

КАК ОБУЗДАТЬ «ЧЕРНОГО РИЕЛТОРА»

Столичный департамент социальной защиты населения подготовил и направил в Московскую городскую думу предложения о внесении изменений в Федеральный закон от 8 августа 2001 года № 128 – ФЗ «О лицензировании отдельных видов деятельности». Мы попросили прокомментировать этот документ председателя Комиссии по социальной политике и трудовым отношениям Мосгордумы Михаила АНТОНЦЕВА.



Департамент социальной защиты впервые в Москве ввел порядок выдачи первичной лицензии сроком не более чем на год. По истечении срока комиссия департамента проверяла все заключенные риелторскими фирмами договоры аренды, проводила опрос пенсионеров, чтобы выяснить, как выполняются условия договора и есть ли какие-нибудь претензии или жалобы.

По решению правительства в Москве было создано государственное унитарное предприятие «Московская социальная гарантия». Оно стало заниматься заключением договоров пожизненного содержания с иждивением от лица города. Одним словом, город внимательно следил за тем, чтобы социально незащищенные москвичи не попали в капкан к жуликам и проходивцам.

Сегодня иная ситуация. После отмены лицензирования контроль над риелторской деятельностью полностью утрачен. Широко распространение получила порочная практика, когда риелторские фирмы выступают лишь посредниками при заключении договоров между одинокими пенсионерами и физическими лицами, которые желают таким образом приобрести квартиру. В результате, обратившись в фирму, ничего не подозревающий пенсионер заключает договор с совершенно незнакомым гражданином. К каким последствиям может привести подобная сделка, можно только гадать. Никто их анализом не занимается. Риелторская фирма-посредник за качество сделки никакой ответственности не несет: сами заключили договор – сами и разбирайтесь. Куда угодно жалуйтесь, пишите заявления в прокуратуру, обжалуйте договор в суде... Нам, мол, до этого никакого дела нет. Если раньше недобросовестную риелторскую фирму можно было лишиться лицензии, то теперь этот инструмент воздействия не работает. У проходивцев, подвизающихся на рынке жилья, полностью развязаны руки.

В последнее время в Департамент социальной защиты, в Мосгордуму приходят многочисленные письма от одиноких, больных людей с просьбой защитить их права. Они стали жертвами аферистов либо недобросовестных плательщиков ренты. Недаром появился термин «черные риелторы». Что может сделать в этом случае столичный департамент социальной защиты? Да по большому счету ничего! Конечно, старикам пытаются хоть как помочь: оказывают юридическую помощь, дают какие-то советы, по-человечески сочувствуют. В подобных случаях обиженные люди должны обращаться в суд и добиваться расторжения договора. Но все мы прекрасно понимаем, каково старому, больному человеку таскаться по судам.

Сейчас наша задача – решить, как все-таки можно реально помочь социально незащищенным гражданам. Разработать социальный механизм, который мог бы эффективно действовать в рамках наших федеральных законов. Думаю, первым шагом могло бы стать возвращение к лицензированию риелторской деятельности.

Недавно на заседании нашей комиссии мы поддержали инициативу Департамента социальной защиты, и в ближайшее время предложенное ими дополнение в федеральный закон будет рассмотрено на заседании Московской городской думы.

Записал
Виктор БАШКИН

Все разъяснилось: меня ждали в стоящем неподалеку жилым пятиэтажном доме, он значился под тем же адресом. Стройплощадка примыкала к дому вплотную. Его торцовая сторона стала как бы одной из секций ограждения. Оказалось, что смыкание дома и его двора со строительной площадкой и даже одинаковый адрес объектов имеют глубокий, скрытый смысл: сам процесс рождения офисного центра ставит под угрозу существование дома. Кто-то здесь лишний. Кто? Уж не 70 ли семей, живущих в доме? Кстати говоря, в доме прекрасном, respectable, построенном в конце 50-х годов. Как говорится, так сегодня не строят: толщина стен – 58 сантиметров, высокие потолки, просторные лестничные клетки. Местоположение дома – близко от метро, но в стороне от Ленинградского проспекта – еще больше повышалось стоимость квадратного метра жилой площади. Года два назад обитатели дома были собственниками дорогого жилья. Сегодня его цена упала на порядок: дом в лесах, для него сооружают металлический корсет, иначе развалится.

Выступления москвичей против нового строительства в районах сложившейся застройки для столицы не новость. То тут, то

заказчиками и инвесторами строительства. Там-то они и узнали, что в нескольких метрах от дома будет возведен 29-этажный (!) офисный центр. К тому времени мнение людей уже никого не интересовало. Их просто поставили в известность, что два года им придется терпеть соседство большой стройки, а потом жить в темном колодце. Стройка началась. Закрытый и благоустроенный на средства жильцов двор сразу превратился в проходной. Но худшее ждало впереди.

21 декабря прошлого года на стройплощадке начались буровые работы. Тут люди испугались по-настоящему: в первом подъезде пошли поперечные и продольные трещины. Сначала они появились в подъезде, потом – в квартирах. Из них сыпалась пыль, потом стали отваливаться куски штукатур-

пление». Я побывала в первом подъезде дома, уже стиснутого металлическим корсетом, в начале марта, то есть почти через полтора месяца после прекращения строительных работ. «Маячки», укрепленные на разных стенах подъезда и квартир, сигнализируют: процесс разрушения не прекратился. Идет трещинами 7-сантиметровая бетонная стяжка на полах, вылетают дощечки паркета и кафельная плитка, перекошенные двери не закрываются, оконные рамы отошли от стен, «загуляли» лестничные марши. Жильцы держат наготове сумки с документами и самыми необходимыми вещами. Чтобы, случись что, схватить и бежать. Если успеют.

Сейчас ситуация настолько очевидна, что никто уже не упрекает жильцов за пугающую панику. Наоборот, к дому проявляется

Отправляясь куда-либо впервые, обычно тщательно уточняешь адрес и маршрут: заблудиться в старых московских кварталах с их «точечной застройкой» легко. На этот раз все было просто – улица Викторенко, дом № 3, в двух минутах ходьбы от станции метро «Аэропорт». Однако меня поджидал неприятный сюрприз: по данному адресу находилась огромная огороженная строительная площадка с котлованом. Так и написано на большом щите: улица Викторенко, № 3, строительство многофункционального офисного центра, срок сдачи – 2007 год. Вот тебе раз!

КОРСЕТ ДЛЯ ДОМА-ИНВАЛИДА



там вспыхивают конфликты между властью и народом. Люди, как правило, противятся ухудшению условий проживания: негде будет гулять с детьми, солнца в квартирах будет мало и т.д. Иногда их требования признаются обоснованными, и прекращается даже начатое строительство, как случилось в том же Хорошевском районе САО, когда жителям удалось отстоять береговую рошу. Чаще же им приходится мириться с тем, что исчезнет привычный пейзаж из окна, а сами окна открывать станет просто опасно из-за шума и загазованности. По обычному сценарию развивалась история и на улице Викторенко.

Старшая по подъезду Мария Аюпян рассказывает:

– У нас здесь и без крупного офисного центра дышать нечем: на крохотном пятнышке возле дома в рабочий день скапливается до 300 автомобилей – возле финансовой академии и нескольких НИИ. Мы опасались, что вырубят деревья и будет еще хуже. Но первоначально речь шла о строительстве 9-этажного дома, якобы жилого.

Вот именно – «якобы»! Даже официальному представителю общественности не удалось добиться от властей никакой информации о предполагаемом строительстве. Только в апреле 2005 года жильцов пригласили в РЭУ на встречу с представителями управы Хорошевского района САО,

Люди побежали к прорабу. Тот пришел, пожал плечами: «Ну и что?» Бурение продолжалось.

Сутки Мария Аюпян сидела на телефоне, зывая о помощи к управе, префектуре и даже пожарной части. Дозвонилась до окружного МЧС. Там ответили, что приедут, когда нужно будет... разбирать завалы. Однако подполковник окружного МЧС В. Лебедев все же приехал в дом, все осмотрел и не ушел до тех пор, пока не собралась представительная комиссия.

Лебедев добился составления акта, где были зафиксированы все имевшиеся разрушения и трещины. На основании этого документа работы были приостановлены до получения результатов обследования состояния дома.

Но строители, невзирая на запреты, отработывали полученные деньги и продолжали бурение. Трещины в доме угрожающе расширялись. Жители били тревогу, комиссии собирались, работы приостанавливались. Потом все началось по новому кругу. Наконец, 14 января этого года появился новый акт обследования, проведенный специалистами Мосжилниипроекта. В нем говорилось: создается опасность для несущих конструкций дома, для сохранения здания необходимо усилить и укрепить фундамент.

С 18 января на стройплощадке затихло. Все силы брошены на «усиление» и «укре-

повышенное внимание: уж больно часто стали в Москве рушиться разные здания. Причины называются различные – то ошибка в проекте, то несоблюдения правил эксплуатации, то некачественно выполненные строительные работы. Причину разрушения первого подъезда в доме №3 заместитель главы управы района Хорошевский Евгений Аристархов тоже называет пока предположительно – нарушения технологии строительства нулевого цикла дома, проще говоря – фундамент именно под первым подъездом сооружен с нарушениями. Вряд ли можно найти и наказать виновных – дом закладывался почти 60 лет назад. Но вот в нынешней ситуации кто виноват? Евгений Аристархов подчеркивает, что проект прошел все необходимые этапы экологической и государственной экспертизы. Но кто должен оценить компетентность экспертов, не предусмотревших возможности разрушения слабого фундамента близстоящего дома? Добавим, что когда два года назад старшая по дому Мария Аюпян вызвала специалиста ОАТИ, чтобы поставить строение в очередь на капитальный ремонт, обследование показало, что дом не нуждается в капитальном ремонте. То есть слабым фундаментом оказался не для дома, которому он безотказно служил без малого 60 лет, а для высотного офисного центра.

Глава районной управы Юрий Козлов рассуждает так:

– До начала строительства дом стоял? Стоял. А сегодня он разрушается. Значит, виноваты заказчик и строители. Материально они сами себя уже наказали – два месяца простоя уже влетели им в копеечку, и неизвестно, когда можно будет возобновить строительство. В управе было проведено совещание, где генерального заказчика ООО «Техзаказчик» и генерального подрядчика ООО «Реалстрой» обязали застраховать все квартиры в первом подъезде дома.

Дело хорошее, но это, как говорится, «после драки кулаками махать» – страховый случай уже наступил, собственники квартир, во всяком случае первого подъезда дома, уже потеряли свою собственность: продать квартиру в таком доме невозможно, жить в ней опасно.

Побеседовав с жильцами дома, я убедилась, что предупредить ситуацию было можно самым банальным и простым образом: вовремя проинформировать людей о своих планах и послушать их мнение. Они-то знали, что под тремя подъездами заложен мощный фундамент – там оборудовано газовое убежище, а под первым сооружен ленточный фундамент, облегченный, тревожить который опасно. Конечно, знали об этом и владельцы строения, принадлежащего муниципальному жилищному фонду, но, видно, не смогли побороть искушения положить на «русский авось» – не перечить вышестоящим органам в префектуре, давшим разрешения на строительство, не объясняться долго с жильцами, которые, как известно недовольны всегда и всем, – может, пронесет? Не пронесло.

Наталья КРАСОВА