

СТРОИТЕЛЬСТВО/НЕДВИЖИМОСТЬ

КОНФЛИКТ

Что нам стоят долгострой

Объект на Екатерининской, 176 долгие годы признаётся то законным, то «самовольным»

ВАЛЕРИЙ МАЗАНОВ

Земельный участок за Феодосьевской церковью в Перми, через дорогу от Универсама, десятилетиями был занят ветхими бараками. Три дома стояли по адресам ул. Большевицкая, 174, 176, 178. В этих домах жили люди, хотя жизнью это назвать трудно: воды нет, стены покосились, туалет на улице. В 2005 году появился инвестор, который решил расселить бараки и построить на их месте жилой дом. Едва ли предприниматели могли представить, что эпопея со строительством растянется более чем на десятилетие, а их ждут многочисленные суды, противоречащие друг другу решения властных органов и в конце концов — требование о сносе недостроенного здания.

Хождение по судам

Бараки по адресам ул. Большевицкая, 176 и 178 расселяли в 2005–2007 годах. Износ зданий составлял более 65%, и проживающие здесь собственники единогласно решили продать свои помещения. Дом на ул. Большевицкой (ныне — Екатерининская), 174 принадлежал городу. Здание также было признано ветхим, непригодным для проживания и продано администрацией Ленинского района коммерческой организации. Чуть позже все три участка под этими домами перешли в руки одного собственника — предпринимателя Сергея Анашкина.

Согласно зонированию территории участка входили в зону Ж-1, которая позволяет возводить здесь жилые дома от четырёх этажей и выше. В 2011 году власти выдали собственнику градостроительные планы на участки. Началась подготовка к строительству: расчистка территории, ограждение, разработка проекта.

Логично, что три смежных участка было необходимо объединить в один, и с таким заявлением Сергей Анашкин обратился в департамент градостроительства и архитектуры (ДГА), но получил отказ. Дело в том, что в 2012 году, пока шла подготовка к строительству, Пермская городская дума решила включить участки в границы зоны ограничений по условиям сохранения образовательных учреждений: по соседству с этой территорией расположена школа №6. Мнения собственника участков по поводу изменения статуса его земли, по его словам, никто не спросил.

Сергей Анашкин подал в суд, требуя признать отказ в выдаче градплана незаконным. В октябре 2013 года Арбитражный суд Пермского края признал правоту предпринимателя. Когда ДГА попытался оспорить это решение, состоялись и апелляция, и кассация. Все три инстанции встали на сторону Анашкина.

Объединённый участок получил адрес ул. Екатерининская, 176. Анашкин приступил к реализации проекта, который к тому моменту уже прошёл экспертизу. Специально для проекта была учреждена компания ООО «Горстрой», участок был передан фирме в аренду для строительства. Имея градплан и

получивший положительное заключение экспертизы проект, «Горстрой» обратился за разрешением на строительство, но неожиданно ему отказали в этом. Оказывается, в июле 2015 года работавший на тот момент начальником ДГА Андрей Ярославцев распорядился отменить предыдущее решение о выданном градостроительном плане на участок.

«Нам объяснили, что якобы градплан не соответствует нормам, изложенным в Правилах землепользования и застройки. Аргументация удивительная. Ведь на тот момент три судебных инстанции уже признали градостроительный план надлежащим и соответствующим всем нормам», — комментирует Сергей Анашкин.

Ещё полгода длилась тяжба «Горстрой» с ДГА, в результате отказ выдать разрешение на строительство был признан незаконным. И опять получить документ удалось только с помощью судебных приставов, которым пришлось дважды настаивать на исполнении судебного решения.

Наконец, 17 марта 2016 года ООО «Горстрой» получило долгожданные документы: разрешалось строить «жилой дом со встроенными помещениями общественного назначения и автостоянкой».

К тому времени, по подсчётам предпринимателя, в проект было вложено уже порядка 80 млн руб. Именно столько составили затраты на расселение, подготовку участка, организацию коммуникаций и собственно начало строительства. Но на сегодняшний день ситуация всё равно является тупиковой. Потому что 17 марта 2017 года, ровно через год после выдачи «Горстрою» разрешения на строительство, по иску школы №6 Семнадцатый арбитражный апелляционный суд признал это разрешение недействительным.

«Суд установил, что земельный участок находится в зоне ограничений по условиям сохранения образовательных учреждений. Пермская городская дума утвердила внесение изменений в Правила землепользования и застройки в этой части до того, как градостроительный план участка был утверждён. На дату выдачи разрешения на строительство дома градплан отсутствовал, а это



ФОТО СЕРГЕЙ ФЕДОСЕЕВ

влечёт за собой отказ в выдаче документа департаментом градостроительства и архитектуры», — прокомментировали решение по иску в пресс-службе ДГА.

Застройщик категорически не согласен с такой позицией и заявляет: на момент выдачи разрешения на строительство градплан был действующим. «Несмотря на то что градостроительный план земельного участка был выдан на основании решения суда, ДГА в одностороннем порядке его отозвал и таким образом сделал разрешение на строительство недействительным. Нас об этом лишь уведомили», — удивляются в ООО «Горстрой».

Вечный недострой?

Итак, дом, строящийся на основании всех необходимых официальных документов и судебных решений, в одночасье стал «самовольной постройкой». Администрация Ленинского района Перми подала иск в краевой арбитраж, требуя обязать ООО «Горстрой» «демонтировать самовольно возведённый объект незавершённого строительства». В качестве третьего лица к участию в этом деле привлечена и школа №6, которая заявила аналогичные требования.

Девелоперам изрядно надоела эта история. В сентябре 2017 года, узнав о том, что начинается новая тяжба, ООО «Горстрой» подготовило проект мирового соглашения. Предприниматели предложили истцам — школе и администрации района — перепрофилировать строящееся здание под нужды сферы образования. Как известно, строительство школ сегодня — фактически новый приоритетный «нацпроект». Поэтому такое предложение выглядит вполне логичным.

Застройщик официально заявил, что готов пересмотреть свои планы и построить здание в соответствии с вновь выданным градпланом, который предусматривает возведение здесь только образовательных учреждений. Однако с сентября 2017 года и по сей день

никакого ответа по поводу предлагаемой «мировой» «Горстрой» так и не получил.

Впрочем, некоторый «асимметричный ответ» застройщику всё же был дан. 15 февраля 2018 года администрация Ленинского района выпустила распоряжение о сносе «самовольной постройки», установив для этого срок — до 23 апреля.

В ООО «Горстрой» считают это распоряжение, мягко говоря, чрезмерным. Ведь с момента отмены злополучного разрешения строительные работы на объекте не ведутся, и до разрешения ситуации компания разработала проект консервации здания. Этот проект прошёл экспертизу, работы по консервации проведены, здание огорожено, взято под охрану и ждёт, когда же будет решена его судьба. К слову, на охрану и поддержание объекта в состоянии консервации «Горстрой» сегодня тратит порядка 400 тыс. руб. в месяц.

Парадокс таких историй в том, что противоборствующие стороны всё вроде делают по закону и имеют на этот счёт не только уверения в благих намерениях, но и толстые тома документальных подтверждений. Вот только результат не устраивает никого.

Очередное судебное заседание по этому иску назначено на 15 июня. Проводится строительно-техническая экспертиза проекта, которая должна дать ответ на ряд вопросов, в том числе: безопасно ли здание в его сегодняшнем состоянии и можно ли переоборудовать его под образовательное учреждение. Сторонам в споре самое время использовать эту паузу для того, чтобы попробовать найти компромисс. Всевозможных недостроев-долгостроев в Пермском крае хватает. Хватает и судов по ним, и связанных с противостоянием застройщиков и чиновников скандалов — в том числе уже и в федеральных СМИ. Остро не хватает желания и умения договариваться и находить компромиссы. Может быть, пора хотя бы попробовать?