

СТРОИТЕЛЬСТВО/НЕДВИЖИМОСТЬ

ТРЕВОГА

Пятна на солнце

Окончание. Начало на стр. 1

В ожидании обмана

Как заявляют дольщики «Солнечного города», оснований для опасений у них достаточно. Одно из них — печальный опыт их будущих соседей. «У четвёртой очереди комплекса, сданной в 2016 году, территория земельного участка оказалась отрезанной по самое крыльцо дома, в результате чего жителям некуда поставить даже контейнер для мусора. Теперь пришло время строящейся пятой очереди на ул. Островского, 936, где застройщик самовольно в нарушение прав и интересов участников долевого строительства отрезал часть территории», — заявляют представители инициативной группы дольщиков.

По словам активистов, которые провели собственное расследование, «ПМ-Девелопмент» реализовал целую схему действий, вероятная цель которой — обойти действующие требования СНиП при строительстве жилых многоквартирных домов.

В письме инициативной группы, направленном в СМИ, сообщается, что ещё в 2013 году, за два года до старта продаж, застройщик получил разрешение на строительство пятой очереди. Как пояснили недовольные дольщики в телефонном разговоре, согласно этому базовому документу под строительство был предусмотрен участок размером чуть больше 7 тыс. кв. м (на 40% меньше, чем тот участок, который был выделен под строительство дома к началу публичных продаж).

«За период строительства застройщик четыре раза менял разрешение на строительство и каждый раз межевал территорию, которая уже находилась в залоге», — отмечают активисты. В то же время, по словам дольщиков, по 214-ФЗ от 2004 года «Об участии в долевом строительстве» никаких действий с выделенным участком застройщик без обсуждения с дольщиками проводить не имел права. Для того чтобы узаконить изменения, нужно было как минимум заключить с ними дополнительные соглашения.

«В 2015 году, после очередных манипуляций с земельными участками, застройщик зафиксировал размер территории в 11 559 кв. м (вероятно, для приведения в соответствие со СНиП) и объявил официальный старт продаж. Однако на этом операции с участком не закончились. В 2016 году «ПМ-Девелопмент» самовольно уменьшил предмет залога (площадь земельного участка под строящимся домом) без согласования с дольщиками. Росреестр опять внёс изменения в кадастровый учёт и провёл госрегистрацию изменений (сменился кадастровый номер участка)», — сообщает инициативная группа. Таким образом, по словам активистов, «появилось два вида договоров долевого участия с разным размером земли без согласия на то дольщиков».

На вопрос, почему же будущих жильцов так смущает разница между этими договорами, активисты отвечают: если вдруг застройщик решит обратиться в суд с тем, чтобы забрать придомовую территорию в свою собственность, суд признает действительным как основополагающий документ первое раз-

решение на строительство, в котором площадь участка составляет порядка 7 тыс. кв. м.

В заключение преобразований, ставших предметом конфликта, «застройщик в 2017 году в четвёртом по счёту разрешении на строительство того же дома зафиксировал увеличение коммерческих площадей более чем наполовину при одновременном уменьшении участка под домом», — сообщают дольщики. В результате из разрешения исчез проезд с ул. Островского. «Что касается парковки, то, согласно экспертизе №04-2-1-2-0035-17 от 10 июля 2017 года, которая почему-то была получена не в Перми, а в далёком Горно-Алтайске, осталось всего 16 (!) машино-мест временного хранения на 27-этажный дом в 480 квартир», — негодуют представители собственников жилья.

«Застройщик заявляет, что уменьшение площади было произведено по требованию администрации города, поскольку в этом месте согласно Генплану должна продолжаться ул. Фонтанная. Однако на встрече с представителями горадминистрации выяснилось, что таких распоряжений от них не поступало», — говорят активисты.

«Дольщики пятой очереди ЖК «Солнечный город» ожидают, что после сдачи дома «ПМ-Девелопмент» заберёт у жителей почти 40% земли и передаст жителям дома территорию согласно первому договору «долёвки», который ещё в 2013 году застройщик оформил на себя. Далее, опираясь на экспертизу, сможет доказать, что жилой дом и примыкающие к нему коммерческие помещения (стилобат) — делимые объекты, зарегистрировать стилобат как самостоятельный объект недвижимости и оформить право собственности на себя или аффилированное лицо. Вместе с землёй. Как результат, жители дома на ул. Островского, 936 могут оказаться в «каменном мешке», без благоустройства, парковки и озеленения, а стилобат станет имуществом застройщика и будет находиться на отдельном земельном участке под отдельным присвоенным адресом», — тревожатся дольщики.

«По итогам личных встреч в администрации города Перми всегда формируется личная карточка, где резюмируются вопросы, прозвучавшие на встрече, и предоставленные ответы. С ними всегда можно ознакомиться», — заявляет Виктор Козин, участник инициативной группы дольщиков жилого дома на ул. Островского, 936. — Когда «ПМ-Девелопмент» ссылается на администрацию и продолжает настаивать на том, что именно по их требованию они были вынуждены пойти на противоправные действия по отчуждению участка, это как минимум недальновидно».

В поисках справедливости дольщики направили коллективные заявления в Инспекцию государственного строительного надзора Пермского края, в Министерство строительства и архитектуры Пермского края и департамент градостроительства и архитектуры Перми, в прокуратуру, Роспотребнадзор, Управление Росреестра по Пермскому краю. «Поскольку дом ещё не сдан, есть возможность приостановить производ», — заявляют активисты.



ФОТО КОНСТАНТИН ДОЛГАНОВСКИЙ

Замкнутый круг

При этом среди будущих жильцов пятой очереди жилого комплекса есть те, кто не желает никаких конфликтов с застройщиком. По признанию (на условиях анонимности) одной из таких дольщиц, она ожидала вручения документов перед новым годом, поскольку строительство дома уже закончено, и в сложившейся ситуации боится она только одного — что процесс получения жилья затянется.

Застройщик, в свою очередь, уверяет, что его вполне законные действия толкуются превратно. По словам директора «ПМ-Девелопмент» Олега Стародубцева, «информация, изложенная в коллективном письме, трактована неверно», застройщик не уменьшал предмет залога дольщиков.

«В процессе строительства земельный участок №59:01:4410267:791, находящийся в залоге у участников долевого строительства, был разделён на два участка: №59:01:4410267:1309 и №59:01:4410267:1308. Залог в пользу участников долевого строительства был зарегистрирован на оба данных земельных участка, таким образом, какого-либо уменьшения предмета залога участников долевого строительства не произошло», — заявляет Стародубцев в ответе на коллективную жалобу.

Застройщик также настаивает на том, что выделение участка №59:01:4410267:1308 произошло по инициативе администрации Перми. «В соответствии с выданным администрацией города Перми техническим заданием на разработку документации планировки территории по участку №59:01:4410267:1308 проходят линии регулирования застройки, обозначающие публичный проезд», — говорится в ответе Олега Стародубцева.

По словам Стародубцева, опасения дольщиков остаться без доступа к стилобату необоснованны, поскольку стилобат с коммерческими помещениями и жилой дом являются «неделимыми объектами». По словам застройщика, напрасными являются и опасения дольщиков, что они окажутся в «каменном мешке», без парковок и озеленения: «Места для парковки автомобилей выделены во дворе дома перед подъездами, на стилобате и на участке между коммерческой частью и авторынком».

«Одна болтовня»

Несмотря на все ответы застройщика, ощущение «обманутости» у дольщиков почему-то не прошло. «Все доводы застройщика — одна болтовня», — заявил представитель инициативной группы в телефонном разговоре. — На самом деле по документам мы теряем значительную часть своих прав и можем оказаться без придомовой территории».

Дольщики вспоминают, что это уже не первая сложная ситуация, связанная с возведением «Солнечного города». В ходе приёмки квартир было много недовольных качеством жилья.

«Второй подъезд, 19-й этаж без ремонта. На этаже в холле подъезда из трубы льётся вода во время дождя — ну, тоже ничего, переживём и это. Холодные радиаторы отопления научили ремонтировать, стравливая с них воздух. Теперь делаю это каждый день, а если забываю, то радиаторы из-за воздуха в них остывают... Порадовали в комнате окна, большие такие, все запотевшие, как в бане, и на откосах по бокам и потолке уже образовалась плесень. Скоро буду сыр из неё делать, так как закрасить или соскрести её ну никак не получается. Ну, до кучи один стеклопакет треснувший, и в нём уже образовалось озеро (что, кстати, отражено в дефектном акте и уже второй месяц остаётся без внимания), но если запустить в него рыбок, думаю, будет симпатично — воды уже достаточно. Да и корм есть в виде сыра. Всем удачного ремонта, крепких нервов», — писали в октябре 2013 года на форуме teplo.ru новосёлы. И вот теперь жильцов и застройщика разделил «земельный вопрос».

Дольщики ссылаются на представителей краевых министерств. Дольщица Ирина, не пожелавшая называть свою фамилию, заявляет, что «к вопросу подключился Михаил Берников» (первый заместитель министра строительства и архитектуры Пермского края — ред.). По её словам, чиновник «увидел нарушения, докладывал губернатору, губернатор взял ситуацию под контроль».

В пресс-службе краевого Министерства строительства и архитектуры ответили коротко: «На основании обращений граждан минстрой проводит проверку по данному факту. Результаты проверки будут озвучены после её окончания».