



Масштабный проект «[Большой Екатеринбург](#)» [Юрлига](#) - [Иван Волков](#) о том, какой столицей и городами-са-

Управляющий партнер [Юридической фирмы "ЮРЛИГА"](#) [Иван Волков](#).

**Иван Павлович, подскажите, что сулит объединение в «Большой Екатеринбург»?**

Создание нового муниципального образования в рамках проекта «Большой Екатеринбург» коснется абсолютно всех - и физических и юридических лиц. Кроме всего прочего, будут изменены правила землепользования и застройки, градостроительные регламенты, территориальные зоны и границы территорий. Поэтому вам стоит поторопиться, если собираетесь начать какой-то крупный проект, - после объединения вы можете оказаться в подвешенном состоянии. К примеру, у вас в собственности есть земельный участок в Верхней Пышме, вы планируете начать там строительство логистического центра. Для этого вы разработали всю необходимую разрешительную документацию и направили на согласование в муниципалитет. И в этот момент происходит слияние городов - глава вашего муниципального образования лишен своего статуса, дума распущена, глав архитектуры нет. С кем согласовывать документы? Теперь решать эти вопросы придется в Екатеринбурге. Вы можете оказаться в ситуации, когда вам придется заново оформлять документы и подавать их в администрацию МО «Большой Екатеринбург», где все начнется сначала. Плюс там вы будете новым человеком, и процедурные вопросы по вашему делу могут решаться иначе. И даже если, в лучшем случае, все документы останутся в силе, архитектор не потребует вносить изменения в проект и проблем больших у вас не возникнет, все равно вам придется затратить дополнительные ресурсы - время, нервы и деньги, чтобы донести в новые структуры информацию о ваших планах и получить необходимые по Градостроительному кодексу согласования.

### **Что вы можете посоветовать гражданам?**

Как вариант, если вы ведете свой бизнес в Верхней Пышме уже давно, всех знаете, у вас есть связи и наработки, несомненно, вам быстрее и во всех аспектах экономичнее решить вопросы в своем муниципальном образовании. Нужно успевать решать все сейчас, либо отложить на год-полтора после объединения, когда ситуация прояснится, и станет понятно, к кому и с какими вопросами обращаться. Но для бизнеса это очень большой срок. Нередко промедление смерти подобно.

Предлагаю безотлагательно заняться оформлением прав на землю и иную недвижимость. Если у вас право на землю постоянного (бессрочного) пользования и вы - физическое лицо, то оформляйте ее в собственность бесплатно в своем муниципалитете. Если представляете юридическое лицо, выкупайте землю по минимально возможной цене, привлекая профессиональных узкоспециализированных юристов, используйте все льготы (коэффициенты), пока не изменилась «кадастровая нарезка» и кадастровая стоимость участков.

Когда все четыре муниципальных образования - Верхняя Пышма, Среднеуральск, Арамилы и Березовский - войдут в состав Екатеринбурга, без сомнения, стоимость земли в них изменится. Думается, что возрастает и стоимость жилой и нежилой недвижимости.

Недавно к нам обратились руководители крупного завода, расположенного на территории одного из муниципальных образований, входящих в проект «Большой Екатеринбург», со следующим вопросом: они планировали выкупить земельный участок, которым пользовались на правах аренды, оформили заявку и подали в свой муниципалитет. Кадастровая стоимость участка вышла приличная - около 12 млн. рублей, они оказались к ней не готовы и призадумались. Я им сказал: если не начнете выкупать эту землю сегодня, то в «Большом Екатеринбурге» цена может вырасти на 200-300%, я это знаю, исходя из опыта работы с нашими екатеринбургскими клиентами. Более того, всегда стоит искать пути, как легитимно уменьшить эту стоимость. Из практики следует, что решение подобных вопросов происходит на стыке права и административных связей. Нужно учесть мнение администрации муниципального образования, в чьих интересах продать землю как можно дороже, наполнив бюджет, и интересы клиента. Необходимо использовать льготные коэффициенты и иные инструменты оптимизации стоимости земли, не забывая о легитимности данного процесса, чтобы все было законно, и ни одна структура (допустим, прокуратура или счетная палата) не поставила эту сделку под вопрос. Сейчас нужно (и пока ещё можно) решать такие вопросы на местах, потом такой возможности не будет - всё уйдет в центр (Екатеринбург).

### **Каково ваше экспертное мнение, насколько реально осуществление проекта «Большой Екатеринбург»?**

Для меня, очевидно, что де-факто «Большой Екатеринбург» уже сформировался, а де-юре - неважно, сколько времени на это потребуется, так как процедура и пакет документов весьма внушительные. Этот процесс уже давно идет своим путем. Если его не регулировать, он все равно будет развиваться, но хаотично. В этом я согласен с советником губернатора Свердловской области Вадимом Дубичевым. Допускаю, что главы муниципальных образований и местные депутаты вставляют этому процессу палки в колеса, потому что не хотят терять своих полномочий, статуса, бюджетов, но это не может его остановить. Простым гражданам не объяснили, зачем им новый мегаполис, поэтому они протестуют и высказывают недовольство. Их можно понять - они боятся перемен. Но «Большому Екатеринбургу» быть, вопрос объединения давно уже назрел!

**Считаете, что объединение произойдет, даже если общественное мнение будет против?**

Да, я так считаю. В России главное, чтобы вопрос был решен «наверху», остальное уже притянется. Длительное обсуждение и согласование ни к чему не приводит - это только приводит к лишним затратам. Люди из Верхней Пышмы, Березовского, Арамиля и Среднеуральска каждый день ездят на работу в Екатеринбург. Считаю, что нужно как можно быстрее принимать волевое политическое решение и создать единое муниципальное образование, принимая закон на уровне субъекта Российской Федерации - Свердловской области. И я думаю, что вопрос этот будет решен быстро, учитывая то, что вопрос пришел новый губернатор - с достаточно жестким, и в чем-то даже авторитарным стилем управления.

**Какие плюсы и минусы для строителей скрываются в проекте «Большой Екатеринбург»?**

Первые года два вопросы собственности, оформления прав на земельные участки и объекты недвижимости, разрешения на строительство, реконструкцию или перепланировку будет решить сложнее. Думаю, что все эти вопросы будут переданы в центр. Но все изменения приведут в итоге к весовым плюсам. Граждане, которые живут в городах-спутниках, получают регистрацию в Екатеринбурге, а вместе с тем и поддержку социальных и культурных программ из бюджета богатого мегаполиса. Цены на недвижимость вырастут, земля станет более привлекательной для инвесторов. Появятся новые площадки для строительства, что приведет к более активному развитию города.

**С какими проблемами столкнутся юридические компании, занимающиеся правовым сопровождением бизнеса своих клиентов?**

Я считаю, что, как всегда в России, первое время будет много неразберихи и больше проволочек с документами. Возможно, часть функций в области архитектуры и градостроительства при объединении оставят на местах, но кардинальные вопросы - отведение земельных участков, получение разрешений на строительство и даже постановка объектов на кадастровый учет (Роснедвижимость и БТИ) - уйдут в центр. По

сути, и сейчас с ними много проблем, которые решают юристы: какие документы нужны и как их правильно оформить, где получить, кому сдать. Я не говорю сейчас о чисто юридической работе, связанной с судами, земельными спорами и спорами по вопросам иной недвижимости. Даже просто оформление разрешительных документов сегодня - это довольно сложная работа, которую людям без юридической подготовки зачастую выполнить не по силам.