МИХАИЛ СОКОЛОВ

АНДРЕЙ МИХАЙЛОВ

АРБИТРАЖНЫЙ УПРАВЛЯЮЩИЙ:

Ситуация такова — строители просят деньги у государства, муниципалитетов и банков. Банки относятся к заметной части застройщиков с недоверием по причине отсутствия прозрачности в их деятельности.
За последние пять лет на строительный рынок пришло большое количество новых игроков, среди которых много людей, относящихся поверхностно к этому бизнесу. Появились те, кто решил снять заложенную в объект прибыль еще на первом этапе, в момент начала строительства.
Рынок — саморегулируемая система, и кризис покажет, кто сможет выстоять. Естественно, шансов больше у крупных компаний, которые плотно завязаны на строительном рынке и обладают собственными производствами. Меня больше волнуют маленькие компании, образовавшиеся 3–5 лет назад. Среди них на сегодня каждая вторая несостоятельна и не способна сама завершить начатые объекты. Здесь главное не допустить очередного появления обманутых дольщиков.
Один из лучших выходов — введение процедуры санации в компаниях, которые не просто испытывают трудности, а реально не могут закончить строительство жилых домов и только накапливают кредиторскую задолженность. Важно остановить процесс до того, как они уйдут, «сняв пенку» и оставив дольщикам недостроенные дома, необходимо завершить строительство и передать квартиры дольщикам. Работа антикризисных управляющих, которые могут привлекаться в такие компании, прозрачна и ведется под жестким контролем кредиторов и инвесторов.

о текущем положении дел. А ведь по закону в случае переноса сроков сдачи дома они обязаны внести изменения в проектную декларацию и предложить дольщикам подписать дополнение к договору. Такую ошибку в свое время совершил руководитель ООО «Фирма „Свей“» господин Аитов, когда до последнего не сообщал о проблемах в компании и продолжал обещать достроить дома. «Многие из дольщиков понимают, что застройщики находятся в непростой ситуации и готовы идти навстречу и ждать — но при условии открытости информации», — говорит господин Гилязев.

Как отмечают эксперты, задержка сроков сдачи дома на период около полугода говорит о наличии проблем в компании, при которых может быть рекомендована процедура санации бизнеса. Если более полугода — делать это необходимо в обязательном порядке. Когда сроки срываются более чем на год, шанс, что дом будет сдан, становится минимальным. Внешнее управление, в частности, было введено в отношении печально известной фирмы «Защита», но сделано это было уже тогда, когда достроить дома только силами внешнего управляющего было практически невозможно. При своевременном запуске механизма финансового оздоровления он позволяет не только выполнить обязательства перед дольщиками, но и сохранить компанию.

В Казани, как отмечает Гадел Гилязев, по данным мониторинга жилых объектов, возводящихся с привлечением дольщиков, на февраль — март 2009 года, из 70 объектов долевого строительства не приостановлены работы на 29 объектах (41%). Застройщики, продолжающие строительство, оценивают ситуацию на объектах по принципу военврачей: помогают в первую очередь тем, кому помочь наиболее реально. Важно, что практически на всех ключевых стройках города подвижки есть, хотя многие дома будут сданы позже, чем планировалось.

Дома и сроки Как отмечают сами застройщики, общая тенденция сейчас такова, что основные силы компании направляют на завершение домов, строящихся с привлечением дольщиков. Дома, возводящи-

СОСТОЯНИЕ ДОМОВ, ВОЗВОДЯЩИХСЯ В КАЗАНИ ДОЛЕВЫМ СПОСОБОМ

Строительство автивно ведется		Строительство временно приостановлено	
«Грань»	Дома по ул. Малой Красной и Япеева	«Сувар-Казань»	«Серебряный берег» — 69-й квартал
«Баско»	Дома по ул. Адорадского и Рахматуллина	«Брик»	Дом по ул. Волочаевской
«Тандем-Д»	Экопарк «Дубрава» — ул. Дубравная	«Сити строй» («Инкомстрой»)	Дом по ул. Чистопольская-Абсалямова
«Унистрой Союз»	Дом на пересечении ул. Вишневского и Достоевского; «Огни Казани» — ул. Дружинная	«ТАТимобилен»	«Магеллан» - ул. Чистопольская
«Бауер-Казань»	18-этажный дом, ЖК «Чистое небо» — Танковое кольцо.	«Маг-строй»	Комплекс №68 – Чистопольская-Амирхана
«Маг-строй»	Комплекс №66 — Чистопольская-Амирхана	«Пенофлекс-Индеко»	Дом по ул. Сафиуллина, стр. №26-10