

СТРОИТЕЛЬСТВО/НЕДВИЖИМОСТЬ

ЗАКОНОДАТЕЛЬСТВО

Разрушение на строительство

Новеллы земельного и жилищного законодательства тормозят процесс ввода домов в эксплуатацию

Оксана Клиницкая

В марте вступили в силу поправки в действующее законодательство, которые обязывают застройщиков оформлять для каждого дома отдельный земельный участок. До этого девелоперы, возводя жилые комплексы, ставили на кадастровый учёт территорию целиком. Нововведения откладывают сроки ввода здания в эксплуатацию. Некоторые компании уже обратились по этому поводу в арбитраж.

Сразу несколько представителей застройщиков сообщили «Новому компаньону» о том, что с 1 марта у них начались проблемы после вступления в силу нескольких федеральных законодательных актов, а именно «О внесении изменений в Земельный кодекс РФ и отдельные законодательные акты РФ» и «О введении в действие Жилищного кодекса РФ».

Согласно нововведениям выдача разрешения на ввод в эксплуатацию многоквартирного дома и других объектов, входящих в его состав, осуществляется только в случае, если сведения о местоположении границ земельного участка, на котором расположен этот многоквартирный дом, внесены в Государственный кадастровый недвижимости.

В результате многие компании не могут получить разрешение на ввод построенных многоэтажек в эксплуатацию. В частности, с этим столкнулись в ООО «Талан», ОАО «СтройПанель-Комплект» (СПК), ОАО «Трест №14», ОАО «Камская долина» (КД).

Законодательные новшества вылились в то, что теперь застройщи-

ку необходимо выполнить ряд действий. В частности, получить задание от муниципалитета на разработку проекта планировки и межевания, создать собственно проект планировки и межевания, пройти публичные слушания, перезаключить договоры аренды на землю, если она является муниципальной собственностью, получить новый градостроительный план, внести изменения в проект в части территории, прохождения новой экспертизы. Все процедуры могут занять около года, поясняет заместитель генерального директора по правовым вопросам КД Алексей Швецов.

«Поправки в Земельный кодекс для застройщиков обернулись хождением по мукам», — сетует генеральный директор СПК Виктор Суэтин. По его словам, с проблемой столкнулись те застройщики, кто получал разрешения на строительство жилых комплексов (ЖК). В этом случае на земельном участке находится несколько жилых домов, но у них единое пространство, единые детские площадки, места для парковки автомобилей, хозяйственные площадки, делится топ-менеджер СПК.

Поправки коснулись ЖК и квартальной застройки, не затронув отдельно стоящие объекты, имеющие единый адрес, участок и сквозную нумерацию квартир, добавляет руководитель отдела маркетинга и консалтинга PAN City Group Юлия Цепенникова. Она считает, что в Пермском крае и Перми — необычная ситуация по сравнению с остальными регионами России. «В нашем городе особенно жёстко подошли к поправкам», — отмечает эксперт.

Сдача в срок под вопросом

СПК не может сдать два дома в ЖК «Мотовилихинский» на ул. Целинной, 45, 47. При этом компания имеет разрешение на строительство ЖК в целом. Администрация Перми отказалась компании в выдаче разрешения на ввод в эксплуатацию, поэтому СПК обратился в Арбитражный суд Пермского края с исковым заявлением к департаменту градостроительства и архитектуры администрации Перми (ДГА). Предварительное заседание состоялось вчера, 20 июля.

«Застройщики должны подчиниться несправедливому, на мой взгляд, решению городской администрации и размежевать земельный участок, находящийся под несколькими домами», — поясняет Суэтин. — Кроме того, если разрешение на строительство было выдано на весь жилой комплекс, то почему его не вводят в эксплуатацию согласно этому разрешению? Почему закон имеет обратную силу?»

Нововведения коснулись практически всех объектов КД. «Несмотря на

обещания администрации выдавать задания на разработку проекта планировки в течение восьми дней с даты обращения, до сих пор, через 45 дней с даты подачи, в нарушение всех нормативных сроков мы или не получили задания, или получили отказы по надуманным причинам», — возмущается Алексей Швецов.

КД намерена обращаться в суд, так же как СПК, и взыскивать с администрации убытки в виде санкций, которые строители обязаны заплатить дольщикам за нарушение сроков, сообщает юрист.

«Талан» построил и готов был сдать на пять месяцев раньше заявленного срока два многоквартирных дома на шоссе Космонавтов, 116, 118 во второй очереди ЖК «Галактика». Дом №116 уже готов к заселению, но ввести его в эксплуатацию застройщик не может, так как дом №116 находится на одном земельном участке с домом №118. От застройщика потребовалось его разделить, чтобы каждый из домов стоял на отдельном участке.

Заместитель генерального директора по строительству «Треста №14» Ирина Чеснокова рассказывает, что нововведения в законодательстве коснулись дома, который компания строит на ул. Батумской, 8. Его не получалось сдать два месяца, но сейчас вопрос решён, так как земля под зданием является собственностью компании, размежевать её легче, чем муниципальную.

Свой взгляд

Позиция ДГА строится на основе закона, в частности на п. 6 ст. 16 Федерального закона №189-ФЗ от 29.12.2004 «О введении в действие Жилищного кодекса Российской Федерации», поясняют в департаменте.

Кроме того, с начала 2012 года при выдаче разрешения на строительство нескольких многоквартирных жилых домов на одном земельном участке в этом документе указывалось на необходимость установления размеров и границ земельного участка под каждым многоквартирным жилым домом в соответствии с требованиями законодательного акта.

В связи с этим разрешение на ввод в эксплуатацию многоквартирного жилого дома может быть получено после приведения документации в соответствие с действующим законодательством, настаивают в ДГА.

Вместе с тем внесение изменений в Жилищный кодекс распространяется в том числе на строящиеся объекты. Это приводит к тому, что застройщику необходимо привести документацию в соответствие с новыми требованиями на период строительства.

В ДГА отмечают, что в связи с нововведениями общее количество отказов в выдаче разрешений на ввод в эксплуатацию не увеличилось.

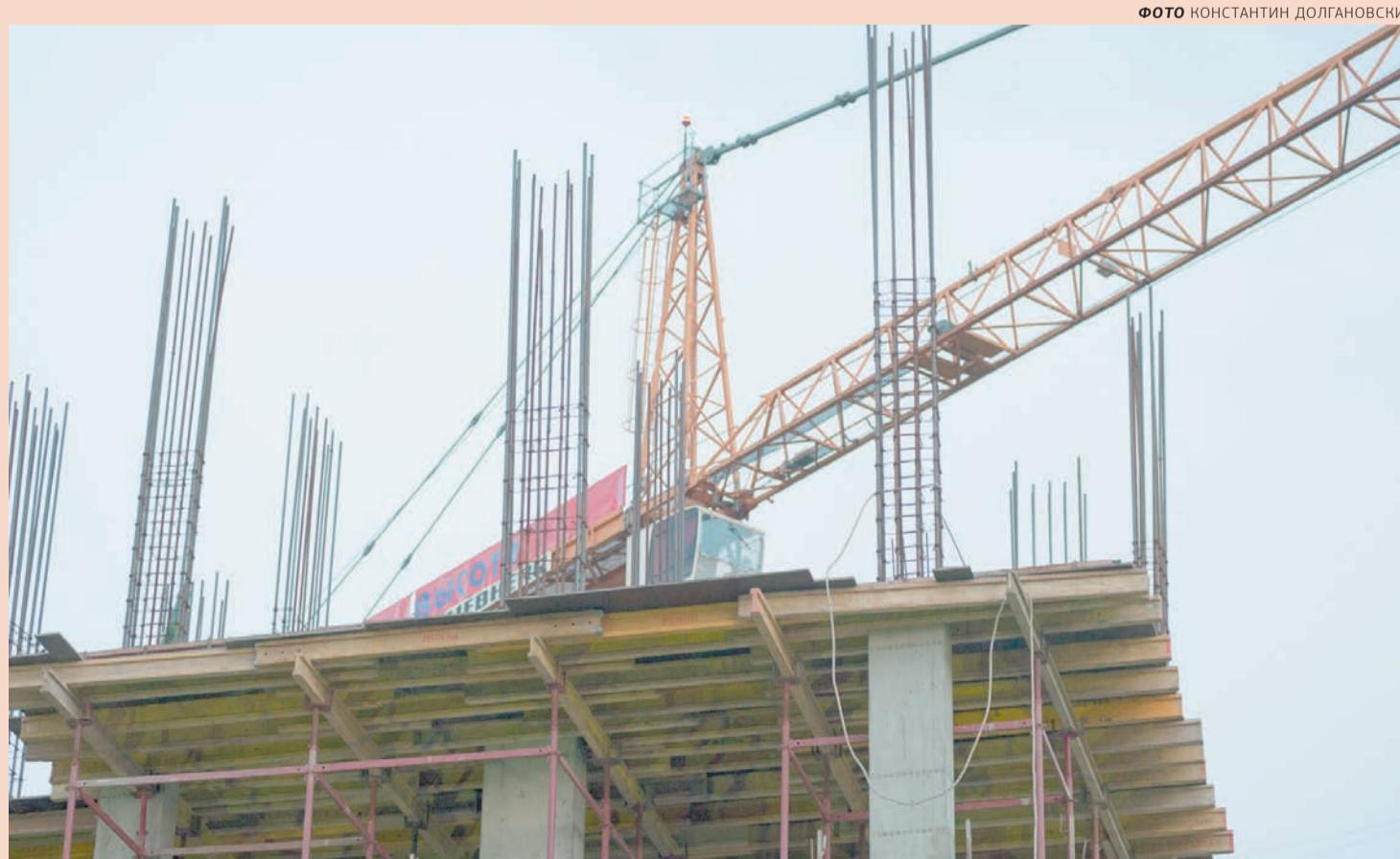


ФОТО КОНСТАНТИН ДОЛГОНОВСКИЙ