

ДОМ ДЕНЬГИ

Сами виноваты

народные волнения

(Окончание. Начало на стр. 27)

При этом практически все строители выстраивают свою долгосрочную маркетинговую политику исходя из предположения о дальнейшем росте цен на жилье. Так что будущее и нынешние покупатели квартир на начальном этапе строительства остаются заложниками состояния рынка.

Так или иначе, митинги продолжают, незадачливые соинвесторы пишут обращения к мэру, председателю федерального правительства, президенту, а теперь еще и в Европейский суд по правам человека. Результат пока нулевой — такими действиями у нас давно никого не удивишь и тем более не напугаешь. В свое время обманутые вкладчики, погоревшие на сделках с финансовыми пирамидами, протестовали не менее решительно. И что же? Для властей самой удобной оказалась позиция неумешательства: сами позволили себя обмануть, сами отдали деньги мошенникам — сами и виноваты.

Подобные доводы, казалось бы, можно использовать и сейчас: никто ведь не заставлял покупать несуществующие квартиры. Так, да не так — не получається на этот раз у городских и подмосковных руководителей остаться в стороне. Хотя бы потому, что без их ведома и разрешения ни один застройщик не смог бы начать работу на «подконтрольной территории». Именно представители властей заключали с ком-



Покупатели квартир в доме по адресу Верхняя Масловка, 23 вряд ли смогут когда-нибудь в них выехать

паниями инвестиционные контракты, распределяли участки под строительство.

«Мы приняли участие в проектах компании „Мастерок“, потому что город в лице высокопоставленных чиновников заключил с ней инвестиционные контракты и компания позиционировалась как успешная и преуспевающая», — рассказывает пресс-секретарь соинвесторов „Мастерка“ Анастасия Антонычева. — Мы поверили, потому что город, сколько правительству Москвы. А теперь оно перекачивает на нас всю вину: мол, мы сами попались на удочку мошенников. Но мы считаем, городские власти тоже виноваты, поскольку должны были контролировать все происходящее».

Так же рассуждают и другие неудачливые соинвесторы. К примеру, для многих клиентов «Стройметресурса»,

потерявших деньги на строительстве в Щербинке (Московская область), решающим аргументом за стало заключение четырехсторонних договоров, в которых помимо соинвестора и застройщика фигурировали областные и городские властные структуры.

Нелишне напомнить и о том, что прямой обязанностью чиновников является контроль за деятельностью компаний, работающих на подведомственной территории. Уже больше года назад «Новый мир» и «Социальная инициатива» фигурировали в черных списках столичной мэрии — уже тогда было ясно, что эти застройщики не выполняют своих обязательств, но довести эту информацию до сведения граждан никто не счел нужным. В результате списки обманутых клиентов этих компаний продолжали расти.



После массовых акций покупателей дом № 31 по Никитинской улице перешел от «Стройиндустрии» к более крупному строителю — СУ-155

Власти Москвы в самом начале скандала заявили, что будут разбираться с недобросовестными застройщиками «по объектно». К настоящему времени разобрались с 28 объектами (см. таблицу). Некоторые переданы другим застройщикам, некоторые оставлены прежним, определены примерные сроки завершения строительства. Как правило, это дома, где остался определенный экономический ресурс, позволяющий довести строительство до конца.

«Я дал согласие на строительство дома на Щелковской, на площадке, которая была у „Мастерка“, — рассказал „Ъ“ гендиректор компании „Веста-П“ Семен Быховский. — Строительство там не начиналось, насколько я знаю, продано около 10% квартир. Мы построим монолитно-кирпичный дом, но пока не могу сказать

даже, какая будет этажность — там ведь не только проектной документации нет, но и разрешения на строительство».

В случае, когда большая часть квартир продана, рассматривается вопрос об увеличении объема жилых и нежилых помещений, чтобы новый инвестор смог завершить строительство хотя бы с минимальной рентабельностью. Впрочем, некоторые эксперты, как и сами обманутые соинвесторы, относятся к действиям властей довольно скептически.

«Я не удивлюсь, если вкладчики вообще ничего не получат», — говорит Юрий Кочетков, начальник аналитического отдела компании «Квартира.ру». — Мошенников осудят, а пострадавшие от них, как водится, останутся ни в чем. Что же касается недобросовестных застройщиков, то дос-

троить дома можно только в том случае, если количество нераспроданных квартир будет достаточно, чтобы компенсировать потери вкладчиков. Но, насколько я знаю, большинство адресов распродано полностью».

«Получается, что те люди, которые в свое время не контролировали ситуацию, сегодня заседают в этой комиссии», — говорит Анастасия Антонычева. — И при этом всячески от нас обороняются. О составе комиссии нам не говорят, мы не знаем, как она работает. Представители комиссии встречаются с нами только после многочисленных требований. Даже запланированные встречи постоянно отменяются, переносятся».

По крайней мере по поводу объектов, включенных в списки, обманутые соинвесторы могут с полным правом обращаться к властям и требовать выполнения их собственных обещаний. Что касается не включенных в этот список домов, особенно тех, которые проходят по уголовным делам о мошенничестве, то в этих случаях обманутым соинвесторам остается лишь судиться. Руководство Москвы прямо указывает на этот путь: «С мошенниками пускай разбираться суду». Воры, возможно, и окажутся в тюрьме, но обманутые ими вкладчики испытают от этого только моральное удовлетворение.

ЕЛЕНА МАМОНОВА, обозреватель «М2», специально для „Ъ“ „Дома“; АНДРЕЙ ВОСКРЕСЕНСКИЙ

Кто будет достраивать проблемные дома

Адрес	Прежний застройщик	Нынешний застройщик	Стадия строительства или срок сдачи
Центральный округ			
1-й Ольховский тупик, 4	ООО «Мастерок»	«Гарант Капитал»	Нулевой цикл
1-й Добрынинский пер., 8, стр. 1	ООО «Мастерок»	«Гарант Капитал»	Нулевой цикл
Гоголевский бульвар, 17/16, стр. 3	СП «Реформа»	Оставлен прежний	Готов к сдаче
Пресненский вал, 16, стр. 3	ООО «Мастерок»	«Море Плаза»	Нулевой цикл
Восточный округ			
Федеративный проспект, 36/14	ООО «Мастерок»	«Гарант Капитал»	Нулевой цикл
2-я ул. Буховцова, 7	ООО «Мастерок»	«Море Плаза»	Нулевой цикл
Ул. Байкальская, 18, корп. 2	«Новый мир»	Оставлен прежний	Дом почти готов
Ул. Байкальская, 18, корп. 4	«Новый мир»	Новый инвестор определяется	Нулевой цикл
Ул. Чечулина, 9–11	«Спецстроймонтаж»	Новый инвестор определяется	Срок сдачи — первый квартал 2006 года
Ул. Никитская, 31, корп. 1	ООО «Стройиндустрия»	СУ-155	Срок сдачи — второй квартал 2006 года
Щелковское ш., 18, корп. 1	«Стройиндустрия»	СУ-155	Срок сдачи — третий квартал 2006 года
Б-р Маршала Рокоссовского, 5–8, 42	ООО СФК «Атолл»	Оставлен прежний	Срок сдачи — 2008 год
Ул. 1-я Владимирская, 3а, 3б	ЖСК «Гарант»	ООО «Корпорация Жери»	Срок сдачи — второй квартал 2006 года
Ул. Наримановская, 8, корп. 1–2	ООО «Пластбай-М»	Оставлен прежний	Срок сдачи — август 2007 года
Щелковское шоссе, 79, стр. 1	ООО «Мастерок»	ЗАО «Веста-2»	Срок сдачи — конец 2006 года
Северный округ			
Ул. Базовская, 24а	СПК «Мосэнергострой»	Оставлен прежний	Построен, дом принимает комиссия

Адрес	Прежний застройщик	Нынешний застройщик	Стадия строительства или срок сдачи
Ул. Дубинская, 30а	ООО «Пластбай-М»	Оставлен прежний	Срок сдачи — четвертый квартал 2007 года
Старый Петровско-Разумовский пр., 15/17	ООО «Мастерок»	«Трестмострой-26»	Нулевой цикл
Ул. Учинская, 1–9, корп. 14	ЗАО «Центр развития города „Град Новый“»	ЗАО СУ-83 МФС	Нулевой цикл
Южный округ			
Ул. Медиков, корп. 68	ООО «Мастерок»	«Трестмострой-26»	Срок сдачи — 2007 год
Ул. Чертановская, 48–50	ООО «Сатурн-Престиж»	Оставлен прежний	Срок сдачи — декабрь 2006 года
Северо-Восточный округ			
Ул. Полиария, 34, стр. 3	ООО «Элпис-Стройинвест»	Оставлен прежний	Срок сдачи — 2008 год
Проезд Черского, 19–21	ООО «Новый мир»	Оставлен прежний	Срок сдачи — первое полугодие 2007 года
Ул. Яблочкова, 16	«Новый мир»	Оставлен прежний	Срок сдачи — декабрь 2007 года
Северо-Западный округ			
Ул. Большая Набережная, кв. 15а, 19, корп. 6а, 6б, 6в	ЗАО «Социальная инициатива»	Оставлен прежний	Построен, дом принимает комиссия
Ул. Фабрициуса, 22	«Новый мир»	Фонд развития жилищного строительства	Нулевой цикл
Юго-Западный округ			
Ул. Академика Гилепина, 18	ООО «Мегаструктур»	Оставлен прежний	Срок сдачи — декабрь 2006 года
Севастопольский проспект, 51	«Пластбай-М»	Оставлен прежний	Срок сдачи — октябрь 2007 года

NO COMMENT



Public slips slip away from some boaters. Владельцы лодок лишаются мест на общественных пристанях

As developers buy up marinas, the number of facilities available for general use is shrinking, leaving some dry-docked.

По мере того как девелоперы скупают земли на побережье, число публичных пристаней сокращается и владельцев небольших лодок вытесняют на берег

MATT REED

МЭТТ РИД

Бухта Уггли-Бэй выглядит живописно как никогда, впрочем, как и многие другие бухты вдоль 1200-мильного побережья Флориды. В лагуне Индиан-Ривер волны бьются о белье корпуса небольших парусных яхт и двухэтажных крейсеров с такими именами, как Carolina Daze и Mardi Gras.

Однако, как и другие бухты, Уггли-Бэй постепенно застраивается кондоминиумами — яхтсмены называют их «доками», они растут рядом с новой 13-этажной желтой башней, где покупают жилье богатые приезжие. Места для яхт на причале больше не сдаются в аренду всем желающим, а закрываются за резидентами, которые могут позволить себе и членство в дорогом яхт-клубе.

Из-за этого Уггли-Бэй оказалась в фокусе классового конфликта: доступ к причалам Америки для мелких судовладельцев становится все более ограниченным. По мере того как на фоне роста цен на недвижимость во Флориде, Калифорнии и других штатах бухты для семейного

отдыха превращаются во владения девелоперов и яхт-клубов, владельцы яхт из числа представителей среднего класса вытесняются с причалов — как общественных, так и частных. Многим теперь приходится грузить лодки на трейлеры и выставлять многочасовые очереди, чтобы сплутить их на воду на перегруженных общественных причалах.

«Самое тяжелое положение сейчас во Флориде», — говорит Томас Даммих, президент Национальной ассоциации создателей причалов. — Но эта проблема уже дает о себе знать и на северо-востоке страны в пригородах Бостона и Нью-Йорка. Кое-где в Калифорнии очередь к общедоступному причалу надо занимать в четыре часа утра, иначе не попадешь на воду».

До недавнего времени сотни общественных причалов в таких городах Флориды, как Дэйтона-Бич, Мельбурн и Форт-Лодердейл, сдавали в аренду места стоянки любому желающему за \$10–12 в месяц за фут судна. Однако многие бухты на побережье Атлантического океана и Мексиканского залива были куплены инвесторами и девелоперами. Новые владельцы пос-

троили башни кондоминиумов, перестраивали причалы для принятия яхт и распродали стояночные места или права на них через яхт-клубы за \$200 тыс. и более.

Проблема роста

«Проблема, с которой мы сталкиваемся на побережье», — это проблема управления ростом, — говорит Пол Оллет, человек со средним доходом, владелец лодки, капитан комиссии по вопросам консервации дикой природы и рыбных ресурсов в Таллахасси, Флорида. — Я не могу получить доступ к частному причалу, не могу купить там топлива и не могу использовать его трап для спуска своей лодки на воду». Никто не считал, сколько мест для стоянок и трапов для спуска судов на воду больше не доступно широкой публике, и это затрудняет властям решение вопроса о доступе к воде. Флорида и Калифорния, на которые приходится около 15% от 12,8 млн зарегистрированных в США лодок, с трудом справляются с ситуацией.

Власти штата Флорида заказали двухгодичное исследование стоимостью \$1,5 млн, чтобы оценить масштаб пробле-

мы и предложить пути ее решения. Штат предоставил налоговые льготы тем причалам, которые по-прежнему доступны для широкой публики и используются для отдыха и рыбалки. Он также выделил \$5 млн в помощь причалам, пострадавшим от ураганов, чтобы они смогли восстановить свою деятельность и не утратить общедоступности.

Исследование, сделанное по заказу властей Калифорнии, установило, что к 2020 году необходимо построить 554–890 новых трапов для спуска судов стоимостью около \$145 млн. Между тем в результате реализации девелоперских проектов в Сан-Диего и Лос-Анджелесе доступ к общественным причалам в южной Калифорнии оказался существенно ограничен. Чтобы удовлетворить спрос, необходимо создать больше 18 тыс. новых парковочных мест для трейлеров и автомобилей.

Во Флориде 982 тыс. зарегистрированных мест стоянки судов, что ставит ее на третье место после Калифорнии и Мичигана. По данным исследования Университета Флориды, отдыхающие привозят туда каждый год еще 400 тыс. судов. Поскольку

новые частные причалы берут за место стоянки судна сумму, сравнимую со стоимостью дома с четырьмя спальнями, то давка на оставшихся публичных стоянках усиливается с каждым днем.

В Тампа-Бэй в отдельные выходные дни очередь из пикапов и трейлеров растягивается на четверть мили. В Дэйтона-Бич, Порт-Оранж и других городах полиция помогает успокаивать разъяренных судовладельцев. В Броруде 38 трапов с 1300 парковочными местами обслуживают 36 тыс. зарегистрированных владельцев лодок, привозимых на трейлере.

«Увеличение лодочным спортом растет, а развитие инфраструктуры отстает», — говорит Дэниел Дворак, который спускает на воду свою 18-футовую моторную лодку в доке на Мэрритт-Айленд недалеко от Уггли-Бэй. Дворак, инженер из Космического центра Кеннеди, говорит, что власти, заботясь о качестве жизни граждан, должны гарантировать общедоступность причалов. «Я небогат, и это мое главное хобби», — говорит он. — У меня жена и трое детей, и я хочу научить их кататься на водных лыжах и ловить рыбу».

На побережье Атлантического океана и Мексиканского залива во Флориде около 2100 причалов. По данным местных газет, за последний год около 10% причалов на восточном побережье штата были проданы или выставлены на продажу. На одном из сайтов за неделю были опубликованы объявления о продаже девяти причалов по ценам от \$1,6 млн рядом с Санкт-Петербургом до \$12 млн за причал с парковкой для трейлеров и островом в 250 акров рядом с Джексонвиллем. «Время продавать», — говорит 86-летний владелец причала в Пенсаколе.

В городах с преимущественно небогатым населением, таких как Кокоа и Южная Дэйтона, новые башни кондоминиумов и частные причалы придают прибрежным районам свежий вид и привлекают туда богатых жителей. Однако эти города могут потерять деньги, оттолкнув владельцев судов, которые живут в глубине материка, говорит Боб Светт, исследователь из университета Флориды, который изучает эту ситуацию. Судовладельцы, живущие на побережье, тратят около \$147 на топливо, еду и отель каждый раз, когда выезжают к

прямая речь

Почему они дали себя обмануть?

Андрей Нечаев, гендиректор Российской финансовой корпорации:

— Прежде всего надо понимать, что мы всего 12 лет живем в рыночной экономике — люди еще не знают многих ее азов. Типичное проявление этого русского «авось» — неумение изучать договор и нежелание пользоваться услугами юристов и аудиторов.

Владимир Платонов, председатель Мосгордумы:

— Россияне — добрые, порядочные люди, они с трудом верят, что их могут так обманывать. И хорошо, что таких масштабов обмана, как было с обманутыми вкладчиками, в случае с дольщиками городские власти не допустили. Более того, всем пострадавшим дольщикам город не просто выдуст пособие в размере трех рублей, а им будет предоставлено либо жилье, либо реальная денежная компенсация.

Сергей Круглик, руководитель Федерального агентства по строительству и ЖКХ:

— Такая ситуация сложилась, потому что все происходило в беспорядочном пространстве. Сейчас ни суд, ни правоохранительные органы не могут вкладчикам помочь. В разработке закона «Об участии в долевом строительстве» не принимал участия ни один застройщик. Именно закон № 214 и переиграл палку. Необходимо доработать и отрегулировать его.

Ольга Вдовиченко, председатель внешнеторгового объединения «Машиннопорт»:

— Власть позволила мошенникам обмануть граждан. Главная вина лежит на законодателях, на исполнительной власти, которая допускает к работе со средствами населения нечестных бизнесменов; на правоохранительных органах, которые не очень реагируют на заявления граждан. Фирмы, которым власть позволяет работать с деньгами населения, должны проходить особую проверку на состоятельность и быть на

особом контроле у государства. Власть должна гарантировать людям надежность вложений в жилье, раз государство провозгласило это направление приоритетным.

Владимир Бондаренко, представитель Ассоциации пострадавших инвесторов «Мастера»:

— Никто не думал, что его обманут. Кто мог предположить, что 13 разрешений на строительство в 4 административных округах выдала левая фирма. Кроме того, были показаны инвестиционные контракты, подписанные известными фамилиями города. Вся градостроительная, инвестиционная и разрешительная документация имелась. И у моего застройщика фирмы «Мастерок» официальным порядком выступало правительство Москвы.

Генрих Падва, адвокат:

— В нашей стране до сих пор очень остро стоит вопрос жилья, и если представляется возможность как-то его решить, люди не всегда адекватно воспринимают ситуацию, не всегда внимательно читают подписываемые документы. Кроме того, у нас очень низкий уровень правового образования. Наши соотечественники слишком доверчивы и привыкли доверять бланкам с печатями, надеясь, что если чего-то случится, то их эта бумажка спасет. Мы свято ведем знахарям, прорицателям, до некоторого времени банкирам и строителям.

Олег Чиркунов, губернатор Пермского края:

— Власти недоработали правила игры. И все равно страховые риски надо возложить на людей: за собственность должен отвечать собственник. Если есть собственность, то должен быть и риск, связанный с ней, значит, надо думать о нем и надо его страховать. В Пермском крае один застройщик получил разрешение строить дом на 9 этажей, а построили 16. И что нужно делать властям? А что делать с жильцами? Оставить — дать сигнал другим, что можно продолжать в том же духе.



Уникальный ландшафтный дизайн.

Изысканные интерьеры.



Как часто жизнь в мегаполисе подсказывает нашему воображению заманчивую картинку уютного и просторного дома на природе. Именно в таком "здоровом" доме должны расти наши дети, именно здесь так приятно принимать родных и друзей.

MIRAX PARK — это идеальное место, позволяющее сочетать жизнь вблизи природной зоны на территории Западного округа — одного из самых престижных и экологически чистых районов столицы — с ритмами шумного города.

квартиры свободной планировки ★ панорамное остекление от пола до потолка ★ высота потолков 3,1 м рядом лесопарк Тропарево-Никулино ★ детский сад, школа, поликлиника ★ развитая инфраструктура физкультурно-оздоровительный комплекс, бассейн ★ собственный запоевник



Фрагмент входной группы.

★ высота потолков 3,1 м



КРУГЛОСУТОЧНО
721-1000
Все предложения по жилой и коммерческой недвижимости на сайте WWW.7211000.RU