

Два месяца прошло с того момента, как вилючинская прокуратура направила материалы проверки в орган предварительного расследования для решения вопроса о возбуждении уголовного дела в отношении первого заместителя главы администрации закрытого города Сергея Иванова. До сих пор никакого вразумительного ответа от прокурорских работников нет.

Мы подозреваем, что причина прокурорской пассивности лежит на поверхности.

Начальник отдела по учету и предоставлению жилых помещений Вилючинской администрации – жена прокурора этого же города Надежда Куданцева.

Газета «Вести» в июне этого года в материале «Вилючинская администрация «кинула» переселенцев» сообщала, что в краснодарском доме проживают шесть семей, еще несколько семей должны были переехать туда, но увидев, где им придется жить, не спешат собирать свои вещи и покидать Вилючинск. И тому есть весомые основания.

Никто из администрации закрытого города так и не предоставил переселенцам документацию по квартирам. А супругам Любимым, которые начали отстаивать свои права на жилье, соответствующее санитарным нормам, власти города сообщили, что они уже не претендуют на квартиру № 13 на улице Тепличная-Бигдая 31/2. Такое решение было принято 11 июля 2012 года на заседании комиссии по постановке на учет и переселению граждан, желающих выехать на новое место жительства из Вилючинска. Комиссия под председательством главы администрации Вилючинска Евгения Липакова решила отменить предыдущее решение с формулировкой: «Л. Любимая уклоняется от оформления необходимых документов».

Однако, как Любовь Викторовна могла начать оформлять документы, если ей не предоставили акты-приемки и передачи квартиры, если дом находится в «подвешенном» состоянии?

В прокуратуре Прикубанского округа города Краснодара отреагировали более оперативно и обратились в суд с исковым заявлением к застройщику Калмыкову А.В. о признании его действий по строительству дома 31/2 на улице Тепличной-Бигдая незаконными.

Полтора месяца назад Прикубанский районный суд вынес решение в пользу переселенцев из Вилючинска, то есть обязал Андрея Калмыкова устранить допущенные при строительстве многоквартирного жилого дома нарушения, привести его в соответствие требованиям противопожарной безопасности, нормам санитарно-эпидемиологического, технического регламентов, градостроительного и жилищного законодательства.

Однако бывшие жители закрытого города продолжают жить в Краснодаре в злополучном доме с недоделанной внутренней отделкой, без централизованного отопления, горячего водоснабжения, канализации. Ответчик Калмыков ни на одно заседание суда не явился, да и вообще не появлялся в доме, который построил. Знает ли господин Калмыков о решении суда, тоже неизвестно. А между тем ему предстоит выполнить огромную работу. Хотя, по правде, легче построить новый дом по всем нормам и правилам.

Вот что выявила прикубанская прокуратура. «...По результатам проверки установлено, что здание дома возведено с многочисленными нарушениями строительных норм и правил. Так, в квартире № 4 (там проживает семья Анатолия Лебедева) проложена центральная канализация, выпуск выполнен с контруклоном, периодически происходит подтопление подвала и дворовой территории. В ванной комнате, жилых комнатах и

кухне по периметру на стенах и перегородках высотой до 50 см, внешний угол по несущей стене вверху повреждены грибком. На полу фрагментами постелен линолеум на бумажной основе, стыки заклеены клеящей лентой. На кухне отсутствует естественная вентиляция. В жилых комнатах проветривание металлопластиковых окон не предусмотрено. По состоянию на 31.01.2012 отопление в ванной комнате отсутствует. Конструкция двери, ведущей на балкон, выполнена с нарушениями. Замок на входной двери находится в нерабочем состоянии. Межкомнатные двери не закрываются, наличники отсутствуют.

Аналогичные нарушения выявлены в квартирах №№ 1, 4, 6, 9, 12, 16, 17, 20: стены, потолки и оконные откосы в жилых комнатах, прихожих, санузлах квартир частично покрыты желтыми и черными пятнами сырости, обои также повреждены пятнами сырости, частично отклеены.

В подъезде и на лестничных клетках отделочные работы не выполнены, на ступенях только цементная стяжка низкого качества.

Отсутствует тяга по вентоканалам, не выполнена гидроизоляция фундамента, из подвала видны сквозные щели между фундаментными блоками. Сечение электропроводки не соответствует нагрузке электричества. Водостоки выполнены с нарушением норм градостроительного законодательства.

Холодное водоснабжение и канализование жилого дома – централизованные, отопление и горячее водоснабжение – автономные (на основании технического паспорта на квартиру № 4). Фактически – система отопления жилого дома автономная, на жидком топливе. В двух метрах от окон жилого дома расположено техническое помещение с дизельным котлом и двумя подземными резервуарами на 2 тонны каждый для хранения запаса дизельного топлива, которое закупается за счет собственных средств жильцов дома.

Застройщиком нарушены требования федерального закона от 22.07.2008 № 123-ФЗ «Технический регламент о требованиях пожарной безопасности», в частности, положения п. 4 ст. 98, согласно которому к зданиям, сооружениям и строениям по всей их длине должен быть обеспечен подъезд пожарных автомобилей с одной стороны при ширине здания, сооружения или строения не более 18 метров, а также при устройстве замкнутых и полузамкнутых дворов. Фактически подъезд к зданию с двух сторон не обеспечен.

Виды работ по строительству, реконструкции, капитальному ремонту объектов капитального строительства, которые оказывают влияние на безопасность объектов капитального строительства, должны выполняться только индивидуальными предпринимателями или юридическими лицами, имеющими выданные саморегулируемой организацией свидетельства о допуске к таким видам работ.

Лицом, осуществляющим подготовку проектной документации, может являться застройщик либо привлекаемое застройщиком или заказчиком на основании договора физическое или юридическое лицо. Лицо, осуществляющее подготовку проектной документации, организует и координирует работы по подготовке проектной документации, несет ответственность за качество проектной документации и ее соответствие требованиям технических регламентов.

Лицо, осуществляющее строительство, обязано осуществлять строительство, реконструкцию, капитальный ремонт объекта капитального строительства в соответствии с заданием застройщика или заказчика (в случае осуществления

строительства, реконструкции, капитального ремонта на основании договора), проектной документацией, требованиями градостроительного плана земельного участка, требованиями технических регламентов и при этом обеспечивать безопасность работ для третьих лиц и окружающей среды, выполнение требований безопасности труда, сохранности объектов культурного наследия.

Специалистом ФБУЗ «Центр гигиены и эпидемиологии в Краснодарском крае» в жилых комнатах квартир указанного дома проведены измерения параметров метеорологических факторов, по результатам установлено несоответствие параметров требованиям СанПиН 2.1.2.2645-10 «Санитарно-эпидемиологические требования к условиям проживания в жилых зданиях и помещениях» по показателям: температура воздуха и относительная влажность воздуха.

Температура воздуха в жилых комнатах квартиры № 4 составила 18,4° – 19,8 С° при нормативном значении 20 – 28 С° в теплый период года; относительная влажность воздуха составила 71 – 81 %.

Придомовая территория не благоустроена, захламлена строительным мусором, не озеленена. Вопрос о вывозе твердых бытовых отходов не решен. На территории отсутствует контейнерная площадка для сбора твердых бытовых отходов, что противоречит требованиям п. 2.4, п. 2.5, п. 8.2.5 СанПиН 2.1.2.2645-10.

Площадка перед подъездом к дому не имеет твердого покрытия.

Таким образом, квартиры №№ 1, 4, 6, 9, 12, 16, 17, 20, расположенные в жилом доме по адресу: Краснодар, ул. Тепличная-Бигдая, 31/2, принадлежащие ЗАО «Полигон-Торг» не соответствуют требованиям СанПиНа к условиям проживания в жилых зданиях и помещениях.

По данным информационной системы обеспечения градостроительной деятельности муниципального образования города Краснодара, департамент архитектуры и градостроительства администрации разрешение на ввод в эксплуатацию объекта капитального строительства – малоэтажный многоквартирный жилой дом по данному адресу не выдавал, сведения об обращении Калмыкова за выдачей разрешения на ввод в эксплуатацию указанного объекта капитального строительства отсутствуют.

Кроме того, жителям дома не выставляются квитанции об оплате жилищно-коммунальных услуг. В нарушение требований ст. 161 Жилищного кодекса РФ не выбран способ управления многоквартирным домом. В настоящее время произведено заселение дома.

Таким образом, в результате проведенной прокуратурой округа проверки с привлечением специалистов контролирующих органов выявлены многочисленные грубые нарушения законодательства застройщиком Андреем Калмыковым.

Допущенные при строительстве грубые нарушения законодательства создают предпосылки к возникновению пожароопасных ситуаций, препятствуют своевременному их предотвращению и пресечению, ухудшают санитарное состояние территории, что в свою очередь ведет к возникновению и распространению инфекций, делают нахождение и проживание в доме, а также вблизи от него небезопасным для жизни и здоровья, могут привести к уничтожению или порче имущества граждан».

Однако администрация города Вилючинска в лице Евгения Липакова в противовес прокурорским и судебным решениям руководствуется какими-то иными документами, известными лишь ему самому и застройщику. И во всех ответах нынешним и будущим переселенцам сообщается, что заказчик (отдел капитального строительства

Вилючинска) не несет ответственности за построенный дом, так как заключался договор о долевом строительстве и приобретались отдельные 11 квартир. Поэтому представитель администрации Вилючинска в приемке дома не участвовал, соответственно акт приемки не подписывал.

Хорошо, приемкой дома должна была заниматься администрация города Краснодара. Но как себе господа Иванинов и Липаков представляют 11 квартир без дома? Что, отдел капитального строительства Вилючинска покупал воздушное жилье, не просмотрев ни один документ, подтверждающий, что дом сдан в эксплуатацию, что эти квартиры в этом доме есть? Более того, в ходе прокурорской проверки осматривались именно квартиры переселенцев. И эта проверка показала, что жить в них невозможно.

И еще. И Липаков, и Иванинов, и Куданцева знали, что дом проблемный, так как построить его должны были еще в конце 2009 года, а завершили лишь в конце 2010 года. Люди более десяти лет стояли сначала в очереди на переселение, затем еще два года ждали получение квартир, а теперь уже 1,5 года живут в антисанитарных условиях, без регистрации в доме, которого юридически не существует. Этот объект до сих пор не внесен в госреестр недвижимого имущества.

Господин Липатьев, начальник отдела капитального строительства, вместе юристом в июле этого года все-таки приехали в Краснодар. Они побывали квартирах бывших вилючинцев. Никакого акта осмотра квартир не составили. Зато пообещали возникшие проблемы разрешить.

1 августа приходит ответ на жалобу от главы администрации Евгения Липакова. Далее цитирую: «Ваше утверждение о том, что застройщик не имеет разрешения на ввод объекта капитального строительства в эксплуатацию, а также проектной и технической документации не соответствует действительности. Основанием для регистрации этого многоквартирного жилого дома как объекта недвижимости, и признание прав собственности на квартиры, является решение Прикубанского районного суда города Краснодара от 08.06. 2010 года. Принимая решение об удовлетворении исковых требований застройщика об устранении препятствий сдачи дома в эксплуатацию и признания права собственности на квартиры, суд изучил представленные застройщиком положительные заключения СЭС и отдела госпожарнадзора, а также другие документы, в том числе акты об исполнении технических условий, выданные ресурсоснабжающими организациями на подключение к инженерным сетям. В связи с тем, что решение суда не было обжаловано и вступило в законную силу, жилой дом считается введенным в эксплуатацию».

Как рассказывает Анатолий Лебедев, суд принял решение в пользу краснодарских дольщиков, которые вложили деньги в строительство, то есть за ними осталось право собственности на квартиры. Более того, в этом районе Краснодара, как оказалось, более трехсот жилых домов построены незаконно. Вместо них здесь должны были быть дачные участки. А теперь здесь самострои без коммуникаций. Также Анатолий Лебедев пояснил, что сейчас в дома пытаются провести централизованное холодное водоснабжение, с каждой квартиры требуют сдать по 300 тысяч рублей. Дом отапливается от небольшой котельной, дизтопливо для которой закупает ежемесячно каждая семья. Это обходится примерно в 13 тысяч рублей.

«Оплатить коммунальные услуги мы не можем. Так как ни с одной ресурсоснабжающей организацией договора нет. Когда мы пришли такой договор заключить с Электросетью, нам ответили, что вы – никто в этом доме, договор оформлен на Калмыкова, у которого,

кстати, образовался огромный долг за электроэнергию со времен строительства. Каждый месяц нам приписывают до 1000 кВт», – рассказывают жильцы злополучного дома.

Так как жители дома 31/2 на улице Тепличной-Бигдая начали обращаться с претензиями и не оформляют право собственности на квартиры до тех пор, пока не будут устранены все недоделки, гендиректор «Полигон-торг» Валерий Жарко начал угрожать переселенцам выселением и рассылает вот такие требования: «После вашего вселения и по настоящее время вами не поданы документы на государственную регистрацию. С даты получения ключа вы пользуетесь квартирой и коммунальными услугами незаконно. В случае оставления настоящего требования без ответа и удовлетворения, мы будем вынуждены обратиться в судебные органы о выселении Вас из незаконно занимаемой квартиры и взыскании образовавшейся задолженности. В этом случае с Вас дополнительно будут взысканы проценты за пользование чужими денежными средствами». Основное требование – подписать акт приемки-передачи жилья и согласится с тем, что недостатков при строительстве в квартирах нет. А также подписать договор купли-продажи квартиры на сумму 2 170 000 рублей (?!). Тогда чем занималась вилучинская администрация?

Власти Вилучинска на это смогли лишь ответить, что договор купли-продажи неправомерен и «если вам предлагают заключить сделку, противоречащую закону, обращайтесь в правоохранительные органы. Правовых оснований для повторной приемки квартир заказчиком – отделом капитального строительства администрации городского округа, оформления заказчиком какой-либо еще документации на дом, заключение договоров с ресурсоснабжающими организациями не имеется». Так не было и первого акта приемки квартир. Или передача жилья была, но жильцы об этом не знают?

Все, на что сподобилась администрация Вилучинска – оформление в муниципальную собственность 11 квартир в краснодарском доме. Еще неизвестно, какое решение примет Управление Росреестра по Краснодарскому краю. И что дальше? Квартиры сами по себе станут пригодными для жилья?

Саида ВАГАБОВА.