

	Сегодня	+ / -	Годовый тах	Годовый min
Доллар	31.80	-0.16	34.03 (5 июня)	28.94 (28 марта)
Евро	39.62	+0.08	42.24 (5 июня)	38.41 (17 марта)

+/- – рост / падение по отношению к предыдущему показателю

Понаехали на дешёвое

Строительство многоквартирных домов на земле, предназначенной для малоэтажного жилья, оборачивается серьёзными конфликтами

Рудольф ГРАШИН

Всё большую остроту для крупных городов приобретает проблема строительства многоквартирных домов на землях, отнесённых к индивидуальной жилой застройке. Сегодня это уже не единичные случаи, а массовое явление, последствия которого в будущем могут обернуться социальными конфликтами и ростом армии обманутых дольщиков.

Ещё совсем недавно о таком явлении мы не слышали: возводить многоквартирные дома в местах, определённых для индивидуального жилищного строительства, казалось немалым делом. Сегодня, по словам заместителя департамента архитектуры, градостроительства и регулирования земельных отношений города Екатеринбурга Михаила Волкова, в столице Урала насчитывается 46 таких домов, а по данным Уральской палаты недвижимости, таковых объектов уже около ста. Вчера в пресс-центре ИТАР-ТАСС собрались те, кто так или иначе оказался вовлечённым в этот процесс – власти, застройщики, владельцы недвижимости, страдающие от соседства таких многоквартирных домов. Журналисты пытались выяснить, чем может обернуться этот странный строительный бум.

Спусковым механизмом, запустившим его, стал так называемый закон о дачной амнистии, разрешивший государственную регистрацию объектов индивидуального жилищного строительства без процедуры их ввода в эксплуатацию. Классический пример того, как хотели сделать как лучше, а получилось, как всегда.

«Эта «дыра» в законе дала возможность недобросовестным застройщикам, получившим разрешение на строительство индивидуального жилого дома, строить на этой земле фактически многоквартирные жи-



Многоквартирный дом на Орловской, 6 в Екатеринбурге ещё только начали возводить, но жители соседних домов уже выступают против стройки

лые дома, – рассказывал Михаил Волков.

То есть, дом ушёл хозяин возводить якобы для себя, документы в порядке, а на самом деле строил многоквартирные хоромы. При этом покупатель такого жилья фактически приобретал не квартиру в собственности, а лишь долю в общей собственности, реализовать которую без согласия других дольщиков он не мог. Тем не менее, квартиры на «десяти сотках» стали пользоваться спросом благодаря своей сверхнизкой цене и неистребимой тяге наших сограждан рисковать ради призрачной выгоды.

–Сегодня закон определяет лишь принадлежность строения к многоквартирному жилому дому. Понятие индивидуального жилого дома законом не предусмотрено, и это тоже развязывает руки недобросовестным застройщикам, – считает заместитель министра строительства и ин-

фраструктуры Свердловской области Дмитрий Нисковских.

Строительство многоквартирных домов на частных участках уже породило массу проблем. Похоже, городские власти только начинают осознавать весь их масштаб. Подстанции, не рассчитанные на высокое энергопотребление, дают сбои. Переполненные стоками выгребы (а такие дома, как правило, не подключают к централизованным сетям) грозят распространением антисанитарии.

По словам Михаила Волкова, мы словно вернулись на полвека назад: именно в шестидесятые годы прошлого века был введён запрет на строительство многоквартирных домов без централизованной канализации.

Многие из тех, кто поневоле живёт рядом с такими новостройками, уже вкусили все «прелести» этого соседства.

–У нас была тихая окра-

ина, своего рода деревня. Люди продавали квартиры и покупали частные дома, чтобы жить подальше от городского шума. И вот рядом появился трёхэтажный многоквартирный дом, и весь налаженный быт оказался разрушен, – рассказывает собственник, пострадавший от действий таких застройщиков, Александр Малыгин.

По его словам, после заселения многоквартирного дома сразу начались проблемы со светом, местная подстанция не выдерживала возросшей нагрузки, плюс постепенно на тротуаре, на горе остальным соседям, выросла парковка. Ведь новосёлам надо где-то было ставить и свои машины.

Поневоле напрашивается вопрос: почему приобретатели этих квартир согласились покупать жильё с таким шлейфом проблем? Они об этом не знали, их никто не предупредил?

–Людей никто не обманывал. Когда они к нам при-

ходят, им показывают разрешение на строительство, в котором чётко написано, что это будет индивидуальный жилой дом, – заявил застройщик, занимающийся такими проектами, Алексей Борздый.

Получается, люди обманываются сами. Пока ни один из покупателей таких квартир в Екатеринбурге не ожался на улице. Но в стране уже есть прецеденты, когда через суд такие постройки объявляют незаконными и сносят.

–В случае, если и у нас будет подобное решение, вы способны вернуть покупателям деньги? – с таким вопросом обратился Александр Малыгин к представителю застройщика.

–К сожалению, это физически невозможно, – ответил Алексей Борздый.

По словам Михаила Волкова, люди серьёзно рискуют, приобретая такое жильё. Пока в нашей области исполнительное производство по случаям стро-

ительства многоквартирных домов на землях, предназначенных для строительства индивидуального жилья, не возбуждалось. Суды, рассматривая иски административных органов, формально вставали на сторону граждан-застройщиков.

Но всё может измениться, если с требованием признать многоквартирные постройки незаконными обратятся соседи «нехороших квартир». Тогда их жильцы с большой долей вероятности могут оказаться на улице.

Также, по словам Дмитрия Нисковских, областное строительное ведомство готовит свои предложения для депутатов Госдумы, дабы прикрыть образовавшуюся в законодательстве брешь. Впрочем, эта «дыра» может исчезнуть и сама, когда в 2015 году закончится та самая дачная амнистия.

Сегодня закон определяет лишь принадлежность строения к многоквартирному жилому дому. Понятие индивидуального жилого дома законом не предусмотрено, и это тоже развязывает руки недобросовестным застройщикам.

Станцию и улицу соединят трамваем

В Екатеринбурге начали строить трамвайную линию по улице Юлиуса Фучика, которая соединит улицу 8 Марта со станцией метро «Ботаническая».

Как сообщили порталу E1.ru в пресс-службе трамвайно-троллейбусного управления, подобный проект реализуется впервые за 20 лет. Длина новой линии составит более трёх километров в одну сторону. Специалисты обещают, что при сварке рельсовых стыков будет использоваться алюминотермитная технология. Кроме того, установят шумозащитные экраны. Этим меры позволят сохранить покой жителей близлежащих домов при эксплуатации трамвайной линии. Планируется, что движение по новой ветке будет запущено до конца нынешнего года.

Сергей ВЕРШИНИН

«АМУР» прессируют со всех сторон

Министерство обороны РФ предъявило иск к новоуральскому заводу «Автомобили и моторы Урала» («АМУР»). Об этом сообщил портал Накануне.RU со ссылкой на Арбитражный суд Свердловской области.

Сумма претензий составляет 723 миллиона 242 тысячи 850 рублей. Заявление от Минобороны поступило в суд 15 августа. Иск Минобороны может быть связан с государственным заказом, в рамках которого «АМУР» изготавливал для министерства пожарные машины.

Как уже сообщала «ОГ», 20 августа 57 работников завода объявили голодовку, требуя погасить перед трудовым коллективом долги по зарплате. Сумма задолженности только перед инициативной группой, решившейся на крайнюю меру, составляет около 2,5 миллиона рублей. Общая сумма долга перед всеми работниками «АМУРа», накопленная с октября прошлого года, достигла примерно 35 миллионов рублей.

К решению проблемы подключились областные власти, правоохранительные органы, судебные приставы. Вчера «ОГ» рассказала об изъятии двух иномарок у новоуральской компании «Отделстрой», которая задолжала автозаводу 981 тысячу 833 рубля.

Прокуратура предостерегла «Русский магний»

Прокуратура Свердловской области выявила ряд нарушений на ОАО «Русский магний» при проверке информации о несоблюдении прав работников предприятия.

В отношении акционерного общества возбуждено административное дело за нарушение законодательства о труде и об охране труда, сообщает «Интерфакс-Урал». Генеральным директором ОАО «Русский магний» Алексею Гинзбургу по итогам проверки объявлено предостережение о недопустимости нарушения трудового законодательства при увольнении сотрудников.

Ему также внесено представление об устранении нарушений трудового законодательства РФ.

«Кроме того, материалы проверки направлены в Асбестовский межрайонный следственный отдел СУ СКР по Свердловской области для решения вопроса об уголовном преследовании», – говорится в сообщении пресс-службы прокуратуры.

По данным ведомства, задолженность предприятия по заработной плате за июль-июль 2012 года имеется перед 58 работниками. Общая сумма задолженности составляет свыше 1,1 миллиона рублей. Как ранее информировала «ОГ», «Русский магний» находится на грани банкротства. Один из сотрудников «Русского магния» сообщил «Интерфакс-Урал», что работникам предприятия 13 июля был направлен меморандум за подписью Алексея Гинзбурга, в котором работникам предлагается принять одно из решений: уйти на четыре месяца в неоплачиваемый отпуск, уволиться по собственному желанию или согласиться на уменьшение заработной платы до пяти тысяч 350 рублей.

Николай ПЛАВУНОВ

Топ-менеджеров госкорпораций не назначают без санкции президента

Президент РФ Владимир Путин получил право согласовывать назначения топ-менеджеров в государственных корпорациях и федеральных СМИ. Об этом вчера сообщила газета «Коммерсантъ», в распоряжении которой оказались соответствующие документы за подписью главы государства.

В администрации президента обязаны быть согласованы кандидатуры представителей государства в органах управления Внешэкономбанка, госкомпаниями «Росавтодор», госкорпорациях АСВ, «Олимпстрой» и Фонде содействия реформированию ЖКХ, в Курчатовском институте, а также в государственных СМИ – РИА «Новости», ИТАР-ТАСС, «Российской газете», радиостанции «Голос России».

Один из федеральных чиновников в беседе с «Коммерсантом» рассказал, что сейчас кандидатуры представителей государства во всех госкомпаниях и госкорпорациях утверждает аппарат президента, список кандидатов которому предоставляют через правительство профильные министерства. Раньше, по его словам, такая схема действовала только в госкомпаниях, работающих в «стратегических отраслях» – газе, нефтьдобыче и госмонополиях. Юридически монополия на управление кадрами в указанных структурах правительство Дмитрия Медведева имела в течение трёх месяцев, пояснил он.

Как отмечает «Коммерсантъ», выпуск распоряжения был сопряжён с проблемами, поскольку Кремлю пришлось специально составить список «соуправляемых» аппаратом президента» структур.

Сергей ВЕРШИНИН

Богатые тоже плачут

В разряд проблемных попал ещё один строящийся дом

Елена АБРАМОВА

Вчера во дворе элитной, но незавершённой новостройки, расположенной на перекрёстке улиц Радищева и Хорькова в Екатеринбурге напротив клубного дома «Тихвин», заместитель министра строительства и развития инфраструктуры Свердловской области Дмитрий Нисковских встретился с пострадавшими дольщиками, чтобы проконтролировать ситуацию на проблемном объекте. Строительство дома возобновилось. Дольщикам пообещали, что к Новому году они станут новосёлами.

–Составлен план-график финансирования и выполнения работ, на сегодняшний день он соблюдается, – успокаивал будущих жильцов Дмитрий Нисковских. – Мы рассчитываем, что в ноябре текущего года дом будет готов к государственной приёмке, а в декабре он будет сдан в эксплуатацию. Инвестор в обязательном порядке достроит паркинг, благоустроит территорию и выполнит прочие требования, предъявляемые Госстройнадзором.

Возведением 9–11-этажного дома с офисами в престижном районе города с 2005 года занималась компания «СМУ-77». В сентябре 2008 года застройщик оказался неплатёжеспособным, и объект был заморожен. А в середине 2011 года в отношении «СМУ-77» началась процедура банкротства.

–Мы деньги внесли в 2005

году, когда ещё котлована не было. Квадратный метр тогда оценивался в 30 тысяч рублей. Если помните, цены на жильё в ту пору стремительно росли, и спустя некоторое время люди покупали в этом доме квартиры с черновой отделкой по цене 68 тысяч рублей за «квадрат». В кризис цены упали, и на эти средства можно было купить полторы квартиры, а мы и одной дождаться не можем, – жаловался дольщик, представившийся Михаилом.

Называть дольщиков в данном случае обманутыми, а не завершённый объект застройщика – недобросовестным, было бы, на мой взгляд, несправедливо. Обе стороны оказались жертвами экономического кризиса.

–Несколько лет назад мы купили квартиру в доме, построенном «СМУ-77». И, уверенные в этом застройщике на 100 процентов, заключили с ним ещё один договор, чтобы приобрести жильё для дочери. Взяли кредит, выплачивали проценты. В итоге в квартиру с черновой отделкой вложили, вместо восьми, 12 миллионов рублей, – рассказала участница встречи Любовь Жданова.

Стоит отметить, что большая часть покупателей квартир в этом доме своевременно справились с долгами. Недостроенными остались всего два подъезда: 67 квартир. Среди пострадавших оказалась и автор проекта здания Татьяна Звариченко.

–Я здесь и дольщик, и проектировщик. Мы проектиро-

вали этот дом вместе с заслуженным архитектором России Михаилом Проскуриным, – рассказывает она. – И это не первый объект, где я работала с директором «СМУ-77» Олегом Николаем. Предыдущие дома были сданы в эксплуатацию без проблем. В кризис положение застройщика пошатнулось, но я уверена, что новый инвестор достроит этот дом и устраним недостатки.

Когда в ситуацию вмешалось областное правительство, был найден новый инвестор – компания «Форум-групп». Именно она в настоящее время завершает фасадные работы, обустройства крышу, занимается внутренней отделкой помещений.

–Задача областного правительства проконтролировать, чтобы все обязательства перед дольщиками были выполнены. И чтобы люди получили свои квартиры без доплат с их стороны, – подчеркнул Дмитрий Нисковских.

По словам арбитражного управляющего Анны Цескис, в плане внешнего управления было предусмотрено: дольщики не должны вносить дополнительные средства.

Между тем объём дополнительного финансирования для завершения работ, по словам представителя инвестора Евгения Воробьёва, составляет порядка 160 миллионов рублей. При этом буквально все квартиры, офисы и паркинги были проданы ещё на стадии строительства прежним застройщиком, то есть новому инвестору

продать здесь нечего. Какой же интерес у него вкладывать такие деньги?

–У «СМУ-77» есть другие площадки, которые находятся в ещё более сложном положении, чем эта. И мы с внешним управлением ищем пути выхода из этой ситуации: мы готовы distraивать проблемные объекты, – пояснил Евгений Воробьёв.

Дмитрий Нисковских уточнил, что финансирование строительства ведётся за счёт площадки на улице Куйбышева, которая находится на балансе «СМУ-77». Завершив работу на улице Радищева, генподрядчик перейдёт к строительству дома на Куйбышева, а инвестор в конечном счёте вернёт вложенные ранее средства.

На сегодняшний день в Свердловской области в общей сложности насчитывается 25 проблемных строительных площадок.

–На 23 площадках в настоящее время полным ходом ведётся строительство, – отметил Дмитрий Нисковских. – Также в реестре обманутых дольщиков числятся 289 человек, ставших жертвами мошенников. Дома в строительство которых они вложили деньги, даже не начинали возводиться. Для этих граждан в соответствии с законом предусмотрен ряд мер государственной поддержки. Они будут вселяться в готовые квартиры, построенные другими добросовестными застройщиками, прошедшими процедуру конкурсного отбора.



Дмитрий Нисковских: «Задача областного правительства проконтролировать, чтобы все обязательства перед дольщиками были выполнены».

ЕЛЕНА АБРАМОВА