

## Долгострой по - иркутски

Люди годами живут в домах, не сданных в эксплуатацию.

Самое главное желание человека, приобретающего квартиру в новостройке – дожидаться, когда дом будет сдан в эксплуатацию, и получить документы на квартиру. В Иркутске есть несколько домов, в которые люди заселились еще в конце прошлого века и до сих пор не получили документов, устанавливающих их право на собственное жилье. Сегодня об этой ситуации рассказывает первый заместитель прокурора города Иркутска советник юстиции Наталья Никончук:

### - Как много в Иркутске таких домов?

- Мы проводили обобщенный анализ в октябре прошлого года, после проверки 105 жилых домов, построенных с привлечением средств граждан. Из них 13 домов, объемом в 45 тыс. квадратных метров, фактически заселены. Но, по разным причинам, не вводятся в эксплуатацию. Семь объектов из упомянутых тринадцати, в начале 2008 года были введены в эксплуатацию, осталось шесть, плюс к ним прибавился еще один дом. Расскажу о каждом случае отдельно.

Тяжелый случай – жилой дом по улице Красноармейской, 7 (застройщик – ООО «Сан-Рома», уже перестал существовать как юридическое лицо). Дом заселен в 2000 году, но до сих пор не введен в эксплуатацию. Здесь имеют место серьезные нарушения проектной документации. Вместо 5 этажей, предусмотренных проектом, были построены 11 этажей. Принять такое здание в эксплуатацию нельзя по двум причинам. Во-первых, надстроенные сверх проекта этажи существенно ослабляют здание с точки зрения сейсмостойкости. Во-вторых, согласно всем нормам, запрещается ввод в эксплуатацию домов выше 5 этажей, не обеспеченных лифтом.

Ситуация тупиковая. Демонтировать верхние этажи, которые надстроены в нарушение проекта – значит ставить под угрозу всю конструкцию жилого дома. Нужно проводить экспертизу, насколько сейсмостойкой остается конструкция дома. Если дом не прошел экспертизу, то уже никто не даст гарантии его безопасности. Еще была мысль: заставить застройщика построить лифт. Но в конструкции дома внутри здания шахта под лифт не предусмотрена! Однако, по информации администрации, сегодня ведутся соответствующие проектные работы и в апреле 2008 года обещают начать строительство лифта.

Следующий «неофициальный дом» - на улице Карла Либкнехта 107, (застройщик ООО «Кейптроллер»), построен тоже в 2000 году и до сих пор не введен в эксплуатацию. Здесь ситуация просто абсурдная – застройщик не хочет оформлять документы на дом.

Еще один дом – по улице Розы Люксембург 57, (застройщик – ООО «Иркутскстройинвест») заселен в 2005 году, причины задержки ввода в эксплуатацию: не закончена облицовка фасада, не выполнены технические условия по наружному водопроводу, не закончено благоустройство.

Блок - секции 3-3 и 4-4 жилого дома по улице 30-й Дивизии, (застройщик ОАО «Сибгипробум») не сдаются тоже по причине нарушения проектной документации. Вместо проектных 9 этажей было построено 11 этажей. Заселен этот дом в 2005 году.

Жилой дом по улице Багратиона 42 (застройщик Кузнецов Е.Н.) заселен в 2006 году, до сих пор не введен в эксплуатацию. Причина – нет проектной документации, разрешения на строительство. Рядом, на улице Румянцева, 54 находится еще один дом этого же застройщика, по поводу которого КУМИ Иркутска в январе обратился с иском в суд о сносе этого дома. Мы отслеживаем, будет ли создан такой прецедент.

И - жилой дом по улице Партизанская 46 «а» (застройщик ЗАО «Стройреконструкция»). Заселен в 2006-2007 годах, также до сих пор не введен в эксплуатацию. Причиной задержки стали препятствия со стороны правообладателя земельного участка – (Никитина А.Г.).

### - Какие самые частые нарушения встречаются в вашей практике, и какие из них - самые серьезные?

- Самое серьезное нарушение, когда дома построены без предоставления земельного участка, либо с нарушениями проектной документации, такие объекты труднее всего ввести в эксплуатацию. Были случаи, когда застройщик приобретал земельный участок под строительство административного здания или – под эксплуатацию жилого дома, а на самом деле начинал на нем строительство многоквартирных жилых домов.

Все это следствие стремления строителей уменьшить расходы на возведение жилья. Экономят на всем. Проектно-сметная документация выполняют предприятия, не имеющие лицензии. Экономят на рабочей силе, на стройматериалах.

Строительство – очень сложная индустрия, при проектировании и строительстве должно соблюдаться большое количество норм. Про многие из них граждане даже не знают. Например, должны четко регламентироваться размеры придомовой территории: не должны нарушаться нормы инсоляции (каждая квартира в доме должна освещаться солнцем определенное количество часов), также не должны нарушаться противопожарные нормы и многое другое.

#### **- Есть ли механизмы, позволяющие контролировать соблюдение этих норм?**

- Факты нарушений в строительстве выявляются службой государственного жилищного контроля и строительного надзора Иркутской области, а также органами местного самоуправления. У нас есть возможность привлечь застройщика к административной и уголовной ответственности, а сами дольщики могут выступить с иском и обратиться в суд, чтобы понудить застройщика ввести объект в эксплуатацию.

На мой взгляд, граждане должны семь раз отмерить, прежде чем вступать в долевое строительство. Часто дольщики становятся заложниками ими же созданной ситуации. Они невнимательно читают договоры или вовсе их не читают. Были случаи, когда люди принимали участие в долевом строительстве с компанией, которая возводила дом, не имея правоустанавливающих документов на землю.

Думаю, люди не стали бы заключать договор об участии в долевом строительстве, если бы увидели, что квартира, которую им предлагают на 7-м этаже – не существует в проекте, потому что дом – 5-этажный! Я часто общаюсь с дольщиками и удивляюсь, почему люди доверяют такие большие деньги компаниям, даже не проверив все документы, которые им просто обязаны предоставить.

#### **- Какие это документы?**

- Прежде всего, при оформлении договора участия в долевом строительстве, гражданину надо убедиться в наличии правоустанавливающих документов на земельный участок (у нас существуют либо договор аренды, либо право собственности). Далее обратите внимание на проектно-сметную документацию (она должна быть опубликована в СМИ или Интернете, если компания проводит рекламную деятельность; либо находиться у застройщика, если не рекламируется). Проектно-сметная документация должна пройти государственную экспертизу, причем, заключение экспертизы должно быть положительным. Застройщику должно быть выдано разрешение на строительство органом местного самоуправления.

Ситуация с нарушениями в сфере строительства быстрее бы исправилась, если бы граждане были бы настойчивее, отстаивая свои права. Тем более, что застройщик обязан соблюдать Федеральный закон N 214-ФЗ "Об участии в долевом строительстве многоквартирных домов и иных объектов недвижимости и о внесении изменений в некоторые законодательные акты Российской Федерации", который вступил в силу с 1 апреля 2005 года.

Для того чтобы дольщик был защищен этим законом, ему необходимо заключать с застройщиком именно договор о долевом участии. Некоторые строительные компании под видом договора о долевом участии заключают другие договоры. Например, договор инвестирования или договор займа. Хотя суд и приравнял эти договоры к договору долевого участия, гарантии на них не распространил. Поэтому дольщикам нужно быть особо бдительными именно в момент заключения договора. А также – в момент сдачи дома.

Здесь нужно очень внимательно смотреть, чтобы строительная компания выполнила все условия договора. Если в договоре определено, что квартира должна быть сдана в определенном состоянии, то нужно и требовать, чтобы все записанные пункты (наличие работающего лифта, мусоропровода, батарей в подъездах, проводки) были выполнены. Не подписывайте договор, пока застройщик не исправит все недоделанное, у него не примут весь дом, пока дольщики не подпишут документы. В случае конкретных нарушений условий договора, дольщик имеет право получить компенсацию - либо в виде уменьшения суммы договора, либо в виде денежного возмещения.

## - А насколько велика, может оказаться сумма денежного возмещения?

- Все зависит от сроков, в течение которых задерживается ввод в эксплуатацию жилья и объема работ, которые не выполнил застройщик. Чем больше сроки, тем больше компенсация. Я знаю, что у нас в Иркутске был случай, когда строительная компания заплатила дольщику 300 тыс. рублей.

Автор: Наталья Ожогина    © Агентство "Телеинформ"    НЕДВИЖИМОСТЬ, ИРКУТСК    👁 4475    11.03.2008, 13:09

URL: <https://babr24.com/?ADE=43949>    Bytes: 8465 / 8430    [Версия для печати](#)    [Скачать PDF](#)

Поделиться в соцсетях:

*Также читайте эксклюзивную информацию в соцсетях:*

- [Телеграм](#)
- [Джем](#)
- [ВКонтакте](#)
- [Одноклассники](#)

*Связаться с редакцией Бабра в Иркутской области:*

[irkbabr24@gmail.com](mailto:irkbabr24@gmail.com)

### НАПИСАТЬ ГЛАВРЕДУ:

Телеграм: [@babr24\\_link\\_bot](https://t.me/babr24_link_bot)

Эл.почта: [newsbabr@gmail.com](mailto:newsbabr@gmail.com)

### ЗАКАЗАТЬ РАССЛЕДОВАНИЕ:

эл.почта: [bratska.net.net@gmail.com](mailto:bratska.net.net@gmail.com)

### КОНТАКТЫ

Бурятия и Монголия: Станислав Цырь

Телеграм: [@bur24\\_link\\_bot](https://t.me/bur24_link_bot)

эл.почта: [bur.babr@gmail.com](mailto:bur.babr@gmail.com)

Иркутск: Анастасия Суворова

Телеграм: [@irk24\\_link\\_bot](https://t.me/irk24_link_bot)

эл.почта: [irkbabr24@gmail.com](mailto:irkbabr24@gmail.com)

Красноярск: Ирина Манская

Телеграм: [@kras24\\_link\\_bot](https://t.me/kras24_link_bot)

эл.почта: [krasyar.babr@gmail.com](mailto:krasyar.babr@gmail.com)

Новосибирск: Алина Обская

Телеграм: [@nsk24\\_link\\_bot](https://t.me/nsk24_link_bot)

эл.почта: [nsk.babr@gmail.com](mailto:nsk.babr@gmail.com)

Томск: Николай Ушайкин

Телеграм: [@tomsk24\\_link\\_bot](https://t.me/tomsk24_link_bot)

эл.почта: [tomsk.babr@gmail.com](mailto:tomsk.babr@gmail.com)

[Прислать свою новость](#)

### ЗАКАЗАТЬ РАЗМЕЩЕНИЕ:

Рекламная группа "Экватор"

Телеграм: [@babrobot\\_bot](https://t.me/babrobot_bot)

эл.почта: [equatoria@gmail.com](mailto:equatoria@gmail.com)

### СТРАТЕГИЧЕСКОЕ СОТРУДНИЧЕСТВО:

эл.почта: [babrmarket@gmail.com](mailto:babrmarket@gmail.com)

[Подробнее о размещении](#)

[Отказ от ответственности](#)

[Правила перепечаток](#)

[Соглашение о франчайзинге](#)

[Что такое Бабр24](#)

[Вакансии](#)

[Статистика сайта](#)

[Архив](#)

[Календарь](#)

[Зеркала сайта](#)