

Полиди Татьяна Дмитриевна (исполнительный директор Фонда «Институт экономики города», директор направления «Рынок недвижимости» Фонда «Институт экономики города»)
«Редевелопмент ветхих застроенных территорий российских городов: потенциал и правовые ограничения»

Татьяна Полиди:

У меня презентация. Я буду говорить в практическом смысле, какие сейчас есть инструменты для того, чтобы преобразовывать российские города. В большей степени эта проблема касается крупных городов, где уже существенно сформирована застройка. В отсутствие рыночных отношений в сфере недвижимости в течение всего советского времени плотность застройки городов приобрела неправильную форму, несоответствующую рыночной экономике. Город, развивающийся по рыночным законам, получает более плотную застройку в центре и более низкую на окраинах. У нас оказалось наоборот. В итоге мы получили в центре городов ветхую одноэтажную застройку, часто не в форме капитальных строений, а в виде гаражей, барачков и т.д. До сих пор никто не знает, что с этим делать, никто этим не занимается. А ведь спрос на жилье, который у нас увеличивался в крупных городах в течение 2000-х гг., весь реализовывался в строительстве типовых многоэтажных домов на окраинах в формате проектов комплексного освоения огромных пустых территорий. Сейчас потенциал этих проектов уже исчерпан, такие свободные территории закончились, поэтому девелоперы опять начинают обращать внимание во внутрь города, и я хотела бы кратко рассказать, в чем состоит механизм развития застроенных территорий, и потом поделюсь своими мыслями, как его можно применять в малых городах, у которых есть своя специфика. Основным принципом инструмента развития застроенных территорий, который у нас предусмотрен законодательно, и сейчас может применяться реально в жизни, является возмещение затрат инвестора за счет повышения стоимости территорий в будущем, после преобразования территории. Это повышение стоимости достигается за счет повышения плотности застройки и стоимости единицы недвижимости. Но стоимость единицы недвижимости может даже не увеличиваться, а все окупается только за счет увеличения плотности. Это абсолютно экономически обосновано для таких крупных городов, как, например, Самара и Краснодар, где в центре города как раз мы видим огромные территории низкоплотной ветхой застройки. Потенциал увеличения плотности застройки там может достигать 10 раз. В то же время существует спрос, поэтому абсолютно точно можно сказать, что такой проект нужно бы было реализовать. Основное ограничение, которое сегодня действует в законодательстве, это территория одноэтажной застройки, на

которую этот механизм не распространяется, а распространяется на территории, занятые аварийными многоквартирными домами. С одной стороны, можно сказать, что область применения инструмента развития застроенных территорий узкий, но с другой стороны, мы все знаем, что у нас огромное количество аварийного многоквартирного жилья. Тем не менее очень большим потенциалом обладают именно одноэтажные территории. В соответствии с таким проектом инвестор должен возместить существующим жителям на этой территории издержки для переезда - это главное экономическое препятствие для инвестора. То есть либо предоставить жилье, либо дать деньги на приобретение такого жилья. Поэтому выручка от реализации такого проекта должна включать в себя как затраты на создание новой недвижимости, так и затраты на переселение существующих жителей, то есть в двойном масштабе. Для реализации такого проекта часто также требуется увеличение мощности и пропускной способности инженерно-технической инфраструктуры, поскольку на данной территории будет проживать большее количество людей – потребителей коммунальных услуг. Сейчас мы проводили такое исследование, опрашивали муниципалитеты, администрации о том, какую потребность они испытывают в реконструкции жилых территорий и насколько они активно в реальности применяют данный инструмент. Гипотеза подтвердилась, в среднем только в отношении меньше, чем 20% территорий, нуждающихся в реконструкции и редевелопменте в реальности этот инструмент применяется. Какие основные проблемы, которые препятствуют более частому применению данного механизма? На данный момент вопросы выкупа объектов недвижимости, кроме жилья в аварийных многоквартирных домах, законодательно не урегулированы, тут приходится договариваться на рыночных условиях. Инвестору надо обойти 100, 200 или 300 собственников, чтобы договорится по какой цене они готовы продать свою недвижимость. И только после этого появляются варианты, что можно реализовать. Муниципалитеты в этом никак не помогают, тем более что у них нет денег. На мой взгляд, сегодня девелопмент переживает третью стадию развития в нашей стране. Первая стадия была до 2000-х гг. - до начала экономического роста, когда бизнес развивался хаотично и мы все наблюдали точечную застройку, когда выбирались свободные земельные участки внутри сформированной застройки, во дворах многоквартирных домов, и застраивались чем угодно – такими же домами, офисами и т.д.. Дальше начиная с 2000-ого года, когда начался рост доходов населения, девелопмент начал развиваться в формате комплексного освоения, когда где-то на границе городской черты или за ее границами, но в близком расстоянии осваивались большие зеленые поля, которые не имели ни коммунальной, ни дорожной, ни социальной инфраструктуры. И там строились многоквартирные дома, типовые проекты, совершенно устаревшие,

неэнергоэффективные, ужасной планировки, но население их покупало, так как выбора рынок не предоставлял. Сегодня наступает третья стадия, которая опять же коррелирует с общей ситуацией в экономике, когда у нас прекратился экономический рост, прекратился рост доходов населения, и девелоперы, с одной стороны, не могут так легко найти потребителя, а с другой стороны, уже сами не имеют возможности для застройки полей. Дальнейшее экстенсивное развитие городов уже слишком дорого, потребители не готовы оплачивать такие издержки, а значит, к настоящему времени обозначилась экономическая граница экстенсивного развития городов и рынка проектов комплексного освоения территорий для жилищного строительства. Девелоперы сейчас задумываются, что делать дальше и ищут новые стратегии. Самая основная из этих стратегий - это как раз редевелопмент застроенных территорий, потенциал этих проектов огромный, он измеряется триллионами рублей. И, конечно, самые прогрессивные девелоперы это осознают и они уже вышли с инициативой на федеральный уровень с тем, чтобы внести изменения в законодательство, существенно его расширить, улучшить, усовершенствовать, в соответствии с зарубежным опытом для того, чтобы эти проекты могли быть реализованы. Мы, Институт экономики города, такой законопроект подготовили. И центральной его задачей является расширить этот инструмент на все ветхие жилые массивы в городах, занятые не только многоквартирным, но и индивидуальным жильем при условии, что генеральным планом, местными документами там предусмотрено повышение плотности, иначе это экономически нецелесообразно. Второе - существенная новелла в законодательство по урегулированию взаимоотношений инвестора и собственников на данной территории. Как я сказала, мы обратились к международному опыту разных стран и увидели большое разнообразие в данном вопросе. Если в Китае земля может быть изъята простым административным решением с выплатой некой компенсации либо в судебном, либо в несудебном порядке, то так как сила власти определяющая, то понятно, что ни о какой приемлемой компенсации речь не идет. Другой крайний случай - максимальные гарантии неприкосновенности прав собственности в Японии. Известен случай расширения взлетно-посадочной полосы аэропорта в Японии, когда там один пожилой дедушка не захотел покидать свой дом, и власти были вынуждены отказаться от расширения полосы. А в большинстве стран другая процедура, которая основана на принципе большинства. Принцип состоит в том, что инвестор предлагает цену выкупа объектов недвижимости на голосование специально созванного собрания собственников объектов недвижимости на застроенной территории. Такая цена выражена в процентах от рыночной стоимости каждого объекта недвижимости и должна быть больше 100%, поскольку текущие резиденты территории тоже должны

поучаствовать в выгоде от редевелопмента при росте общественного благосостояния. Если большинство (в зависимости от правил закона, например, 80% голосов, обладающих не менее 80% площади недвижимости на территории) поддерживает предложение цены, скажем, 200%, то меньшинство в этом случае обязано подчиниться и соответственно продать свою недвижимость по такой цене. Вот такой механизм собственно мы и предлагаем реализовать у нас взамен того, что желают все инвесторы, это установить принудительное изъятие для государственных или муниципальных нужд. Конечно, никакой рынок недвижимости не будет работать в условиях, когда можно изъять любую недвижимость для государственных и муниципальных нужд, если есть такое решение. У нас Земельным кодексом такие случаи предусмотрены, но только в случае прохождения линейных объектов (дорог, трас, магистральных сетей и др.), когда доказано, что иным образом данный объект не может быть построен, кроме как с применением изъятия частной собственности. Есть, конечно, возмутительные законы, например, касающиеся Олимпийских игр в Сочи или Чемпионата мира по футболу, или закон о новых территориях Москвы, где такие нормы предусмотрены, по моему мнению, отнюдь не для государственных или муниципальных нужд. Прямо говоря, там нарушаются права частной собственности и простым языком там по решению власти может быть изъято все, что угодно и долго спорить о цене вы не будете. К счастью, в отношении других территорий это не действует. Естественно, в федеральном законе мы такое предлагать не можем, поэтому придумали такой демократический, правовой механизм, который используется во всех странах. И теперь по поводу того, как можно применять инструмент редевелопмента в малых городах. Экономическим потенциалом этих проектов является окупаемость за счет повышения стоимости территорий, которая в большей степени происходит за счет увеличения плотности застройки, нежели за счет увеличения цены единицы недвижимости. Это говорит о том, что эти проекты целесообразны на тех территориях, где обосновано повышение плотности. А где это? Конечно, в городе, где существует спрос - или увеличивается население, или увеличиваются доходы, где есть спрос на жилье, а значит, на увеличение этой плотности в центре города при условии, что увеличение предложения жилья возможно только за счет редевелопмента застроенных территорий в существующих границах города (вместо городского расползания). В малых городах спорным является тезис о том, что там необходимо повышение плотности застройки в центре города, скорее всего, это не так и мое мнение заключается в том, что эту плотность не нужно повышать, а вторая особенность в том, что в малых городах преобладает малая частная индивидуальная застройка, а не многоквартирные дома. А это автоматически усложняет процесс переговоров и редевелопмента территорий. С другой

стороны, у малых городов есть особенность, связанная с их культурным и историческим значением, которая, возможно, есть не у всех, но я беру самый позитивный пример, поэтому, на мой взгляд, в отличие от крупных городов, где редевелопмент можно рассматривать именно как управляемый процесс, то есть инвестиционный проект, который можно просчитать и определить, как он будет реализован, то в малых городах редевелопмент нужно рассматривать не как управляемый в инвестиционном смысле проект, а как естественный проект, которому просто нужен запуск. Как мы его можем запустить? Для городов, имеющих культурно-историческое наследие и хоть какой-то потенциал привлечения туристов, этот процесс должен запускаться при помощи инвестиций в общественные пространства, собственно в эти объекты культурного наследия, которые будут генерировать дополнительные доходы и дополнительное повышение уровня благосостояния жителей, которые уже проживают на данной территории. А это будет стимулировать этих жителей к самостоятельному редевелопменту, то есть вся вот эта индивидуальная частная застройка будет сама постепенно подтягиваться под тот уровень и новое качество общественных пространств и собственно объектов, стимулирующих экономику естественным путем. Эта модель отражает специфику малых городов, где прогнозировать окупаемость проекта намного сложнее, с одной стороны, а с другой стороны, окупаемость здесь будет наступать не за счет текущего спроса, который мы в большом городе просто переориентируем с окраин города на центр города, а за счет будущего повышения стоимости территории. В малом городе на такие длительные сроки инвестор не готов, поэтому процесс должен происходить в таком более долгосрочном и естественном порядке. Эта модель, на мой взгляд, применима не только в городах, обладающих культурным наследием, которые могут стимулировать развитие туризма, но и в городах - спутниках крупных городов, которые могут предлагать повышенное качество городской среды для проживания граждан, работающих в крупных городах. То же самое в моногородах, если предприятия заинтересованы в привлечении более качественного труда и увеличении объема производства, они могут также вкладываться в редевелопмент на рыночных условиях, потому что те примеры, о которых я говорю, это условия и возможные проекты, основанные на рыночных инвестициях без прямого государственного участия, без субсидирования, потому что там, где начинаются субсидии, вечно неправильные решения. Вот основные тезисы на тему редевелопмента. Так как тема узкая, специфическая и очень прикладная, я думаю, что пока этого достаточно. Спасибо.

Вопрос из зала:

Скажите, вот вы говорите о центральной части исторических городов. Только не всякий малый город исторический. Но если в историческом центре исторического города начинается застройка с целью повышения плотности, то разрушается облик города, и город превращается в стандартный город. И происходит то, что происходит у нас. Если вы сегодня ехали по Симановского, то видели, что внутри застройки высотные дома, которые выкрашены яркой краской, и разрушается та среда, которая по сути дела является привлекательной в городе. О каком туризме потом будет идти речь, если вся среда будет нарушена?

Татьяна Полиди:

Вы правильно говорите, именно с этого я и начала, что малые города, для которых не целесообразно нарушение вот этой индивидуальной малоэтажной застройки и не обоснована ее замена на многоэтажные дома и вообще изменение планировки, то в этих городах мы не можем организовывать стандартные проекты редевелопмента, как мы это делали в жилых массивах крупных российских городов, не имеющих культурного наследия. Я предлагаю не трогать эту жилую застройку, а инвестировать в само общественное пространство и в эти объекты культурного наследия, не разрушая их. А вся остальная жилая застройка, в которую инвестор не вмешивается, продолжает жить той жизнью, которой жила. По мере развития всей остальной территории, в том числе общественных пространств, сами собственники будут свое жилье преобразовывать, в него инвестировать, потому что стоимость территории, стоимость земли будет расти и в будущем за счет инвестиций не в эту застройку, а в публичную застройку и культурные объекты в первую очередь. Доходы людей будут расти, и они сами будут преобразовывать свое жилище или продавать его тем, кто готов это делать. То есть это не тот формат, когда мы приходим и сносим все эти безумные бараки в центре Краснодара и строим там новые дома с 10-кратной плотностью застройки по отношению к существующей сейчас плотности. Это модель там обоснована. В Костроме нет. Тем более, что я увидела, что у вас каких-то цельных кварталов ветхой застройки нет, тем более многоэтажной.

Вопрос из зала:

Мне становится страшно... центральная улица превратилась в помойку. Если есть еще какие-то кварталы, в которых живет старое население. У меня вопрос, что наши жители сегодня будут выбирать? Что они будут строить даже, если мы им это предложим? Если в начале 20 века у нас были, например, альбомы, которые позволяли людям выбирать, что строить, то что сейчас мы можем предложить?

Татьяна Полиди:

То, что вы говорите, мы как раз наблюдаем все эти годы, когда вся новая застройка, за исключением 1% домов, которые строятся по индивидуальному плану, все остальное массовое строительство в нашей стране никакого прогресса за это время не претерпело - ни в архитектурном плане, ни в плане качества. Ни в каких аспектах. Продолжается и постоянно воспроизводится строительство прошлого века. И это результат очень слабой, почти отсутствующей конкуренции, которая так и не развилась за эти 20 лет. Что касается редевелопмента, это вопрос, с которым сталкиваются все города в мире. Для этого есть набор процедурного инструментария данного проекта, в том числе и правового для того, чтобы правильным образом организовать эту предпроектную работу, настроить диалог между экспертным сообществом, муниципалитетом, жителями, в лице общественных организаций, принимающих участие в публичных слушаниях и инвесторами, между которыми должна быть конкуренция. Это не должен быть госзаказ, когда просто орган власти нанимает специального девелопера, и он на свое усмотрение разрабатывает концепцию редевелопмента территории. Нет. В лучших практиках это не принято. И мы прописали в законе, что еще до принятия решения должен быть рассмотрен вопрос о концепции редевелопмента территории, отвечающей на вопрос, а что здесь в принципе будет, как будет организовано пространство. И к обсуждению такой концепции должны быть привлечены все профессионалы - не по желанию муниципалитета или инвестора, а по закону. Саму разработку и подготовку концепции оплачивает инвестор и это делается везде, это в их интересах, потому что он участвует в конкуренции, чтобы стать инвестором на этой территории, всю остальную работу проводит муниципалитет, как это делается и сейчас, то есть организацию публичных слушаний, принятие административных решений и т.д. В разных странах разные модели. Бывает, что создаются специальные агентства, которые выполняют посредническую функцию между властью, собственником и инвестором. У нас сейчас в градостроительной сфере такие организации создаются самими же чиновниками и обычно не носят цельный характер представления общественных интересов. Но тут имеется в виду рассмотрение на конкурентной основе разных концепций с привлечением в том числе профессиональных архитекторов, экспертов, которые имеют авторитет в обществе. Даже когда идет речь о строительстве на одном участке, то мы волнуемся не будет ли нарушен градрегламент, не будет ли больше этажей, чем предусмотрено и т.д., а если речь идет о большом проекте редевелопмента, то тем более. К сожалению, закон - это только первый шаг, потому что у нас и профессиональных девелоперов, которые умеют взаимодействовать с таким

большим количеством субъектов, просто нет. У нас просто нет этого бизнеса, как в развитых странах, которые прошли уже эту стадию. Они уже не только прошли стадию редевелопмента жилых зон, но и редевелопмента промышленных зон, потому что все города выводили свои промзоны. И всегда это очень сложные проекты, длительные, конфликтные. Что у нас будет происходить сложно сказать, но наша задача обеспечить для этого правовые возможности и институциональные. А что будет дальше, посмотрим.

Андрей Орлов:

Мне нравится технология редевелопмента, она для Чебаркуля неприменима. В том контексте, о котором рассказала Татьяна, про крупные города, которые не имеют исторического центра, где есть обветшалое жилье, такие районы есть в Челябинске. Это промышленный город, там много аварийного жилья в центре города, там можно было бы пойти по этому пути. В Чебаркуле у нас аварийный фонд располагается по окраинам города, когда после войны были эвакуированы заводы, которые ковали победу в тылу. У нас есть территория для застройки по прямым конкурсам и продажам по тем механизмам, которые сегодня есть в рамках закона.

Татьяна Полиди:

Очень часто употребляется тема внешнего облика. Должна сказать, что у нас главным федеральным законом в сфере градостроительства Градостроительным кодексом РФ предусмотрено, что любые требования, любые ограничения могут быть предъявлены к правообладателю земельного участка, потому что он может построить - сколько этажей, какие отступы от границ земельного участка, как подключение и в какой объеме, и также какие должны быть характеристики внешнего облика. Это в федеральном законе. Но поскольку у нас градостроительная сфера находится в совместной ведении трех уровней власти - федерации, регионов и муниципалитетов, то документы правового зонирования, то есть правила землепользования и застройки, определяющими правовой режим использования земельных участков, то есть все ограничения, в том числе к внешнему виду, разрабатываются и утверждаются муниципалитетами в соответствии со своим законодательством и федеральным законом. Что на практике? Когда мы законодательно ввели зонинг, федеральным законом установили срок, в который правила землепользования и застройки должны быть разработаны, что произошло? Все города разработали такие правила землепользования застройки. Они оказались очень низкого качества и все под копирку друг у друга переписаны, хотя каждый раз это индивидуальный документ, потому что каждый раз он определяет, как будет развиваться

конкретный город, в нем содержатся все-все градостроительные ограничения. К сожалению, они оказались недееспособными, потому что в них включено 5% градостроительных ограничений от того, что было бы нужно туда включить. Это просто понять, если открыть данный документ в Нью-Йорке, посмотреть на их объем, что там регулируется, включая требования к озеленению земельного участка и прилегающим к нему тротуарам, коридорам видимости водоемов, рек, которые должны сохраняться при новом строительстве, требования к доле социального жилья в новых объектах (это у нас по понятиям определяется, сколько в доме должно быть такого жилья, сколько скажет чиновник), и другие.. А в наших градрегламентах просто определяются отступы от красных линий, от дорог и общественных пространств и предельные параметры объектов. Все остальное не регулируется, все остальные архитектурные пожелания и т.д. на практике предъявляются в неформальном порядке: существуют градостроительные советы, против которых в этом формате я всегда выступаю, потому что это просто согласовательный орган, принимающий индивидуальные решения на свой вкус и без учета общественного мнения, который решает правильно или нет тот или иной застройщик хочет поступить. Это все равно вне закона и правового поля. Если город озабочен внешнем обликом своей застройки, то он должен разработать требования и правила и включить их в правила землепользования и застройки, а потом просто обеспечивать надзор. Но на практике в нашей стране я такого не видела. Реального желания нет ни у кого, местная власть получает все то, о чем вы нам рассказывали, не потому что там приходится, а потому что сама в одной связке с теми, кто это делает. Потому что правовые механизмы давным давно обеспечены, чтобы это все работало. Боюсь, что это не такое простое решение. Даже если вы найдете хорошего архитектора. Хотя еще раз повторяю, что инструментарий весь есть, нет заинтересованности.

Андрей Орлов:

Я заступлюсь за муниципальную власть. В хорошо сказали, что градостроительная деятельность находится в ведение трех уровней власти. К сожалению, на практике очень часто случаи, когда вопрос получения и деления прибыли от застройки, продажи находится в ведение федеральной и региональной власти, а вот вопросы разработки правил землепользования застройки отнесены только на уровень муниципалитетов, тут есть маленький нюанс, что у нас в стране до сих пор нормально не проведен кадастр деления земельных участков и не оформлена собственность федеральной, региональной и муниципальной власти. На примере моего города у меня все очень ярко. Мы уникальный город. У меня три собственника в границе городского округа. Один из них министерство

обороны, федеральный собственник. У нас располагается единственный в уральском федеральном округе воинский гарнизон, состоящий из трех бригад. Второй большой участок по непонятному постановлению Правительства Челябинской области в 2008 году, ему присвоен статус курорта регионального значения, и это курортные земли федеральные, им присвоили статус региональных. Там велась по непонятным правилам, потому что это белое пятно на карте ПЗЗ Чебаркуля. Наши правила там не распространяются. Мы можем выдавать их только на реконструкцию тех объектов, которые находятся в границах, которые там были. Они в границе округа, там большое пятно. И третье - это муниципальные и частные земли. Представляете, как микс с точки зрения муниципальной власти. Мои избиратели живут и на землях министерства обороны, и на региональных землях, но я там как муниципал ничего сделать не могу, но я там как муниципал ничего сделать не могу. Я там не могу ни строить, ни проводить воду и газ, потому что там нет генерального плана развития территорий, там наши правила ПЗЗ прямого действия не имеют.

Татьяна Полиди:

Такая ситуация не только в Чебаркуле. Это смешанная собственность на землю. 80% земель в населенных пунктах в публичной собственности, из них большая часть еще и в неразграниченной собственности. То, что говорите вы, эта тема абсолютно решаема. Она предусмотрена законодательством. Все территории, которые являются особыми территориями, а скорее всего, именно такой статус у вашей курортной зоны, зона, принадлежащая Министерству обороны, зоны, на которые распространяется деятельность федеральной зоны охраны или территории, которые попадают под закон о государственной тайне, все это отражается в ПЗЗ белыми пятнами, на которые обозначаются ограничения и полный запрет на строительство, то есть ПЗЗ - это документ, который работает в независимости от прав собственности, это правовой режим использования всех земельных участков, входящих в границу населенного пункта. Соответственно, хоть там будет федеральный собственник, хоть муниципальный, а хоть неразграниченная собственность, эти правила должны выполняться.

Николай Сорокин:

Спасибо большое, у нас просто очень мало времени, а много докладов. Есть еще вопросы к Татьяне Дмитриевне? Мы видим аудиозапись, хотим, чтобы все осталось для истории.

Вопрос из зала:

50-е гг. Кострома - патриархальная. В наш частный дом пришел мужчина, не представился и сказал, что на вашей земле будет построен дом. Мы сказали, что значит дом и все до свиданья.

Вопрос из зала:

Скажите, а вот в предлагаемом вами решении указана какая-то антикоррупционная экспертиза предлагаемых решений? У нас принято много хороших законодательных актов, в том числе чудесный план города. И говоря о Костроме, в любой квартал города можно вносить какие хочешь изменения, внедрять другие объекты, которые нарушают ранее созданную структуру и даже несмотря на это, протесты жителей, общественные слушанья, на которых высказываются отрицательные мнения по строительству торгового центра "Ниссан" на месте прогнозируемого больничного комплекса, все равно строится центр. Как вот это согласуется с планами редевелопмента территорий?

Татьяна Полиди:

Закон - это еще не залог успеха. По закону генеральный план и правила землепользования и застройки принимаются органами власти, которые избираются и на которые имеет воздействие население. И люди во всех странах могут влиять на это. Максимально изменением этого представительного органа, состава и руководителя. А если по существу, то публичные высказывания носят рекомендательный характер везде, и это можно легко обосновать. Поэтому нормальный работающий механизм состоит в том, чтобы люди пришли на такие публичные слушанья, дали свои предложения, выразили согласие или протест. Конечно, их резолюция не должна носить обязательный характер, но если работает трансмиссионный механизм между населением и местной властью, то местная власть должна быть заинтересована в том, чтобы услышать тех, кто пришел на публичные слушанья. Если это работает, то таких ситуаций быть не должно, потому что изменения в генеральный план вносятся на общих основаниях. Просто так мэр города не может внести изменения в генеральный план, так же как и в ПЗЗ. Но если между городом и населением стена, то можно делать все, что угодно. И торговый центр будет построен. Яркий пример - Пермь, когда разработана и утверждена вся градостроительная документация в городе, генеральный план на 25 лет вперед, которым предусматривалась отличная стратегия развития города, с увеличением плотности населения в некоторых районах, развитие общественных пространств и т.л. Много разных хороших вещей. Но сменилась власть, пришел крупный девелопер и сказал, что я хочу около Камы на тех

территориях, на которых вообще генпланом не предусмотрено строительство, а я там хочу миллионы квадратных метров. И что сделали? Перечеркнули всю концепцию развития города, внесли изменения в генеральный план и сейчас там будет реализовываться этот проект на сотни тысяч квадратных метров жилья с нулевым качеством среды вокруг, который Пермь не переварит. К сожалению, такого еще много в нашей стране.