

СТРОИТЕЛЬСТВО/НЕДВИЖИМОСТЬ

АРБИТРАЖ

# Битва на Иве

## Суд встал на сторону застройщика из Краснодара

Оксана Клиницкая

Компания «Девелопмент-Юг» добилась в 17-м Арбитражном апелляционном суде заключения с администрацией Перми дополнительного соглашения по аренде земельных участков в микрорайоне Ива-1 сроком на четыре года и 11 месяцев. Ранее апелляция приняла решение также в пользу компании по другому делу: мэрия обязана заключить с нею договор аренды земельных участков. Эксперты считают, что застройщиком Ивы-1 может быть только компания из Краснодара и никто другой.

Рассмотрение жалобы ООО «Строительно-инвестиционная корпорация «Девелопмент-Юг» состоялось 15 января. Апелляция полностью отменила решение краевого арбитража, который отказал застройщику в его исковых требованиях. Они заключались в том, чтобы обязать администрацию Перми заключить дополнительное соглашение к договору аренды земельных участков для их комплексного освоения в целях жилищного строительства в микрорайоне Ива-1 (Мотовилихинский район Перми).

В первой инстанции чиновники возражали против иска, рассказал вице-президент по правовым вопросам «Девелопмент-Юга» Пётр Селиванов. Но в процессе рассмотрения апелляции подали на неё отзыв, в котором признали законность исковых требований застройщика.

В начале декабря апелляционная инстанция оставила без изменения решение Арбитражного суда Пермского края и возложила на департамент земельных отношений администрации Перми обязанность заключить договор аренды с краснодарцами.

Арбитраж установил, что нарушение сроков освоения участка произошло по вине департамента.

Кроме того, архитектурно-планировочное управление администрации Перми и департамент планирования и развития территории города регулярно меняли требования к проекту планировки территории, препятствовали своевременному исполнению «Девелопмент-Югом» своих обязательств по разработке документации по планировке территории, говорится в одном из решений арбитражного суда. Проекты планировки и межевания Ивы-1 были утверждены лишь 29 января 2013 года.

Отказ департамента арбитраж расценил «как уклонение стороны, для которой в соответствии с Земельным кодексом РФ заключение договора обязательно», говорится в судебном решении. Земельные участки не могут быть предоставлены никому кроме «Девелопмент-Юга», установил суд.

В отделе судебно-правовой работы департамента «Новому компаньону» сообщили, что рассматривался вопрос подачи кассационной жалобы. Согласно процессуальным срокам, это можно сделать до 5 февраля.

«Тем не менее администрация обязана выполнить решение суда и подпи-

сать с нами договор аренды», — утверждает директор пермского филиала СИК «Девелопмент-Юг» Алексей Востриков. — Если они этого не сделают, мы обратимся в Службу судебных приставов, чтобы они обязали исполнить решение суда. Но уверен, что администрация поведёт себя правильно».

Администрация Перми продлит договор аренды со строительно-инвестиционной компанией «Девелопмент-Юг» не позднее февраля 2014 года. Об этом на состоявшемся 24 января заседании комитета Пермской городской думы по пространственному развитию сообщил заместитель главы администрации Перми Андрей Ярославцев.

«Новый договор — это полное отсутствие обязательств по предыдущему договору, — заметил Востриков. — Продлевая договор, администрация сохраняет всю социальную инфраструктуру, которая была заложена в договоре комплексного освоения». Её стоимость Востриков оценивает в 1-1,5 млрд руб.

Таким образом, отпала необходимость подписания мирового соглашения, которое пермская мэрия предложила красно-

дарской компании. «Такой потребности уже нет», — считают в отделе судебно-правовой работы департамента.

Будут подписаны договор и допсоглашение к нему, ожидает Алексей Востриков. По его данным, документы готовятся. Эту информацию в мэрии подтверждают.

«Как только договор аренды будет заключён, мы обратимся за разрешением на строительство, — говорит топ-менеджер «Девелопмент-Юга». — Документы находятся в высокой степени готовности, держит только договор аренды».

Выход на площадку запланирован на конец марта — начало апреля 2014 года. Освоение начнётся вместе с «Камской долиной» на условиях 9:1.

«Большой проект только украсит Пермь», — ожидает Востриков.

Напомним, речь идёт об аренде 170 земельных участков общей площадью более 80,6 га, расположенных в микрорайоне Ива-1 в Мотовилихинском районе Перми, юго-восточнее Висима и восточнее жилого Костарево. На Иве-1 «Девелопмент-Юг» намерен построить многоэтажные дома общей площадью около 1 млн кв. м.

Компания из Краснодара была признана победителем аукциона на комплексное освоение в целях жилищного строительства Ивы-1 28 февраля 2008 года. Договор аренды был заключён на пять лет 17 марта и зарегистрирован 20 марта 2008 года. Ещё до истечения срока действия договора аренды с целью его продления «Девелопмент-Юг» обратился в департамент земельных отношений, однако получил отказ в связи с тем, что на момент принятия чиновниками

этого решения предельный срок строительства истечёт, а земельный участок останется неосвоенным.

Тем не менее мэрии удалось добиться через суд взыскания с «Девелопмент-Юга» задолженности по аренде и пени в размере 28 215 654 руб. 90 коп. Краснодарская компания подготовила апелляцию на это постановление.

«Я глубоко вник в вопрос и убеждён, что новая резолюция будет в нашу пользу, учитывая последовательность вынесения решений по другим двум искам», — говорит Востриков. Он пояснил, что администрация Перми взыскала арендную плату за тот период, когда старый договор аренды уже не действовал, а новый не был заключён.

Из судебных актов усматривается, что суд понудил администрацию Перми заключить договоры, которые просил истец, подчеркнул руководитель юридического бюро «Прометей» Александр Ковин. «На мой взгляд, суды всё верно решили, практика такая и есть», — говорит он.

Юрисконсульт ООО «Бизнес-консалтинг» Алексей Белов отмечает, что земельное законодательство очень сложное, тесно связано с градостроительным, требует получения многих документов. «При наличии судебных актов нецелесообразно отдавать землю другой компании. Если администрация хочет заключить договор с кем-то ещё — это очень опасно», — полагает юрист.

Белов и Ковин отмечают, что судебные акты не всегда исполняются, но «Девелопмент-Юг» «может обратиться не только к судебным приставам, но и в прокуратуру». ■



ФОТО ИГОРЬ КАТАЕВ