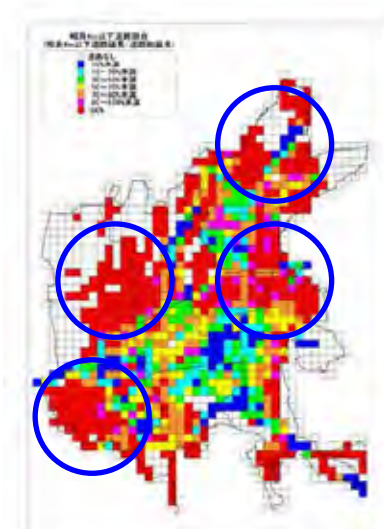


Рис. 7.1.3 Доля улиц и дорог шириной до 6 м включительно

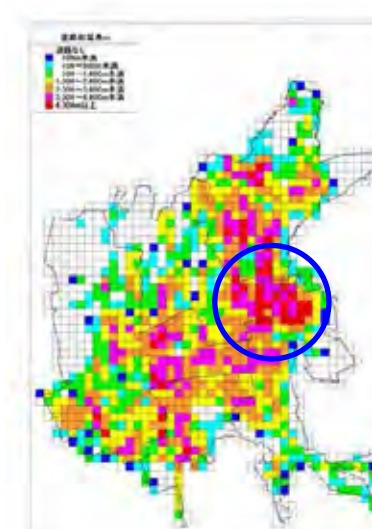


Рис. 7.1.4 Общая протяженность улиц и дорог

Как видно на рис. 7.1.1, в северной и юго-западной части Ауэзовского района доля улиц шириной менее 6 м высокая, а в других районах – низкая. Если, однако, использовать в качестве условия выборки критерий «до 6 м включительно», то помимо двух вышеуказанных зон высокая доля дорог и улиц, соответствующих данному критерию, обнаруживается также в северной части Турксибского района и в северной части Медеуского района (см. рис. 7.1.3).

Что касается доли улиц шириной не менее 12 м, то их доля высока на всей территории Алмалинского района, расположенного в центральной части города, а также в северной части Бостандыкского района. В периферийных же районах доля широких улиц низкая (см. рис. 7.1.2). Что касается общей протяженности улиц, то этот показатель является высоким в Медеуском районе, где широких улиц мало (см. рис. 7.1.4).

(2) Парки и незанятые территории

На рис. 7.1.5 показана содержащаяся в ГИС-данных информация о распределении парков. В центральной части города (отмечена на рис. 7.1.5 черным овалом) имеется около 10 парков, однако в расположенной севернее зоне малоэтажной жилой застройки (отмечена на рис. 7.1.5 красным овалом) крупные парки отсутствуют. Имеются зеленые зоны вдоль рек, однако там существует опасность селей и оползней, поэтому эти зоны, вероятно, не смогут обеспечить безопасность, требующуюся от пунктов эвакуации при землетрясении. В этой связи необходимо продумать вопрос о создании новых парков, которые бы могли выполнять функции пунктов эвакуации. При этом должна приниматься в учет численность населения соответствующих соседних районов.

На рис. 7.1.6 проиллюстрирована ситуация с площадью парков, приходящейся на 1 жителя каждого условного квадрата со стороной 500 м: хотя в северной части Ауэзовского района (отмечена на рис. 7.1.6 синим овалом) и в некоторых периферийных зонах города на 1 жителя приходится не менее 5 м² территории парков, в остальных условных квадратах этот показатель невысок.

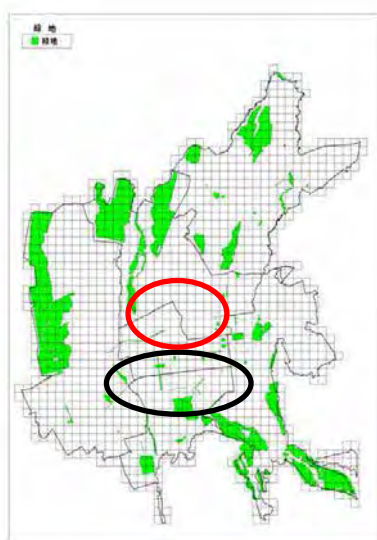


Рис. 7.1.5 Распределение зеленых зон

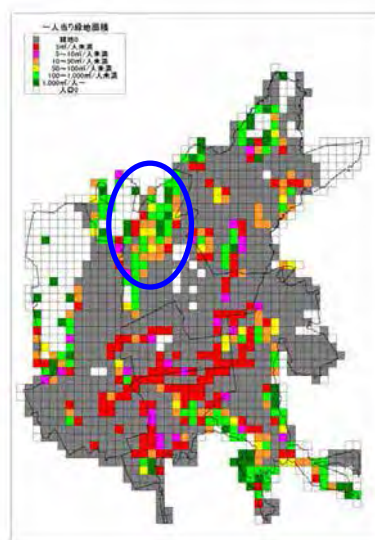


Рис. 7.1.6 Площадь парков, приходящаяся на 1 жителя (по условным квадратам)

Если взглянуть на карту расположения парков в центральной части Алматы, то создается впечатление, что их здесь много. Реально же в Алмалинском и Бостандыкском районах много жилых зданий средней и большой этажности, и в расчете на 1 жителя площадь парков мала.

Помимо парков и зеленых зон, статус эвакуационных пунктов в Алматы имеют также дворы, спортплощадки и т.д. начальных школ и других учебных заведений. Помимо этих площадей, в дополнение к пунктам эвакуации необходимо обеспечить достаточную площадь незанятых территорий, которые бы выполняли функции противопожарных разрывов и т.д.

7.1.2 Оценка уязвимости с учетом современного состояния домов, по отдельным типам зданий

Предположения об уязвимости зданий (с разбивкой по отдельным категориям) были выдвинуты в п.б.1. Из полученных там результатов повторно приведем заключения о предположительном ущербе зданиям при землетрясении (см. рис. 7.1.7). Из них следует, что как для многоквартирных, так и индивидуальных домов ущерб будет максимальным в случае землетрясения по сценарию Вернинского (1887 г.) землетрясения. В частности, что касается индивидуальных домов, то большой ущерб будет нанесен индивидуальным домам, расположенным в северной части Медеуского района, южной части Турксибского района и юго-западной части Ауэзовского района. Что касается многоквартирных домов, то сильно пострадают дома в Алмалинском районе.

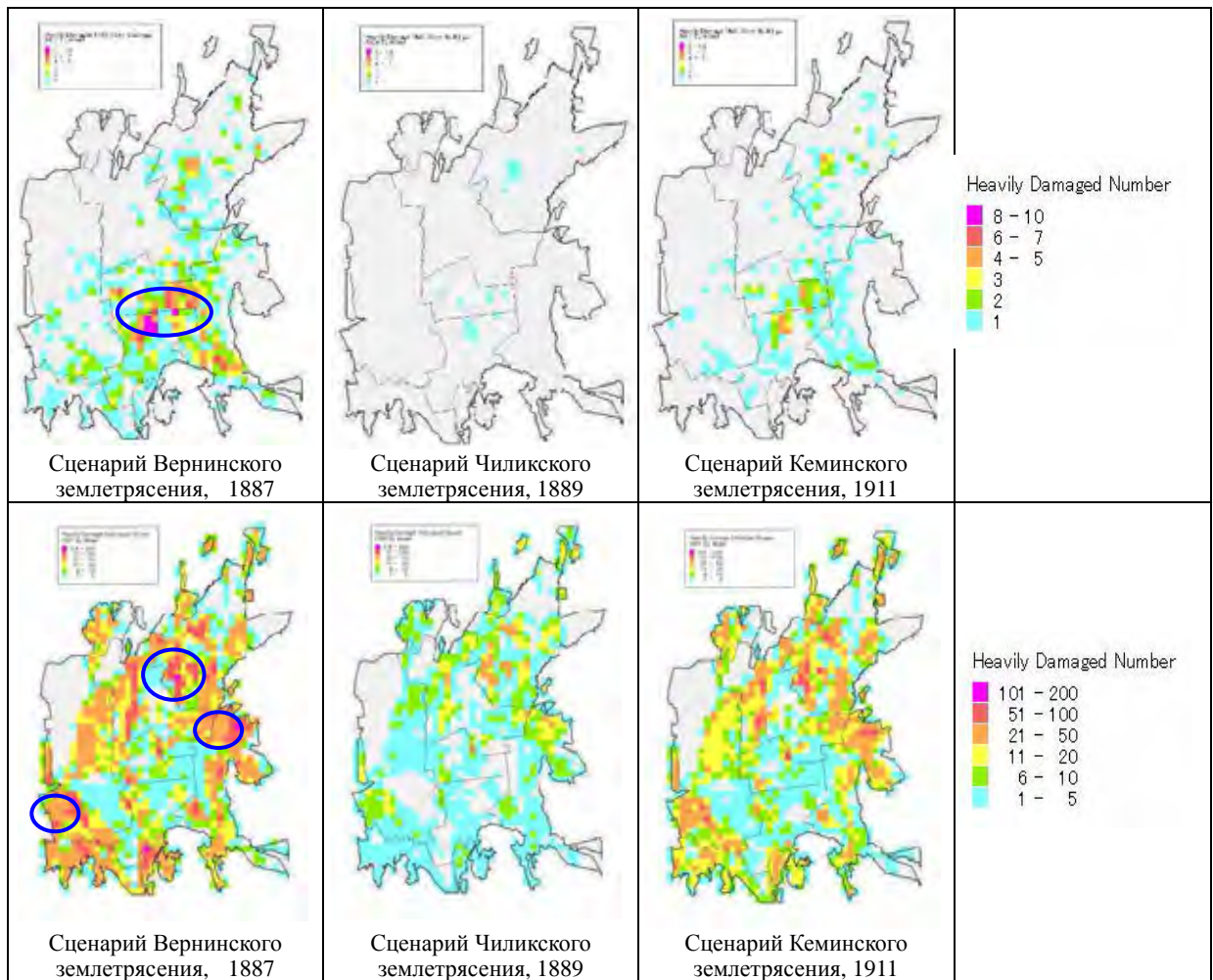


Рис. 7.1.7 Предположительный ущерб домам при сценарных землетрясениях

Кроме того, согласно предположительным заключениям о распространении огня в результате землетрясения (в основном – в домах деревянной конструкции) (см. п.6.5), в северной части Медеуского и северной части Алмалинского районов (к северу от проспекта Достык) возникнет много пожаров (рис. 7.1.8 и 7.1.9).

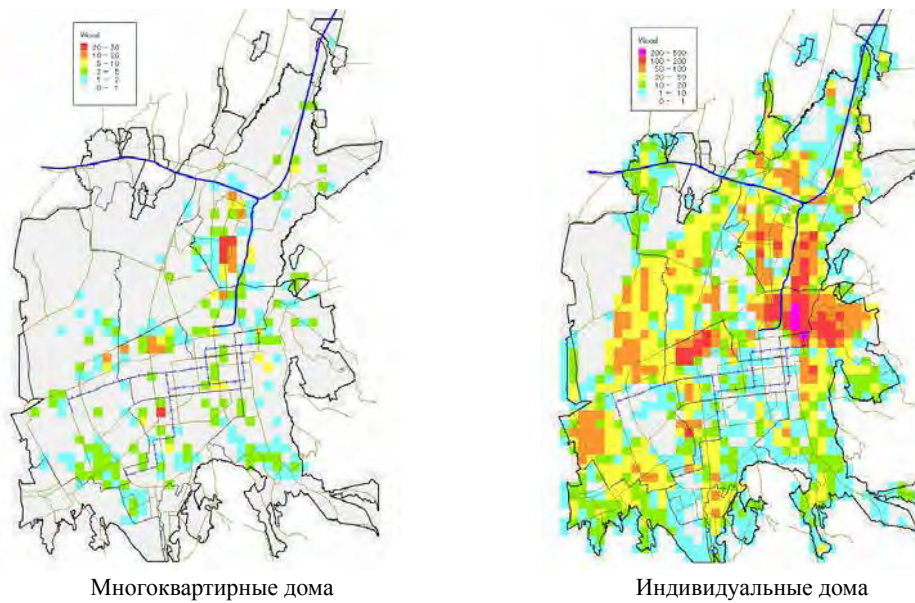


Рис. 7.1.8 Распределение деревянных домов

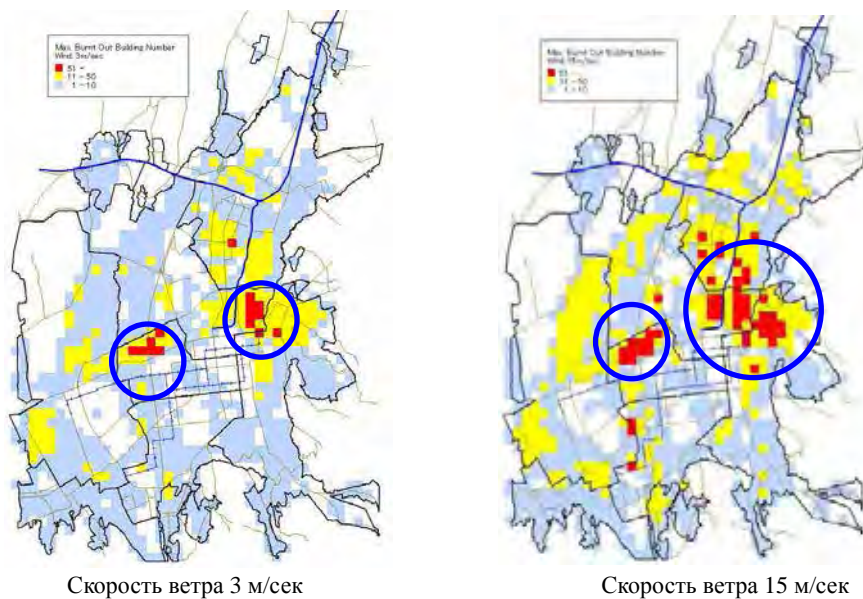


Рис. 7.1.9 Распределение максимального числа сгоревших домов

7.1.3 Уязвимость районов с большой численностью лиц пожилого возраста

В районах, где проживает много лиц пожилого возраста, велика вероятность повышенного ущерба от землетрясения, так как для пожилых землетрясение оказывается особо тяжелым испытанием, ставящим их в уязвимое положение: пожилые не успевают эвакуироваться, принимают неверные решения, трудно переносят жизнь в эвакуационных пунктах, и т.д.

Среди погибших при землетрясении Хансин-Авадзи 1995 г. в Японии было много представителей возрастной группы от 65 лет и старше (см. табл. 7.1.1).

Табл. 7.1.1 Численность погибших при землетрясении Хансин-Авадзи, по отдельным возрастным группам

Численность погибших	6402 чел. (мужчины – 2713 чел., женщины – 3680 чел., неопознаны – 9 чел.)
Возраст при гибели	Средний возраст при гибели: 58,6 лет Доля лиц в возрасте от 65 лет и старше: 49,6%
Рейтинг возрастных групп погибших по численности	1 место: 70 ~ 79 лет (1268 чел.) 2 место: 60 ~ 69 лет (1217 чел.) 3 место: 80 ~ 89 лет (1074 чел.)

Результаты анализа территориального распределения различных возрастных групп населения Алматы свидетельствуют, что по состоянию на 2008 г. численность населения в возрасте от 65 лет и старше была высока в центральных кварталах (см. рис. 7.1.11), причем наблюдающаяся тенденция распределения совпадает с тенденцией общего распределения плотности населения (см. рис. 7.1.10). Прогноз прироста населения в возрасте от 65 лет и старше в ближайшие 10 лет (см. рис. 7.1.12), а также прогноз численности этой возрастной группы через 10 лет (см. рис. 7.1.13) указывают, что численность пожилых в центральных кварталах города еще более увеличится. Связанные с этим меры предложены в п. 7.3.

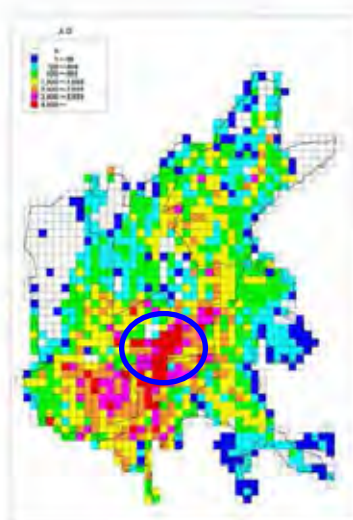


Рис. 7.1.10 Общая картина распределения населения (по состоянию 2008 года)

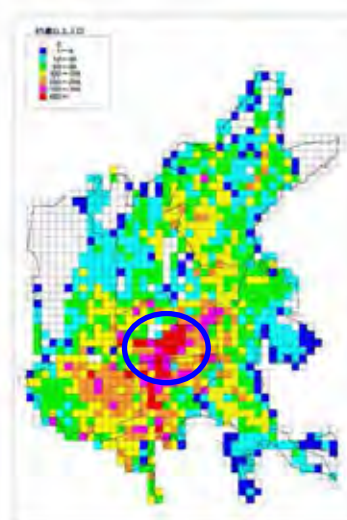


Рис. 7.1.11 Распределение населения в возрасте от 65 лет и старше (по состоянию 2008 года)

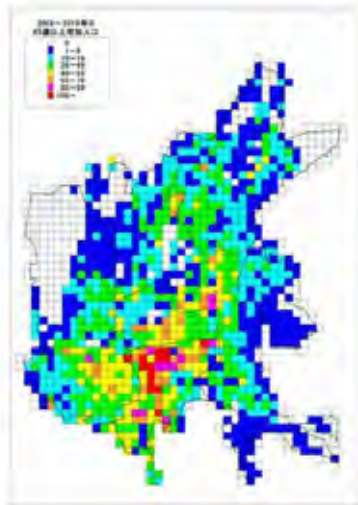


Рис. 7.1.12 Увеличение численности населения в возрасте от 65 лет и старше (прогноз на 2008 ~ 2018 года)

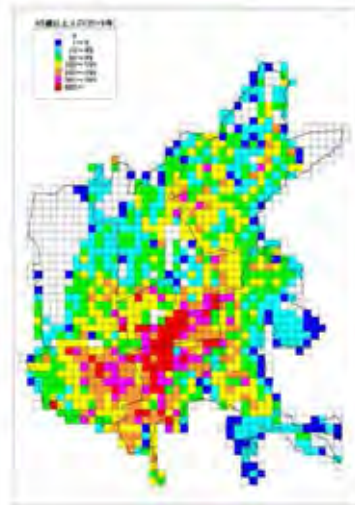


Рис. 7.1.13 Численность населения в возрасте от 65 лет и старше (прогноз на 2018 год)

7.1.4 Уязвимость районов, прилегающих к рекам

Вдоль рек, протекающих через город в направлении с юга на север, а также в северной части города расположено много малоэтажных кирпичных построек. Такие районы с большим количеством кирпичных построек совпадают с районами расположения зданий, рекомендованных представленным на рис. 7.1.14 Опорным планом Концепции градостроительного развития Алматы к сносу (в основном – здания постройки 1917 - 1960 гг.).

В южной и центральной части города осуществляется реконструкция русел рек. По мере продвижения этой деятельности реализуются также проекты перепланировки и благоустройства. В северных кварталах Алматы, однако, реконструкция русел рек не ведется, снос построек, перепланировка и благоустройство не осуществляются (на рис. 7.1.14 отмечено красным овалом).

На рис. 7.1.15 приведена фотография реки, протекающей в западной части города. Здесь русло реки реконструировано, продвигается благоустройство и перепланировка.

С другой стороны, в северных районах, где расположено много построек, рекомендованных под



Рис. 7.1.14 Опорный план концепции градостроительного развития центральной части Алматы (оранжевым цветом обозначены постройки, рекомендованные под снос)



Рис. 7.1.15 Река после реконструкции

снос, русла рек не реконструированы. Как видно на рис. 7.1.16, постройки здесь находятся в непосредственной близости от реки. В случае возникновения при землетрясении селей и оползней зонам, расположенным вдоль рек, предположительно будет причинен большой ущерб. Для уменьшения ущерба необходима реконструкция русел рек и перепланировка застройки зон, расположенных вдоль рек.



Рис. 7.1.16 Река до реконструкции

7.2 Проблемы системы градостроительного планирования

7.2.1 Тенденции развития города

В настоящее время в Алматы наблюдается тенденция к концентрированию новых городских функций вдоль магистральных дорог, сооружаемых в южной части города, и центр тяжести городских функций смещается в южную часть Алматы. В Алматы, где городской транспорт в значительной степени представлен автотранспортными средствами, эффективным способом ограничения транзита автотранспорта через существующие городские кварталы является перехват транспортных потоков кольцевыми и объездными дорогами, обеспечивающими проезд к месту назначения по самому короткому маршруту. Вместе с тем, в центральных городских кварталах сейчас сконцентрировано много изношенных многоквартирных домов, и проживает много лиц пожилого возраста. Поэтому существует вероятность того, что деконцентрация городских функций и вынос их в периферийные районы может привести к деградации центральных городских кварталов (всего Алмалинского района, южной части Бостандыкского района).

7.2.2 Проблемы, связанные с правами земельной собственности и правовыми отношениями, касающимися землепользования

В Казахстане права на жилье и на земельные участки уже переданы гражданам. Соответственно, жители выплачивают правительству налог за находящиеся в их долевой собственности дома и придомовые земельные участки. Вопрос о связи между типом собственности на землю/жилье и правами аренды резюмирован в табл. 7.2.1 и на рис. 7.2.1.

Табл. 7.2.1 Связь между типами собственности на земельные участки и жилыми домами, и правами аренды

A+A+A		A+B+B		A+B+C	
Право собственности (земля + дом)	A	Право собственности (земля + дом)	A	Право собственности (земля + дом)	A
Право аренды	A	Право аренды (аренды у владельца)	B	Право аренды (аренды у владельца)	B
Право проживания	A	Право проживания	B	Право проживания (право коммерческого использования) (субаренда)	C

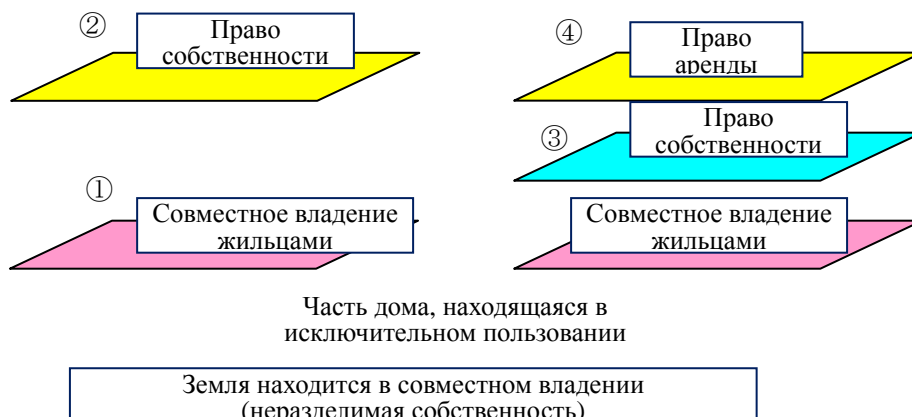


Рис. 7.2.1 Правовые отношения в многоквартирном доме (схема)

(1) Права собственности на земельные участки и дома

В отношении частей дома, находящихся в исключительном пользовании (часть дома, не включающая проходы, лестничные марши и площадки, а также др. части совместного использования) установлены права собственности как на долевую собственность, находящуюся в исключительном пользовании квартировладельцев. Проходы, лестничные марши и площадки, придомовые земельные участки, детские и спортивные площадки и т.д. находятся в совместном владении квартировладельцев в качестве их совместной долевой собственности. Концепция в отношении формы собственности на землю сходна с концепцией сегментированной собственности, существующей в Японии, и земельный участок под домом является неделимым.

(2) Содержание, техобслуживание и ремонт домов

Так как права собственности переданы жильцам, содержание, техобслуживание и ремонт домов должны осуществляться за собственный счет всех жильцов.

(3) Переход прав собственности

Так как в многоквартирных домах права на жилплощадь (площадь, находящуюся в исключительном владении) и на землю переданы жильцам, возможным становится следующее.

- а) Мигранты из других населенных пунктов могут приобретать права собственности. А именно, возможны сделки купли-продажи с земельными участками и домами, и новые жители города могут приобретать права собственности (право владеть земельными участками, домами).
- б) Квартировладельцы имеют возможность использовать жилье, в котором они в настоящее время проживают, в качестве залога, и получать под такой залог кредиты у банков.
- в) При переезде в другое место собственник жилья может продолжать владеть этим

жильем и сдавать его в аренду и т.д.

(4) Ставка налога на недвижимое имущество

Право собственности на землю возникает одновременно с приобретением прав на жилплощадь. В случае многоквартирных домов, однако, земля является неделимым имуществом, регистрируемым в качестве совместной долевой собственности. Действует система, предусматривающая внесение в государственную казну налога в соответствии с паем соответствующего собственника.

Ставка налога на недвижимое имущество различается в зависимости от способа использования земли (сельскохозяйственные угодья, земля под жилье, земли промышленного использования (размещение промышленных предприятий), земли коммерческого использования, и т.д.). (см. рис. 7.2.2, табл. 7.2.2).

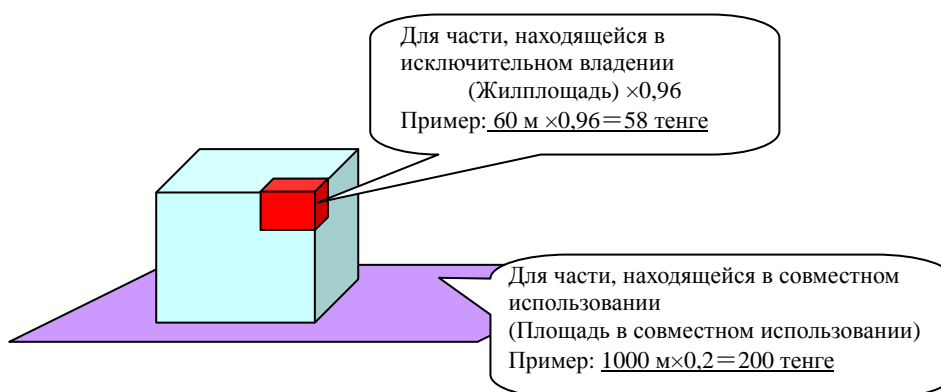


Рис. 7.2.2 Пример ставки налога для случая жилого дома

Табл. 7.2.2 Ставки налога на недвижимое имущество в г. Алматы (выдержки из «Налогового Кодекса» Республики Казахстан, по состоянию на 01.01.2008)

Здания и сооружения	(В расчете на 1м2 площади помещений)
Жилой фонд	0.96 тенге
Нежилой фонд	28.95 тенге
Придомовые земельные участки	(В расчете на 1м2 площади земельного участка)
Площадью до 1000 м2 включительно	0.20 тенге
Площадью свыше 1000 м2	6.00 тенге
Площадью свыше 1000 м2 (ставка, устанавливаемая решением местного представительного органа)	6.00 тенге ~ 0,20 тенге

7.2.3 Проекты перепланировки в г. Алматы

(1) Проекты перепланировки в существующих городских кварталах

Проекты перепланировки многоквартирных домов и т.д. в существующих городских кварталах осуществляются, однако число таких проектов крайне мало. Хотя права на землю и здания принадлежат жителям, перестройка жилого фонда не продвигается. Предположительно, это связано со следующими причинами.

- а) Перестройка зданий требует крупных затрат, и жильцы совершенно неспособны оплатить их только за счет собственных средств. Хотя жильцы ежемесячно вносят деньги в КСК в накопительный фонд расходов на ремонт и содержание дома, в случае необходимости проведения ремонта дома жильцы должны будут самостоятельно внести средства для покрытия нехватки средств, имеющихся в таком накопительном фонде.
- б) Для перестройки дома необходимо наличие консенсуса всех жильцов. Естественно, что по поводу перестройки, сопровождающейся большими долевыми расходами жильцов, достичь такого консенсуса крайне сложно. Еще более затрудняет достижение консенсуса негативное отношение пожилых жильцов, численность которых в изношенном жилом фонде велика, к изменению среды в результате перестройки дома.
- в) Частичная реконструкция оказывается затруднительной по причине обременительности связанных с ней расходов, а также с тем, что блага от реконструкции часто распределяются среди жильцов неравномерно: существуют примеры, когда не удается получить согласия жильцов нижних этажей на проведение ремонта крыши и потолков 5-го этажа.

В городских зонах, обладающих высоким потенциалом размещения жилых домов даже в существующих кварталах, существует возможность проведения в дальнейшем проектов городской перепланировки. Если, однако, будет вестись локальная или точечная застройка, то при высокой вероятности ухудшения среды проживания жильцов соседних домов заручиться их согласием не удастся.

Государственное коммунальное предприятие (ГКП) «Алматыжер» ведет указанную в табл. 7.2.3 деятельность, связанную с перепланировкой на территории многоквартирных домов в г. Алматы, оказывая содействие продвижению перепланировки городской застройки.

Табл. 7.2.3 Содержание деятельности ГКП «Алматыжер»

<ol style="list-style-type: none"> 1. Формирование консенсуса с собственниками квартир в многоквартирных домах, являющихся объектами перепланировки 2. Проведение экспертизы жилого фонда лиц, желающих переселиться 3. Предоставление нового жилья лицам, желающим переселиться 4. Ведение судебных разбирательств с лицами, отказывающимися переселиться
--

(2) Примеры осуществленных проектов городской перепланировки

Ниже приведена последовательность проведения в настоящее время проектов перепланировки в существующих городских кварталах.



Рис. 7.2.3 Пример перепланировки в существующих городских кварталах

Этап 1: разработка плана перепланировки для района, имеющего статус зоны, где «Генеральным планом развития города Алматы» рекомендована перестройка существующих зданий (районы малоэтажной застройки с небольшой численностью обладателей прав собственности на землю).

Этап 2: обладатели прав собственности на землю соглашаются с выкупом у них земельного участка.

Этап 3: акимат Алматы строит новые многоквартирные дома.

(3) Пример выполненного проекта перепланировки в существующем городском квартале (субъект проведения проекта – городская администрация)

Новый многоквартирный жилой дом, выстроенный в Медеуском районе (к востоку от Центральной мечети) (по состоянию на конец марта 2009 г. дом частично заселен). Этот проект перепланировки был выполнен частной компанией ASAR Partnership Ltd., которой акимат Алматы поручил строительство. Данная территория имеет статус зоны, где «Генеральным планом развития города Алматы» рекомендована перестройка зданий (см. рис. 7.2.3).

Цена квартир в этом доме составляет примерно 2/3 от цены квартир аналогичной планировки в домах, построенных частными компаниями. В отношении покупателей квартир в этом доме установлены определенные требования, и приобрести их может только ограниченная часть жителей Алматы.

<Проблемы>

В случае Казахстана для проведения проекта перепланировки требуется согласие всех соответствующих обладателей прав собственности на землю. Поэтому предполагается, что новые застройки будет легче осуществлять в части квартала (на незанятых участках, используемых в качестве автостоянок, и т.д.) где всеобщего согласия не требуется. Это, однако, создает сложности с обеспечением мест для парковки автомобилей жильцов, ухудшает инсоляцию и т.д., и делая среду проживания (в т.ч. и для соседних домов) хуже, чем до реализации проекта строительства.

(4) Пример выполненного проекта перепланировки (субъект проведения проекта – частный сектор)

Ниже приведена последовательность проведения в настоящее время проектов перепланировки в существующих городских кварталах компаниями частного сектора (см. рис. 7.2.4)

Этап 1: разработка плана перепланировки для района, имеющего статус зоны, в которой «Генеральным планом развития города Алматы» рекомендована перестройка существующих зданий (районы с многоквартирными домами, с большой численностью обладателей прав собственности на землю).

Этап 2: обладатели прав собственности на землю соглашаются с выкупом у них земельного участка (деятельность по достижению консенсуса).

Этап 3: новый многоквартирный дом строит частная строительная компания, поэтому расходы на получение согласия жильцов многоквартирных домов возрастают. Эти увеличенные расходы перекладываются на цену квартир в построенном доме.

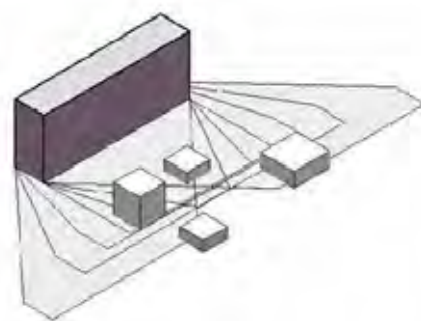


Рис. 7.2.4 Проект перепланировки внутри существующего квартала

(5) Пример осуществляемого частным сектором проекта перепланировки внутри существующего городского квартала

Приведем конкретный пример осуществляемого частным сектором проекта перепланировки в Медеуском районе (площадка рядом с р. Малая Алматинка). В рамках этого проекта был снесен ряд малоэтажных домов, и на их месте ведется новая застройка (см. рис. 7.2.5).



Рис. 7.2.5 Осуществляемый частным сектором проект городской перепланировки в районе р. Малая Алматинка

<Проблемы>

Цены на квартиры в домах, сооружаемых частным сектором, настолько высоки, что приобретение их на средние доходы алматинца оказывается затруднительным. Поэтому в условиях мирового экономического кризиса слой потенциальных покупателей таких квартир сокращается.

7.2.4 Гарантии при градостроительном планировании

Алматы – это город, выстроенный в советский период по заранее разработанному плану. В городе в плановом порядке устроены дороги, разбиты парки, созданы зеленые зоны, и т.д. Однако, в последние годы часть таких расположенных в городской черте парков и дорог (в основном – пешеходные тротуары) используется в качестве частных земельных участков.

В качестве примера можно указать на строительство бизнес-центра в Алмалинском районе (рис. 7.2.6). Здание бизнес-центра размещено на территории парка. Это легальная застройка, утвержденная посредством соответствующих официальных процедур. Однако, с точки зрения численности населения города площадь расположенных в его пределах парков и зеленых зон является недостаточной. Представляется, что более правильным будет недопущение облегченного подхода к вопросам землепользования.



Рис. 7.2.6 Строительные действия в парках и зеленых зонах

В качестве другого примера можно указать перепланировку в южной части Медеуского района (рис. 7.2.7). В этом районе часть пешеходного тротуара магистральной автодороги используется в качестве частной земли. Речь идет о параллельной автомагистрали боковой дороге с оживленным движением транспорта и хорошим обзором. На этом участке пешеходы вынуждены идти непосредственно по проезжей части.



Рис. 7.2.7 Перепланированный участок в южной части Медеуского района

<Проблемы>

С точки зрения предупреждения и ликвидации пожаров в городе, желательно не делать парки, зеленые зоны и автодороги объектами проектов перепланировки и застройки, осуществляемых как государственной администрацией, так и частным сектором. Это связано со следующими причинами.

- а) В Алматы в городских кварталах существует высокая плотность населения, и в таких условиях парки и зеленые зоны, образующие незанятые застройкой пространства, выполняют в случае стихийного бедствия роль эффективных пунктов эвакуации. Уменьшение площади таких незанятых пространств создает проблемы с обеспечением безопасности беженцев (при наличии рядом многоэтажных домов выпадение и разлет оконных стекол, падение и разрушение домов, и т.д. приводит к утере парком функций эвакуационного пункта).
- б) При возникновении во время стихийного бедствия пожаров и других вторичных бедствий парки и зеленые зоны играют роль буферных зон, препятствующих распространению огня. Поэтому предпочтительно оставить их незастроенными.
- в) Единоразово выдав разрешение на застройку парков и зеленых зон, администрация ставит себя в положение, вынуждающее в дальнейшем удовлетворять и другие аналогичные просьбы. В конечном итоге это приводит к утере своих функций многими парками и зелеными зонами.

Необходимость обеспечения непрерывности дорог (и, в частности, пешеходных тротуаров) объясняется следующими причинами.

- а) При стихийном бедствии дороги повышенного стандарта будут играть роль каналов эвакуации. Однако, предполагается, что на проезжей части будут оставаться брошенные автомобили. Тогда, в крайнем случае, наличие тротуаров позволит обеспечить каналы передвижения пешеходов. (Там, где пути передвижения пешеходов полностью перекрыты сооруженными блочными заборами и т.д., превращающими бывшие тротуары в участки исключительного пользования определенных лиц, подобные заборы и т.д. необходимо снести и обеспечить наличие

тротуаров).

- б) Как и в случае парков и зеленых зон, раз выданное разрешение на исключительное пользование территорией тротуара создает ситуацию, когда администрации в дальнейшем приходится удовлетворять и другие аналогичные просьбы. Это делает невозможным обеспечение непрерывности пешеходного пространства города.

<Ситуация в Японии>

В Японии строительные действия в обустроенных парках, зеленых зонах, а также на дорогах и т.д. указываются в градостроительном плане и жестко ограничиваются согласно «Закону о градостроительном планировании» Статья 11 (Городские объекты) и Статья 53 (Разрешения и лицензии на строительство). Кроме того, строительные действия в парках и зеленых зонах жестко ограничиваются согласно «Закону о городских парках» Статья 4 (Стандарты размещения парковых объектов) и Статья 16 (Охрана городских парков).

7.2.5 Районы с необустроенной инфраструктурой, прилегающие к рекам

В п. 7.1.4 была отмечена уязвимость при землетрясении районов с необустроенной инфраструктурой, прилегающих к рекам. Здесь остановимся на наиболее нуждающейся в реконструкции зоне малоэтажной жилой застройки, расположенной на берегу р. Малая Алматинка в месте, где проходит граница между Жетысуским и Медеуским районами (см. рис. 7.2.8).

Русло реки в этом районе не отрегулировано, малоэтажные жилые кварталы разделены дорогами без покрытия. Здесь расположены также мачты линии электропередачи и др. объекты электроснабжения. Если уязвимость района не будет устранена, то здесь наряду с ущербом местным жителям могут возникнуть разрушения, негативно влияющие на электроснабжение.

На рис. 7.2.9 спрогнозирована ситуация, когда при землетрясении р. Малая Алматинка в результате разрушения построек окажется запруженной, и уровень воды в ней поднимется на 2 м. Голубым фоном отмечена предположительные масштабы территории, которая пострадает от подтопления. Кроме того, на карте в произвольном порядке нанесены точки возникновения пожаров (исходя из прогнозируемого ущерба от пожаров, указанного в п.6.5). Таким образом, в южной части



Рис. 7.2.8 Уязвимая зона, прилегающая к р. Малая Алматинка



Рис. 7.2.9 Предположительный ущерб в зоне, прилегающей к р. Малая Алматинка

Алмалинского района существует опасность скопления вод в результате разрушения построек, а также опасность ущерба от пожаров.

На рис. 7.2.10 приведено фото, хорошо отражающее типичную современную ситуацию в этом районе. Все дома, расположенные рядом с р. Малая Алматинка, окружены высокими заборами. Хотя сооружение глухих заборов, закрывающих видимость, в Алматы запрещено (за исключением территорий промышленного назначения), здесь такие заборы предназначены для предотвращения проникновения воды в жилые дома в случае подъема уровня воды в реке.



Рис. 7.2.10 Фотографии, сделанные в зоне, расположенной вдоль р. Малая Алматинка

При землетрясении прогнозируется также обрушение заборов, и существует высокая вероятность того, что обрушившиеся заборы будут препятствовать деятельности по пожаротушению.

7.2.6 Систематизация проблем

Ниже систематизированы результаты изложенного выше анализа уязвимости Алматы перед землетрясением и связанные с этим проблемы.

- а) Хотя центральная часть города оборудована улично-дорожной сетью высокого стандарта, оборудованной в соответствии со СНиП 2.07.01-89, в периферийных частях города улицы и дороги (кроме магистральных) имеют узкую ширину. Ширина преобладающей части периферийных улиц низкого стандарта унифицированная, и обеспечение вариантов объезда в случае возникновения на магистральных дорогах пробок или завалов является затруднительным.
- б) При высокой плотности населения в центральной части города (150 чел./га) площадь парков и зеленых зон в расчете на 1 чел. здесь мала. Полное или частичное разрушение зданий после землетрясения, выпадение и разлет оконных стекол, припаркованные автомобили и т.д. делают опасным использование дворов домов в качестве мест эвакуации. Необходимо обеспечение открытых, незанятых участков в центральной части города.
- в) В центральной части города увеличивается число дорогих жилых домов средней и большой этажности, построенных частным сектором. Увеличивается число домов, приобретение которых недоступно лицам молодых возрастов и т.д. Масштабы обновления населения в этих районах низкие. В результате в центральных районах увеличивается численность населения пожилого возраста, наиболее беззащитного при бедствии (при землетрясении им трудно эвакуироваться, и т.д.). Это следует рассматривать фактор повышения уязвимости перед землетрясением.

- г) В районах, прилегающих к протекающим в черте города рекам, расположено много малоэтажных индивидуальных домов. Здесь можно прогнозировать возникновение большого ущерба от вызванных землетрясением пожаров, разрушения построек, и т.д.
- д) Парки, зеленые зоны, дороги и тротуары частично используются под жилую застройку. Преобразование планомерно обустроенного пространства общественного назначения (парков, зеленых зон, дорог, рек и т.д.) в зоны жилищного строительства является нежелательным, так как это уменьшает места эвакуации и увеличивает вероятность распространения огня при пожарах.
- е) В случае проведения крупномасштабной реконструкции домов расходы на связанные с этим работы обязаны нести собственники жилья, а КСК осуществляют только формирование накопительных фондов на текущий ремонт и содержание домов. Не обеспечиваются средства для покрытия затрат на случай, когда в будущем возникнет необходимость в крупномасштабной реконструкции домов.
- ж) Число зарегистрированных в Алматы автотранспортных средств (всех категорий) превысило 500 тыс. единиц. В дневное время к этому автопарку прибавляется 200 тыс. а/м, въезжающих в Алматы из пригородов и т.д. В связи с нехваткой площадей для парковки, в автостоянки превращены дворы жилых домов средней и большой этажности. Необходимо создать паркинги, упразднить стоянки автомобилей во дворах жилых домов и повысить безопасность дворов.

7.3 Предложения по усовершенствованию

Ниже изложены предложения по решению проблем, обобщенных в п.7.2.6, и созданию жизнеспособных и устойчивых городских кварталов. Предложения по усилению сейсмостойкости и по перестройке домов будут изложены в главе 8, «Раздел Плана управления рисками землетрясений в г. Алматы» основного отчета 2 тома III, а также в «Разделе сейсмоусиления зданий» отчета по компонентам тома IV. Поэтому в данном пункте будут в основном представлены предложения по институциональной системе осуществления перестройки домов, а также по другим мерам системно-организационного характера.

7.3.1 Возможность использования страхования от землетрясений для перестройки жилых домов

В Казахстане существует система страхования от землетрясений (годовая сумма страховых платежей – 16000 тенге; по обычному имущественному страхованию – 14500 тыс. тенге). Однако, широкого распространения страхование от землетрясения не имеет, и число лиц, имеющих соответствующие страховые полисы, крайне мало. В этой связи можно предположить, что при землетрясении определенных масштабов правительству будет сложно взять на себя расходы по строительству и/или восстановлению индивидуальных и многоквартирных домов. Поэтому необходимо создание накопительных и других фондов для аккумулирования в различных формах денежных средств.

Ниже приведен пример страхования от землетрясения в Японии.

(1) Краткая характеристика страхования от землетрясения

- а) Страхование от землетрясения – это страхование, применяемое исключительно к ущербу от землетрясения. Оно предусматривает возмещение ущерба от пожаров, разрушений, погребения и/или смыва/сноса в результате землетрясений, извержений вулканов и/или вызванных ими цунами.
- б) Объектом страхования от землетрясения являются жилые дома и домашнее имущество.
- в) По полисам огневого страхования ущерб от пожаров, возникших по причине землетрясения, а также ущерб от распространения огня при землетрясении объектом страхового возмещения не является.
- г) Договор страхования от землетрясения заключается дополнительно к договору огневого страхования. Необходимо заключение договоров на эти два вида страхования единым пакетом.
- д) В интересах стабилизации жизни лиц, пострадавших от землетрясения и т.д., в отношении страхования от землетрясения предусмотрено, что центральное правительство перестраховывает ущерб от землетрясения, имеющий особо крупные размеры и превышающий определенную сумму ответственности по страхованию ущерба, лежащую на частной страховой компании.

(2) Содержание страхования от землетрясения

- а) Объектом страхования являются жилые дома и домашнее имущество (движимое имущество, предназначенное для повседневной жизни)

Объектом страхования не может являться следующее: заводы; офисные здания и др. здания, не используемые в качестве жилья; изделия из драгоценных металлов, драгоценных камней и предметы антиквариата, цена 1 единицы (или 1 комплекта) которых превышает 300 тыс. иен; наличные деньги; ценные бумаги (чеки, акции, предназначенные для обмена на товары купоны, и т.д.); документы, подтверждающие наличие депозитов и сберегательных вкладов; марки гербового сбора; почтовые марки; автомобили, и т.д.

- б) Страховые суммы по договорам страхования от землетрясения могут устанавливаться в пределах 30~50% страховой суммы огневого страхования. При этом, однако, в отношении домов страховая сумма не может превышать 50 млн. иен, а в отношении домашнего имущества – 10 млн. иен.

(3) Выплата страхового вознаграждения

- а) По договорам страхования от землетрясения при полном, половинном или частичном повреждении застрахованных домов или домашнего имущества выплачивается страховое вознаграждение (см. табл. 7.3.1).

Табл. 7.3.1 Критерии выплаты страхового вознаграждения по договорам страхования от землетрясения

Состояние ущерба	Дома и домашнее имущество
Полное повреждение	100% страховой суммы (но не выше текущей рыночной цены)
Половинное повреждение	50% страховой суммы (но не выше 50% текущей рыночной цены)
Частичное повреждение	5% страховой суммы (но не выше 5% текущей рыночной цены)

7.3.2 Строительство жилья, предоставляемого в аренду

Размер душевого ВВП в Казахстане составляет 6708 US\$ (в 2007 г., по данным Всемирного Банка). Данные о средних доходах трудящихся Алматы указаны в табл. 7.3.2. Сумма, необходимая для приобретения 1 квартиры в новом доме, составляет 40 тыс. US\$ (средняя цена жилья, сооружаемого городским муниципалитетом). Это составляет ок. 1/2 цены квартир в домах, возводимых частным сектором.

Табл. 7.3.2 Доходы трудящихся в г. Алматы, по отдельным отраслям (месячный доход на малых и средних предприятиях; ед.: тенге)

Год	2003	2004	2005	2006	2007
В среднем	25,315	29,004	39,468	50,119	68,441
Промышленность	20,973	22,817	32,071	39,056	46,290
Добывающая промышленность	62,345	53,125	66,357	89,168	161,379
Обрабатывающая промышленность	19,442	21,868	30,057	35,483	42,689
Энергетика	35,618	33,093	67,132	135,553	133,098
Рыбная промышленность	7,188	-	-	37,019	-
Строительство	23,831	29,114	40,073	43,128	67,061
Внешняя торговля	22,059	26,501	35,124	47,492	76,837
Гостиничный бизнес	11,516	14,057	18,508	27,274	36,684
Транспорт и перевозки	24,798	29,967	39,367	47,432	59,055
Связь	44,426	45,664	57,906	63,643	72,356
Финансы и кредит	66,328	50,372	61,462	74,347	115,788
Недвижимость	31,577	36,066	48,259	68,688	73,527
Коммунальное хозяйство	20,956	17,529	31,209	41,157	50,273

Объем предложения жилья акиматом на основании «Генерального плана» мал (5715 квартир в 2005~2007 гг.) и спроса не покрывает. По этой причине, а также в связи с высокими процентными ставками по ипотечному кредитованию, среднему трудящемуся приобрести жилье затруднительно. Кроме того, в условиях нынешнего экономического кризиса растет число лиц, имеющих задолженность по погашению ипотечных кредитов, имеют место случаи конфискации квартир неплательщиков по кредиту, и т.д. Это требует проведения правительством более активной политики в области обеспечения граждан жильем.

В такой ситуации предлагаются следующие способы обеспечения жильем лиц с невысокими доходами.

(1) Предоставление жилплощади с учетом дохода (удовлетворение спроса на жилье)

В нынешних условиях, когда между гражданами существует разрыв в уровне доходов, целесообразно предложить на выбор жителям Алматы, желающим приобрести жилплощадь, варианты, указанные в табл. 7.3.3.

Табл. 7.3.3 Принципы предоставления жилья в соответствии с уровнем доходов

Слой с низким уровнем доходов	Предоставление государственного/муниципального жилья госадминистрацией (в основном в форме аренды)
Слой со средним уровнем доходов	Предоставление госадминистрацией помощи в приобретении жилья, или предоставление государственного/муниципального жилья
Слой с высоким уровнем доходов	Самостоятельное приобретение жилья с хорошими условиями проживания

(2) Приобретение жилья: проблемы и необходимые меры

В табл. 7.3.4 обобщена система приобретения и аренды жилья, существующая в настоящее время, направленность ее развития в будущем, а также меры, которые в дальнейшем потребуются.

Табл. 7.3.4 Проблемы, связанные в настоящее время с приобретением жилья.
Необходимые меры и политика

Проблемы
<ul style="list-style-type: none"> • Крайне высокие процентные ставки по кредитам на покупку жилья (15,5~18%). • При предоставлении банком ипотечного кредита на покупку квартиры права собственности на квартиру резервируются за банком вплоть до полного погашения кредита. В случае непогашения кредита банк конфискует квартиру (жильцы выселяются). Если заемщик потерял возможность выплачивать кредит, и при этом непогашенный остаток задолженности превышает текущую рыночную цену квартиры, то даже после конфискации квартиры заемщик обязан продолжать выплачивать средства в погашение разницы между таким остатком и текущей рыночной цены. (Например, если непогашенная задолженность составляет 10 млн. тенге, а текущая цена квартиры – 8 млн. тенге, то за заемщиком остается долг в 2 млн. тенге). • Имеют место случаи, когда покупатель квартиры берет у банка в кредит средства для оплаты части расходов по покупке квартиры и уплачивает их строительной компании до завершения постройки дома, но строительная компания банкротится, и покупатель оказывается без квартиры, но с задолженностью перед банком. • При нынешней системе, при которой ипотечным кредитом может воспользоваться только часть граждан, имеющая высокие доходы и способная выплачивать высокие проценты, широкого распространения ипотечное кредитование не получает. Не имея возможности ни купить новое жилье, ни перестроить дом, люди вынуждены продолжать жить в опасном жилом фонде (в изношенных многоквартирных домах). • По причине старения и износа жилья происходит стагнация старых городских кварталов, обладающих обустроенными дорогами, парками и другой городской инфраструктурой (существующими в городской черте территориями общественного использования).
Меры
<ul style="list-style-type: none"> • Предложение государством (акиматом Алматы) сравнительно недорогого нового жилья, которое лица с низким и средним уровнем доходов могли бы арендовать или приобретать за собственный счет. Учреждение для этих целей акиматом Алматы или центральным правительством «Государственной корпорации предложения жилья» (название условное), которая бы являлась т.н. «предприятием 3-его сектора» (т.е. смешанным государственно-частным предприятием). • Предоставление госадминистрацией дотаций и другой помощи на перестройку жилья (в связи с тем, что жилье является имуществом общественного назначения). • Осуществление надзора и административного руководства на рынке жилья, с целью сдерживания вздорожания затрат на жилищное строительство и поддержание надлежащих цен на жилье. • Добиваться повышения уровня доходов всех граждан, согласно записанному в «Генеральном плане».

7.3.3 Градостроительное планирование (городские коммунальные объекты)

Необходимо жестко ограничивать получение в исключительное распоряжение земельных участков, относящихся к территории дорог, парков, зеленых зон и других городских коммунальных объектов. Как минимум, процедура рассмотрения заявлений на застройку и хозяйственное использование земельных участков должна предусматривать этап, на котором будет верифицироваться местоположение соответствующего участка относительно городских коммунальных объектов (имеет ли место исключительное распоряжение или нет).

Нынешняя последовательность процедур выдачи разрешений на застройку и хозяйственное освоение приведена в табл. 7.3.5. Верификация связи между городскими коммунальными объектами и действиями по застройке и т.д. должна осуществляться на этапе «2. Поручение проведения проверки организацией, ведающей земельным участком», указанном в табл 7.3.5.

Табл. 7.3.5 Нынешняя последовательность процедур выдачи разрешения на застройку и хозяйственное использование

Субъект, выполняющий процедуру	Действия	Проверка, вынесение заключения, и т.д.
1. Застройщик (заявитель)	Подача заявления на разрешение осуществления застройки, хозяйственного освоения и т.д.	Управление земельных отношений подтверждает права собственности на землю
2. Организация, ведающая земельным участком	Проверяет архитектурно-строительный проект на предмет соответствия целевому назначению данной зоны, а также ограничениям и правилам, касающимся технических характеристик застройки.	Управление архитектуры и градостроительства и Управление земельных отношений подтверждают соответствие действующим правилам и нормам
3. Городской земельный комитет	Выполняет проверку в отношении прав собственников земли	Заключение Городского земельного комитета
4. Управление земельных отношений	Выясняет воздействие на жителей расположенных рядом домов, на соседние земельные участки	Выполняет Управление земельных отношений
5. Заявитель, квалифицированные специалисты	Верификация топографических условий участка по существующим материалам	Заявитель, квалифицированные специалисты
6. Управление архитектуры и градостроительства и Управление земельных отношений	Заключительная проверка содержания заявления Управлением архитектуры и градостроительства и Управлением земельных отношений и последующее утверждение заместителем акима г. Алматы	Управление архитектуры и градостроительства, Управление земельных отношений, заместитель акима
7. Заявитель	Выдача письменного разрешения	—

Заключительные вопросы, подлежащие верификации: требования, предъявляемые областной администрацией; архитектурно-строительный проект; ИНН производителя строительных работ; квитанция об уплате сбора за регистрацию недвижимости; другие юридические вопросы.

7.3.4 Обеспечение наличия дорог чрезвычайного использования

Для обеспечения наличия улично-дорожной сети, необходимой для выполнения при землетрясении эвакуации, деятельности по оказанию помощи, деятельности по пожаротушению, медицинской деятельности, перевозки грузов и т.д. следует выполнить моделирование возможности блокирования дорог при землетрясении завалами (такое исследование должно быть проведено отдельно от предположительной оценки ущерба в рамках «Плана предупреждения последствий землетрясения») и определить дороги и улицы, которые будут иметь статус «дорог чрезвычайного использования». При определении перечня таких дорог следует провести исследование, как указано ниже.

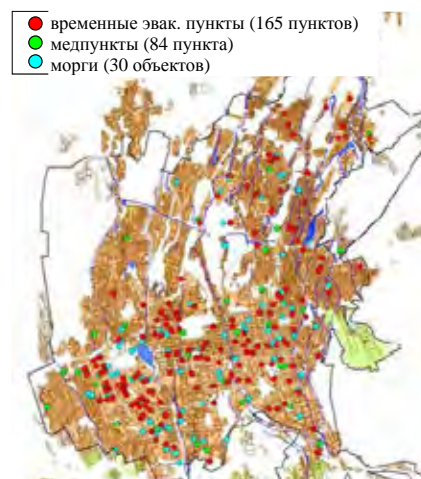


Рис. 7.3.1 Эвакуационные пункты г. Алматы

(1) Распределение важных объектов

По карте отобразить магистральные дороги и улицы, которые проходят рядом с пунктами эвакуации, назначенными для проведения чрезвычайных мер (см. рис. 7.3.1), рядом с акиматом, крупными парками и т.д. Из числа дорог, проходящих через эти объекты, играющие важную роль при бедствии, следует назначить «дороги чрезвычайного использования», способные обеспечить достаточный объем транспортных потоков. Если во время вызванного землетрясением бедствия «дороги чрезвычайного использования» окажутся блокированы завалами из разрушенных домов и т.д., то расчищать их следует в приоритетном порядке. Поэтому одновременно следует изучить вопрос о размещении объектов, где будут аккумулированы машины и техника для расчистки завалов.

(2) Изучение риска блокирования дорог завалами

Следует выяснить степень износа и высоту зданий, расположенных вдоль дорог чрезвычайного использования, и изучить вопрос о риске блокирования этих дорог. Критерии для оценки риска возникновения завалов на дорогах в результате разрушения расположенных вдоль них зданий указаны в табл. 7.3.6 и рис.7.3.2.

Табл. 7.3.6 Здания и сооружения, создающие высокий риск блокирования дорог

Виды здания и сооружений	Критерий
Особые здания и сооружения	Когда ширина прилегающей дороги превышает 12 м: здания и сооружения, высота которых превышает 1/2 ширины дороги
Обычные здания и сооружения	Когда ширина прилегающей дороги не превышает 12 м: здания и сооружения выше 6 м

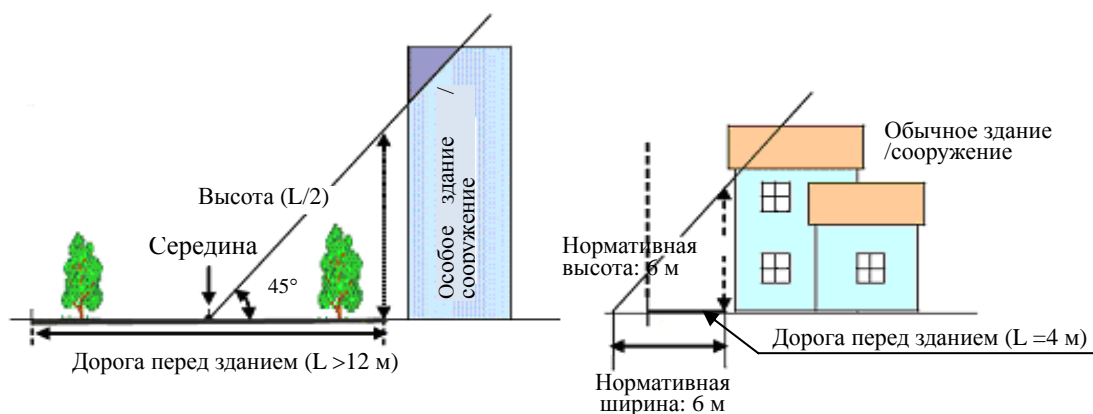


Рис. 7.3.2 Здания и сооружения, создающие высокий риск блокирования дорог

(3) Примеры мер по предотвращению блокирования дорог завалами

Наиболее эффективной мерой предотвращения возникновения завалов на дорогах является недопущение разрушения зданий и сооружений, расположенных вдоль дорог. Ниже указана последовательность соответствующих мер, принятых в Японии.

- а) На карте отмечают дороги чрезвычайного использования (указаны красными линиями), расположенные рядом с дорогами пункты эвакуации (зеленые кружки) и мэрию (Штаб ЧС: красный кружок). Уточняют взаимное положение дорог чрезвычайного использования, пунктов эвакуации и Штаба ЧС (см. рис. 7.3.3).

- б) После этого отмечают расположенные вдоль «дорог чрезвычайного использования» здания и сооружения, вероятность разрушения которых велика. Затем идентифицируют те здания и сооружения, которые с высокой вероятностью могут стать причиной возникновения завала на дороге. Так получают перечень зданий, в отношении которых в дальнейшем надлежит стимулировать осуществление перестройки.



Рис. 7.3.3 Последовательность разработки мер по предотвращению блокирования дорог завалами



Рис. 7.3.4 Последовательность разработки мер по предотвращению блокирования дорог завалами

7.3.5 Проекты упорядочения объектов землеустройства

(1) Характеристика проектов упорядочения объектов землеустройства

Упорядочение объектов землеустройства – это комплексная методика упорядочения городских кварталов, предусматривающая выполнение в рамках единого проекта перепланировки земельных участков, сооружения дорог, обустройства парков и других коммунальных объектов. В Японии имеется практический опыт упорядочения объектов землеустройства примерно в 12 тыс. районах. Общая площадь таких проектов составляет ок. 400 тыс. га. Это соответствует примерно 1/3 территории всех городских районов Японии. Такие проекты проводятся как в пригородных районах, так и в центральных городских кварталах, решая разнообразные задачи.

(2) Схема проведения проекта по упорядочению объектов землеустройства

Собственники земли сообща предоставляют свои участки для перепланировки границ и формы участков под жилищное строительство, а также для увеличения ширины дорог и улиц. Для получения средств на расходы по составлению проекта землеустройства, по проведению топографической съемки, по проведению работ по строительству дорог и т.д. собственники формируют и продают третьим лицам т.н. «резервный земельный участок» (см. рис. 7.3.5).

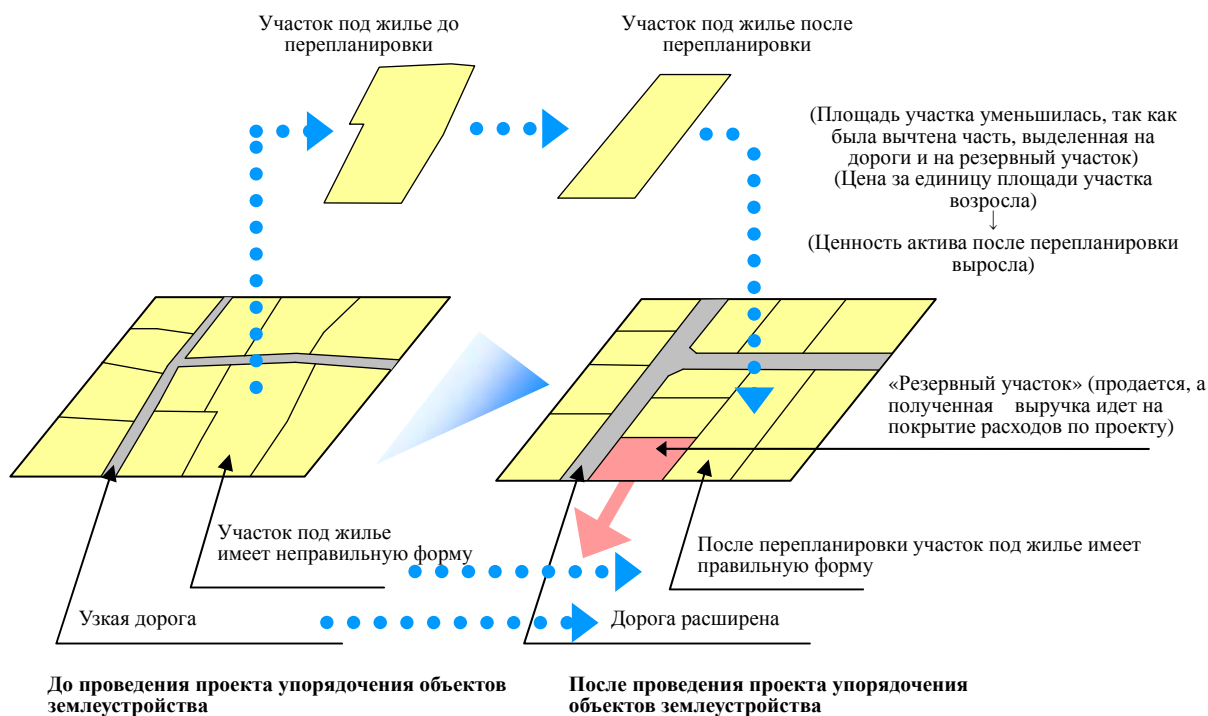


Рис. 7.3.5 Общая схема проекта упорядочения объектов землеустройства

Рассмотрим вопрос об изменении стоимости активов на целевых участках проекта упорядочения объектов землеустройства (см. рис. 7.3.6).

- а) Пусть цена земли до проведения проекта упорядочения объектов землеустройства составляла 100 тыс. тенге/м², а площадь участка – 1000 м². Тогда общая стоимость актива составит 100 млн. тенге.
- б) В случае благоустройства этого земельного участка посредством упорядочения объектов землеустройства часть территории уйдет на дороги, парки и др. пространства общественного использования (вычитаются из площади под жилищное строительство). Пусть совокупная площадь под жилищное строительство составит после этого 800 м². Однако, если в результате расширения дорог и т.д. ценность единицы площади составит здесь 150 тыс. тенге, то общая ценность актива составит 120 млн. тенге, т.е. увеличится на 20 млн. тенге.
- в) Если направить часть этих 20 млн. тенге на финансирование строительных работ, то собственники земельных участков не понесут расходов на проект упорядочения объектов землеустройства.

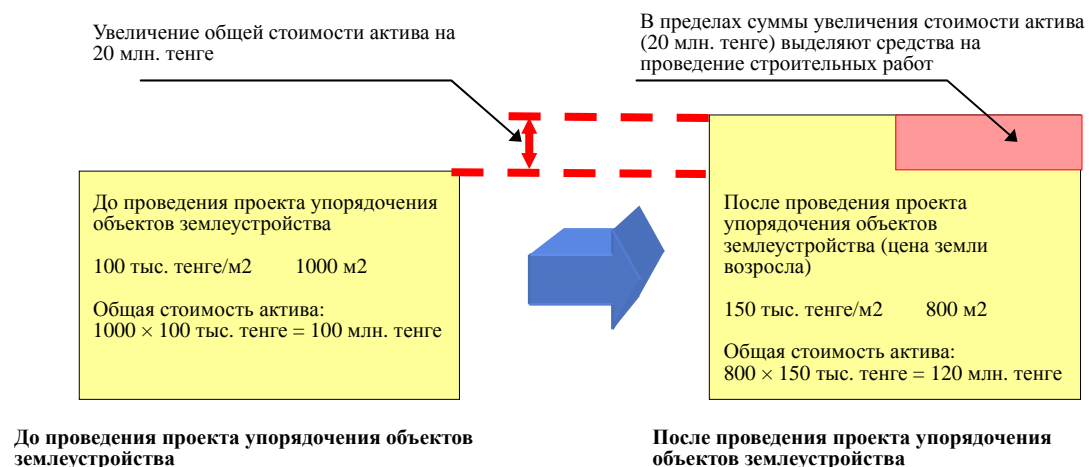


Рис. 7.3.6 Участок проведения проекта упорядочения объектов землеустройства: изменение ценности актива

В районе Нагата города Кобэ, где при землетрясении Хансин-Авадзи было много человеческих жертв, в результате проведения проекта по упорядочению объектов землеустройства были выстроены безопасные при землетрясении жилые кварталы (см. рис. 7.3.7 и 7.3.8).

Проекты упорядочения объектов землеустройства позволяют планомерно обеспечить наличие дорог, парков и другого пространства общественного использования. Кроме того, проведение таких проектов создает стимулы к перестройке зданий, приводя к сооружению зданий более прочной конструкции. Это делает возможным формирование городских зон, более устойчивых к стихийным бедствиям.



Рис. 7.3.7 Восстановление городских кварталов после катастрофического землетрясения Хансин-Авадзи

Верхний рисунок: аэрофотоснимок до землетрясения

Средний рисунок: аэрофотоснимок после землетрясения

Нижний рисунок: чертеж проекта восстановления района



Рис. 7.3.8 Район до и после землетрясения Хансин-Авадзи

(3) Предложения по Алматы

Алматы – это выстроенный плановым образом в советский период город, в котором

существует сеть пересекающихся под прямым углом магистральных дорог и улиц, а также разбитые по определенному плану парки. Поэтому с точки зрения обустройства коммунальных объектов необходимость в проектах упорядочения объектов землеустройства в Алматы низка.

Однако, что касается районов, приведенных в качестве примера в п. 7.1.4 «Уязвимость районов, прилегающих к рекам», то в них в случае общего переселения жителей определенной зоны в безопасный район существует возможность применения методики проектов по упорядочению объектов землеустройства.

На рис. 7.3.9 показана последовательность проведения проекта по упорядочения объектов землеустройства

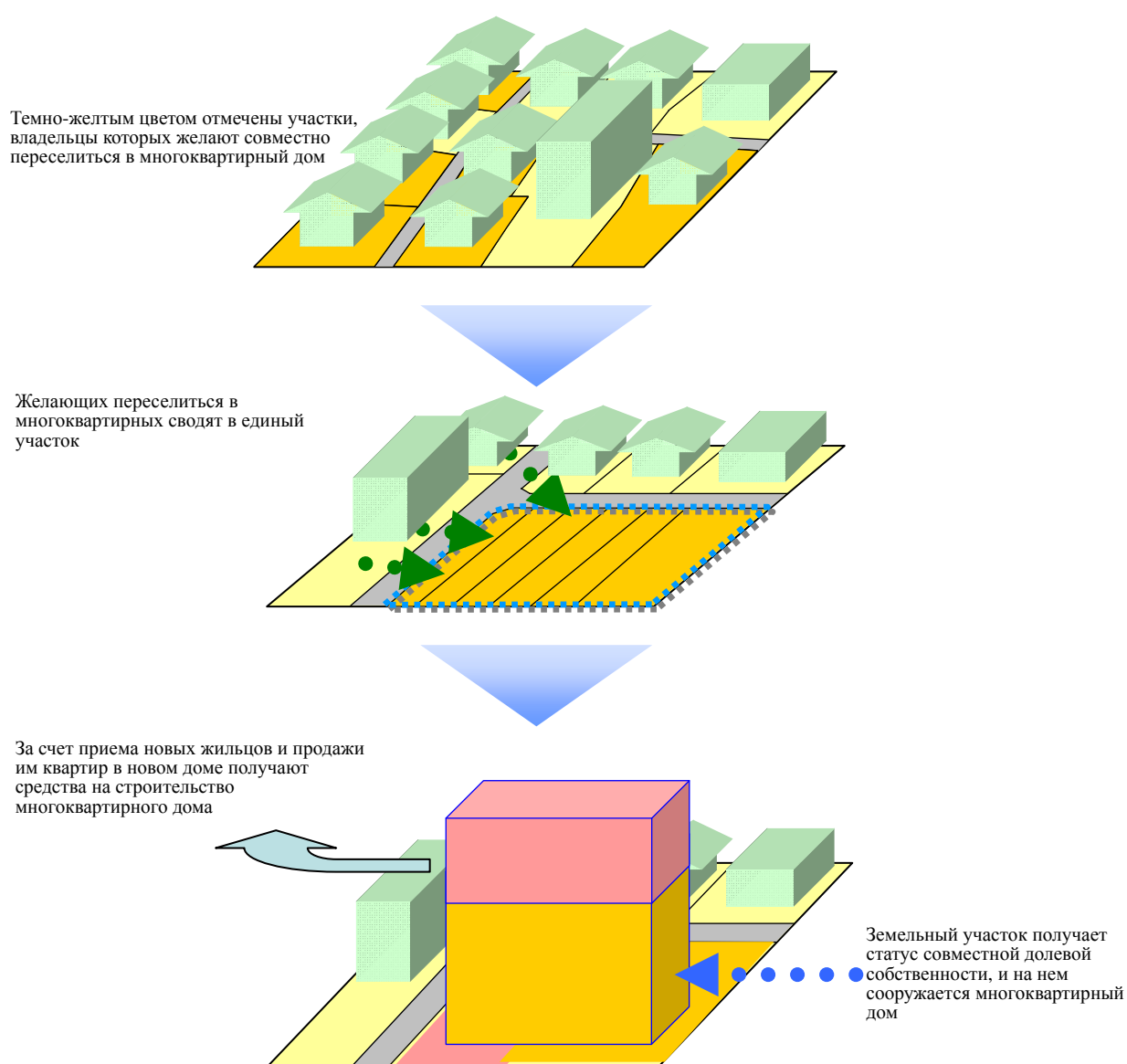


Рис. 7.3.9 Последовательность проведения проекта по упорядочению объектов землеустройства

(4) Предложение по конкретному порядку проведения проектов

Можно предположить 2 варианта конкретного порядка проведения проектов.

<Вариант 1>

Вместо территории зоны, прилегающей к р. Большая Алматинка, акимат Алматы предоставляет собственникам жилья безопасный участок под жилищное строительство. На компенсации, предоставленные в связи со сносом существующего жилья, сооружается многоквартирный дом (см. рис. 7.3.10).

<Вариант 2>

Собственникам жилья (расположенного на территории, прилегающей к р. Большая Алматинка и являющейся целевым объектом проекта упорядочения объектов землеустройства), желающим переселиться на безопасное место, взамен их нынешних земельных участков предоставляют участки в безопасном месте, и там сооружают многоквартирный дом (см. рис. 7.3.11).

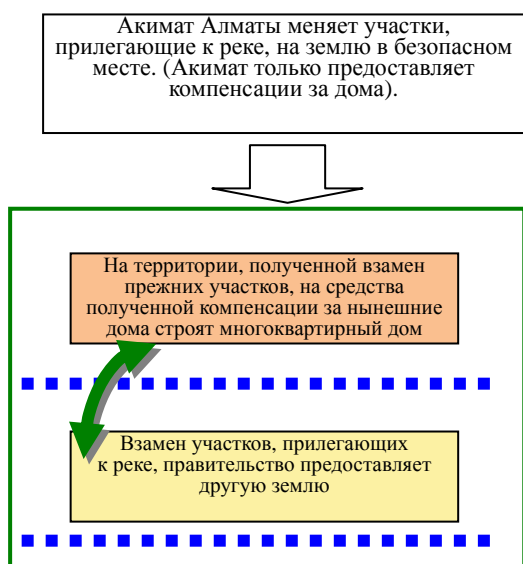


Рис. 7.3.10 Переселение всей проблемной зоны

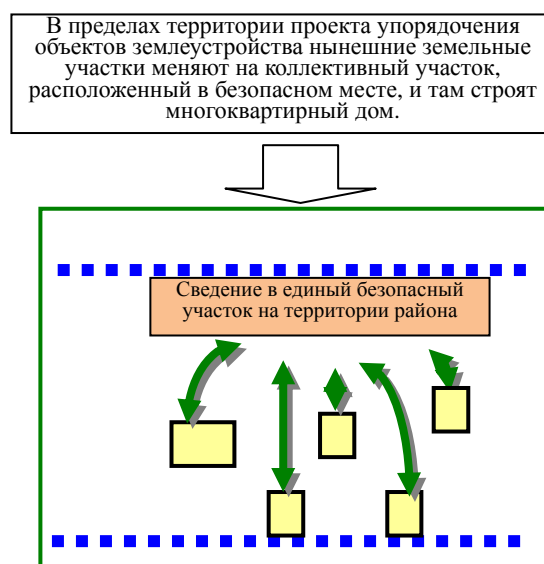


Рис. 7.3.11 Переселение отдельных собственников земельных участков

<Проблемы и меры для их решения>

На заседании целевой рабочей группы по вопросам строительства и архитектуры (совещание заинтересованных лиц, состоявшееся 5.03.2009 в 15:00), Группа Изучения представила разъяснения о коллективном переселении домовладений, прилегающих к реке, в рамках проекта упорядочения объектов землеустройства. На заседании был проведен обмен мнениями относительно приемлемости для жителей Алматы механизма проектов по упорядочению объектов землеустройства (см. рис. 7.3.12).

Хотя подробных вопросов по упомянутому проекту не задавалось, у Группы Изучения сложилось впечатление, что совершенно неприемлемой предложенная методика не является.

Ниже резюмированы проблемы, выявившиеся в отношении реализации проектов по упорядочению объектов землеустройства в ходе совещания целевой группы, а также меры для решения этих проблем.



Рис. 7.3.12 Проводится совещание целевой рабочей группы

- а) Не сформирована соответствующая нормативно- правовая система. (В Японии она существует в виде «Закона об упорядочении землеустройства»). Поэтому замена земельных участков будет рассматриваться как «передача земельных участков» и явится объектом налогообложения. Для стимулирования замены земельных участков необходимо принять нормативно-правовые акты или правила, которые бы вывели подобные операции из-под налогообложения.
- б) Отсутствуют унифицированные индикаторы ценности земельных участков (наличие таких индикаторов является предпосылкой для проведения проектов упорядочения объектов землеустройства): хотя в результате расширения дорог и улиц цена земли возрастет, степень такого увеличения цены неясна. Пока отсутствует ясность насчет степени увеличения цены земли, невозможно рассчитать долю, на которую придется сократить площадь под жилищное строительство (в связи с формированием «резервного участка» и т.д.). Необходимо проанализировать ранее реализованные проекты застройки и благоустройства, сопоставить цену на землю до и после перепланировки и вывести унифицированные индикаторы.
- в) Высоки затраты на строительство многоквартирных домов. Существует вероятность, что компенсации за выселение не смогут покрыть стоимость строительства многоквартирного дома. Необходимо, чтобы администрация вела мониторинг за расходами на стройматериалы и на строительные работы, осуществляла административное руководство и отдавала распоряжения с целью поддержания надлежащих цен.
- г) В настоящее время для перестройки многоквартирного дома и для переселения из него необходимо согласие всех квартировладельцев. Необходимо по японскому примеру принять закон, который сделает возможным проведение соответствующих проектов при согласии 2/3 квартировладельцев.
- д) Отсутствуют инженерные кадры для проведения проектов упорядочения объектов землеустройства. Пригласив опытный инженерный персонал, следует провести модельный проект, в ходе которого осуществить трансферт технологий.