

КАЗУС

«Это не проблема микрорайона, это проблема всего города»

Чиновники спровоцировали конфликт жителей с застройщиком

Марина Замятина, Оксана Клиницкая

Тема незаконного строительства в Перми не теряет своей актуальности. Недобросовестные предприниматели действуют по накатанной: получив разрешение на строительство индивидуального жилья, возводят многоквартирный дом, а затем распродают квартиры в нём по дешёвке нуждающимся пермякам. Привлекательность этой схемы заключается ещё и в том, что ни одна возведённая таким образом постройка не была снесена. Застройщики и горе-жильцы соответствующие решения суда выполнять, конечно же, не торопятся, а у местных властей не хватает ни средств для исполнения предписаний закона, ни политической воли. Очередной пример — ситуация в микрорайоне Акуловский (Дзержинский район Перми). Правление местного совета территориального общественного самоуправления делает всё, чтобы остановить возведение многоквартирного дома на ул. Путейской, 12 ещё на стадии фундамента.

В 2007 году часть посёлка Акуловский была переведена из зоны Ж-4 (индивидуальная жилая застройка) в зону Ж-3 (смешанная застройка индивидуальными жилыми домами, блокированными жилыми домами и многоквартирными домами), после чего здесь началось строительство многоквартирных домов. За это время компания «Альфа-Групп» успела построить трёхэтажный дом на ул. Высоковольтной, 12 и пятиэтажный на ул. Высоковольтной, 11.

Об изменении зонирования жителям Акуловского стало известно, как говорится, по факту. В итоге, после того как они обратились в администрацию Перми, чтобы выяснить, кто инициировал введение изменений, зону Ж-4 восстановили. Однако масштабное строительство многоквартирного жилья на территории микрорайона продолжилось.

В зоне Ж-4 были построены трёхэтажные дома по ул. Путейской, 15 и 21. При этом, по информации городского департамента градостроительства и архитектуры, разрешения на строительство этих объектов... не выдавались.

На подходе новый многоквартирный дом в зоне коттеджной застройки, на ул. Путейской, 12.

«Пока этот дом находится на стадии фундамента. Мы хотим предотвратить его строительство, чтобы покупатели, которые клюнули на низкие цены, не оказались потом в заложниках ситуации, когда застройщик возведёт здание, не соответствующее зонированию, и обязан будет его снести», — говорит председатель территориального общественного самоуправления (ТОС) «Акуловский» Ирина Марокина.

Правление местного ТОСа, не согласных с застройкой на ул. Путейской, 12, поддержали в администрации Дзержинского района. Чиновники обратились в суд, где 28 января было заключено мировое соглашение с владельцем земельного участка на тот момент Сергеем Ширинкиным. Он обязался прекратить строительство и не привлекать средства дольщиков. А вскоре продал стройплощадку своему партнёру Рустаму Кабирову.

Узнав о планах нового застройщика, жители соседних частных домов обратились к нему с претензиями об ущемлении их прав и просьбой остановить

строительство многоквартирного дома. В ответ Рустам Кабиров сослался на имеющееся у него разрешение на строительство. Этот документ был действительно выдан 28 апреля 2014 года за подписью начальника городского департамента градостроительства и архитектуры Дмитрия Лапшина.

Вот только на каких основаниях?

Месяцем ранее, 25 марта, Пермская городская дума внесла изменения в Правила землепользования и застройки, согласно которым часть микрорайона Акуловский, ограниченная улицами Ветлужской, Сортировочной, Кочегаров и лесным массивом, была включена в зону Ж-4, то есть зону строительства коттеджей.

«Получается, что правая рука не знает, что делает левая? Или тут какая-то личная заинтересованность?» — задаются вопросом члены ТОС «Акуловский».

Как пояснили «Новому компаньону» в городском департаменте градостроительства и архитектуры, градостроительные планы на эти земельные участки выданы с учётом действовавшего на тот момент зонирования — Ж-3. На основании этих планов даны и разрешения на строительство дома. Градостроительные

планы земельных участков, полученные до внесения изменений в Правила землепользования и застройки 25 марта, по словам чиновников, продолжали действовать до 28 июня 2014 года.

Решением Пермской городской думы от 18 декабря 2012 года №287, в частности, установлено: «Градостроительные планы земельных участков не подлежат применению в случае противоречия градостроительных регламентов действующим правилам. Предоставление градостроительных планов осуществляется органом администрации, уполномоченным в области градостроительной деятельности, по заявлению правообладателя земельного участка, объекта капитального строительства».

Решением гордумы от 25 июня 2013 №152 этот пункт отсрочен на 18 месяцев.

«Понимаю, что жителям соседних домов это не очень нравится, но мы живём в правовом государстве», — говорит по этому поводу Кабиров.

Застройщик отмечает, что сейчас в микрорайоне Акуловский дома стоят «на тупиковой ветке по электричеству и газу, и у них совершенно нет канализации». Построив дом на ул. Путейской, 12, предприниматель обещает провести канализацию, а «МРСК Урала», по его словам, поставит трансформаторную подстанцию, которая снимет дефицит электроэнергии. Также, по словам Кабирова, будет увеличено давление в газовой трубе.

Застройщик напоминает, что, когда на улице Высоковольтной возвели новостройки, к новой подстанции подсоединили рядом стоящие дома. По утверждению Кабирова, он не препятствует врезке в канализацию соседним домам и «готов идти на контакты с жителями».

«Подстанции не существует, есть только трансформатор», — парирует Ирина Марокина.

КСТАТИ

«Мы пойдём до конца»

Борьба за сохранение жилого многоквартирного дома, расположенного по адресу 1-й Мозырский переулок, 19, продолжается. На этот раз апелляционную жалобу на решение Орджоникидзевского районного суда Перми о его сносе подали граждане, зарегистрированные по месту жительства в спорном доме, которые не были привлечены к участию в этом деле ранее. Несмотря на многостраничную аргументацию жильцов краевой суд 7 июля оставил их жалобу без рассмотрения. Таким образом, этот дом по-прежнему подлежит сносу.

В качестве аргументов ответчики заявили, что спорный объект недвижимости возведён на земле, предоставленной для целей строительства, а значит, не является самовольной постройкой, как утверждают истцы.

Ответчики опровергают также, что дом изначально строился с нарушениями и был задуман как многоквартирный. Кроме того, по их мнению, выводы суда о возможной угрозе жизни и здоровью граждан не подтверждаются материалами дела. В качестве доказательств приводятся результаты двух экспер-

тиз, согласно которым жилые помещения «пригодны к нормальной эксплуатации», а «дом соответствует всем нормам и правилам, предъявляемым к жилым зданиям».

Напомним, застройщик и ответчик Андрей Портнов в феврале 2011 года приобрёл право собственности на земельный участок под строительство индивидуального жилого дома. Однако в марте 2012 года на этот дом было зарегистрировано право общедолевой собственности, совладельцами объекта стали 16 человек.

Заинтересованные лица, в том числе Андрей Портнов, уже обращались ранее с апелляцией в Пермский краевой суд, однако решение Орджоникидзевского суда было оставлено без изменений.

Согласно законодательству у ответчиков есть шесть месяцев на то, чтобы подать кассационную жалобу. По словам представителя ответчика Натальи Агапитовой, это уже сделано.

«Мы пойдём до конца», — добавила Агапитова.