

## КОНЪЮНКТУРА

КОНФЛИКТ

# Земля преткновения

*Жильцы дома на ул. Макаренко, 18 вступили в открытую конфронтацию с пермским застройщиком из-за земли, которой пользовались*

Борис Михайлов

Собственники дома на ул. Макаренко, 18 в Перми, являющегося частью ЖК «Сирень», вынужденно потеряют значительную часть придомовой территории из-за новостройки, которая возводится по соседству. Земля, на которой сейчас расположены автопарковка, детская площадка, а также часть проезда к дому, будет принадлежать будущим жильцам строящегося рядом дома в том случае, если строительная компания не изменит план застраиваемого участка. Застройщик утверждает, что земля никогда не принадлежала собственникам квартир дома на ул. Макаренко, 18, а значит, законного права пользоваться ею они не имели.

Строительство высотки (застройщик — ООО «Пермский квартал», входит в ГК «ПМД») началось в 2017 году. По информации, указанной на официальном сайте объекта, на прилегающей к дому территории должен быть обустроен паркинг. В связи с этим собственники квартир одного из домов ЖК «Сирень» — на ул. Макаренко, 18 — с высокой степенью вероятности прилегающей к дому парковки лишатся. Часть придомовой территории, которой они пользовались с момента ввода дома в эксплуатацию (2011 год), принадлежала застройщику. Собственники дома признают, что использовали под парковочные места и детскую площадку чужую территорию, однако утверждают, что благоустройство жилого дома было передано им в таком виде изначально.

Согласно генплану застраиваемого земельного участка, ООО «Пермский квартал» намерено установить забор по границе своего земельного участка, а также возвести подпорную стенку, которая должна предотвратить возможное сползание грунта под будущим паркингом. Таким образом, жильцы дома на ул. Макаренко, 18 потеряют парковочные места, а также детскую игровую площадку, которые сейчас занимают площадь порядка 450 кв. м. Кроме того, проезд к дому со стороны ул. Макаренко будет существенно заужен, что может создать угрозу для жильцов, считает председатель ТСЖ «Макаренко, 18» Сергей Патраков. Пытаясь найти компромисс в сложившейся ситуации, ТСЖ «Макаренко, 18» обратилось к застройщику с предложением произвести «обмен» территориями, однако не нашло поддержки, и сейчас переговоры зашли в тупик, признаётся Сергей Патраков.

«Отмежевать земельный участок, на котором должна была появиться новостройка, мы не могли, потому что ранее эта земля принадлежала Минобороны РФ, — говорит Сергей Патраков. — Затем её приобрёл застройщик, и получилось так, что, согласно кадастровому плану участка, мы лишаемся и половины единственного проезда к дому (он же пожарный проезд), и детской площадки, и части парковки, и — что самое главное — создаётся угроза для безопасного проживания жильцов, поскольку подъ-

ездные пути к дому для спецтранспорта (пожарных автомобилей) будут заужены. Жильцы дома беспокоятся за свою безопасность. Мы предложили застройщику изменить границы участка, сдвинув его, тем самым «забрав» 200 кв. м земли, которая принадлежит нам, а если это невозможно — сделать обоюдный сервитут. Но застройщик заявил, что намерен реализовать проект в том виде, в котором он запланирован». Жильцы дома написали запрос в структуру регионального МЧС — ОНПФ по Мотовили-

**«Ранее эта земля принадлежала Минобороны РФ, — говорит Сергей Патраков. — Затем её приобрёл застройщик, и получилось так, что, согласно кадастровому плану участка, мы лишаемся и половины единственного проезда к дому (он же пожарный проезд), и детской площадки, и части парковки»**

хинскому району — с просьбой разъяснить, как действия застройщика жилого дома в дальнейшем могут повлиять на пожарную безопасность. В ведомственном подразделении МЧС пояснили, что, согласно СП 4.13130, расстояние от внутреннего края проезда до стены здания или сооружения для здания высотой более 28 м должно составлять 8–10 м. В случае если забор будет установлен по новой границе участка, этот показатель изменится в меньшую сторону и не будет соответствовать требуемым нормативам, поясняет Сергей Патраков.

Собственники дома на ул. Макаренко, 18 также написали обращение на имя главы Мотовилихинского района Александра Хаткевича, в котором среди прочего указано, что строительные работы привели к растрескиванию межпанельных швов жилого дома. Кроме того, обращения с просьбой провести проверку законности установления границ участка под новый дом были направлены на имя главы города Дмитрия Самойлова и в адрес главы департамента градостроительства и архитектуры (ДГиА) Перми Марии Норовой. В градостроительном департаменте ответили, что объект возводится в соответствии с действующими



Вид сверху на будущий жилой комплекс. Фото с сайта застройщика.

градостроительными нормами и требованиями, а схема планировки прилегающей к нему территории не нарушает границ земельного участка. Однако жильцы дома настроены идти до конца, говорит Сергей Патраков, и, если потребуются, обратятся в суд. По его словам, муни-

инфраструктуры микрорайона для соответствия её современным требованиям. На отмежеванных земельных участках появляются глухие заборы, перекрывающие внутриквартальные проходы и проезды, планируется к сносу существующая детская площадка, а на её месте планируется строительство автопарковки, тогда как в российском законодательстве чётко прописано: реализация права собственности на земельный участок не может нарушать права и законные интересы других лиц, — резюмирует Сергей Патраков.

Стоит напомнить, что в июле прошлого года с опасениями по поводу планируемого строительства двухполосной дороги до возводимой на ул. Тургенева, 33д высотки к властям обратились жильцы другого дома — на ул. Тургенева, 31. Сейчас они используют территорию, которая находится в муниципальной собственности, для парковки автомобилей.

В свою очередь, будущие жильцы новостройки заинтересованы в появлении прямого проезда к их дому, который, ко всему прочему, предусмотрен Генпланом Перми. Прийти к компромиссу в этом вопросе сторонам пока также не удалось.

На правах рекламы

**Артём Савельев, руководитель отдела маркетинга ГК «ПМД»:**

— Нельзя потерять то, что тебе не принадлежит, а принадлежит третьему лицу, в данном случае застройщику ООО «Пермский квартал», и приобретено им на законных основаниях. Собственники дома на ул. Макаренко, 18 однозначно утратят возможность пользования чужой территорией. Натурные испытания проезда пожарной техники вокруг жилого дома на ул. Макаренко, 18, проведённые при непосредственном участии представителей МЧС, а также районной и городской администрации, застройщика и председателя ТСЖ «Макаренко, 18», показали, что строительство дома на ул. Тургенева, 33д с полным выполнением всего генерального плана никоим образом не препятствует спасению от пожара жителей дома на ул. Макаренко, 18, в том числе проезду спецтехники. «Обмен» земельными участками физически невозможен, поскольку земля, где сейчас ведётся строительство дома, находится в залоге у будущих жильцов, которые приобрели квартиры в новом доме. Дом на ул. Макаренко, 18 запроектирован таким образом, что не предусматривает размещения детских площадок и пожарных проездов вне земельных участков, принадлежащих комплексу. Более того, жителям неоднократно было сказано, что, несмотря на полное отсутствие какой-либо вины со стороны ГК «ПМД», застройщик готов участвовать в переносе незаконно установленной детской площадки на её проектное место (на земельном участке ЖК «Сирень»).