

## СТРОИТЕЛЬСТВО/НЕДВИЖИМОСТЬ

Проведя проверку, прокуратура посчитала, что новое соглашение о перераспределении участка также является незаконным. В конце декабря заместитель прокурора Пермского края обратился в суд с требованием о признании его недействительным и аннулировании сделки. В частности, прокуратура предложила исключить из госреестра данные о земельном участке, где планировалась стройка, и восстановить в нём сведения об участках, существовавших до перераспределения. От департамента надзорный орган также потребовал вернуть ООО 3,96 млн руб., уплаченных за муниципальный участок. Требования надзорного органа к «ПМД-Квартал» касались возвращения городу участков, из которых был сформирован новый. Департамент земельных отношений администрации Перми в свою очередь обратился в суд, также требуя признать августовское соглашение недействительным. Кроме того, по его заявлению суд принял обеспечительные меры, запретив Росреестру осуществлять государственную регистрацию прав на сформированный участок. Оба арбитражных дела были соединены в одно производство.

Как сообщили «Новому компаньону» в ООО «ПМД-Квартал», в 2016 году строительная компания выкупила у администрации города в квартале, ограниченном улицами Танкистов, Снайперов, Кавалерийской и проспектом Декабристов, земельный участок под зданием, которое находилось в собственности компании. Девелопер собирался построить там 25-этажный жилой дом «Брауни». Так как земельный участок не имел проезда от земель общего пользования, в январе 2017 года администрация города по просьбе компании утвердила новый проект межевания территории квартала.

В компании сообщили, что земельные участки, которые участвовали в перераспределении, находятся в охранных зонах сетей электроснабжения и здания центрального теплового пункта. В соответствии со СНиП и правилами охраны тепловых сетей, минимальное расстояние от теплового пункта до наружных стен жилых квартир, спален и игровых детских дошкольных учреждений должно составлять не менее 25 м. Также участки, которые участвовали в перераспределении, не имели непосредственного доступа к землям общего пользования, образуемая своей конфигурацией «вклинивание» и «вкрапливание». Поэтому в соответствии с Правилами землепользования и застройки Перми их нельзя было выставить на торги.

В свою очередь, «ПМД-Квартал» попросил отложить производство по делу до рассмотрения кассационной жалобы по первому судебному спору. В строительной компании заявили, что «основным доводом прокуратуры является то, что общество выкупило часть перераспределяемых земельных участков незаконно, поскольку имелась возможность проведения торгов для продажи тех земель, которые участвовали в перераспределении». По словам представителей компании, «прокуратура не учитывает те ограничения, которые были установлены при исследовании земельных участков при разработке проекта межевания». В конце февраля Арбитражный суд Уральского округа признал законным первичный отказ департамента в заключении соглашения. В марте производство по делу с участием прокуратуры и департамента земельных отношений было возобновлено.

Относительно постановления суда кассационной инстанции в «ПМД-Квартал» заявили, что «в настоящий момент готовятся документы для обжалования в Судебную коллегию Верховного суда РФ».

## Прогнозы

Сейчас объединённый земельный участок не принадлежит строительной компании. Ранее арбитраж ввёл обеспечительные меры и запретил краевому управлению Росреестра регистрировать объединённый участок в собственность «ПМД-Квартал». Несмотря на то что право собственности пока не определено, строительная компания успела расчитать участок и вбить несколько свай для будущего дома. Сложившуюся ситуацию «Новому компаньону» прокомментировали эксперты.

**Артём Денисов, управляющий  
партнёр юридической компании  
«Генезис»:**

— Незавершённое строительство, равно как и иные объекты недвижимости, не будет являться препятствием для решения вопроса о разделении земельных участков. «Успевать строить» не в интересах застройщика, так как в случае разделения участков объект строительства будет уничтожен. Вопрос же о разделении участков решится с учётом того, была ли нарушена процедура их объединения, существовали ли и были ли нарушены права иных землепользователей.

**Александр Третьяков, ректор  
Института судебных экспертиз и  
криминалистики:**

— Сложившаяся ситуация будет развиваться следующим образом: будет решаться вопрос об отложении производства по делу до получения решения кассационной инстанции. Оснований для отложения, на наш взгляд, не имеется, если только представитель ООО «ПМД-Квартал» не сможет их обосновать судье. К департаменту вернётся земельный участок, и он вернёт денежные средства, которые были уплачены ООО «ПМД-Квартал». При этом у строительной компании нет оснований не возвращать земельные участки в связи с тем, что на них были проведены строительные работы. Этой позиции можно было бы придерживаться, если бы ранее все участки находились у ООО «ПМД-Квартал» на основании права собственности или аренды. Но есть присоединённый земельный участок, который находится в собственности муниципалитета и не находился в аренде у «ПМД-Квартал». Именно из-за него в первую очередь возникают сложности для строительной компании. Говорить о том, что невозможно привести стороны в состояние до заключения соглашения, бессмысленно.

**Денис Галицкий, градозащитник:**

— В случае квартала, ограниченно-го улицами Танкистов, Снайперов, Кавалерийской и проспектом Декабристов насколько я осведомлён, имеются жители соседних домов, активно выступающие против этой стройки. И очень вероятно, что стройкой по ранее запланированному проекту не будет. «ПМД-Квартал», конечно, вбил сваи, чтобы зарегистрировать объект недвижимости и уже по другим основаниям получить права на землю. Но если земельный участок ему не принадлежал на законных основаниях, то разрешение на строительство также незаконно, а значит, и вбивание свай было «самостроем». Так что при настоятельности жителей всё можно отмотать назад.



Филармония  
Пермь



Министерство  
культуры  
Пермского края

# ДЖАЗ-КВИНТЕТ АНАСТАСИИ ЛЮТОВОЙ

В составе:

**Анастасия ЛЮТОВА**  
вокал

**Сергей БАУЛИН**  
тенор-саксофон

**Алексей ПОДЫМКИН**  
фортепиано

**Владимир КОЛЬЦОВ-КРУТОУ**  
контрабас

**Павел ТИМОФЕЕВ**  
ударные

## 10 АПРЕЛЯ 19:00

Органный концертный зал



6+ [filarmonia.online](http://filarmonia.online)

реклама

реклама

многопрофильный медицинский центр  
**Профессорская клиника**



**15 лет заботимся о вашем здоровье!**

г. Пермь, ул. Дружбы 15а, телефон +7 (342) 207-07-67, [www.professor.perm.ru](http://www.professor.perm.ru)  
Лицензия на осуществление медицинской деятельности ЛО-59-01-004109 от 05.05.2017

**ИМЕЮТСЯ ПРОТИВОПОКАЗАНИЯ, ПРОКОНСУЛЬТИРУЙТЕСЬ СО СПЕЦИАЛИСТОМ**

**Пятница**

**16 ЛЕТ — ГАЗЕТА**  
**ГОРОДСКОГО**  
**БОЛЬШИНСТВА**

- Стабильно высокая аудитория\*
- Еженедельный выход 120 тыс. экз.

**Получите большинство:**

**210-40-28, 210-40-23,**  
**[reklama@idk.perm.ru](mailto:reklama@idk.perm.ru)**

Подробнее о рекламных возможностях  
«Пятницы» — [newsko.ru/ads](http://newsko.ru/ads)

Реклама

\* Газета «Пятница» — лидер по величине читательской аудитории среди общественно-политических изданий в Перми, по данным исследования Института «УралИНСО» за 2009/2014 гг. По данным Mediасcope (апрель–май 2016 г. «National Readership Survey») нандый выпуск «Пятницы» в среднем читал 143,1 тыс. чел. — максимальный показатель среди не рекламных газет региона.