культурная столица

Под валом исков

Последний год не добавил новых обманутых дольщиков в Петербурге и области. Более того, власти постепенно распутывают клубок проблем с потерпевшими бедствие во время предыдущих кризисов. Тем временем эксперты констатируют рост «потребительского экстремизма» по отношению к застройщикам. Рост числа исков и протестов может превратить любую компанию в банкрота.



АНТОН ВАГАНОВ

В списке проблемных объектов Петербурга числится 26 адресов

— дольщики —

В Петербурге за прошлый год завершено четыре долгостроя. В списке проблемных остается 26 объектов, 12 из них должны ввести до конца первого квартала 2017 года. Новых брошенных строительных проектов в Петербурге нет. Как рассказали в комитете по строительству, по итогам 2016 года завершено строительство четырех проблемных объектов почти на 1,5 тыс. квартир. Это ЖК «Полежаевский Парк» на 527 квартир (застройщик «Монолит-Кировстрой»), «Лесная дача» на 96 квартир (от «Коттеджстроя») и два дома (на 506 и 358 квартир) в проекте «Каменка», где застройщиком выступала компания «Росстрой» — дочка ГК «СУ-155». Завершаются строительно-монтажные работы еще по 12 проблемным стройкам.

В конце зимы удалось наконец-то пристроить четыре из восьми принадлежащих ГК «Город» земельных участков на Глухарской улице. По утвержденному проекту планировки территории здесь можно будет построить почти 1,8 млн кв. м недвижимости, в том числе около 0,8 млн «квадратов» жилья. Оценочная стоимость актива предположительно составляет 8 млрд рублей. За счет продажи земли должны быть достроены дома обманутых дольщиков ЖК «Ленинский Парк» (на 2,6 тыс. квартир), «Прибалтийский» (более 1 тыс. квартир) и «Морская звезда» (более 1 тыс. квартир).

В Ленобласти наконец-то нашли средства на достройку проблемного ЖК «Силы природы» в Мурино Всеволожского района Ленобласти от компании «О2 Девелопмент». Новый инвестор, компания «РР-Сити», готова вложить в достройку 0,5 млрд рублей. А потом намерена построить еще три очереди в проекте за 8 млрд рублей. Здесь пострадавших чуть менее 3 тыс.

Всего, по данным комитета по строительству, в списке проблемных объектов Петербурга 26 адресов. «Но брошенных, „мертвых“ объектов на сегодня в Петербурге нет. Все долгострои находятся на контроле у комитета по строительству. Везде есть понимание по срокам и по источникам финансирования», — говорит заместитель председатель комитета по строительству Евгений Барановский.

В среде экспертов нет однозначного мнения о том, насколько сейчас проблема обманутых дольщиков реальна. «На мой взгляд, проблема реальна — множество людей заплатили деньги, но так и не получили квартир. Говорить об „искусственном нагнетании страстей“ нельзя, они нагнетаются той ситуацией, в которой оказались дольщики. Путей решения два: или город находит инвестора, который готов достроить недострой и обеспечить дольщиков жильем (а за это город дает этому инвестору какие-то преференции), или город достраивает этот недострой сам, а расходы взыскивает с первоначального инвестора. Если, конечно, он еще не растворился в воздухе вместе с деньгами дольщиков», — высказывается Борис Вишневский, депутат ЗакСа.

Девелоперы говорят, что с каждым годом законодательство в сфере долевого строительства ужесточается. «Большинство застройщиков соответствуют правилам и обеспечивают свое строительство, имеют проектное финансирование и дольщиков не обманывают. А те, кто вкладывают свои деньги в „серые“ схемы в поисках легкой наживы, сами виноваты в том, что их „кидают“», — считает Екатерина Запорожченко, генеральный директор Docklands Development.

С ней согласен директор АН «Метры» Андрей Вересов. «Есть застройщики, которые не выполняют свои обязательства. При этом как мелкие, так и крупные. Однако есть сложившаяся практика достройки проблемных объектов с участием других застройщиков и городской администрации. При этом законодательно интересы граждан защищены 214-ФЗ и компенсационным фондом. Эти меры принимаются государством для снижения количества недостроенного жилья. Когда компания испытывает трудности, а на нее начинают давить юристы недовольных дольщиков, это очень затрудняет успешную реализацию проектов», — указывает он.

Участники рынка также отмечают, что на конфликтах строителей и покупателей жилья кормится целая армия юристов и общественных активистов. «В кризис конфликтов стало больше. Компании не всегда выдерживают сроки сдачи домов. Причем часто не по своей вине, а по вине монополистов или чиновников. А потребители бегут в суд, требуют компенсаций. И закон их поддерживает. Доходит даже до того, что покупатели сами портят имущество в квартирах, чтобы затянуть сроки ввода дома и получить дополнительные деньги», — сетует Алексей Белоусов, генеральный директор Объединения строителей Петербурга.

Как говорят участники рынка, как только ввод какого-то дома задерживают, на его подъездах тут же появляются объявления о готовности юристов за процент быстро отсудить у строителя до 500 тыс. рублей за срыв сроков сдачи. И многие люди на это соглашаются, вместо того чтобы решать все миром. «В любых конфликтах застройщики всегда крайние. Всегда вынуждены платить, даже если не виноваты. И это ввергает проекты в убытки, а компании (особенно небольшие) — в банкротства. На компенсации и штрафы приходится привлекать деньги с других строек, что повышает угрозу появления в регионе новых обманутых дольщиков», — считает Виталий Коробов, директор по развитию СК «Аквилон Инвест».

«Это не потребительский экстремизм, это экстремизм адвокатский. Потому что главные интересы потребителя жилой строящейся недвижимости заключаются в том, чтобы дом достроили и чтобы это было доступным по цене. А адвокатский интерес в том, чтобы было как можно больше пунктов, по которым можно было бы привлечь к финансовой ответственности застройщиков. Разумеется, ни цена квадратного метра, ни достройка дома адвокатов при этом не волнует. Всякий раз, когда они отсуживают у застройщика деньги за невыполнение пункта договора, соответствующего нормам законов, которые сами и придумывают, стройка растягивается. Результат получается в точности до наоборот. Цена растет, сроки сдачи отодвигаются. Практически все законодательные инициативы, призванные защитить интересы дольщиков, на деле их весьма существенно нарушали», — уверена директор по развитию компании Л1 Надежда Калашникова.

Всего в 2016 году Управление Роспотребнадзора по Петербургу вынесло 115 решений в пользу потребителей в рамках гражданских дел по взысканию неустойки за задержку передачи квартир на сумму 12,8 млн рублей. Без услуг профессиональных юристов эта сумма была бы в разы меньше.

Кроме юристов, как рассказывают участники рынка, на обманутых дольщиках часто капитал (не денежный, а политический) зарабатывают общественные активисты. Тем более что власти (особенно в предвыборные периоды) не заинтересованы в каких-то публичных акциях и готовы гасить протестные настроения популистскими обещаниями, которые исполняются с трудом. Однако реально митинги достройке дома не помогали никогда. «Если депутату, общественнику или чиновнику нужно засветиться в медиапространстве, потешить самолюбие — это да, но к стройке все это отношения не имеет», — заявил руководитель строительной компании, попросивший не называть его имени.

Николай Волков

Юридический щит для девелопера

— риски —

с15 Директор по правовым вопросам группы ЛСР Светлана Воронина советует изучить судебные споры, связанные как с объектами недвижимости, так и относящиеся к проекту в целом. «К сожалению, получение и анализ документации, позволяющей реализацию проекта, не исключает так называемых „непрогнозируемых“ рисков, вероятность наступления которых не всегда возможно определить на момент проработки и согласования. В качестве примера — блокадная подстанция. Была получена вся необходимая документация, включая выраженную в установленном законом порядке позицию компетентного органа в сфере учета, выявления, охраны объектов культурного наследия, а также разрешение на строительство. Тем не менее объект реконструкции уже в процессе реализации проекта был признан вновь выявленным объектом культурного наследия», — делится опытом госпожа Воронина.



АЛЕКСАНДР КОРЯКОВ

По мнению юристов, основные риски для девелопера сейчас кроются не в его неправильных действиях, а в ошибках государственных органов

Жажда диалога

Из-за зарегулированности строительной отрасли и постоянного внесения изменений в разные нормативные акты устранение риска на 100% является утопией, констатирует Дмитрий Некрестьянов.

Усложняет ситуацию то, что решения — даже позитивные для развития города — принимаются спонтанно. «У нас не выработана система долгосрочного градостроительного планирования, с перспективой на 20–50 лет, а не на одну избирательную кампанию, — сетует Эдуард Тиктинский. — У горожан и власти пока нет конструктивного диалога. Есть группа активистов, как правило, агрессивно настроенных против любого нового строительства, особенно в центре города. И есть реальная перспектива разрушения этого центра в самое ближайшее время. Количество объектов, проходящих реконструкцию, в разы меньше количества аварийных зданий, к которым каждый год прибавляются новые».

По мнению Дмитрия Михалева, часто проблемой, мешающей диалогу, является непоследовательность и радикальность протестующих. А это препятствует выработке решения, устраивающего все стороны.

«Мнение горожан относительно того или иного предложения, исходящего от власти, бизнеса, художника очень важно. Однако городские референдумы по архитектурным вопросам — не выход из ситуации. В последние годы в нашей стране резко падает уровень здравомыслия вообще и образованности в частности, а потому ориентироваться на мнение толпы в контексте развития города неверно, — считает руководитель отдела продаж УК «Теорема» Марина Агеева. — К тому же в истории существует множество примеров, когда новые строения воспринимались жителями в штыки, а с годами становились символами городов. Решение о судьбе того или иного значимого исторического здания или квартала должны принимать профессионалы в вопросах городского планирования, архитектуры, музейного дела, бизнеса, но никак не обыватели».

По мнению Эдуарда Тиктинского, запретить строительство — самое простое, что можно сделать. «Но насколько это в интересах горожан? Эффективнее, на мой взгляд, все-таки идти по пути формирования более благоприятного инвестиционного климата, создания условий для девелоперов, готовых браться за решение этого вопроса. Конечно, под контролем властей, градостроительного совета, общественности, со всеми обязательными ограничениями по высотности и плотности, но надо двигаться с мертвой точки».

Ольга Муравьева

GRадостроительное взаимодействие

— бизнес и власть —

с13 Как говорят участники рынка, классический пример GR-менеджера — экс-вице-губернатор Петербурга и уже экс-гендиректор группы ЛСР Александр Вахмистров. «Он всегда был фигурой для хождения по кабинетам и решения вопросов с властью», — указывают эксперты. Именно ему удалось вывести основные производственные мощности из города в Ленобласть, а освободившиеся участки перевести под жилую застройку. Без его авторитета в администрации города этого бы сделать не удалось.

По мнению экспертов, одна из целей лоббизма — это способствование добросовестной конкуренции. Есть три типа лоббистской деятельности. Первый преследует цель «улучшить ситуацию для всех». Например, предлагается отменить какой-то налог внутри всей индустрии. Это хороший способ донести до государства, какие протекционистские меры необходимо принять для помощи бизнесу. Второй вариант — на диалог с государством выходят представители индустрии, ущемленные в правах, и просят «сделать как у всех». Это называется добросовестной конкуренцией. Третий вариант — представители индустрии просят сделать «лучше, чем у остальных». Такой поддержки, как правило, просят те, кто хочет выйти на международный рынок. И это недобросовестная конкуренция, но она часто преподносится как поддержка инновационных компаний.

Участники рынка уверены, что мнение, что все вопросы в строительной отрасли решаются взятками, ошибочно. «Когда разведчик достает пистолет, кончается разведка; когда лоббист достает чемодан с деньгами, кончается лоббизм и начинается коррупция. Главное оружие лоббиста — не чемодан с деньгами, а здравый смысл, умение заводить контакты, завоевывать доверие», — заключает Юрий Кобаладзе, профессор МГИМО.

Николай Волков

В интересах всех сторон

— диалог —

с15 Пока соблюсти баланс интересов, полагает Андрей Комиссаров, между гражданами, не желающим того, чтобы их город был перестроен в угоду бизнесу, и самим бизнесом, постоянно стремящимся к работе над наиболее выгодными проектами, крайне проблематично и сложно. Поиском компромисса и выстраиванием диалога между бизнесом и обществом должна заниматься власть как институт общества, как публичный субъект, наделенный соответствующими полномочиями.

По словам Сергея Ефремова, ключевой аспект — в нахождении баланса между сохранением исторической ценности зданий и сооружений и сохранением их жизни как объектов недвижимости. «Но у всех сторон данного диалога будут диаметрально противоположные интересы, поэтому об абсолютном консенсусе говорить несколько утопично. На мой взгляд, единственная эффективная дорога в данном случае — это дальнейшая систематизация трехстороннего общения, фиксация на уровне ПЗЗ основных правил застройки новых территорий и привлечения мнения градозащитных организаций на стадии первичного обследования зданий и сооружений», — полагает управляющий партнер ФГИК «Размах».

Мария Скобелева делает выводы, что диалог должны начать выстраивать сами градозащитники. «Совершенно очевидно, что именно им придется придумать и отстоять предложенный механизм и перед лицом девелоперского сообщества и перед лицом власти. Ни власть, ни игроки рынка с такими предложениями не выступят. Если градозащитники хотят, чтобы в них видели системное движение с понятными задачами и репутацией, то на существующем этапе истории адекватные, технически реализуемые предложения по собственной интеграции определят дальнейший вектор развития этого общественного движения», — резюмирует специалист.

Артем Алданов