

Для того чтобы несговорчивые собственники не тормозили строительство жилья и инфраструктуры для застройщиков может быть разработан механизм выкупа недвижимости, мешающей реконструкции застроенных территорий. Законопроект подготовили эксперты, он обсуждается в Минстрое.

Сейчас существуют четкие механизмы расселения из аварийного жилья и выплаты компенсации собственникам квартир, говорит он. Недвижимость выкупается принудительно по рыночной цене, затраты на выкуп застройщик компенсирует за счет продажи квартир в будущем.

Но если дом не аварийный, то застройщику приходится договариваться с каждым собственником по отдельности. А они могут отказаться продавать недвижимость, что ставит под угрозу срыва весь проект комплексного развития территории, сетует Плутник: «Нужен единый механизм проведения торга с собственниками объектов недвижимости, расположенных на застроенных территориях, и понятные правила переговоров со всеми».

Эксперты предлагают такую последовательность: застройщик объявляет цену выкупа объектов (но не ниже рыночной) одновременно всем собственникам. Те проводят собрание, и если предложение устраивает более 75% собственников, то остальные будут обязаны согласиться. После решения собрания собственники должны будут заключить договор купли-продажи своей недвижимости по одобренной большинством цене.

Не конституционно принуждать продавать недвижимость тех собственников, которые отказались от названной цены, критикует проект партнер GBLP Виталий Можаровский. По сути, в отношении их речь идет о принудительном изъятии в пользу частного застройщика, отмечает он. Во время собрания жители могут увеличить стоимость недвижимости или вовсе отказаться от ее продажи, отмечает представитель Минстроя: «Принудительного изъятия, как, например, при строительстве федеральных трасс, законопроект не предусматривает».

Трудностей с изъятием земель под строительство инфраструктуры тоже хватает, признавал президент Татарстана Рустам Минниханов на Госсовете в начале октября. Подрядчики сталкиваются с проблемами при выкупе земельных участков у частных владельцев, жаловался президент «Сибмоста» Альберт Кошкин: «Процедура не только сложная, но и длительная, так как часто возникает конфликт интересов между заказчиком и владельцем из-за цены участка». Ее нужно упростить и сократить сроки изъятия участков, призывал он, приводя в пример мегастройки в новой Москве и Сочи. Изъятие должно быть принудительным, а в случае оспаривания цены выкупа строительство не должно приостанавливаться, предлагал Минниханов: «Мы очень много сил тратим на эти хождения по оформлению земель».

При застройке новой Москвы на изъятие земель отводилось три месяца, в Сочи — один, рассказывает партнер Baker & McKenzie Максим Кузнеченков. Сейчас с момента уведомления собственника о выкупе до получения его ответа может пройти год, говорит консультант, участвующий в обсуждении концепции изъятия земель, из-за этого сроки строительства становятся непрогнозируемыми. Минтранс хочет ускорить процедуру, рассказали «Ведомостям» два федеральных чиновника и сотрудник аппарата Госдумы. Для этого может быть реанимирован законопроект Минэкономразвития, говорят два собеседника «Ведомостей». Весной ведомство разработало поправки в принятый

Госдумой в первом чтении законопроект, уточняющий порядок изъятия земельных участков для госнужд. Из поправок Минэкономразвития следовало, что минимальный срок изъятия составит три месяца. Сейчас проект проходит межведомственное согласование, знает федеральный чиновник, с Минтрансом поправки согласованы. Представитель Минтранса не смог оперативно предоставить комментарии.

Законопроект необходим для реализации в срок инфраструктурной программы «Автодора», заявил представитель госкомпании.

Должны быть универсальные нормы по изъятию земель, согласен федеральный чиновник, но мера является исключительной: «Нужно заниматься территориальным планированием и градостроительным зонированием».