

В элитном недострое «Золотые купола» на сторону ушло 40 квартир?!

Автор: Administrator
27.11.2016 10:35



Такую цифру озвучили в суде истцы, требующие от ЖСК «Дом на Тарской» прекратить незаконные поборы и отчитаться о доходах и расходах за последние 6 лет...

В Центральном районном суде г.Омска продолжается рассмотрение спора между собственниками квартир в строящемся жилом комплексе «Золотые купола» и ЖСК «Дом на Тарской». Ответчику – жилищно-строительному кооперативу еще в 2010 году по решению арбитража были переданы права застройщика, но объект до сих пор не введен в эксплуатацию.



Истцы полагают, что в сегодняшних реалиях причиной тому – не эффективная работа правления ЖСК. Более того, продолжение строительных работ является... не законным! (см. дело №2-6497/2016, судья Оксана Мезенцева - https://centralcourt--oms.sudrf.ru/modules.php?name=sud_delo&name_op=case&case_id=129554178&result=0&new=&delo_id=1540005&srv_num=1).

Лиха беда начало

В элитном недострое «Золотые купола» на сторону ушло 40 квартир?!

Автор: Administrator
27.11.2016 10:35

Формально истцы требуют установления и признания в судебном порядке ряда фактов, имеющих юридическое значение. При позитивном исходе дела в ЖСК «Дом на Тарской» может случиться «революция», потому как к нынешнему составу правления могут быть с полным основанием применены такие эпитеты как «не добросовестный», «не порядочный», «не законный» застройщик.



На столь решительные действия в отношении своей недвижимости граждан побудили следующие причины. Это неопределенность в сроках и правовом статусе самого строительства. Это не прозрачность и безотчетность постоянных поборов правления ЖСК по статьям расходов и сметам, которые либо не меняются годами, либо предварительно с ними не обсуждаются, а результаты работ замалчиваются. Люди до сих пор толком не знают, кто является собственником квартир в доме, на каких основаниях, когда и сколько выплачено средств на строительство или по иным обязательствам, кому внесены средства.

В элитном недострое «Золотые купола» на сторону ушло 40 квартир?!

Автор: Administrator
27.11.2016 10:35

После очередного требования платить огромные суммы за некие «целевые сборы» и за... «неосновательное обогащение» истцы вынуждены были вникать в производственную кухню своей элитной новостройки и выяснять для себя массу этих и иных подробностей.

Весьма пикантных.

Золотой... самострой?!

Так, оказалось, что с 2004-го года разрешение на строительство, выданное ООО «СПЭК», никто не продлевал, ЖСК за выдачей разрешения на имя нового застройщика в департамент архитектуры мэрии Омска не обращался.



Как утверждают истцы со ссылкой на официальную позицию госорганов, отдельные характеристики «Золотых куполов» за двенадцать лет изрядно менялись: дом на сегодня строится не с теми параметрами, которые указаны в проекте. Например, существенно больше оказалась площадь застройки, был увеличен строительный объем. Возможен, это вполне объяснимые "рабочие моменты", но в таком случае нормативными актами предусмотрено внесение в проект соответствующих изменений, проведение ее повторной экспертизы и по новой получение разрешения на строительство. Ничего этого ни заказчиком, ни подрядчиком не сделано.

До сих пор.

Между тем, по всем этим "моментам" Госархстройнадзор дважды выносил административные порицания в адрес подрядчика и должностных лиц ЖСК «Дом на Тарской». Нарушения КоАП РФ зафиксированы, никем не оспаривались, а протоколы административных правонарушений и постановления о привлечении к а/о, составленные госорганом, на данный момент считаются "законными".



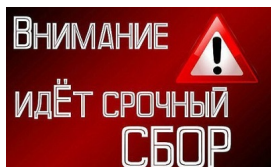
Истцы из предыдущих судебных тяжб с ЖСК выяснили, что вторая очередь элитной многоэтажки была возведена на четырех земельных участках, один из которых относится к не разграниченным землям федерального подчинения, а еще три находится в муниципальном ведении. Ни один из этих наделов до сих пор не оформлен в законном установленном порядке. Другими словами – часть возведенного здания в правовом плане является ни чем иным, как самостроем. «Дорогим», «элитным», «в самом центре Омска», «авторским», но... самостроем!

По мнению истцов (а их количество по ходу судебного процесса становится больше), при таком состоянии дел у застройщика и подрядчика весьма призрачные шансы на введение объекта в эксплуатацию. В том числе и первой очереди, которая уже несколько лет готова «почти на 100%». Более того, получается, что у ЖСК на сегодняшний день нет даже правовых оснований на продолжение строительных, монтажных, благоустроительных либо каких-то иных видов работ. А при таком «раскладе», логике событий становится не совсем понятно, на каком основании и для чего ЖСК регулярно и в значительном объеме продолжает требовать с дольщиков, с собственников платежи.

На гипотетические работы?

«Имеем право!»

- возражают представители Ответчика и приводят в пример местную судебную практику с участием ЖСК «Дом на Тарской» и «должников - не плательщиков».



Оппоненты активно возражают: как можно собирать задолженность, целевые взносы, иные поступления, если «де-юре» строительство не может вестись, а о том, что сделано «де-факто» никто толком не отчитывается, общая ситуация на объекте не меняется уже четыре с половиной года?! (по не подтвержденным сведениям, степень готовности объекта 90%, а по данным кадастрового паспорта - 64%, и эта цифра в официальном документе не меняется уже с 2009-го года).

При этом официальные данные контролирующих органов говорят о массовых претензиях к качеству, к соответствию СНиПам и противопожарным требованиям уже произведенных на объекте работ.

По данным одного из представителей истцов, на недавнем заседании Рабочей группы при правительстве Омской области «по вопросам обманутых дольщиков» в отношении ответчика «лед тронулся» и было публично озвучено, что работы на «Золотых куполах» приостановлены до приведения всей документации по объекту в соответствие с Законом.

Наконец-то.

Надзор прозревает?

Вот такими аргументами истцы «закидали» и явно озадачили местную Фемиду в лице судьи Оксаны Мезенцевой.

Более того, обоснованность претензий граждан к ЖСК «Дом на Тарской» косвенно подтвердили и иные участники судебного процесса.



Представитель прокуратуры Омской области пояснил, что в ведомство, действительно, обращались омики с жалобами на «Золотые купола». Пока в прокуратуре Омска или ЦАО находится на рассмотрении вопрос о законности взимания платежей с разных категорий собственников по линии ЖСК. Что касается обращений о законности самого строительства, о соблюдении при возведении объекта требований землеустроительного и градостроительного законодательства, строительных норм и правил, то полной и исчерпывающей информацией представитель не владеет.

Суд попросил представить позицию надзорного органа в официальном документе и на материально выраженном носителе.

Обещали исправиться...

Разно-чтения

Ответчики из ЖСК «Дом на Тарской» признали, что «Золотые купола» возведены на земельных участках, которые не оформлены в установленном законом порядке, но они «оформляются».

Представитель истцов Татьяна Будылина просила пояснить для суда «можно ли считать «оформлением» два отказа в предоставлении земли, которые в 2015-м и 2016-м годах ЖСК дали в департаменте имущественных отношений мэрии Омска»?! При этом кооператив "заходил" в исполнительный орган с разных правовых позиций, но ответ был один и тот же – отрицательный.



Подмена понятий.

Оппоненты пояснили суду, что со стороны юриста "идет некая подмена понятий", ведь речь шла не о результате, а был вопрос «что делается ими в этом направлении?».

Они сказали.

Что касается инкриминируемой «корректировки проекта», то ответчик возразил: переданный от ООО «СПЭК» объект не достраивался им «ни ввысь, ни вширь», «строительный объем объекта остался прежним». На этот счет имеется даже некая экспертиза от частной фирмы.

От нарушений, выявленных ГАСН, ответчики «отбились» тем, что «административки» были составлены в отношении должностного лица и генподрядчика, а не ЖСК. Получается, тем самым представители подтвердили, что претензии были и они задокументированы.

По «Рабочей группе в облправительстве» и «приостановке работ» информация чиновникам была озвучена несколько в ином контексте и ключе: представитель подрядчика (или ЖСК -?) проинформировал орган, что из-за сильных холодов строительство решили заморозить.

На время.

В связи с таким явным разночтением одной и той же фактуры по просьбе истов будет запрошена официальная информация из правительства Омской области. Так решил суд.

Еще один участник процесса, департамент архитектуры и градостроительства мэрии Омска, в своем отзыве на иск собственников сослался на ряд важных бумаг, которые почему-то оказались не приложены к отзыву и которых нет в материалах дела. Истцы обратили внимание на это не соответствие, суд обязал представителя ДАиГ восполнить пробел.

Та пообещала «предоставить»...

Где деньги, Зин?!

Впрочем, самое интересное на этом заседании началось, когда слово предоставили гражданину В.Н.Сащенко.



Истец эмоционально высказал свое видение ситуации. Выплатив 10 (десять-!) лет назад почти 4 млн рублей за элитную квартиру, готовую почти на 100%, он вынужден теперь с супругой «стать дойной коровой для некоей группы, обозвавшей себя правлением ЖСК». И платить, платить, платить «не понятно за что».

Недавно у него состоялся процесс в Кировском райсуде г.Омска, в ходе которого, по мнению оратора, в «Золотых куполах» вскрылись интимные подробности манипуляции с жилым фондом новостройки. Истец при этом сослался на некие документы, согласно которым уже после смены застройщика с ООО «СПЭК» на ЖКС «Дом на Тарской» в активе кооператива находилось, как минимум, 15 свободных от обязательств квартир. Всего же, по информации истца, в тот момент в распоряжении правления кооператива имелось порядка 40 таких квартир. Никем и ничем не обремененных...

Информация

Срок сдачи	IV квартал 2016 г.
Этажность домов	10 эт.
Количество квартир	
Площадь квартир	от 45 до 55 м ²
Высота потолков	Не указано
Материал стен	кирпич
Отделка	под отделку
Застройщик	ЖСК «Дом на Тарской»
Продавец	Неизвестный
Проектные декларации	С документами можно ознакомиться в офисе компании: г. Омск, ул. Щербанева, д.25, офис 103
Банки партнеры	Не указано

В элитном недострое «Золотые купола» на сторону ушло 40 квартир?!

Автор: Administrator
27.11.2016 10:35

Далее истец Сащенко озвучил и свою арифметику. От реализации свободных квадратных метров ЖСК должен был выручить, по самым скромным оценкам, около 80 млн рублей. Этого бы вполне хватило и на достройку дома и на процедуру оформления документации.

- У вас имеются факты?! – долго и молча слушавший оппонента представитель ЖСК буквально вскипел от прозвучавших в адрес доверителя обвинений. – Где доказательства, документы?! Или это ваши предположения, ничем не подкрепленные... - видно было, что сказанное больно задело. Или за самолюбие, или за живое.

Истец по новому кругу еще раз повторил основные моменты своего «независимого расследования».

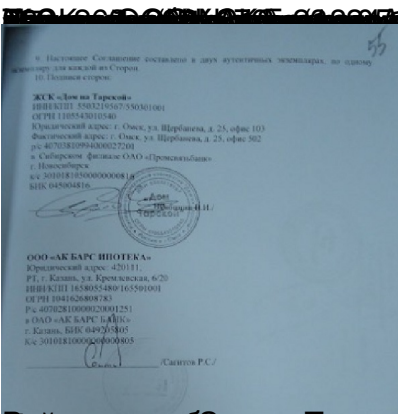
У него был суд с ЖСК в Кировском суде (дело № 2-5075/2016, судья Г.Н.Гончаренко – см. https://kirovcourt--oms.sudrf.ru/modules.php?name=sud_delo&name_op=case&case_id=126134594&result=1&new=&delo_id=1540005&srv_num=1).

В элитном недострое «Золотые купола» на сторону ушло 40 квартир?!

Автор: Administrator
27.11.2016 10:35

ДЕЛО № 2-5075/2016 ~ М-4923/2016

ДЕЛО	ДВИЖЕНИЕ ДЕЛА	СТОРОНЫ ПО ДЕЛУ (ТРЕТЬИ ЛИЦА)
ОБЖАЛОВАНИЕ РЕШЕНИЙ, ОПРЕДЕЛЕНИЙ (ПОСТ.)		
ДЕЛО		
Производство в суде первой инстанции		
Дата поступления	08.06.2016	
Начало течения срока рассмотрения дела	01.08.2016	
Категория	2.177 - О взыскании неосновательно	
Председательствующий судья	Гончаренко Г.Н.	
Дело рассмотрено (выдан приказ)	08.09.2016	
Результат рассмотрения	Иск (заявление, жалоба) УДОВЛЕТВО	



На счете – ничего! Все, что поступило сразу
уже все ими освоено, так можно быстро
освоить все наши деньги ещё 10 лет.!

Похоже, они вошли во вкус!!!

Возможно, Г. Гончаренко, неграмотно разбираясь в словах, а не в делах, и не имея никаких