



Борьба с самостроями и игнорированием градостроительного законодательства РФ, похоже, докатилась и до провинции. Кусками застроенная «на страх и риск» омская Чукреевка демонстрирует чудеса правового нигилизма. Местные собственники многоквартирных домов пытаются изменить вид землепользования уже когда здания... введены в эксплуатацию!

Самым скандальным в повестке этих публичных слушаний (25.09.2014г.) оказался вопрос легализации в Чукреевке трех многоквартирных домов. ЖСК «Бремен» и ЖСК «Мюнхен», не имея абсолютно никакой правоустанавливающей документации на строительство, не просто возвели коробки зданий, но и ввели жилье в эксплуатацию, заселили туда людей и подключились к сторонним сетям жизнеобеспечения. Так считают их оппоненты.

По мнению же заявителя, «все-то требуется изменить условно-разрешенный вид использования земельными участками».



Категорически «против» этой «простоты» выступили собственники смежных участков из кооператива «МТИЗ Инициатива». Их представитель Татьяна Будылина эмоционально поведала, что, проигрывая суд за судом, застройщик пытается заскочить на уходящий поезд и ввести в заблуждение общественность и членов Архитектурно-градостроительного Совета. Далее последовал правовой пассаж, которому позавидовал даже главный архитектор Омска. Анатолий Тиль откровенно признал, что «людей, умеющих так складно аргументировать свою позицию и увязывать ее с нормами Закона, крайне мало». И в его ведомстве, и во власти в целом. Предложил даже сменить место работы...

Из разъяснений представителя «МТИЗ Инициатива» выяснилось, что в июле этого года Кировский районный суд г.Омска (дело №2-1964/2014) признал многоквартирный жилой дом по улице Дергачева, 262 (собственник Гайкалов С.Н.) самовольной постройкой и вынес решение о его сносе. Причем, судебным актом установлены факты отсутствия разрешительной документации на строительство указанного дома и возведение самовольной постройки с нарушением требований Правил землепользования и застройки МО городской округ город Омск. Встречные иски ответчика о признании права собственности на самовольную постройку были оставлены судом без удовлетворения. Это что касается первого участка и первого возведенного на нем дома.

В июле же Кировский районный суд начал рассматривать второй иск. Ответчик – гражданка Муртазина Д.Д., собственник еще одного застроенного земельного участка. В процессе передачи права собственности от Муртазиной к ЖСК «Мюнхен» (и обратно) на территории вырос трехэтажный многоквартирный дом. Строительство началось еще в 2011-м году, тем не менее, никакой проектной и разрешительной документации, подтверждающей законность возведения МКД, в суд представлено не было. Арбитраж не вынес решение о сносе самостроя только по причине перехода права собственности от ЖСК обратно к гражданке Муртазиной. Впрочем, жонглирование земельным участком вряд ли узаконит самовольное строительство.

Третий участок и третий многоквартирный дом так же угодили в судебную переделку. В настоящее время департамент архитектуры и градостроительства мэрии Омска предъявил через Арбитражный суд Омской области иск к ЖСК «Бремен» «о сносе самовольно возведенного на земельном участке объекта капитального строительства (многоквартирного дома)» (дело №А46-4193/2014).



Впрочем, члены «МТИЗ Инициатива» имеют целый ряд самостоятельных претензий к смежникам. По словам председателя Совета кооператива Г.Б.Корнева, у него на руках имеется градостроительное заключение, из которого следует, что при самовольном строительстве трех домов были нарушены фундаментальные элементарные нормативные требования. В частности, не соблюден «разрыв между секционными жилыми зданиями высотой 3», что свидетельствует о нарушении прав и законных интересов смежных землепользователей. Этого уже не исправить!

Как впрочем, и не переписать Градостроительный кодекс РФ, в котором черным по

белому написано, что изменение одного вида разрешенного использования земельных участков и объектов строительства на другой осуществляется строго в соответствии с градостроительным регламентом при условии соблюдения технических нормативов. И данная процедура точно прописана в статье 39 Градостроительного кодекса. Нужно направить заявление в уполномоченный орган, пройти публичные слушания, уведомить о них смежных правообладателей, получить согласие, предъявить документацию. И все это в законом предусмотренные сроки.

Ни одну из этих позиций застройщики МКД из Чукреевки не выполнили. Печальная судьба подмосковного Речника замаячила для омских самостроев из Чукреевки в полный рост!.

Впрочем, свою порцию аргументов высказал и представитель ЖКС «Бремен» и ЖСК «Мюнхен». Показалось, что главным, смягчающим вину обстоятельством, является уже сам факт наличия домов. Дескать, всё построено, заселено, обустроено, что тут обсуждать?! Подумаешь, какая-то формальность – вид землепользования, публичные слушания, «смежники»... Не лишать же из-за этого недоразумения людей крыши над головой!

А еще, по мнению представителя ЖСК, и в МТИЗ «Инициатива» тоже не все гладко. Там тоже ведутся какие-то проверки, следствие. Впрочем, какое отношение это имеет к публичным слушаниям и самостроем, так и осталось не понятным. Создалось впечатление, что проблему переваливают с больной головы на другую. Судя по всему, это заметили не только слушатели, но и члены АГ Совета. На публике вдаваться в перипетии чукреевской заварухи Анатолий Тиль предложил «не начинать», а взвесить все «за» и «против» уже за пределами процедуры публичных слушаний, в более тесном профессиональном составе. Хотя итог обсуждений можно предугадать с большой долей вероятности... Если уж самострои не устояли в «блатном» Речнике, то в Омской Чукреевке им не сдобровать.

Закон нынче суров!

Сергей Асташкин,

Омская Чукреевка грозит превратиться в подмосковный Речник!

Автор: Administrator
26.09.2014 03:56

Специально для Омского правового портала

