

НЕ ЗНАЮТ СНОСУ

В ПЕРМИ В ЗАКОННУЮ СИЛУ ВСТУПИЛО ПРЕЦЕДЕНТНОЕ РЕШЕНИЕ СУДА О СНОСЕ МНОГОКВАРТИРНОГО ЖИЛОГО ДОМА, КОТОРЫЙ БЫЛ ПОСТРОЕН НА ЗЕМЛЕ ПОД ИЖС. СЕГОДНЯ В СУДАХ РАССМАТРИВАЕТСЯ ЕЩЕ НЕСКОЛЬКО АНАЛОГИЧНЫХ ДЕЛ. ЭКСПЕРТЫ ОПАСАЮТСЯ, ЧТО ПРАКТИКА МНОГОКВАРТИРНОГО СТРОИТЕЛЬСТВА МОЖЕТ СТАТЬ БОЛЕЕ РАСПРОСТРАНЕННОЙ, В ТОМ ЧИСЛЕ НА ТЕРРИТОРИЯХ, ВЫДЕЛЯЕМЫХ МНОГОДЕТНЫМ СЕМЬЯМ. ВЛАСТИ ПЫТАЮТСЯ ОГРАНИЧИТЬ ТАКУЮ ЗАСТРОЙКУ НОВЫМИ НОРМАМИ. СВЕТЛАНА БЫКОВА

САМОСТРОЙНЫМИ РЯДАМИ В конце января этого года в Перми вступило в законную силу первое решение о сносе многоквартирного дома. Пермский краевой суд оставил без изменения решения первой инстанции по иску администрации Орджоникидзевского района Перми к группе физлиц. Администрация требовала признать самовольной постройкой трехэтажный дом с подвалом по адресу: 1-й Мозырский переулок, 19 и возложить на ответчиков обязанность снести объект.

Как следует из материалов дела (копия решения суда первой инстанции имеется в распоряжении ВГ), один из ответчиков — Андрей Портнов в феврале 2011 года приобрел право собственности на земельный участок площадью 1,2 тыс. кв. м по этому адресу. Площадка была куплена под строительство индивидуального жилого дома, однако в августе того же года в реестре прав на недвижимое имущество за господином Портновым было зарегистрировано право собственности на трехэтажный жилой дом с подвалом общей площадью 1,044 тыс. кв. м. Он также обращался за согласованием для перепланировки дома, но ему было отказано. А в марте 2012 года на этот дом было зарегистрировано право общей долевой собственности, в результате совладельцами объекта стали 16 человек (у всех — по 1/20 доли, кроме Андрея Портнова, у которого 1/4 доли).

По данным сети Интернет, весной-летом прошлого года двухкомнатные квартиры площадью 47 кв. м в данном доме были выставлены на продажу за 1,440 млн руб. (30,6 тыс. руб. за один кв. м). При этом средняя стоимость одного кв. м в этом районе в тот период составляла около 37 тыс. руб.

В ходе судебного разбирательства представители администрации района пояснили, что многоквартирный дом возведен на земельном участке с целевым назначением под индивидуальное жилищное строительство, кроме того, он построен в градостроительной зоне Ж-4 (зона индивидуальной жилой застройки) без получения разрешения на строительство и на ввод объекта в эксплуатацию. Истец также указал на нарушение санитарных норм: на придомовой территории не обеспечена установка сборников для твердых бытовых отходов, в жилых помещениях отсут-

ствуют вентиляционные каналы. Владельцы дома во время разбирательства настаивали на том, что в нем проводилась только перепланировка, а не реконструкция. Однако суд счел доводы администрации Орджоникидзевского района обоснованными: суд согласился с тем, что уже на начальном этапе строительства «между физлицами, которые не являются родственниками, было заключено соглашение о совместной деятельности, направленной на строительство дома, состоящего из 15 квартир». В октябре 2013 года Орджоникидзевский районный суд признал объект самовольной постройкой и возложил на ее владельцев обязанность снести объект в течение трех месяцев со вступления решения в законную силу. Если это не будет исполнено, администрация имеет право самостоятельно снести дом и взыскать расходы с ответчиков. Пермский краевой суд в конце января подтвердил вердикт первой инстанции, он вступил в силу.

Решение вызвало широкий публичный резонанс. Между тем это не единственное судебное разбирательство. По данным администрации Перми, сегодня на рассмотрении в судах находится четыре подобных иска по фактам самовольного строительства многоквартирных жилых домов на участках ИЖС. Речь идет о трех трехэтажных домах в Дзержинском районе (Красноборская, 6а, 6б, 8а) и трехэтажном доме на Воркутинской, 72 (Орджоникидзевский район). Стоит отметить, что дома на Красноборской (ЖК «Красный бор» в микрорайоне Акуловский), по данным сайта компании «Дома Строй» (компания осуществляет строительство малоэтажных домов, а также оказывает риэлторские услуги по продаже жилых помещений на этих объектах), уже заселены. При этом в ЖК «Красный бор» есть и непроданные объекты, например, стоимость однокомнатной квартиры площадью 34 кв. м в доме по Красноборской, 8а составляет 1,79 млн руб.

ДОМ С ПРИТЕСНЕНИЯМИ Эксперты опасаются, что возведение многоквартирных домов на землях для ИЖС может стать более распространенным, поскольку для застройщиков такого жилья — это возможность сэкономить на себестоимости строительства. Как поясняют про-



ПРАКТИКА СНОСА САМОВОЛЬНО ПОСТРОЕННЫХ МНОГОКВАРТИРНЫХ ДОМОВ УЖЕ ЕСТЬ В ДРУГИХ РЕГИОНАХ РОССИИ

фессиональные игроки пермского рынка, если участок предназначен под ИЖС, в этом случае действует упрощенная схема получения разрешения на строительство, проект не требует прохождения госэкспертизы, объект не подотчетен инспекции госстройнадзора. «Для „девелоперов“, которые строят такие многоквартирные дома на землях ИЖС, выгода понятна — себестоимость строительства точно ниже, чем при обычном строительстве. Этот разрыв может составлять и 25%, и больше. А для обычных застройщиков полная себестоимость с учетом подключений, земли и т.д. по некоторым объектам может достигать и до 40 тыс. руб. за кв. м», — отмечает замгендиректора ОАО «Пермглавснаб» Владимир Занин. «Например, подключение к сетям такие „девелоперы“ делают как для ИЖС, а это совсем другие тарифы. Меньше стоимость земли, пото-

му что опять же она приобретается под ИЖС, это совсем другая ценовая категория», — добавляет собеседник ВГ.

Однако, по мнению господина Занина, для объектов, возводимых профессиональными застройщиками, многоквартирные дома на землях ИЖС не составляют конкуренции. «Слишком маленький объем эти дома занимают на рынке», — уточняет Владимир Занин. Но он обращает внимание, что они в первую очередь представляют риск для потенциальных покупателей. «Мне непонятно, почему люди предпочитают такие объекты. Ведь даже минимальная грамотность дает понимание, что права в такой ситуации будут не защищены. В таких домах, как правило, продаются доли участия — а это несет в себе целый ряд ограничений. В частности, нельзя выставить свою долю на продажу-перепродажу без согласия других владель-

ПРОИНВЕСТБАНК

(342) 27-000-32
www.pibank.ru

Данная реклама не является офертой или предложением делать оферту.

ОАО АКБ «Проинвестбанк». Лицензия ЦБ РФ №784
Условия действительны на 20.02.2014 г.

БИЗНЕС-ИПОТЕКА

50 000 000 руб.
под

12.50 %

* При кредитовании до 12 месяцев включительно, сумме кредита от 5 млн рублей и сроке осуществления деятельности не менее 1 года, а также при наличии в Банке положительной кредитной истории клиента либо иного ЮЛ, созданного тем же учредителем.