

Недостроенные надежды - 2

Спасение имущества участников долевого строительства в Иркутске часто превращается в дело их собственных рук.

В конце января газета «Пятница» писала о судьбе людей, которые заключили договор с компанией «Темп-2» на строительство квартир в доме по 3-й Железнодорожной, 66, заплатили деньги, но оказались заложниками ссоры между двумя частными компаниями. Застройщик — ООО «Промтехкомплект», который арендует земельный участок у города, что-то не поделил со своим подрядчиком ООО «Темп-2». Выяснилось, что практически достроенный десятиэтажный многоквартирный дом — нелегальный, потому что на него не получено разрешение на строительство. А перед почти 50 человек маячила угроза остаться без квартир и денег. Однако, с того времени ситуация изменилась. В первую очередь, благодаря настойчивым действиям самих обманутых людей.

СУД ИДЕТ!

...Хорошо, что сейчас по телевизору показывают, как нужно вести себя в суде, например, вставать при чтении приговора. Но даже если бы этого не требовалось, честное слово, я бы встала по собственной инициативе — в знак уважения перед судьей! В самом конце февраля 2010 года судья Свердловского суда Иркутска Мансур Магомедов подтвердил право 29 человек, которые заключили договор с ООО «Темп-2», на долю в объекте незавершенного строительства — в том самом спорной доме. Первое аналогичное решение было принято в конце прошлого года.

На этот раз первым рассматривалось дело жителя Бодайбо и его сына, который учится в Иркутске и уже длительное время снимает квартиру, т.к. в срок обещанное жилье семья не получила. Разумеется, тратятся большие деньги (цены на аренду в Иркутске — космические!). А ведь «Темп-2» заключал с людьми основной договор, согласно которому ориентировочный срок окончания строительства был указан третий квартал 2009 года. И вместо того, чтобы тратить деньги на новые занавески и диваны, народ нанимает адвокатов.

Все иски предъявлялись к обеим обществам с ограниченной ответственностью, потому что они действовали совместно, заключив между собой договор. Правда, срок действия договора истек, но ответственность осталась. Люди просили признать право их собственности в виде доли в объекте незавершенного строительства, и компенсировать моральный вред в размере 5 тыс. рублей на пострадавшего. Адвокат ООО «Темп-2» Ирина Коноплич признала все требования, вплоть до компенсации вреда, а адвокат ООО «Промтехкомплект» Олег Федоров — отказался.

В принципе, позиция генерального директор «Промтехкомплекта» Павла Розенрауха ничуть не поменялась с конца прошлого года, когда я с ним разговаривала. Этот ответчик по-прежнему утверждает, что договор с людьми не подписывал, денег не получал, а «Темп-2» не выполнил полностью своих обязательств. Застройщик настаивает на том, что от «дольщиков» он не получал (и таких официальных доказательств действительно нет) ни копейки из привлеченных подрядчиком 87 млн рублей.

Дело в том, что, согласно договору между компаниями, у «Промтехкомплекта» - 15% доли в здании (говорят, цоколь), у «Темпа-2» - 85%. Ее-то генеральный директор Михаил Вахрамеев распродал людям, хотя не имел права заключать с ними договора долевого участия, потому что разрешения на строительства дома нет. И официальными дольщиками людей назвать нельзя, ибо договор с ними не был зарегистрирован в Управлении федеральной регистрационной службе по Иркутской области. Почему два генеральных директор поссорились и не довели дело до конца — один Бог знает.

На суде Олег Федоров настаивал, что здание — самовольная постройка, раз нет разрешения на строительство. Ирина Коноплич говорила, что земля была выделена муниципалитетом для строительства многоквартирного дома, там с конца 90 годов стоял фундамент. В сентябре 2009 года была получена положительная экспертиза от агентства по экспертизе в строительстве Иркутской области (до этого было две отрицательные), с организацией, делающей проект, все согласовано и т.д. Дело было за застройщиком — он

должен был получить разрешение на строительство, но отказался это делать. Чего добивается «Промтехкомплект» - также тайна, покрытая мраком.

«Нет практики, чтобы застройщик добивался признание построенного объекта незаконным. Обычно бывает наоборот, пытаются всеми силами узаконить», - удивилась на суде Ирина Коноплич. К чести ООО «Темп-2» надо сказать, что компания сделала все возможное, чтобы суд принял сторону «дольщиков». Что, конечно, не снимает с нее ответственности за создание этой непростой ситуации.

В любом случае суд встала на сторону людей. «Суд принял политическое решение во избежание социального взрыва, - прокомментировал позже Олег Федоров. - Суд принял решение, которое на сегодняшний момент не может быть исполнено, потому что такого дома официально нет в природе. Оно может стать таковым после выпуска постановления мэра Иркутска в эксплуатацию».

...Иркутянка Людмила Иннокентьевна Ламбина — одна из тех, кто в свое время отдал деньги за будущую квартиру. Она снова рассказывает мне, как продала малосемейку и дачу в хорошем месте, чтобы заплатить за отдельное жилье взрослому сыну. Цена по нынешним временам вышла немалая: за однокомнатную квартиру — 1,8 млн рублей. Когда Людмила Иннокентьевна вышла из зала заседания суда, она мечтала только об одном — добраться до дома и отдохнуть от пережитых волнений. Это и неудивительно, потому что люди много месяцев чувствовали себя наедине со своей проблемой, брошенными властями, правоохранительными и надзорными органами. Как высказалась одна из женщин, «мы проводим психотерапию, чтобы, когда выяснится, что нас окончательно «кинули», не сойти с ума».

ДОЛЯ ЕСТЬ ДОЛЯ

Скорее всего, ООО «Промтехкомплект» будет оспаривать решение районного суда в областном. По крайней мере, о таком намерении своего клиента сообщил адвокат Олег Федоров. Кстати, решение Свердловского суда в отношении господина Медведева областной суд подтвердил, и оно уже вступило в силу. Если это произойдет в отношении остальных «дольщиков», то следующим шагом должна стать государственная регистрация прав на долю в недостроенном доме.

Ольга Аксютич, заместитель начальника отдела регистрации ипотеки и долевого участия в строительстве Управления федеральной регистрационной службы по Иркутской области, рассказала, что это возможно. По ее словам, объектом незавершенного строительства может признано любое недостроенное здание (а дом на 3-й Железнодорожной готов примерно на 95%). Регистрация доли в праве общей долевой собственности на объект незавершенного строительства проста: людям нужно предъявить две заверенные нотариусом копии решения суда, вступившего в силу, согласно которому они признаются собственниками долей (с указанием доли в виде простой дроби), кадастровый (технический) паспорт на объект незавершенного строительства. Такой паспорт по инициативе одной из руководительниц инициативной группы «дольщиков» Елены Верзаковой выдало БТИ еще в 2009 году. «Если обладатели долей зарегистрируют свое право на них в УФРС, то застройщик и подрядчик не смогут официально продать их будущее жилье еще кому-то, - сказала Ольга Аксютич. -- Регистрация подтверждает возникновение имущественного права человека на объект недвижимости».

Но регистрация права на долю в незавершенном объекте строительства — это не обладание жильем. Для того, чтобы доля стала квартирой, нужно ввести дом в эксплуатацию и лишь тогда подавать документы на ее регистрацию. Владельцам долей необходимо будет предоставить не только разрешение на ввод здания, но и заявления о ликвидации объекта незавершенного строительства, кадастровые паспорта на квартиры.

Кстати, по словам Ольги Аксютич, официально зарегистрированную долю можно продать, однако для начала нужно предъявить отказ от ее покупки от всех, кто также является обладателями долей в этом доме. Ведь они по закону имеют преимущественное право выкупа доли. Другой вариант — известить их о готовящейся сделке, и если в определенный срок никто не изъявит желание стать покупателем, то можно продавать свою долю посторонним людям.

ГОЛОС ВЛАСТЕЙ

А что же дальше? Многие «дольщики» уверены, что без помощи городских властей достроить дом и сдать его в эксплуатацию не получится. Заместитель мэра Иркутска, председатель комитета по градостроительной деятельности Евгений Харитонов дал такую правовую оценку действиям двух компаний: «Учитывая то, что на момент начала строительства и заключения договоров с гражданами уже действовало законодательство о долевом участии в строительстве, ООО «Промтехкомплект» и ООО «Темп-2» не имели никаких законных

оснований привлекать денежные средства граждан для строительства жилого дома». По словам Харитонов, «Промтехкомплект» отказывается оформлять необходимую разрешительную документацию для окончания строительства и ввода объекта в эксплуатацию, для этого необходимо продление договора о совместной деятельности между двумя компаниями. «Также возникла необходимость разделения земельного участка, занятого указанным объектом незавершенного строительства», - сказал Евгений Харитонов. Но признал, что нет оснований через суд досрочно расторгнуть договор аренды с «Промтехкомплексом», а тот добровольно отказываться от нее не собирается. Как подтвердил и адвокат компании Олег Федоров, такой вопрос даже не рассматривается.

«К сожалению, в настоящее время органы местного самоуправления не обладают в полной мере правовыми рычагами воздействия на застройщика... Но несмотря на это, администрацией города Иркутска проводится работа, направленная на устранение противоречий в сложившейся ситуации, путем постоянных переговоров с руководителем указанной организации», - подытожил заместитель мэра.

Честно говоря, у меня эти казенные слова не вызвали особого оптимизма. Тем более, что Евгений Харитонов не ответил на вопрос о возможном сносе дома, как о самовольной постройке. Адвокат «Промтехкомплекта» же заявил, что генеральный директор компании Павел Розенраух уже поставил перед ним такую задачу — добиться очистки территории. «Здание для нас — головная боль, а земля нужна, мы бы на ней что-нибудь полезное построили», - сказал адвокат. «Промтехкомплект» выражает опасения, что дом был построен с нарушениями, на фундаменте, который много лет простоял под открытым небом. И брать на себя ответственность за возможные ЧП компания не собирается. Но, с другой стороны, я лично не могу поверить, что «Промтехкомплект», получив землю в аренду, не знал, какой фундамент на ней стоит. И не имел возможности за четыре года совместной деятельности с «Темп-2» проконтролировать качество его работы.

ГОРОД ДОЛЖЕН ПРИЗНАТЬ ОШИБКИ

Другое мнение — у председателя правления некоммерческого партнерства «Саморегулируемая организация строителей Байкальского региона» Сергея Брилки. Напомним, эта организация с 2010 года имеет право выдавать компаниям допуск на рынок оказания строительных услуг, без которого они просто не могут работать. По его словам, тенденция, при которой многоквартирный дом сначала строят без документации, а потом пытаются узаконить, сложилась в Иркутске из-за недобросовестного исполнения некоторыми чиновниками мэрии своих обязанностей. Как и государственного органа надзора в сфере строительства. «Если город не усмотрел, создайте прецедент — снесите этот дом, увольте двух виновных чиновников и за счет казны компенсируйте потери людям. Сразу всем остальным станет неповадно, -- заявил Сергей Брилка. -- Мое глубокое профессиональное убеждение — «беспредел» в строительстве будет продолжаться до тех пор, пока чиновники Иркутска не будут выполнять полностью свои обязанности».

В целом, по оценке Сергея Брилки, за последние 15 лет произошел провал, который серьезно откинул отрасль назад в отношении качества и безопасности возводимых объектов. По его мнению, если на федеральном уровне не будут предпринимать попытки изменить закон о саморегулируемых организациях, то ситуация кардинально изменится в том же Иркутске уже к концу 2011 года.

Председатель правления называет закон о СРО очень удачным. Рычаг контроля у саморегулируемой организации по отношению к своим членам жесткий. Если компания-член допускает нарушения, приостанавливается свидетельство о допуске и дается срок для их устранения. Если этого не происходит, допуск отзывается сразу, а на следующий день ставится «черная метка» в государственном реестре строителей. Право компании законно работать на рынке строительных услуг прекращается, и ее руководитель может попасть под статью УК РФ «Незаконное предпринимательство», что карается суровым наказанием от большого штрафа до срока.

Пока далеко не все строительные компании могут выдержать требования, предъявляемые им для вхождения в СРО. Руководство организации, принимая компанию в свое лоно, проверяет ее по ряду параметров и обязательно изучает, есть ли у нее проблема с дольщиками. Уже несколько иркутских компаний, которые ведут стройку на авось, получили отказ. В том числе «Темп-2». Еще фирм 100, изучив требования СРО строителей Байкальского региона, даже не стали пытаться войти в нее. «Такие компании будут искать другие СРО, в которых требования ниже, чем у нас, в Иркутской области есть пять филиалов саморегулируемых организаций строителей. Но, думаю, недобросовестные организации, принимающие таких членов, рано или поздно потеряют свой статус», - уверен Сергей Брилка. По его словам, в апреле нынешнего года на съезде СРО строителей России будет обсуждаться кодекс чести работников отрасли.

А пока... «Город, раз он допустил возникновение такой ситуации, должен признать свою ошибку, решить

вопрос о разделе земли, на которой стоит этот дом. Думаю, новый мэр это сделает, он разбирается в строительстве. И прецедент с домом на 3-й Железнодорожной может породить алгоритм действия в аналогичных ситуациях. Надо отдавать людям жилье. А Розенраух и Вахрамеев пусть догоняют друг друга в судах», - сказал Сергей Брилка.

...Как на самом деле будет вводиться дом в эксплуатацию, пока достоверно сказать нельзя. ООО «Темп-2» находится в стадии банкротства, Арбитражным судом введена процедура наблюдения. Если компанию обанкротят, то ее долю в доме пустят с молотка (там, кстати, распроданы не все квартиры). «Сейчас у нас патовая ситуация, - говорит адвокат «Промтехкомплекта». - Построенная блок-секция обременена правами дольщиков и не принадлежит ни нам целиком, ни «Темп-2». Мы сами ничего не сможем сделать с домом. Мы сейчас даже не с Вахрамеевым будем разговаривать, а с арбитражным управляющим, который защищает интересы кредиторов. А у него с протянутыми шапками стоит море людей. Имущество «Темп-2» - 85% доли в договоре совместной деятельности — арбитражный управляющий, скорее всего, будет продавать, чтобы выручить деньги для кредиторов. Если кто-то купит, хорошо. Но кому нужно покупать сплошные обязательства?» Адвокат признался, что «Промтехкомплект» в принципе может купить долю бывшего товарища. «Но нам это надо? Мы получим головную боль — реально», - сказал Олег Федоров.

Одна из руководительниц инициативной группы «дольщиков» нашла управляющую компанию «Уютный дом», которая, по ее словам, за 2 млн рублей готова подключить дом к электроэнергии. Правда, адвокат «Промтехкомплекта» заявил, что впервые слышит об этой УК. А ее генеральный директор Сергей Мишаков отказался со мной беседовать, заявив по телефону, что не хочет портить отношения с... Розенраухом. Думаю, что людям придется еще немало хлебнуть, пока, наконец, дом не сдадут в эксплуатацию. Самое главное, чтобы все-таки сдали. Так хочется написать репортаж с новоселья!

PS. Когда верстался номер, «дольщикам» удалось встретиться с министром строительства и дорожного хозяйства Иркутской области Русланом Болотовым. По словам Людмилы Ламбиной, министр обещал свое содействие в разделе земельного участка, на котором стоит недостроенный дом. Собственники долей должны создать ТСЖ и обратиться в администрацию Иркутска с просьбой передать в коллективную собственность землю, находящуюся под жилым домом, после этого можно решать вопрос с его достройкой.

Опубликовано в газете «Пятница»

Автор: Светлана Бурдинская © Babr24.com НЕДВИЖИМОСТЬ, БАЙКАЛ 👁 6351 06.04.2010, 19:02 📌 463
URL: <https://babr24.com/?ADE=84990> Bytes: 15967 / 15967 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: **Светлана
Бурдинская.**

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: krasyar.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: eqquatoria@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](#)