Участок оставили без надзора

«Жилстройинвест» избежал наказания за работы возле парка Гафури

Коммерсантъ (Уфа) №99 от 10.06.2021, стр. 12

Госкомитету Башкирии по жилищному и строительному надзору не удалось отменить решение суда по административному иску к ООО «Специализированный застройщик „Четыре сезона — Жилстройинвест“». Ведомство пыталось привлечь компанию к ответственности за нарушение порядка строительства, реконструкции, капитального ремонта объекта капитального строительства во время подготовки участка на улице Зорге к строительству жилого комплекса. Восемнадцатый арбитражный апелляционный суд Челябинска оставил в силе решение регионального арбитража, который в апреле этого года отказался привлекать застройщика к ответственности.

Госкомитету по жилищному строительству и надзору Башкирии в двух судебных инстанциях не удалось привлечь к административной ответственности ООО «Специализированный застройщик „Четыре сезона — Жилстройинвест“» (входит в ГК «Жилстройинвест» предпринимателя Рабиса Салихова). Ведомство усмотрело нарушения КоАП РФ при подготовке к жилой застройке земельного участка на улице Зорге в Уфе, недалеко от парка Гафури.

Компания «Жилстройинвест» планирует построить на пересечении улицы Зорге и Лесопаркового проезда дом на 260 квартир. На этом участке, который был выкуплен застройщиком, ранее располагались объекты «Ростелекома». Против проекта компании выступили жители квартала. В декабре 2020 года глава Башкирии Радий Хабиров заявил, что высотный дом в парке Гафури строиться не должен. Мэрия Уфы отказывалась выдать застройщику проекта — «Зорге премьер-Жилстройинвест» — разрешение на строительство. В конце 2020 года компания обратилась в суд с иском о признании незаконным отказов администрации Уфы в выдаче разрешения. Процесс пока не завершен. В мае этого года застройщик обратился в отдел СКР по Октябрьскому району Уфы с заявлением о возбуждении уголовного дела в отношении должностных лиц администрации Уфы, которые не выдают разрешение на строительство многоэтажки.

Поводом для проведения проверки, отметил представитель госкомитета в суде, стали «многочисленные обращения о незаконном строительстве многоквартирного жилого дома». По итогам проверки было установлено, что на строительной площадке был «произведен демонтаж нежилого объекта», готовился снос нежилого здания, и были проведены земляные работы, а сама площадка имела «ограждение по всему периметру». На этом основании специалисты госкомитета пришли к выводу о том, что застройщик демонтировал и сносил объекты «в целях нового строительства в отсутствие разрешения на строительство».

Представитель застройщика в свою очередь заявлял, что сносил неиспользуемые объекты, принадлежащие компании на праве собственности, а сделать это было необходимо для «обеспечения безопасности на территории».

Арбитражный суд Башкирии в апреле отказал госкомитету в удовлетворении иска, не найдя нарушений в действиях застройщика. Ведомство с решением не согласилось. В апелляционной жалобе истец указал, что среди доказательств нарушения — проектная документация по организации работ по сносу и демонтажу объектов капстроительства, «являющихся частью комплекса работ по строительству нового объекта».

Апелляционная инстанция в своем решении поддержала выводы первой инстанции, указав, что не нашла доказательств, что застройщик проводил демонтаж перед новым строительством. Кроме того, суд обратил внимание на нарушения, допущенные самим госкомитетом. Застройщик, отметил суд, включен в реестр малого и среднего предпринимательства, поэтому по закону его могли проверять только в исключительных случаях. «Получение комитетом информации об осуществлении обществом работ по сносу объектов капитального строительства не отнесено к числу оснований проведения проверки», — отмечает суд.

В госкомитете по жилищному и строительному надзору комментировать решение суда не стали.

Управляющий партнер юридической компании AVG Legal Алексей Гавришев отмечает, что у апелляционной инстанции не было никаких оснований для отмены решения арбитражного суда, а возникший спор между госкомитетом и застройщиком, по мнению эксперта, является «ярким примером допущения ошибки со стороны надзорного органа». «Споры между государственными органами и строительными компаниями — это явление довольно распространенное, и связано оно с тем, что строительство регулирует большим количеством правовых актов, нарушение которых встречается с завидной периодичностью, однако, нередки случаи, когда и со стороны надзорных за стройкой органов происходят ошибки»,— пояснил господин Гавришев.