

Коттеджи без комфорта. В РОСТОВЕ РАСПРОСТРАНЕНО СТРОИТЕЛЬСТВО МАЛОЭТАЖНЫХ ДОМОВ С НАРУШЕНИЕМ ГРАДОСТРОИТЕЛЬНЫХ НОРМ. ДЕШЕВОЕ ЖИЛЬЕ ЛИШЕНО КОМФОРТА

Большая часть домов, возводимых в частном секторе на территории Ростова, попадает под определение «самозастрой». Покупатели такого жилья могут остаться без крыши над головой в случае сноса самозастрой. Штрафы за самовольное строительство небольшие, поэтому они не останавливают застройщиков.

Если раньше ростовчане — жители частного сектора строили дома для себя, то в последнее время многие застройщики строят там дома для последующей продажи. Для удешевления предложения они на небольших участках вплотную строят либо несколько индивидуальных домов, либо таунхаусы на нескольких хозяев, либо многоквартирные дома. Как сообщили юристы, большинство таких построек можно назвать самозастрой (см. справку).

По словам управляющего партнера юридического альянса VARENICOVGRUPP Игоря Вареникова, на одном участке для индивидуального жилищного строительства можно возвести и зарегистрировать только один жилой дом. Остальные строения могут иметь исключительное вспомогательное значение (летняя кухня, баня, гараж и т. д.). Впрочем, если постройка второго дома не нарушает норм градостроительства, его можно строить, но для этого необходимо осуществить межевание и раздел участка.

Как говорил N гендиректор Азово-Донской девелоперской компании Константин Швалев, минимальный размер земельного участка, предназначенного для индивидуального строительства, при наличии центральной канализации составляет 4 сотки, при ее отсутствии — 6.

— Если я покупаю участок площадью 4 сотки, то по нормам могу разместить там только дом и не имею права делать ни скважину, ни септик, поскольку и у того, и у другого должна быть своя охранная зона, — говорил он.



При строительстве новых жилых домов в частном секторе расстояние между ними должно быть не менее трех метров. Однако в жизни все происходит по-другому. Фото Ирины Петровой.

По данным собственного мониторинга одного из сайтов, посвященного недвижимости, в ценовой категории до 4 млн руб. в Ростове встречаются предложения о продаже домов преимущественно на участках площадью от 1 до 3 соток. Рекордное предложение — 0,5 сотки под домом на Новом поселении.

Управляющий партнер юридической компании «Статский советник» Алексей Кандыбка сообщил, что при строительстве новых жилых домов в частном секторе расстояние между ними должно быть не менее трех метров. В случае если этот норматив все же нарушен, но соседи не против этого, застройщик должен заверить их письменное согласие у нотариуса. По нормам площадь фундамента строящегося дома не должна превышать 67% площади участка.

— Однако исключение из правил — явление в нашем городе далеко не редкое. То тут, то там на земельных участках, отведенных под индивидуальное жилищное строительство, как грибы после дождя растут самовольные постройки, — говорит Игорь Вареников. — С самозастрой нельзя совершать коммерческие сделки, его нельзя продать, подарить — он попросту не является объектом гражданского оборота.

Он предположил, что многие умышленно идут на нарушение закона из-за нежелания тратить силы и средства на разрешительную бумажную волокиту, ведь куда дешевле по окончании строительства нанять специалиста по снятию самозастрой.

По результатам мониторинга корреспондента N, который ввел в поисковике фразу «сниму самозастрой», появляется огромное количество сайтов, предлагающих услуги по снятию самозастрой или узакониванию самостоятельных построек в Ростове-на-Дону. Для снятия самозастрой в упрощенном порядке требуется всего два документа — документ о праве собственности на землю и техническая документация (надо подготовить технический паспорт, технический план и поставить объект на кадастровый учет).

Игорь Вареников считает покупку жилья в самовольной постройке весьма рискованным видом инвестиций. Ведь многоквартирные дома в зоне индивидуального жилищного строительства — это неиссякаемый источник социальных конфликтов и бытовых неудобств для собственников смежных земельных участков. Также нет уверенности в том, что сноса дома не будут добиваться государственные органы.

В случае, когда в результате возведения жилого дома нарушаются права жильцов соседних участков (пожарные, санитарные нормы, инсоляция), он может быть снесен. Также устанавливаются штрафные санкции за нарушение порядка строительства: для граждан — в размере от 2 до 5 тыс. руб., для юрлиц — от 500 тыс. до 1 млн руб. Для сравнения: по словам Игоря Вареникова, в Италии за самовольное строительство полагается штраф в размере 50 тыс. евро и полгода тюрьмы.

По данным пресс-релиза, распространенного на прошлой неделе Водоканалом, 15 апреля был отключен от водоснабжения самовольно присоединенный к городским водопроводным сетям незаселенный многоквартирный дом. Это уже 35-й многоквартирный дом — «самовольщик», отключенный Водоканалом от водоснабжения с начала 2014 года, всего же выявлено 100 таких домов. Начальник службы контроля исполнения договоров ОАО «ПО Водоканал» Андрей Дерипаскин советует при покупке помещений тщательно проверять, открыты ли лицевые счета на водоснабжение, водоотведение, электроснабжение. Для владельцев зданий, нечестных застройщиков, самовольно врезающихся в городские коммуникации,

предусмотрены серьезные штрафные санкции в соответствии с законодательством.

— Практика показывает, что у подобных «частных застройщиков» обычно есть свои юристы, которые либо занимаются регистрацией помещений, используя те или иные пробелы законодательства, либо отстаивают интересы застройщика в суде, — говорит председатель ООО «Консалтинговая группа «Бизнес» Ярослав Кошелев. — Пока у нас будет ставиться знак равенства между юридической консультацией и выработкой полугаульных схем обхода правил, мы будем жить в незаконно построенных домах сомнительного качества, купаться в реках, загрязненных отходами, и питаться продуктами с запрещенными добавками...

Справка N. Самовольной постройкой согласно закону считается недвижимый объект, построенный без соответствующего разрешения, или на участке, который не отведен для целей строительства, или с нарушением строительных/градостроительных правил и норм. Наличие хотя бы одного из вышеперечисленных признаков дает повод признать строение нелегальным и подлежащим сносу, причем за счет лица, которое его возвело.

Юлия Полякова

Пострадали добросовестные застройщики



ЕЛЕНА ХАСИЕВА, генеральный директор юридической компании «Статский советник»:

— С 2011 года в Ростове поменялась судебная практика. Теперь запрещено признавать право собственности на доли за покупателями жилья в многоквартирных домах, самовольно возводимых в частном секторе города, по решению третейского суда. Начали возбуждать уголовные дела по самоуправству.

После обрушения дома в Таганроге прокуроры стали чаще обращать внимание на жалобы соседей застройщиков и подавать в суд иски о сносе самозастрой. Но под эту гребенку, к сожалению, попали и добросовестные застройщики, которые строят дома в соответствии с проектом и разрешением на строительство. Добросовестные застройщики несут финансовые потери, поскольку на то время, пока рассматривается жалоба, их вынуждают приостановить строительство.

ЮРИДИЧЕСКИЕ УСЛУГИ РЕКЛАМА

Юридическая фирма НИКА
Ростов-на-Дону, пер. Соборный, 66а
Тел.: 221-70-63
www.rostov-nika.ru
rostov-nika@yandex.ru

Широкий спектр услуг в области гражданского, административного и корпоративного права:

- правовой аудит
- представление интересов в судах общей юрисдикции, арбитражных судах
- представление интересов в налоговых органах, внебюджетных фондах и иных государственных органах и учреждениях
- взыскание дебиторской задолженности
- полное сопровождение бизнеса: регистрация, внесение изменений, реорганизация и ликвидация
- разработка и правовая экспертиза документов любой сложности
- разработка и юридический анализ договоров и иных документов

Юридическая фирма «НИКА» — ваш надежный советник и партнер в бизнесе!

1РНК
Первая Ростовская
Налоговая Консультация

НАЛОГОВЫЕ СПОРЫ

г. Ростов-на-Дону,
ул. Советская, 44, оф. 311 А
тел.: 300-31-07 www.1rnk.ru

СТАТСКИЙ СОВЕТНИК
Юридическая компания
«Статский Советник»
20-летний опыт работы

Наша работа начинается там, где заканчиваются возможности ваших юристов

Ростов-на-Дону
пр. Ворошиловский, 5
тел.: (863) 322 02 85
www.statsky.ru

ИНПРОКОНСАЛТ Т.: (863) 310-98-35
8-928-226-25-21

ЮРИДИЧЕСКИЕ, БУХГАЛТЕРСКИЕ, КОНСАЛТИНГОВЫЕ УСЛУГИ.
www.ipkonsalt.ru

ПРАВОВОЕ СОПРОВОЖДЕНИЕ БИЗНЕСА
в том числе с целью его развития и оптимизации хозяйственных процессов.

НАЛОГОВОЕ И ОРГАНИЗАЦИОННОЕ КОНСУЛЬТИРОВАНИЕ.
АРБИТРАЖНЫЕ СПОРЫ ВСЕХ КАТЕГОРИЙ.
Тел.: 8-919-88-54-596

БАНКИ: КРЕДИТЫ

20 мая
Главная тема:
«Ипотека и автокредитование»

Город N
ГАЗЕТА БИЗНЕС-КЛАССА

Отдел рекламы: 2-910-245/610,
e-mail: r@gorodn.ru.
Отдел подписки: 2-910-494,
e-mail: pod@gorodn.ru.

Уважаемые читатели!
Если вас заинтересовало предложение, опубликованное в этом номере, не забудьте сообщить, что вы прочитали о нем в газете «Город N». Спасибо.

Город N ГАЗЕТА БИЗНЕС-КЛАССА