

Обязан ли застройщик строить школу? А детскую площадку? Разбираемся

Стандартная ситуация: семья покупает квартиру в разрекламированном жилом комплексе. Девелопер с рекламных буклетов обещает комплексную застройку с богатой социально-рекреационной инфраструктурой, парковками и спортивными площадками. Вдохновлённая рекламными обещаниями, семья покупает жильё, заселяется, но ни школа, ни детский сад в округе так и не появляются. Вокруг - только бетонные коробки жилых домов, да скудный газон.

Вопрос: кто виноват? Лежит ли на девелопере законодательная обязанность возводить социальные объекты на застраиваемой территории?

Начнём с того, что ещё на этапе проектирования обязательно определяется, потребует ли жилой дом (или целый комплекс) строительства новых объектов социальной инфраструктуры, или же существующей инфраструктуры будет достаточно.

Законы прямо не прописывают обязанность застройщиков строить школы, детсады и больницы. Возведение социальной инфраструктуры для строительных компаний - это только рыночное конкурентное преимущество и доброе имя, не более. Юридических последствий отказ строить школы и детсады не влечёт.

Согласно закону «Об образовании», строительство детских садов и школ относится к компетенции муниципалитетов. Муниципальные власти могут пойти двумя путями: строить самостоятельно или выкупать (или получать в дар) уже построенные объекты у застройщиков. Второй вариант сейчас наиболее используемый.

Определяющий фактор, от которого во многом зависит, будет ли построена социальная инфраструктура - это то, в чьей собственности находится земля.

Если жильё возводится на государственной или муниципальной земле, то между властями и девелопером заключается договор: о развитии застроенных территорий или договор о предоставлении участка застройщику для комплексного освоения. В документе может быть прописана обязанность застройщика возводить объекты социальной инфраструктуры в соответствии с генеральным планом территории.



Однако не всегда возведение тех или иных объектов социальной инфраструктуры становится пунктом договора между муниципалитетом и строительной компанией - всё зависит от генерального плана властей по развитию конкретной территории.

Таким образом, обязать девелопера строить «социалку» может договор с органами власти. Нарушив договорённости, девелопер рискует выгодными проектами в будущем - для нарушителей власти могут чинить препоны в согласовании документации на строительство.

Другое дело, когда строительство жилой зоны идёт на территории, которая находится в частной собственности у девелопера. В этом случае девелопер сам себе хозяин и волен не обременять себя другой инфраструктурой, кроме той, что предназначена для продажи.

Но это вовсе не значит, что с застройщика взятки гладки.

Документ, налагающий на любого застройщика обязательства - это проектная декларация, которая должна быть опубликована на официальном сайте компании. Именно этот документ влечёт за собой юридические последствия для девелопера.



В проектной декларации должно быть чётко прописано, предусматривает ли девелопер строительство социальной инфраструктуры. Если да, то должны быть указаны строительные параметры и сроки сдачи объектов в эксплуатацию. Перед тем, как покупать жильё от застройщика, обязательно ознакомьтесь с этим документом - не верьте рекламе на слово.

Кроме того, обязанность застройщика возвести социальную инфраструктуру может быть прописана отдельно в договоре долевого участия.

Не стоит верить тому, что говорят в рекламе нового жилого комплекса. Рекламные билборды, буклеты и ролики ни к чему не обязывают девелоперов. Единственное, на что нужно полагаться, это документы - проектная декларация, договор долевого участия или договор, заключённый между застройщиком и органами власти.

Также важно понимать, что все расходы, связанные со строительством объектов социальной инфраструктуры, будут заложены в цену квадратного метра.

Если строить социальные объекты застройщик в соответствии с буквой закона не обязан, то что тогда обязан?

Точные градостроительные регламенты регулируются Правилами землепользования и застройки (ПЗЗ) - этот документ утверждается нормативными правовыми актами органов местного самоуправления.

В ПЗЗ, в частности, прописаны следующие градостроительные регламенты:



- Высотность зданий.
- Минимальные отступы зданий и строений от границ, прописанных в генеральном плане.
- Минимальная доля озеленения (застройщик обязан позаботиться об озеленении придомовой территории, в зависимости от степени заботы о жильцах - могут не заморачиваться и высадить дешёвую газонную траву, а могут заняться таким модным нынче ландшафтным дизайном).
- Минимальное количество парковочных мест (в соответствии с градостроительным регламентом девелопер должен обеспечить дом машино-местами).
- Градостроительное зонирование (разбивка территории муниципалитета на зоны, в зависимости от предназначения: жилая, рекреационная, производственная, общественно-деловая, зона размещения военных объектов и так далее).

Что касается детских и спортивных площадок. Застройщик не обязан обеспечивать ими новостройку. Поэтому, повторим, изучайте внимательно проектную декларацию. Если в ней чёрным по белому не прописано наличие у дома спортивной или детской игровой площадки - значит, их не будет.

Автор: Алиса Беглова © SmartBabr НАУКА И ТЕХНОЛОГИИ, ИНТЕРНЕТ И ИТ, МИР 👁 4519 22.07.2019, 19:10
👤 3

URL: <https://babr24.com/?IDE=273362> Bytes: 5812 / 5272 Версия для печати

👍 [Порекомендовать текст](#)

Поделиться в соцсетях:

Также читайте эксклюзивную информацию в соцсетях:

- [Телеграм](#)

- [ВКонтакте](#)

Связаться с редакцией Бабра:

newsbabr@gmail.com



Автор текста: **Алиса Беглова**,
обозреватель.

На сайте опубликовано **257**
текстов этого автора.

НАПИСАТЬ ГЛАВРЕДУ:

Телеграм: [@babr24_link_bot](#)

Эл.почта: newsbabr@gmail.com

ЗАКАЗАТЬ РАССЛЕДОВАНИЕ:

эл.почта: bratska.net.net@gmail.com

КОНТАКТЫ

Бурятия и Монголия: Станислав Цырь

Телеграм: [@bur24_link_bot](#)

эл.почта: bur.babr@gmail.com

Иркутск: Анастасия Суворова

Телеграм: [@irk24_link_bot](#)

эл.почта: irkbabr24@gmail.com

Красноярск: Ирина Манская

Телеграм: [@kras24_link_bot](#)

эл.почта: krsyar.babr@gmail.com

Новосибирск: Алина Обская

Телеграм: [@nsk24_link_bot](#)

эл.почта: nsk.babr@gmail.com

Томск: Николай Ушайкин
Телеграм: @tomsk24_link_bot
эл.почта: tomsk.babr@gmail.com

[Прислать свою новость](#)

ЗАКАЗАТЬ РАЗМЕЩЕНИЕ:

Рекламная группа "Экватор"
Телеграм: @babrobot_bot
эл.почта: equatoria@gmail.com

СТРАТЕГИЧЕСКОЕ СОТРУДНИЧЕСТВО:

эл.почта: babrmarket@gmail.com

[Подробнее о размещении](#)

[Отказ от ответственности](#)

[Правила перепечаток](#)

[Соглашение о франчайзинге](#)

[Что такое Бабр24](#)

[Вакансии](#)

[Статистика сайта](#)

[Архив](#)

[Календарь](#)

[Зеркала сайта](#)