

Начало читайте на стр. 1

Не обошло это неприглядное явление и Томск. По данным мэрии, с 2010 года в областном центре выявлено 55 подобных строений, построенных на земельных участках, предназначенных для индивидуального жилого строительства.

Как отметили в городском комитете строительного контроля, нарушения при строительстве домов можно разделить на четыре категории: самовольное строительство в границах отведенного земельного участка, самозахват земли, строительство объектов, не соответствующих разрешенному виду использования земли или с отклонением от разрешенных параметров строительства. Подобных зданий в Томске за последние годы возведено десятки. Естественно, томичей больше всего волнуют «многоквартирники», ведь люди в них покупают квартиры на свой страх и риск, зачастую не задумываясь о последствиях.

В администрации города уже несколько лет работает комиссия по недопущению строительства многоквартирных домов на земельных участках, предоставленных для индивидуального жилищного строительства. По итогам рассмотрения документов комиссия принимает решение об обращении в суд с иском о сносе либо способах узаконивания объектов — как жилых домов, так и зданий общественного назначения.

Однако комиссия работает, но подобные дома все равно появляются, а люди, купившие в них квартиры, зачастую остаются со всеми нахлынувшими проблемами один на один. Недавно проблемой заинтересовались томские общественники — активисты Народного фронта. Они уверены, что подобная практика была бы невозможной, или, по крайней мере, распространена в гораздо меньшем масштабах, если бы не поддержка или попустительство недобросовестным застройщикам со стороны чиновников местной администрации и профильных ведомств.

### НА КАКОМ ЭТАПЕ НЕ СРАБАТЫВАЕТ ЧИНОВНИЧИЙ КОНТРОЛЬ?

В июне общественники взяли на контроль ситуацию с домом на ул. Тимакова, 31/1 в Томске. Застройщик данного объекта (частное лицо Влади Мансуров) изначально получил разрешение на строительство индивидуального жилого дома высотой три этажа на месте старой «деревяшки». Однако вопреки проекту вместо частного трехэтажного жилого дома по факту построен четырехэтажный многоквартирный дом более чем на 60 квартир и одно нежилое помещение. У томичей, купивших в этом доме квартиры, возникли проблемы с обслуживанием жилья, платой за коммунальные услуги и множество других неприятностей. Как в последнюю инстанцию отчаявшиеся люди обратились в Народный фронт.

— Дом на Тимакова, 31/1 строился на земельном участке, предназначенном для частного строительства, как индивидуальный, и все разрешения, в том числе на подключение к инженерным коммуникациям, выдавались застройщику исходя из этого, — сообщил глава региональной рабочей группы ОНФ «Качество повседневной жизни», председатель

# ОБЩЕСТВЕННИКИ ВЗЯЛИСЬ ЗА САМОСТРОЙ

ТРО общественной организации «Союз Чернобыль» Анатолий Долгов. — В любой момент здесь могут возникнуть проблемы с канализацией, электричеством, вентиляцией, поскольку инженерные коммуникации не рассчитаны на такое большое количество жильцов.

По словам Анатолия Долгова, дом на Тимакова — далеко не единственный пример подобного строительства, когда идет откровенное несоответствие разрешенному виду использования земли и отклонение от разрешенных параметров. Юридически такие дома не являются многоквартирными, однако застройщики продают в них жилые помещения именно как квартиры. Вот и здесь собственники приобретали в доме квартиры, а прокуратура указывает, что это комнаты. Вдобавок, дом остается без технического обслуживания и надзора со стороны управляющей организации.

— Наша задача — вместе с органами власти и надзорными ведомствами выяснить, на каком этапе не срабатывают механизмы контроля за подобными недобросовестными застройщиками, и закрыть имеющиеся лазейки, — подчеркивает Долгов.

### В ЛЮБОЙ МОМЕНТ ДОМ МОЖЕТ ОСТАТЬСЯ БЕЗ СВЕТА И ВОДЫ!

Как пояснила и.о. начальника отдела регистрации прав регионального управления Росреестра по Томской области Лилия Топор, подобные объекты регистрируются в рамках 93-го ФЗ (закон о дачной амнистии), который дает гражданам право регистрировать жилье в упрощенном порядке. По словам специалиста, в законе не определен критерий количества комнат, также не оговаривается в нем ограничение по площади объекта.

— Дом на ул. Тимакова, 31/1 был зарегистрирован в упрощенном порядке, затем застройщик надстроил мансардный этаж площадью 332 кв. метра и узаконил его через суд, — пояснила представитель Росреестра. — В мансардном этаже он также выделил жилые помещения, а затем зарегистрировал их в Росреестре. У нашего ведомства не было никаких законных оснований не регистрировать этот объект. К тому же нам законом запрещено требовать дополнительные документы при регистрации.

Как рассказала жительница этого дома Елена Воронцова, технические условия на подключение к сетям не достаточны для обслуживания объекта, и у дома могут возникнуть проблемы с подачей коммунальных ресурсов. Так, договор на подачу электроэнергии заключен с частным застройщиком Влади Мансуровым, который построил в Томске по такой схеме уже несколько домов. Максимальная мощность по электричеству составляет 115 кВт, хотя, по словам экспертов, для дома из 60 квартир должно быть не менее 300 кВт. Договор на водоснабжение был заключен с другим застройщиком. «Томскводоканал» уже неоднократно предупреждал, что компания не может принять на расчеты этот дом



без оформления технической документации надлежащим образом. В результате жители многоквартирника в любой момент могут остаться без воды. Также есть серьезные вопросы по отоплению дома, которое осуществляется от стоящей рядом котельной.

— Люди, купившие квартиры в этом доме, стали заложниками недобросовестного застройщика, — считает житель дома по ул. Тимакова, 31/1 Татьяна Смышляева. — Ведь многие горожане купили квартиры в этом доме в ипотеку, в том числе через Сбербанк, с использованием материнского капитала, и никто не мог даже предположить такого подвоха!

### ЛЮДЯМ САМИМ ПРИДЕТСЯ УЗАКОНИТЬ СВОЕ ЖИЛЬЁ?

По мнению эксперта томского ОНФ, председателя ТСЖ «Каштак-М», управляющего многоквартирными домами, члена Ассоциации ТСЖ, ЖК и жилищных кооперативов Федора Егорычева, подобные застройщики пользуются проблемами в законодательстве. По его словам, на данный момент, такое строительство можно остановить только на стадии ввода дома в эксплуатацию, при подключении к инженерным сетям, выдачи технических условий. С ним согласен директор СРО НП «Томские строители», член рабочей группы Народного фронта Алексей Брянский, считающий, что необходимо искать системное решение данного вопроса и в то же время таким образом, чтобы

люди не пострадали:

— Единственный выход для собственников в данной ситуации — провести все экспертизы и узаконить собственность в судебном порядке, — говорит эксперт ОНФ, заместитель руководителя РОО «Томский союз собственников жилья» Дмитрий Шенбергер. — Необходимо узаконить данные строения, провести экспертизы. Ведь на сегодняшний день неизвестно, правильно ли выполнено подключение дома, соблюдены ли все санитарные и технологические нормы и т.д.

В то же время, как считают эксперты ОНФ, жители, покупающие жилье в таких домах, тоже должны понимать все юридические последствия своих действий. Покупая жилье в самостроях, можно остаться и без квартиры, и без денег, ведь по решению суда такой дом теоретически могут даже снести.

### ВЛАСТЬ ДОЛЖНА ИНФОРМИРОВАТЬ ГРАЖДАН!

Как указывает член регионального штаба ОНФ, исполнительный директор НП «Центр правового мониторинга, юридической техники и правозащитной работы «РИМ» Родион Газизов, администрации города и Росреестру при выдаче разрешения на ввод в эксплуатацию и регистрацию необходимо обращать внимание на статус жилых помещений в таких домах. Потому что по факту это комнаты и доли, а в документах они названы

квартирами, и это вводит в заблуждение покупателей.

— Этот бизнес во многом держится на том, что в свидетельстве о собственности записано не «комнаты» и не «доли», а «квартиры», и люди покупаются на это, — поддерживает коллегу эксперт ОНФ, руководитель Томского центра общественного контроля в сфере ЖКХ Чингис Цыренжапов. — Понятно, что кому-то во власти просто выгодно такое строительство. В то же время данное малогабаритное жилье стоимостью 1–1,3 млн рублей сегодня востребовано, а раз есть спрос, то возникают и такие сомнительные предложения.

По мнению Чингиса Цыренжапова, несмотря на то, что в настоящее время у местных властей и контрольных органов недостаточно законодательных рычагов воздействия, данную проблему мэрия вполне может решить с помощью организационно-информационной работы.

— Как только в Томске обнаруживается стройка многоквартирника под видом частного дома, ИЖС, то нужно сразу же начинать разъяснять, рассказывать гражданам, размещать информацию на сайтах мэрии, популярных городских порталах о том, что жилье в таких домах покупать нельзя, — подчеркивает Цыренжапов. — Подобная практика информирования граждан существует в соседних регионах, и в результате ни один квадратный метр в таких домах не покупается.

На данный момент ОНФ взял на контроль ситуацию с данным домом, а также инициировал создание рабочей группы, куда вошли «фронтвики», представители собственников, ресурсоснабжающих организаций, мэрии, администрации района, Росреестра, прокуратуры. В то же время общественники ставят задачу не только защитить права томичей, купивших квартиры в данном доме, но и решить проблему системно. Поэтому в ближайшее время томский ОНФ выступит с законодательной инициативой в областную думу и Минстрой с целью закрыть прорехи в законодательстве при строительстве подобного жилья и защитить права простых граждан.

Наталья ЧИЖЕВСКАЯ

### ■ ЧТО ПРЕДПРИНИМАЮТ ГОРОДСКИЕ ВЛАСТИ

Как сообщил заместитель мэра Томска Александр Цымбалюк, из 55 самовольных объектов, признанных многоквартирниками, половина была возведена без разрешительных документов, половина — с разрешениями на постройку индивидуального жилого дома.

— Комиссия приняла решение о сносе 40 объектов из 55, — отметил вице-мэр. — Еще по 15 домам комиссия решила в суд не обращаться, поскольку в этих домах уже живут люди, они там зарегистрированы, и

подача исков может обернуться второй волной дольщиков. Примеры — дома на Кольцевом проезде, 6, 8, 8а, улице Первомайской, 101, Кедровой, 3. Их мы максимально постарались узаконить с точки зрения пожарных и строительных норм. Где-то люди сами делали экспертизу, чтобы подтвердить, что нахождение жильцов в этих зданиях не опасно для них.

При этом за последние годы количество многоквартирного жилого самостроя заметно снизилось. Кроме того, в последние годы мэрия все чаще отстает в судах от необходимости сноса самоволок, хотя еще совсем недавно ситуация была иная. Однако теперь городские власти столкнулись с

другой проблемой: собственники данных объектов не желают убирать их добровольно.

Впрочем, трудно не согласиться с тем, что «нормальным» строителям нужно ориентироваться на низкие цены самовольщиков, умудряющихся продавать однокомнатные квартиры по 1–1,2 миллиона рублей, то есть на треть ниже, чем в среднем по рынку. Недаром вице-губернатор Евгений Паршутто еще будучи заммэра, неоднократно обращался к томским строителям с призывом пытаться строить жилье с меньшими затратами и нужной типологией квартир, ведь раскупаются, прежде всего, квартиры площадью от 24 до 30 квадратов. Но воз и ныне там.