

Статья в «МС» № 1 от 12 января «Идущие сквозь стену» заставила меня задуматься. Я попыталась разобраться: что же происходит? Почему действительно перестройки новых квартир приняли такой масштаб? И пришел к выводу, что изначально строители перекаладывают свои задачи на жителей и службы ЖКХ.

Практически каждый дом сдается строителями в ужасающем состоянии. Принципиальные возражения принимающей стороны по недоделкам вызывают у строителей и чиновников негодование. Они давят, угрожают, подкупают и тут же просят подписать акт о приемке: потом, если, мол, кто-то будет возмущаться, строители доделают. Но как только акт подписан, об обещаниях можно забыть!

Что дальше? ЖКХ должно выполнять свои рутинные эксплуатационные функции в условиях, когда принятое здание будто бы находится в идеальном состоянии, но не тут-то было! Здание переделывается: грохочут перфораторы, количество мусора увеличивается в десять раз. Почему?

Во-первых, трубные радиаторы, которые строители ставят со времен царя Гороха, никому не нравятся и поэтому меняются на современные. Во-вторых, ванны и раковины по внешнему виду - для гетто, а краны водяной системы, начиная от стояков, такие, которые ставятся на свиноводческих фермах, из штурвалов торчат снопы затвердевшего в краске льна. Сливы от ванн и раковин проложены горизонтально, без уклонов, по полу, без прижатия к стене, свободно болтаются - значит, надо перебирать, перекаладывать!

А электропроводка?! Во всех комнатах и коридорах прибитые гвоздями набекрень приложенные к стене крышки из обрезков листовой жести. Отдельные гвозди загнуты на лицевой стороне - это электрические ниши. Именно ниши, а не коробки, как должно быть. И вы думаете, что там провода заизолированы, надеты наконечники? Зачем? И так сойдет! А на кухне просто валяется на полу пластмассовая труба с проводом для подключения электроплечи! Настоящий хозяин не потерпит такого разврата!

При сегодняшней насыщенности электроприборами просто диверсант какой-то, а не конструктор разрабатывает схему электропроводки и количества розеток. Позже владелец квартиры накупит удлинитель, разветвителей, растянет их по всей комнате - под кроватями, тумбочками, половиками и

## КТО ТАК СТРОИТ?

ПИСЬМО РАССЕРЖЕННОГО НОВОСЕЛА



ФОТО АЛЕКСАНДРА МАТЮШКИНА

коврами, будет по ним ходить и регулярно тереть пылесосом, пока не произойдет замыкание. При этом на одной розетке будет висеть повышенная мощность. По крайней мере в Москве 90 процентов случаев возгораний - от замыкания электропроводки.

И, наконец, вентиляция. Трубные каналы висят, как паутина в фильме «Вий»: острые кромки жести, никакого уплотнения - даже для промышленного помещения это просто уродство, а здесь будут жить люди каждый день.

Все, что здесь изложено, - это описание конкретных мытарств в новой квартире (гензастройщик ДСК-1) моего родственника, где мы собственными руками пытаемся все это безобразия уже в течение 1,5 лет привести хоть в какое-нибудь приличное состояние. Так что со словами Ольги Матвеевой: «...конфигурация квартир, тщательно продуманная архитекторами, то есть специалистами, ну совершенно не устраивает новоселов», - не могу согласиться. Упреждая, скажу, что стены мы не двигали, проемы не делали, хотя и не можем понять: что же это за бывшие двоечники-конструкторы, которые

дверь в малюсенькую комнату располагают посередине стены? Как можно в такой спальне поставить кровать, чтобы чувствовать себя уединенно и уютно? Никогда! Всегда будешь лежать, как на съёмочной площадке, беспокойно поглядывая на эту дверь.

На что еще хотелось бы обратить внимание? Перед входом в подъезд, например, дома серии П-44Т укладывается полированная бетонная плита, на которой зимой устоять невозможно - скользко. В отличие от дома серии П-44 (старая серия), где козырек над входом в подъезд имеет консольный вылет 2 м и перекрывает всю площадку (размеры площадки в обеих сериях домов одинаковы), козырек в новой серии всего 0,5 м. А еще отсутствует желоб, улавливающий воду. Войти в подъезд при дожде - проблема: обдает водой с головы до ног, а надо еще открыть домофон. Для молодых мам с коляской такой подъезд - тоже наказание. А потом еще замучает снег, который будет наваливаться прямо к двери да еще примораживаться ляпающей сверху водой. Сколько будет потрачено сил и денег только из-за отсутствия нормального козырька?!

На примыкании подъезда к дому от пола до потолка рваная щель - подъезд отошел от дома. Что, «конструкторы-специалисты» эту болезнь не знают? Может, авторский надзор в лице генпроектировщика когда-нибудь посетил стройку? Увольте, не царское это дело! Далее: в шлюзовых дверях вместо дверных коробок обычный ржавый уголок. Вид ужасный! Полы не покрыты даже простейшей плиткой - серо-черный бетон. Цвет стен не определит никакая колористическая комиссия, но и это все облупилось, в том числе на потолках. Жильцы, конечно же, будут настаивать на приведении всего в порядок, коммунальщики будут говорить, что не хватает денег и по срокам не положено (дом ведь только сдан), а строители, уже забрав 500 процентов рентабельности, ваяют новый дредоут для нас. Поздравляю!

Перила пешеходных маршей покрыты кривой, расположенной в разных плоскостях, полимерной насадкой. Электронный указатель этажей малого лифта установлен вверх ногами, так и замурован, так и принят комиссиями.

По поводу вентиляционных коробов я беспокоюсь Ольги Матвеевой решительно разделяю, но... Мы убрали уродливые самодельные коробчатые трубы разводки вентиляции по помещениям, смонтировали на эти же места фирменные трубы и завели их концы в вертикальные каналы основной вентиляции. Потребовалось разделить входы. И что же мы увидели? Секции основных вертикальных коробов установлены друг на друга без раствора, швы не промазаны. Что происходит при этом? Потоки воздуха в главной трубе воздуховода (самое большое отделение, которое объединяет все этажи и которое нарушители урезают под холодильники) закорачиваются напрямую с квартирами, выключая из схемы вертикальный канал, предназначенный для каждой квартиры и играющий одновременно роль обратного клапана и разгонного устройства - тяги. Кстати, верхний выход этого вертикального квартирного канала в главный должен выпиливаться размером, равным сечению квартирного канала, строители же выбивают молотом перемычку размером 0,5 кв. м. По этим причинам реально движение воздушного потока неконтролируемо. При пожаре у ближайших соседей продукты горения с учетом того, что при этом создается избыточное давление из-за разности температур, попадают во все квартиры. Но и не при пожаре вы слышите, о чем говорят соседи, ощущаете все запахи от их кухни и туалета. Поэтому, когда Владимир Ресин говорит о проблеме проветривания многоэтажных домов, я думаю: знает ли он о бандитизме строителей?

Так что и не хотели бы мы заниматься этой перестройкой, но строители поставили всех на колени: и жильцов, и эксплуатационников.

**Дмитрий БОДОВСКИЙ,**  
читатель «МС»

## ВОТ ТЕБЕ, ДОЛЬЩИК, И 1 АПРЕЛЯ...

В прошлом году наша газета опубликовала материал «Рисковые ребята» («МС», №19, 26 мая - 1 июня 2004 года). Речь шла о самом массовом инвесторе на рынке жилищного строительства - так называемом дольщике. Уже почти 10 лет «долька» - основа всего жилищного строительства страны. По статистике, за ее счет возводится 95-97 процентов жилья. При этом права частных инвесторов, то есть людей, вкладывающих в строительство собственные накопления, практически ничем не защищены. И вот - хорошая новость: с 1 апреля дольщики находятся «под охраной». Хотя дата располагает к шуткам, но именно с этого дня вступает в силу новый Федеральный закон «Об участии в долевом строительстве многоквартирных домов и иных объектов недвижимости».

Правда, не успели просохнуть под документом чернила официальных подписей, как в строительном сообществе развернулась всероссийская дискуссия. Первыми ее начали столичные строители, затем свое недовольство выразили и региональные представители стройкомплекса, заявляют о необходимости внести в него «поправки».

Во-первых, по этому закону застройщик вправе привлекать деньги дольщиков только после получения разрешения на строительство, опубликования проектной декларации и государственной регистрации права собственности или права аренды на земельный участок, предоставленный под строительство дома. В случае нарушения этих правил участник долевого строительства может обратиться в суд с иском о признании сделки недействительной, потребовать возврата денег и уплаты процентов.

Во-вторых, от момента опубликования декларации до заключения первого договора должно пройти не менее 14 дней. Более того, статья 22 закона запрещает какую-либо рекламную деятельность по

привлечению дольщиков до выполнения вышеозначенных требований. Это, убеждены аналитики, должно пресечь возможность собирать деньги на несуществующее строительство.

В-третьих, согласно закону договор строительной компании с дольщиком подлежит государственной регистрации и считается заключенным только с момента такой регистрации. Этот пункт позволит исключить распространенную практику двойной продажи объектов недвижимости. Ведь ранее договоры соинвестирования подлежали лишь учетной регистрации, которая де-факто строителей ни к чему не обязывала. В договоре определяется объект передачи, то есть квартира, сроки ее передачи от застройщика дольщику, сведения о цене, порядке оплаты и так далее.

В-четвертых, доселе дольщик чаще всего не мог получить необходимую информацию о застройщике, его правовом статусе, деловой репутации. Фактически ему приходилось заключать договор вслепую. Новый закон обязывает застройщика открывать о себе максималь-

но полную информацию. Согласно статье 20 она должна содержать, в частности, перечень реализованных проектов за последние три года, финансовые показатели компании, годовые отчеты, бухгалтерские балансы, заключения аудита, разрешительную документацию, подробные данные о проекте, сроках строительства, подрядах и т.д.

В-пятых, как известно, один из самых больших вопросов «дольки» - несоблюдение строителями срока сдачи домов. Статья 6 нового закона определяет ответственность застройщика по срокам передачи квартиры дольщику. «В случае нарушения предусмотренного договором срока... застройщик уплачивает участнику долевого строительства неустойку (пеню) в размере одной семидесятой ставки рефинансирования ЦБ РФ, действующей на день исполнения обязательства, от цены договора за каждый день просрочки». Что же касается случая, когда строительство дома не может быть завершено в оговоренный договором срок, то «застройщик не позднее чем за 2 месяца до истечения указанно-

го срока обязан направить участнику долевого строительства информацию и предложения об изменении договора». Если верить аналитикам, во избежание штрафных санкций застройщики будут указывать в договоре максимально возможные сроки.

В-шестых, известно, насколько серьезной проблемой было низкое качество сдаваемых домов. Так вот, теперь по статье 5 нового закона, «если объект долевого строительства построен (создан) застройщиком с отступлениями от условий договора, приведшими к ухудшению качества такого объекта, или с иными недостатками, которые делают его непригодным для предусмотренного договором использования, участник долевого строительства... по своему выбору вправе потребовать от застройщика: безвозмездного устранения недостатков в разумный срок, соразмерного уменьшения цены договора или возмещения своих расходов на устранение недостатков». В случае же существенного нарушения требований к качеству дольщик в одностороннем порядке вправе отказаться от исполнения договора и потребовать от застройщика возврата денежных средств.

Наконец, в статье 9 подробно перечислены случаи, когда дольщик может в одностороннем порядке расторгнуть договор. Например, при существенном изменении размера и планировки квартиры застройщик обязан возратить дольщику полученные от последнего денежные средства - вместе с процентами, набравшими на эту сумму, - в размере одной стопятидесятой ставки рефинансирования ЦБ РФ. Этот пункт дает дольщику определенную защиту от произвола строителей: в частности, от безнаказанного изменения проектной документации. Сейчас ведь нередки случаи, когда проект изменяется в процессе строительства, и дом может оказаться на несколько этажей выше, а квартира на несколько метров меньше, чем оговорено в договоре.

Таким образом, строителям не нравится в нем почти все. Открытость информации о компаниях, по их мне-

нию, оживит криминальную сферу. А предъявляемые требования могут не всем из них оказаться по силам. По словам строителей, закон не дает гарантии стабильного поступления денежных средств застройщику, так как теперь дольщик, не неся больших штрафных санкций, может задерживать платежи до трех месяцев. Не нравится строителям и положение о штрафе за просрочку при сдаче объектов.

Конечно, и тут не без сермяжной правды. Как справедливо заметил, например, один из руководителей Ассоциации домостроителей Михаил Викторов, практика показывает, что сроки реальной сдачи и заселения домов плавают в пределах от трех до девяти месяцев, но зачастую в этом виноваты не строители, а монополии и государственные структуры, которые не выполняют своих обязательств. По новому же закону, если дом сдан с опозданием в 3-6 месяцев, объект у застройщика могут отобрать и как объект незавершенного строительства продать с торгов.

Впрочем, разные доводы против у них, строителей, можно перечислять до бесконечности. Самый же главный аргумент, как открыто выразил общее мнение зам. генерального директора одной из крупнейших строительных компаний - ЗАО «ЭталонспецСМУ» - Кирилл Вязовский, то, что этот закон дает дольщику все права, а застройщику оставляет одни обязанности.

Услышав эти слова, я, честно признаться, вдруг обрадовался: наконец-то у нас хоть какой-то закон дает потребителю все права, оставляя поставщику одни обязанности!

**Геннадий ВОСКРЕСЕНСКИЙ**

*От редакции. Самое большое беспокойство строителей вызывает пункт об обязательной регистрации договоров на долевое строительство в Росрегистрации. Они намерены добиваться отмены этого положения. Впрочем, как и целого ряда других. Так что дольщикам, которых сейчас в Москве сотни тысяч, еще предстоит побороться за свои права.*