

Ввод многоквартирного дома по стандартной схеме

Ввод жилого объекта в эксплуатацию регламентируется следующими законодательными актами:

- Статьей 55 Градостроительного кодекса РФ (ФЗ №190), которая гласит, что приемку объектов капитального строительства осуществляют органы местной власти.
- Положением об осуществлении государственного строительного надзора в РФ (введенным постановлением правительства РФ №54 от 1 февраля 2006г.) **органы стройнадзора обязуются проверять работы на каждом из этапов строительства, начиная с получения застройщиком разрешения на ведение строительства до заключительных этапов работ.**

Этими законодательными актами, по сути, все мероприятия по приемке объекта сводятся к необходимости получения застройщиком двух документов:

На первом этапе выдается Заключение о соответствии - ЗОС (Заключение о соответствии построенного, реконструированного, отремонтированного объекта капитального строительства требованиям технических регламентов и проектной документации).

Руководствуясь «Положением об осуществлении государственного строительного надзора в РФ», проверки качества выполненных работ проводятся в течение всего периода строительства, и к моменту завершения строительства, т.н. итоговой проверки, накапливается весомый перечень проверочных актов, содержащих сведения о недочетах, времени и сроках их устранения.

Необходимое заключение формируется на основании итоговой проверки объекта представителями Комитета государственного строительного надзора, а также согласно актам промежуточных проверок.

Вторым этапом приемки, **на основании полученного заключения ЗОС**, а также ряда документов (напрямую не относящихся к процедуре приемки: свидетельство собственности на землю и др.) застройщику выдается главный документ - **Разрешение на ввод объекта в эксплуатацию, администрацией города.**

Проектная документация

ст. 55:3 Градостроительного кодекса РФ. Для принятия решения о выдаче разрешения на ввод объекта в эксплуатацию необходимы следующие документы: 1) правоустанавливающие документы на земельный участок; 2) градостроительный план земельного участка или в случае строительства, реконструкции линейного объекта проект планировки территории и проект межевания территории; 3) разрешение на строительство; 4) акт приемки объекта капитального строительства (в случае осуществления строительства, реконструкции на основании договора); 5) документ, подтверждающий соответствие построенного, реконструированного объекта капитального строительства требованиям технических регламентов и подписанный лицом, осуществляющим строительство; 6) документ, подтверждающий соответствие параметров построенного, реконструированного объекта капитального строительства проектной документации, в том числе требованиям энергетической эффективности и требованиям оснащенности объекта капитального строительства приборами учета используемых энергетических ресурсов, и подписанный

лицом, осуществляющим строительство (лицом, осуществляющим строительство, и застройщиком или техническим заказчиком в случае осуществления строительства, реконструкции на основании договора, а также лицом, осуществляющим строительный контроль, в случае осуществления строительного контроля на основании договора), за исключением случаев осуществления строительства, реконструкции объектов индивидуального жилищного строительства; 7) документы, подтверждающие соответствие построенного, реконструированного объекта капитального строительства техническим условиям и подписанные представителями организаций, осуществляющих эксплуатацию сетей инженерно-технического обеспечения (при их наличии); 8) схема, отображающая расположение построенного, реконструированного объекта капитального строительства, расположение сетей инженерно-технического обеспечения в границах земельного участка и планировочную организацию земельного участка и подписанная лицом, осуществляющим строительство (лицом, осуществляющим строительство, и застройщиком или техническим заказчиком в случае осуществления строительства, реконструкции на основании договора), за исключением случаев строительства, реконструкции линейного объекта; 9) заключение органа государственного строительного надзора (в случае, если предусмотрено осуществление государственного строительного надзора) о соответствии построенного, реконструированного объекта капитального строительства требованиям технических регламентов и проектной документации, в том числе требованиям энергетической эффективности и требованиям оснащенности объекта капитального строительства приборами учета используемых энергетических ресурсов, заключение федерального государственного экологического надзора в случаях, предусмотренных частью 7 статьи 54 настоящего Кодекса; 10) документ, подтверждающий заключение договора обязательного страхования гражданской ответственности владельца опасного объекта за причинение вреда в результате аварии на опасном объекте в соответствии с законодательством Российской Федерации об обязательном страховании гражданской ответственности владельца опасного объекта за причинение вреда в результате аварии на опасном объекте; 11) акт приемки выполненных работ по сохранению объекта культурного наследия, утвержденный соответствующим органом охраны объектов культурного наследия, определенным Федеральным законом от 25 июня 2002 года N 73-ФЗ «Об объектах культурного наследия (памятниках истории и культуры) народов Российской Федерации», при проведении реставрации, консервации, ремонта этого объекта и его приспособления для современного использования; 12) технический план объекта капитального строительства, подготовленный в соответствии с Федеральным законом от 24 июля 2007 года N 221-ФЗ «О государственном кадастре недвижимости».

ст. 51 Градостроительного Кодекса РФ 7. Для строительства дома необходимо получение разрешения на строительство.

Разрешение на строительство Косовым О. не получалось, дом построен и узаконен недострой, соответственно Акт ввода в эксплуатацию от администрации исправка ЗОС от Стройнадзора не будут выданы никогда.

РЕЗЮМЕ:

1. Проект готовится до начала строительства и необходим для получения разрешения на строительство.
В нашем случае, дом построен уже, в связи с чем, на данном этапе Проект не актуален.
В данном случае Калашникова И.Н. вводит всех в заблуждение и предрекает на дополнительные необоснованные затраты.
2. Для получения разрешения на реконструкцию необходимо собрать указанный в ст. 51, 55 Градост. Кодекса РФ перечень документов.
В нашем случае, мы данный перечень документов никогда не соберем, в связи с чем, пытаться получить разрешение на реконструкцию – это утопия. К тому же, по суду дом признан законным и на него получено свидетельство на 58% готовности.
3. Органы стройнадзора нам не нужны, так как они выдают справку ЗОС (заключение о соответствии) **ТОЛЬКО** при условии контроля им строительства дома на всех этапах, начиная с котлована. Так как дом построен без уведомления стройнадзора изначально и отсутствия ими контроля, то справку ЗОС наш дом не получит никогда. Только при наличии справки ЗОС администрация организует комиссию и выдает Акт ввода в эксплуатацию, без ЗОС, администрация никогда не примет наш дом в эксплуатацию!, в связи с чем, Косов О. и узаконивал дом через суд.
Соответственно дополнительные затраты на покупки соседних участков, предлагаемые Калашниковой И.Н. не обоснованы и бессмысленны.
4. Затраты на обследование конструктива дома, предлагаемые Калашниковой И.Н. также не имеют оснований и ведут к умышленному удорожанию строительства дома, так как имеется заключение строительной экспертизы в рамках суда по узакониванию нашего дома, которая четко определила качество постройки дома. Если проводить дополнительные экспертизы, это означает оспаривание заключения экспертов о качестве постройки и приведет к отмене решения суда об узаконивании дома, итог – снос дома! Таким образом, действия Калашниковой И.Н. по сбору средств на оплату дополнительных необоснованных затрат предусматривают признаки преступления в соответствии со статьей 165 УК РФ «**Причинение имущественного ущерба путем обмана или злоупотребления доверием**».
5. При этом, для достройки дома и ввода в эксплуатацию необходимо выполнить минимальные действия с минимальными затратами (подключение к сетям, доделка фасадов, окна, двери и мест общего пользования).
6. После данных строительных действий необходимо подавать заявление в администрацию на выдачу Акта ввода в эксплуатацию дома и после получения письменного отказа, узаконивать и вводить дом в эксплуатацию через суд с прохождением в рамках суда

повторной строительной экспертизы на предмет достроенного дома и соответствия всем параметрам.

7. Необходимы будут проекты электроснабжения дома, водоснабжения и водоотведения и слаботочных сетей, которыми занимаются специализированные организации, а также достройка дома исходя из фактически необходимых затрат.
8. Калашникова И.Н. не имеет право избираться на председателя правления ТСН! Председателя выбирают из членов правления ТСН. В **соответствии со статьей 147 ЖК**, эти граждане не имеют права совмещать членство в ТСН с другой коммерческой деятельностью. Значит, в процессе избрания председателя из правления, он просто не может иметь другой занятости и не должен.
9. Выбор способа управления домом не осуществлен на сегодняшний день, так как все действия по предыдущему собранию были осуществлены в нарушение ЖК РФ.
10. В нарушение ст. 45 ЖК РФ - сообщение о проведении общего собрания собственников помещений в многоквартирном доме должно быть направлено **каждому** собственнику помещения в данном доме заказным письмом, **если решением общего собрания собственников помещений** в данном доме **не предусмотрен иной способ направления этого сообщения** в письменной форме, или вручено каждому собственнику помещения в данном доме под роспись **либо размещено в помещении данного дома, определенном таким решением** и доступном для всех собственников помещений в данном доме.

Информация о размещении объявления о собрании на доме недостоверна и незаконна, так как такое место не выбрано было на общем собрании, а так же в связи с тем, что дом не введен в эксплуатацию, не является жилым и собственники не проживая в недостроенном доме не могли ознакомиться с информацией о проведении собрания, кроме того, не были указаны « место или адрес, куда должны передаваться такие решения». Также, при проведении собрания были нарушены ст. 44, 44.1., 46 ЖК РФ.

Вновь направленные протоколы по электронной почте, тем более не всем собственникам при одновременном исключении большинства вопросов, которые были заявлены для собрания самими собственниками, так же делает их действия незаконными, и является преступным умыслом круга лиц и необоснованным обогащением за счет других собственников.