

«Снятие запрета на выкуп арендуемых помещений на основных магистралях Санкт-Петербурга – не

в декабре 2013 года редакция газеты «Недвижимость и строительство Петербурга», совместно

В соответствии с новой редакцией Федерального закона №159-ФЗ уже с 26 декабря в Петербурге

ИЛЛЮЗИИ ПОТЕНЦИАЛЬНЫХ ПОКУПАТЕЛЕЙ ПР ВСТРОЕННЫХ ПОМЕЩЕНИЙ ВДОЛЬ ГОРОДСКИХ М

Простите, я имею право. – Да, имеет. Значит, я могу. – Нет, не можете. Правовое основание: Расп (с изменениями на 15 октября 2013 года) «О переносе недвижимого имущества, находящегося в государственной собственности, в частную собственность граждан Российской Федерации (за исключением имущества, предназначенного для предоставления во владение и (или) в пользование на долгосрочной основе (в том числе на условиях аренды) субъектам малого и среднего предпринимательства в Санкт-Петербурге и организациям, образуемым субъектами малого и среднего предпринимательства в Санкт-Петербурге». ФЗ №159 (ред. от 02.07.2013) «О выкупе недвижимого имущества, находящегося в государственной собственности субъектов РФ или в муниципальной собственности субъектов малого и среднего предпринимательства, и о внесении изменений в отдельные законодательные акты Российской Федерации», приведет к затягиванию и решению вопроса по существу. Через муниципальную администрацию ответ следующего содержания: «попросите выкупить земельный участок, устранить недостатки в документах, в частности случай проблемы с кадастровым паспортом на помещение, который не соответствует фактическим характеристикам, и провести корректировки с участием кадастрового инженера. Шансов повлиять на решение КУГИ и выкупить помещение у новых собственников. Председатель профильного Комитета (отсутствует либо крайне занят) и ее заместители, руководители районных агентств возможности сохранения доверенностей от собственников земельных участков в районе, не связанных с личными заявлениями. Как справедливо отметил «Закон – это угроза, которую нужно обойти». Цена и обременение (Price Must be Right). Оценка, которая определяет стоимость объекта самым важным фактором является местоположение, его вклад в развитие территории – площадь, тип охвата, занимаемый этаж, состояние, наличие коммуникаций, оценка превышает рыночную цену минимум в 1,5 раза. Что означает: проще что-то купить на рынке, чем купить что-то на аукционе, которые готовы пройти счастливый путь выкупа при помощи специалистов, а также ждут Экспертизы. Более подробно на едином информационном портале www.expertizaspb.ru. Телефон call-центра

ВМЕСТЕ МЫ СИЛА!

21 ноября 2013 года Правительством Санкт-Петербурга утверждено постановление Правительства Санкт-Петербурга от 21.11.2013 №917 «О проекте закона Санкт-Петербурга «О региональных нормативных градостроительных проекциях», применяемых на территории Санкт-Петербурга».

«Принятие Региональных нормативных градостроительного проектирования – один из важнейших шагов в направлении создания четких и прозрачных правил градостроительной деятельности в Петербурге. Параматы, прописанные в документе, гарантируют высокий уровень комфорта жизни в новых многоквартирных домах. Это касается и плотности застройки, и количества социальных объектов, и наличие спортивных сооружений. Многие показатели, такие как например, количество мест в учреждениях образования, рассчитаны с запасом, что позволит в будущем избежать дефицита – так проинформировал данный факт-ивенг уполномоченный Санкт-Петербурга Марат Степанов».

Ну что же? Ура товарищи, долгожданная региональная нормативная градостроительного регулирования «некогда» по доработке до ЗакСа! Это все так, но в каком виде доработка? На доработку проэкты градостроительного проектирования будут вноситься. Документ не просто сырой, это что угодно, но только не руководство для проектировщика! Проектировать по нему невозможно, старый добрый ТСН он заменить не в состоянии, но если бы только это! Документ позволит регулировать процесс «столкновения» в уполномоченных согласующих органах до невиданных размеров! Абсолютно не информативный раздел содержащий основные сведения используемые в документе создан, конечно, исключительно для галочки что таковой имеется, и ни количеством представленных сведений ни качеством их формулировок он не может похвастаться. В качестве примера можно привести хотя бы определение «градусы

обслуживания социальных объектов», где под доступностью предлагается понимать возможность пользоваться объектами, а обеспечивается она должна при помощи градостроительного проектирования за счет размещения этих объектов с радиусами обслуживания. Да, а теперь представьте неясного проекtivщика и еще более неясного согласовывающего, вышестоящий орган или требования в проекте и доказать по им согласующим инстанции что они выполнены к полной мере. Справедливо ради надо отметить, что и согласующим так самая согласующая инстанция и авторским проектом придется ей как не сидеть с подобными нормами, они же должны как-то определиться наличие такой возможности или ее отсутствия. Понятно, что самое безопасное в такой ситуации просто уйти в струю аббревиатуры и дабы не быть абстрактным в такой модной в последнее время «коррупционной составляющей», просто просто возвращать документацию на доработку с требованиями предоставить все новые и новые доказательства. Но да вы же юристы еще полбеды. Тут, пожалуй мерой не исключается возможность как-то доказать или обосновать. А ведь есть совершенно невыполнимые требования, имеющие четкие числовые характеристики, объекты которые в нарушение закона будут уже не возможно, но в тоже время и выполнить их тоже не реально. Например, требования для проектов «комплексного освоения» применить коэффициент освоения 16 км на кв.секунду! Для освоения, в Ленинградской области, согласно более близкой населенным землями аналогичный коэффициент составляет от 5 до 7 км, а то застройщик согласен на увеличенные требования! Ну и естественно, в общем духе документа, разработчики не стали пояснять, что же именно они понимают под «комплексным освоением», а это значит, что при определенных условиях, под данное «определение» можно подогнать все новые кварталы. Уже только одно это требование может остановить львиную долю проектов. Но ведь подобные нормы имеются и в разделах посвященных социальной инфраструктуре, транспортной обеспеченности, да они просто рассмотрены

широким кругом строительных организаций, поэтому мы не сможем опубликовать их в полном объеме. Однако, мы можем предоставить вам доступ к ним, если вы зарегистрируетесь на нашем сайте. Для этого перейдите по ссылке www.sprngp.ru. Там вы сможете ознакомиться с полным текстом документа, а также задать вопросы специалистам. Мы обязательно вам на них ответим.

[арболитовые блоки, цена на которые вас удивит](#)