

СТРОИТЕЛЬСТВО/НЕДВИЖИМОСТЬ

Законодательство предусматривает достаточно широкий круг возможностей для использования чужой территории. Это, например, сервитут, при надлежащем обосновании допускается перенос красных линий. Такие и подобные вопросы почти всегда можно решить. И заниматься ими нужно не после возникновения проблемы, а заранее. То есть оценили юридические риски и начали одновременно проектировать и заниматься оформлением земельных участков. Многие застройщики до сих пор не знают об этом. Так они теряют деньги: планы выйти на площадку ранней весной переносятся на позднюю осень. Это приводит к удорожанию строительства. А раз позже получили разрешение и разместили проектную декларацию, в результате позже привлекли деньги будущих жильцов.

— **Ввод в эксплуатацию так же проблематичен, как и получение разрешения на строительство?**

— При вводе в эксплуатацию, как правило, возникает меньше всего вопросов. Но и здесь есть свои примеры. Застройщики зачастую небрежно подходят к оформлению документов и допускают в них несоответствия, отклоне-

Администрация совершенно справедливо борется за то, чтобы не строились дома по периметру земельного участка, а в квартале не было ни парковок, ни дворов

ния. Не всегда они понимают: если они что-то меняют в проекте, то необходимо вносить соответствующие изменения в разрешение на строительство. Такая процедура предусмотрена законом. Привести бумаги в соответствие проще до этапа ввода, чем непосредственно на нём, когда кажется, что департамент категорически отказывается принимать новые документы, потому что они расходятся с первичными. И это бывает достаточно часто.

Изменения в Жилищный кодекс, обязывающие застройщиков ставить на кадастровый учёт земельный участок под каждым домом, а не целиком жилой комплекс, как это было раньше, создали глобальную проблему. Однако стройкомпании побеждают в судах.

Да, пока судебная практика в пользу застройщиков, но город продолжает отказывать в выдаче разрешений на ввод в эксплуатацию жилых комплексов. Это потеря темпа на несколько месяцев, до вынесения судом решения. При этом решение проблемы достаточно простое — вовремя озаботиться вопросом кадастрового учёта.

Как юрист считаю, что как написано, так и должно быть: каждый участок под каждым домом необходимо ставить на кадастровый учёт. Это сделано в интересах жильцов. Ведь как бывает: к одному дому подходит детская площадка, парковка, и он вполне может огородиться глухим бетонным забором. У другого дома участок почти по контуру, то есть ни площадки, ни парковки.

Бывают споры о проходах и проездах. В городе довольно много нарезано участков, на которые не предусмотрен проход, проезд с территорий общего пользования. Таких конфликтных историй не одна и не две. Все застройщики, которые строят комплексно, эту ситуацию оставляют, и очень редко она решается положительно, к всеобщему удовольствию. Не так давно, несколько лет назад, кадастровая палата ввела в практику отслеживать доступность территории.

Получение разрешения на ввод в эксплуатацию позже ожидаемого срока может означать нарушение договора с покупателем жилья, то есть повлечёт штрафные санкции.

— **Лет пять назад в городе существовала проблема самовольных построек. Как дела обстоят сейчас?**

— В своё время меня пригласили на работу, чтобы помочь навести порядок в этой сфере. Самый известные «самоволки» — это «чёрный дом» на улице Революции, торговый центр на углу улиц Екатерининской и Попова. На этих двух примерах город понял, что со злом «самоволок» нужно бороться. Также была популярна история, когда под видом индивидуальных жилых домов предприниматели строили многоквартирные. Я пришёл в департамент градостроительства и архитектуры в 2010 году, к тому времени ситуация с «самоволками» уже сформировалась. К 2013 году порочную практику почти свели на нет, а за последние годы таких историй стало ещё меньше. Крупных самовольных построек в городе давно не появлялось. И сейчас им жёстко противодействуют город, кадастровая палата, Росреестр и районные администрации.

С точки зрения времени и денег гораздо проще идти по пути, установленному законом, а не изобретать какие-то схемы самовольного строительства. При грамотном сопровождении это будет быстрее и дешевле, чем входить в судебные споры с муниципальными органами. Расходы на легализацию могут не оправдаться и в любом случае превзойдут в разы те, которые могли быть понесены, пойдя предприниматель по законному пути.

— **Застройщики жалуются на отсутствие преемственности власти. Если раньше развивали теорию компактного города, низкоэтажную застройку центра, то сейчас регламенты меняются. Стоит ли ждать стабильной городской политики в области градостроительства?**

— При покупке имущества с торгов нужно обращать внимание на существующие ограничения. Можно говорить, что «да, здесь пока зона образовательных или лечебных учреждений, мы сменим, конечно, обязательно, только вы купите». Надо понимать, что это только слова. В конкурсной документации не заложена обязанность администрации сменить зону, она и не может быть заложена, потому что решение принимает Пермская городская дума, и заставить её сделать это никто не может.

К сожалению, федеральное законодательство не содержит однозначных условий изменения территориальной зоны. Сейчас ничего не мешает городу в любой момент на любой участок изменить зонирование. Была у вас вчера зона Ж-1 и вы собирались строить 16-этажку, а завтра городская комиссия по землепользованию и застройке принимает решение перевести участок в рекреационную зону, и сможете вы на нём только грибы выращивать.

Но всегда надо помнить: механизмы защиты застройщиков есть, нужно уметь грамотно ими пользоваться.

ТЕКУЩИЙ МОМЕНТ

В Перми построят реабилитационный комплекс для детей-инвалидов

Решается вопрос строительства реабилитационного комплекса для детей-инвалидов в Перми. По словам руководителя общественной организации «Счастье жить» Анастасии Гилёвой, во время визита премьер-министра России Дмитрия Медведева в Пермь были подготовлены и переданы документы для принятия окончательного решения по этому вопросу.

Анастасия Гилёва, руководитель общественной организации «Счастье жить»:

— *Планируется, что это будет не центр, а комплекс развития и реабилитации детей. При этом он будет краевым, а не федеральным, потому что Пермскому краю необходимо закрыть имеющуюся в регионе потребность в реабилитации и восстановлении детей с проблемами здоровья.*

Комплекс будет расположен в Камской Долине и будет включать в себя садик, школу и гостевой дом для родителей детей, приезжающих из отдалённых территорий Пермского края.

«При таких условиях дети-инвалиды смогут проходить реабилитацию, не отрываясь от учебного процесса. Также мы предложили сделать комплекс инклюзивным, чтобы в нём могли одновременно находиться 60% детей с ограниченными возможностями развития, а 40% — обычные, но часто болеющие, нуждающиеся в дополнительных мерах медицинской или социальной реабилитации дети. Планируется, что в центре будут работать логопеды, дефектологи, психологи, врачи узких специализаций, а также сенсорные комнаты. Примерная стоимость строительства составит от 500 млн до 1 млрд руб.», — пояснила Анастасия Гилёва.

В данный момент организация «Счастье жить» совместно с Пермским строительным колледжем прорабатывает детали реализации проекта.

Примерный план-проект должен появиться уже к июню, тогда же станут известны расчёты экономической эффективности нового комплекса и конкретные суммы. Строить новый объект федеральные и краевые власти намерены на условиях софинансирования. О сроках реализации проекта ничего не говорится — этот вопрос находится на согласовании в Минтруда РФ и в Минфине.

Краевые власти выделили на ремонт дорог, ведущих к участкам для многодетных семей, 100 млн руб.

Пермскому муниципальному району на ремонт автомобильных дорог, ведущих к земельным участкам, предоставленным многодетным семьям, из краевой казны в форме субсидий было выделено 100 млн руб.

На эти средства планируется отремонтировать дороги в ряде населённых пунктов, в том числе и Фроловского сельского поселения, жители которого незадолго до прямой линии с президентом РФ записали видеобращение.

Решение о выделении средств из краевого бюджета было принято в конце 2015 года. В феврале 2016 года в Министерство транспорта Пермского края была направлена соответствующая заявка. Окончательное решение о выделении средств было принято в апреле.

50 млн руб. на ремонт 16 км дорог на территории деревень Большая Мось и Мартяново будет потрачено в 2016 году. Оставшиеся 50 млн руб. будут израсходованы на ремонт 16 км дорог в 2017 году.

Конкурсные процедуры по выбору подрядчика будут объявлены до 20 апреля. Ремонтные работы начнутся в июне 2016 года.

Источник — пресс-служба администрации губернатора Пермского края

В Перми на ремонт дорог дополнительно выделяют 190 млн руб.

Глава администрации Перми Дмитрий Самойлов поручил выделить из бюджета города дополнительно на ремонт дорожной сети 190 млн руб. Управление внешнего благоустройства совместно с районными администрациями сформировало список объектов, в который вошли 52 участка дорог общей протяжённостью 175 тыс. кв. м.

В список включены самые проблемные участки: улицы Сибирская, Петропавловская, Пушкина на подъезде к развязке у Центрального рынка, Плеханова, Спешилова, Свердлова и Славянова, которые примыкают к важнейшей транспортной развязке на площади Восстания.

Также будет отремонтирован участок ул. Краснополянской от ул. Бригадирской до Пихтовой.

В Орджоникидзевском районе ремонтные работы будут проведены на улицах Косякова, Ракитной, Бушмакина, Кронита. В Индустриальном районе обновят участки улиц Комбайнёров, Нефтяников, Норильской, Кировоградской и Гальперина.

В капитальном ремонте акцент вновь будет сделан на «расшивку» узких мест дорожной сети, что позволит увеличить их пропускную способность и решить вопросы с транспортной доступностью отдельных микрорайонов. На 2016 год запланировано окончание работ по реконструкции ул. Макаренко и площади Восстания. Уже летом стартует реконструкция развязки ул. Героев Хасана с Транссибирской магистралью.

Источник — пресс-служба администрации города Перми