

Легко представить себе, во что превратились бы наши города и поселки, если бы строить можно было что угодно, как угодно и где угодно. Мы в кратчайшее время получили бы беспредельный беспорядок! Именно поэтому разумные люди всегда поддерживают борьбу властей с незаконным строительством. Исключение составляют те, кто сами имеют ту или иную выгоду от строительного хаоса. Сегодня в большом зале администрации Новороссийска прошла пресс-конференция, посвященная злободневной теме сноса самовольных строений и защите обманутых дольщиков. На вопросы журналистов отвечали и.о. главы города Игорь Дяченко (Владимир Синяговский сейчас в отпуске), руководители и представители различных подразделений муниципалитета и пяти районов, а также прокуратуры, полиции и др. Мы добавили к краткому отчету цифры и факты из компьютерной презентации, а также немного полезной, справочной информации.



1. Мне сверху видно всё, - ты так и знай!

*****В середине апреля губернатор Кубани Александр Ткачев провел в Сочи расширенный Совет безопасности, главной темой которого стало незаконное строительство. Будущая столица Олимпиада местом проведения этого мероприятия была выбрана, конечно, не случайно. За Сочи сейчас - печальное лидерство в реестре нелегальных строек. "В краевой реестр незаконных строек на 1 апреля**

включены 1616 объектов. Из них на Сочи приходится 833! Больше половины!", - сказал глава края. - "Все должны понимать: это деньги, которые нечистые на руку дельцы попросту воруют из карманов простых людей и бюджета! И под шум подготовки к Олимпиаде любыми способами пытаются узаконить свои самострои на 12, 16 и даже 20 этажей! Давайте называть вещи своими именами: это никакой не бизнес. Это откровенный криминал!"



***** Новороссийск не входит по самострою в первую кубанскую тройку и даже пятерку, напротив, входит в число муниципальных образований Краснодарского края, где ведется наиболее активная борьба с незаконным строительством. Наибольшее количество нелегальныхстроек, по краевым данным, было включено на день проведения апрельского совета безопасности в муниципальные реестры в Сочи (833), Краснодаре (180), Анапе (78), Новороссийске (39), Туапсинском районе (88), Динском районе (49), Горячем Ключе (42), Темрюкском районе (36), Геленджике (27) и Лабинском районе (20).**

***** По свежим новороссийским данным (за 4 прошедших месяца 2013 года), в результате анализа авиафотоснимков у нас выявлено более 50 объектов, имеющих признаки самовольных. "Да, мы нанимаем вертолет и делаем снимки местности с высоты, рассказал Игорь Дяченко. - Затем специалисты изучают эти фото, а многое для профессионалов видно и сразу. Такой ежемесячный мониторинг с привлечением малой авиации сейчас стал постоянным и действенным средством по выявлению нарушений в сфере строительства и использования земель". Старые испытанные методы тоже работают. Было проведено 403 проверки по заявлениям граждан и юридических лиц, выдано 93 предписания, из которых 76 исполнено, составлено 92 административных протокола, из них 53 - управлением муниципального контроля.**



***** Направлено 57 инициативных писем в прокуратуру и иные контролирующие органы для принятия мер по фактам нарушений, не входящих в компетенцию горадминистрации. Подано 20 исковых заявлений в суд, а всего в работе находится 40 исковых производств. С января по апрель снесены 4 капитальных строения: двухэтажное здание по ул.Центральной, 1 в с.Мысхако, недостроенный многоквартирный жилой дом в т.н. "Ударнике" (массив в этом же селе), комплекс из 16 хозобъектов по ул.Суворовской и складской недострой в районе ул.Золотой Рыбки.**

***** Во 2-3 кварталах намечено снести 4 капитальных строения, по которым имеются соответствующие решения судов. Адреса такие. П.Горный, ул.Железнодорожная, 7, двухэтажный "длинномер" без крыши в станице Раевской, незаконные торговые объекты по ул.Дзержинского, 127-129 и строение по ул.Сакко и Ванцетти, 43. А план и результаты по сносу самовольных некапитальных строений представлены в таблице:**

Район Новороссийска 2013 год

План на год	План на месяц	Факт за 4 месяца	Процент исполнения
Центральный	43	4	20
Приморский	50	4	6

Южный	5	1	4
Восточный	44	4	15
Новороссийский	55	5	14
Всего	197	18	59

2. Не доверяйте симпатичному лицу и красивому названию! Верьте документам!

***Кстати, у самовольных застройщиков на территориях Черноморского побережья края есть своя неприятная особенность. Зачастую на земле, отведенной для индивидуального жилищного строительства (ИЖС), вырастают многоквартирные и гостевые дома. Нарушители пользуются, в частности, тем, что для получения разрешения на ИЖС по закону от застройщика не требуется разработки проектной документации. Но ведь потом таким образом построенный дом не будет введен в эксплуатацию, и пострадают покупатели! Такую схему, в частности, применял небезызвестный Юрий Моша в Мысхако. Затем он публично признался в даче взяток и сбежал в США, где сейчас заманивает доверчивых простаков переездом за океан. А покупатели псевдокоттеджей так верили мошинской конторе с обманчивым названием «Инвестиционный фонд Кубани»...



*****Почему так актуальна сейчас проблема незаконного строительства? Самострой – это объект, построенный без соответствующих разрешений, построенный с нарушениями строительных правил либо возведенный там, где строить в принципе запрещено. На пресс-конференции была как раз затронута тема бывшего массового узаконивания самостроя решениями судов. Да, в советское время с самовольным строительством вели «борьбу» именно так: сначала строили, а потом платили штраф, чтобы узаконить постройку. Но сейчас с такой практикой, по крайней мере, в масштабах Кубани, окончательно покончено. Самострой - под снос! Другого лозунга по отношению к нелегальным стройкам нет и не будет.**



*****Ну, а чересчур доверчивым гражданам, которые собрались купить квартиру, комнату, дом, земельный участок или другую недвижимость, начальник правового управления администрации МО г.Новороссийск Владимир Артемов дал советы.**

*****При покупке первоначально нужно установить полную информацию об интересующем объекте. В случае приобретения недвижимости в строящемся доме необходимо прежде всего ознакомиться со всей разрешительной документацией у застройщика (проект, разрешение на строительство, техусловия на подключение коммуникаций, разрешенный вид использования земельного участка). Затем, если все в порядке, очень важно оформить сделку. В том числе, обязательной регистрации в учреждении юстиции подлежит и договор о долевом участии. При его заключении как раз всё проверяется. Если у застройщика что-то не в порядке, договор не получит "зеленый свет". Главное, не спешить отдавать деньги. Ни в коем случае нельзя вестись на посулы и**

обольщаться низкой стоимостью покупки.

*****Игорь Дяченко привел пример откровенного мошенничества, ставшего основой уголовного дела.**
Мошенником выступил сам застройщик.
Точнее, не собственник, а подрядчик. Разрешено было возвести 6-этажный офис, а обманщик стал продавать квартиры до девятого этажа.



*****Итак, где можно получить в Новороссийске надежную информацию, чтобы не стать обманутым дольщиком, покупателем "без денег и без жилья" или прочим персонажем с "долей чудес" на поле строительной жизни?**

*****Во-первых, в управлении контроля городского хозяйства по адресу:**
г.Новороссийск, ул.Рубина, 25. Телефон: (8617) 67-70-77, e-mail: m-control@mail.ru.

Время приёма: с понедельника по пятницу с 9.00 до 18.00. Адрес сайта:
jkh.admnvrsk.ru.

Во-вторых,
в правовом управлении (тел.
64-62-09

, e-mail:
pravoupr@mail.ru

), а также в управлении муниципального контроля (тел.
67-70-77
).

Стоит также

в обязательном порядке подтвердить наличие предъявленной вам застройщиком документации на самом деле, обратившись в управление архитектуры и градостроительства (тел.

67-13-63

, е

-mail:

mku.uaig.novoross@mail.ru

). А в отношении приобретаемой земли необходимо еще и пригласить кадастрового инженера для выноса покупаемого участка на местности согласно координат, чтобы потом не возникло проблем с фактическим местом его расположения и споров с соседями.



*** Ну, и, конечно, участникам долевого строительства следует обращать особое внимание на технические параметры строящегося объекта, которые указаны в выданном уполномоченным органом разрешении на строительство.

Нет такого разрешения, значит и строительство незаконно.

Кстати, заключать договоры об участии в долевом строительстве многоквартирных жилых домов имеют право только юридические лица (ООО, ОАО, ЗАО и т. д.), но ни в коем случае не частные лица или индивидуальные предприниматели. А если застройщик-подрядчик нарушает предельные параметры разрешенного строительства (количество этажей, секций и др.), то возникает беда другого рода. Объект не будет введен в эксплуатацию, а вы соответственно не сможете оформить купленное жилье в собственность. Или же останетесь без коммуникаций, что тоже сделает покупку абсурдной. Самим во всем этом разобраться непрофессионалу нелегко. Еще раз: лучше обратиться за помощью в администрацию, 7 раз проверить, а уже потом 1 раз отдать кровные миллионы за недвижимость. Увы, большая сумма сама по себе не гарантирует даже маленькую честность со стороны строителей.

3. Цены, доли и головные боли

*** Объекты, возводящиеся без разрешения на строительство, попадают и в поле зрения прокуратуры. Она также добивается их сноса. Вообще правоохранительные органы в борьбе с самостроями работают сейчас согласованно с администрацией и между собой. Глава Новороссийского района Василий Чумак помечтал на пресс-конференции об "этакой дубине", чтобы оперативно реагировать на те нарушения, которые есть. Их больше всего именно в пригороде, и многие просто возмущают общественность. В частности, "беспредел на ул.Морской в Мысхако, застройка за кладбищем во Владимировке - в охранной зоне, по ул.Вишневой". Игорь Дяченко возразил, что все для оперативного реагирования сейчас имеется. В любое время суток выезжают специалисты УКГХ, "плюс мы сразу обращаемся в прокуратуру, прокуратура незамедлительно назначает проверку, и пошли все правовые действия..." Сразу же - исковое заявление в судебные органы, направленное на запрет проведения дальнейших строительных работ. Как только пристав опечатал стройку, она стоит. Еще, по словам Игоря Алексеевича, муниципалитет обратится за помощью в УВД для проведения мониторинга объявлений о продаже квартир. Очень важно вовремя информировать потенциальных покупателей об опасности покупки самостроя по тому или иному адресу. Один из депутатов городской Думы даже предложил плакаты-стенды возле таких объектов устанавливать. Мол, здесь не покупайте - обман. Интересно только, сколько подобная антиреклама продержится?



*** Отдельной темой стала такая. Почему мы рады обманываться при покупке недвижимости? Все очень просто. Радует, как дети, сталкиваясь с дешевизной. Даже криминальной или мнимой. Прозрение насчет истинной цены халавы приходит слишком поздно. По словам И.Дяченко, сегодня в Новороссийске цена одного квадратного метра - среди самых высоких на Кубани. Себестоимость 1 кв. м

даже у крупных, добросовестных застройщиков составляет 16-18 тыс. руб., продажу они ведут по 30-32 тыс. руб. У другого застройщика - цена от 47. И это тоже нормально, когда все в порядке с документами. Рынок, выбирайте.

*****Чтобы выбиралось легче и без ошибок, скоро нам представят муниципальный сайт, где будут публиковаться списки всех новороссийских самостроев, а также списки исков, поданных в суды. Полный же реестр выделения земли публиковать нецелесообразно, так как нередко недобросовестный застройщик покупает земельный участок под ИЖС у какого-то гражданина, а затем начинает строить многоквартирный дом. И муниципалитет вмешивается, понятно, когда начинаются нарушения. Раньше и оснований нет.**

*****Профилактическая работа однако есть, но она в другом заключается. Например, именно в результате профилактической работы на 91,4% улучшилась по итогам 2012 года динамика подачи заявлений о выдаче разрешений на строительство, эта тенденция сохраняется и в нынешнем году. Растет и число вводов в эксплуатацию построенного.**



*****Не обошлось и без ставшего, увы, традиционным вопроса о завершении мытарств дольщиков "Каскада" и "Черноморской Ривьеры". Эти жилые комплексы навсегда вошли в историю недобросовестного строительства в Новороссийске. Но, к счастью, хэппи-энд уже близок. По "Каскаду", как сказал и.о. главы, есть полное понимание. С "Ривьерой" дела чуть хуже. По вине застройщика, который в очередной раз обманул жителей и власти. Обещал 1 мая выдать людям ключи от квартир, но... Власти нашли спонсора, который сейчас делает благоустройство. Цена счастливого исхода по меркам строительства многоэтажки - смехотворная, несколько миллионов рублей. Игорь Дяченко подчеркнул, что будет добиваться возбуждения уголовного дело в отношении незаконных действий**

горе-застройщика. По имеющимся данным, он обитает где-то за рубежом, а общается с новороссийцами исключительно по телефону и через Интернет.

***** Наведение порядка, соблюдение законности - это необходимость. Хаос - страшнее всего. Но при сносе зачастую страдают покупатели. Те самые, что недодумали, не проверили, не убедились, поспешили заплатить... Последствия крайне печальны. Одним из первых прогремевших дел о сносе самостроя в Москве был демонтаж более десяти «лишних» этажей уже построенного небоскреба. Снесли незаконно возведенный дом в Подмосковных Вешках, оставив 49 семей без крыши над головой. Немногом ранее в Краснодаре снесли трехэтажный 6-подъездный дом по ул. Величковской, 31.**



С весны прошлого года в нашем Краснодарском крае бой с самозастроем ведется что называется за каждый дом, каждый объект. И если раньше отсутствовал узаконенный механизм финансирования сноса строений, то теперь, с момента принятия краевыми властями закона о применении мер уголовной и экономической ответственности за самовольное строительство с учетом специфики южного региона, ситуация в корне изменилась. Демонтаж чаще всего осуществляется за счет компаний, которые строили объекты. Все видят: сносы идут один за одним. Вольница времен "совка" кончилась. Делайте выводы, дорогие читатели, покупатели недвижимости! Берегите деньги и нервы от хаоса, который, как истина, всегда где-то рядом...



