

СТРОИТЕЛЬСТВО/НЕДВИЖИМОСТЬ

ЭКСПЕРТИЗА

Евгений Лазаревский: Можно решить проблему любой сложности

Бывший начальник юруправления департамента градостроительства и архитектуры — о подводных камнях подготовки к строительству

ОКСАНА Клини́цкая

Какие ошибки наиболее часто допускают застройщики в подготовке документов? Как избежать временных и финансовых потерь при подготовке к строительству? Об этом рассказал экс-начальник юридического управления департамента градостроительства и архитектуры Перми Евгений Лазаревский, который сейчас занимается частной юридической практикой.

— Евгений Львович, на взгляд застройщиков, работа чиновников заключается в том, чтобы ничего не делать. Чем вы занимались пять лет, возглавляя юридический департамент ДГА?

— Позиции у города и застройщиков разные. Иногда они принципиально не совпадают. Застройщики считают, что чиновники им мешают, не хотят помочь и не хотят войти в положение. Поэтому с коллегами из строительных компаний я сталкивался в основном как с оппонентами. Либо в административных процедурах, либо в судебных спорах.

— К вам на приём приходило много застройщиков. Что можете предложить теперь, будучи по другую сторону баррикады?

— Если рассматривать глобально, можно предложить два направления. Сопровождение во всех административных процедурах, начиная с получения градостроительного плана земельного участка и заканчивая выдачей разрешения на строительство и вводом объекта в эксплуатацию, и даже предварительная градостроительная экспертиза земельного участка, в частности оценка рисков — и юридических, и градостроительных.

С точки зрения времени и с точки зрения денег гораздо проще идти по пути, установленному законом, а не изобретать какие-то схемы самовольного строительства

В случае если ситуация патовая и не получается прийти к согласию, выходом для застройщика является обращение в суд. Мы можем обеспечить полное сопровождение судебных споров.

— Казалось бы, процедуры регламентированы законом. В чём заключается сложность получения градплана земельного участка?

— Уже на стадии анализа участка многие застройщики делают ошибки. Они не собирают всю информацию о земельном участке, которая необходима, чтобы понять, как его можно использовать. Так, специалисты могут не учитывать

прохождение через участок красных линий и территориальную зону, в которой он находится. Могут не до конца понимать, насколько реально присоединить к своему участку другие, соседние, допустим, под парковку. Может оказаться, что пятно застройки меньше ожидаемого. Или существуют проблемы с территориальной зоной.

То есть застройщик купил участок, а после выясняется, что на нём невозможно ни юридически, ни физически построить то, что планировалось. В лучшем случае это выливается в потерю времени, а в худшем показывает непригодность проекта к реализации.

Судами занимаюсь 15 лет и могу сказать, что на 100% предсказать, каким будет решение, практически невозможно. Кто лучше подготовился, лучше доказал — тот и победил.

Поэтому непосредственно на этапе получения градплана важно понять, каким будет пятно застройки. На первый план здесь выходит грамотное, мотивированное взаимодействие с администрацией. Необходимо обосновать с юридической и архитектурной точек зрения градостроительную возможность того или иного пятна застройки.

Кроме того, готовя градплан, зачастую специалисты стройкомпаний при проектировании руководствуются устаревшей градостроительной документацией, устаревшими градпланами земельных участков, устаревшими регламентами. Распространено мнение: если получил градплан в 2010 году, а проектирование начато в 2015-м, то всё равно можно планировать согласно градплану 2010 года. Нет, так дело не пойдёт, это не соответствует законодательству. Согласно Правилам землепользования и застройки Перми действовать можно в рамках текущих регламентов. Мно-



гие же застройщики не следят за изменениями, хотя процедура получения информации достаточно проста.

— То есть подобные промахи являются следствием плохой подготовительной работы перед покупкой?

— Как правило, да. И такие существенные проблемы очень распространены. Впоследствии они выливаются в грандиозные финансовые потери.

— В таком случае как избежать потерь?

— Бывают решаемые проблемы, на их решение требуются и деньги, и время. А бывают проблемы, которые практически не решить. Допустим, участок находится в зоне охраны культурного наследия, утверждённой постановлением правительства Пермского края. Можно сказать, что такая ситуация близка к безвыходной.

Взять, например, недавнюю историю с расселением ветхого жилья на ул. Луначарского. Город выставил участок на торги, но не учёл, что у минкульты совершенно другие планы: ограничение высотности 10,5 м. Соответственно, ситуация на текущий момент зашла в тупик.

Но если грамотно подойти к вопросу, можно решить проблему любой сложности.

— Что является самым серьёзным камнем преткновения между чиновниками и застройщиками?

— Получение разрешения на строительство. Это связано с подходом к комплектации и подготовке документов. Казалось бы, существует исчерпывающий перечень, определённый Градостроительным кодексом, но все понимают его по-своему. У департамента градостроительства и архитектуры сейчас довольно-таки чёткий подход. Если застройщик что-то планирует разместить на земельном участке — не важно, сам дом, будущую парковку или проезд, проход к этому дому, — на все участки требуются правоустанавливающие документы. Не важно, собственность или аренда — какими-то правами нужно обладать. И не чертить проезд по чужой территории, это формирование конфликта ещё до начала строительства. Администрация совершенно справедливо борется против сплошной застройки земельных участков, при которой у построенных домов нет полноценных дворов и парковок.