

ДОМ ИНВЕСТИЦИИ

Проданные и забытые

права потребителя

(Окончание. Начало на стр. 25)

Обмененные вкладчики

Когда бесценен даже суд, остается надеяться только на конкурентов нерадивого застройщика. Дело в том, что при нынешнем дефиците строительных площадок и сложности их получения, как правило, находятся новые желающие достроить замороженный объект. Эти вопросы уполномочен решать городской департамент инвестиционных программ строительства (ДИПС) — он перераспределяет недостроенные объекты в пользу других строительных компаний.

Нередко компании договариваются о передаче прав на строительство объекта и без участия город-

ских властей. Например, недавно договор о переходе прав на строительство заключили компании «Стройметресурс» и «ПИК-регион». «ПИК-регион» взял на себя ответственность за строительство замороженного «Стройметресурсом» дома в Лобне. По словам, генерального директора «ПИК-региона» Сергея Канаева, все обязательства перед дольщиками этого дома компаниям будут выполнены, хотя и с некоторым опозданием — из-за процедуры оформления сроки строительства были смещены. «У нас уже есть опыт подобной успешной работы: в Дмитрове „ПИК-регион“ также достраивает дом, замороженный „Стройметресурсом“,» — рассказывает господин Канаев.

Правда, иногда такого рода договоры обирачиваются проблемами

для покупателей: компания-застройщик признает себя банкротом и передает все права на строительство новому собственнику, а тот отказывается от претензий со стороны дольщиков.

Подобная история произошла при строительстве дома 18 по улице Академика Пилюгина. В 1996 году ОАО «Воронцово» и префектура Юго-Западного административного округа Москвы заключили договор о сотрудничестве по застройке земельного участка. С 1997 по 2000 год руководители ОАО «Воронцово» продавали квартиры в будущем доме. Как рассказала «„Ъ-Дому“, Эллада Илиадис, одна из покупательниц квартир, стоимость квадратного метра жилой площади тогда составляла в среднем \$750 за 1 кв. м, и все дольщики, заключившие дого-

воры, полностью или частично оплатили свои квартиры. По договорам дом должен был быть построен и сдан Госкомиссии в четвертом квартале 2000 года.

Но строительство застопорилось. В 2004 году по распоряжению правительства Москвы функции заказчика-застройщика перешли от «Воронцово» к ООО «Мегаструктур». Новый застройщик обязался достроить жилой дом в 2005 году, но отказался от обязательств перед дольщиками, мотивируя это тем, что от предыдущего владельца никаких денег не получал.

Сейчас «Воронцово» признано банкротом, введена процедура конкурсного производства. Основным кредитором является «Мегаструктур». При этом генеральный директор должника является учреди-

телем основного кредитора. Квартиры в доме фактически повторно продаются риэлтерской компанией «Технологии недвижимости», при этом риэлтеры компании утверждают, что объект «стерильно чист» от каких-либо правовых обременений.

Таких историй в Москве не одна сотня. Суды завалены исками, однако их решения противоречивы — да и не всегда легко в случае двойной продажи выявить добросовестного приобретателя. И, по мнению опрошенных «„Ъ-Домом“» риэлтеров, число подобных исков будет расти до тех пор, пока городские власти не организуют эффективную систему контроля за деятельностью девелоперских компаний.

ИРИНА ПЕТРОВА

прямая речь

Почему они так медленно строят?

Иван Силаев, президент Союза машиностроителей СНГ, в 1991 году премьер-министр России:

— Это наша традиция. В советской системе была слабая ответственность за срыв сроков сдачи объектов. Сейчас правительство и законодатели должны приготовить законы, по которым срыв сроков будет грозить тяжелыми финансовыми потерями строителю вплоть до разорения. Но меры борьбы должны быть рыночными, а не административными.

Валентин Варенников, депутат Госдумы (фракция «Родина»), в 1989–1991 годах замминистра обороны СССР:

— Это наша беда — разворовывают. Сперва составляется смета, на бумаге все правильно. Строят 16-этажный дом. А когда доходит до десятого этажа, выясняется, что денег не хватает. Потому что не контролируют, а бесконтрольность и безнаказанность всегда порождает воровство.

Владимир Елисеев, первый заместитель исполнительного директора концерна «Росэнергоатом»:

— Это связано с нехваткой оборотных средств. Была известная схема строительства, когда продавались квартиры в строящихся домах или даже еще до строительства. Сейчас поменялось законодательство, и чтобы строить, нужно иметь гарантии. Я думаю, теперь ситуация поменяется и мелкие компании, не имеющие собственных оборотных средств, уйдут с рынка, а крупные будут заинтересованы соблюдать сроки.

Артем Тарасов, предприниматель, первый российский официальный миллионер:

— С задержками сдаются самые разные объекты во всех странах мира. Заказчики строительства казино «Беладжи» в Лас-Вегасе, например, из-за задержки платили банку, у которого взяли ссуду в \$1,5 млрд, миллион долларов в день. И заказчикам, и строителям выгодно построить быстрее, это их заработок. Но всегда возникает какие-то препятствия. У нас задержки возникают из-за непредсказуемости окружающей соци-

альной среды. То пожарник подумает, что ему мало заплатили, и найдет какое-то нарушение, то сменился чиновник, который взял взятку, а новый ничего с этого не получил, то общественность выступит против строительства...

Ольга Вдовиченко, председатель внешнеторгового объединения «Машиноимпорт»:

— Это все от жадности подрядчиков, а вовсе не из-за того, что это какой-то непредсказуемый бизнес. Все стремятся набрать побольше заказов, получить побольше авансов, а о возможностях никто не думает. Да и зачем им думать, если ответственности за невыполнение договорных обязательств по срокам никто не несет и привлечь их очень сложно. Вот и растут в строительстве огромные пирамиды.

Олег Куликов, секретарь ЦК КПРФ:

— Любое строительство зависит от ресурсов: материальных, технических и людских. Если что-то отсутствует, будут задержки. Еще одна причина — воровство. Строительство у нас — самая криминализированная и выгодная сфера вложения денег, нигде больше нет такой прибыли.

Николай Безбородов, член комитета Госдумы по обороне:

— Из-за отсутствия ответственности, исполнительной дисциплины и организованности, недостаточности правовой базы. Это сложилось в атмосфере общего кризиса и неразберихи 90-х годов. Надо наводить порядок, и Госдумой уже приняты и находятся на рассмотрении ряд законов в этом направлении.

Карен Шахназаров, гендиректор «Мосфильма»:

— Это у нас такое национальное свойство. И здесь вопрос не в госплане или рынке, а в русской безалаберности. Как директор, могу сказать: пока не поторопишь, само собой ничего не делается. Вот, например, наши футболисты получают больше, чем в Европе, — и что толку. А когда не получали, играли ведь. Нужны люди, которые будут хорошими организаторами. Может быть, их надо выписывать из-за границы.

Гражданский протест покупателей квартир

В декабре 2001 года в Барнауле в дом 229 по Павловскому тракту самовольно вселились люди, купившие в нем квартиры. За месяц до этого обнаружилось, что застройщик — ООО «Барнаулстрой» почти все квартиры оформило на двух-трех хозяев. Против компании возбудили дело по факту мошенничества. Гендиректор «Барнаулстроя» Геннадий Степанов был арестован, его заместитель Иван Дудник объявлен в розыск. В случае планировавшегося горадминистрацией выселения люди обещали взорвать дом с помощью газовых баллонов и устроить акт массового самосожжения. В мае и июне 2002 года они дважды перекрывали Павловский тракт, требуя провести в дом воду, газ и свет. 27 марта 2003 года жители были выселены из дома с помощью приставов и милиции (травмы получили шесть дольщиков и четыре милиционера). В результате мошенничества пострадали 650 человек, ущерб составил \$7 млн. С 9 августа 2004 года дело рассматривает Индустриальный райсуд Барнаула. 16 октября 2003 года у здания комитета по строительству администрации Санкт-Петербурга собрались более 500 дольщиков недостроенных домов на Ленинском проспекте, 93 и проспекте Пятилеток, 9 и 11. Пикетчики требовали передать права строительства другому застройщику, провести независимую экспертизу средств, необходимых для окончания стройки, и честно распределить жилплощадь. Дольщики заключали договоры с ЗАО «Клуб», после банкротства которого права на строительство перешли к ООО «РСУ „Фрунзенское“», потребовавшему с них оплаты. В феврале 2004 года соинвесторы провели еще один митинг у здания городской администрации. Однако их проблемы никто из

чиновников, включая губернатора Валентину Матвиенко, к которой они обратились с письмом, не заинтересовался.

23 марта 2004 года перед зданием администрации Санкт-Петербурга прошел митинг соинвесторов строительства дома 28 на Колымажском проспекте. Дольщики дома, в котором у каждой квартиры оказалось по несколько хозяев, требовали прямого диалога с губернатором Валентиной Матвиенко. В мае 2004 года Выборгское РУВД начало расследование в отношении руководства генподрядчика фирмы «Инкост» и 42 человек, на которых были фиктивно оформлены квартиры. В суды Приморского и Выборгского районов города подано около 70 исков от обманутых дольщиков. Пока квартиры удалось вернуть только шестерым законным покупателям, доплатившим по \$235 за 1 кв. м.

16 июня 2004 года в Красноярске у здания администрации края прошел пикет 20 соинвесторов красноярской компании «Стройкомцентр». Еще в 2000 году они вложили средства в долевое строительство, которым занималась эта фирма. В 2003 году компания обанкротилась, достройкой домов занялись другие строительные организации, требовавшие с дольщиков оплаты. Митингующие обратились к краевым властям с просьбой предоставить им льготный кредит для оплаты. Они намеревались встретиться с губернатором Александром Хлопониным, однако в этот момент тот находился в столице. В настоящее время продолжается расследование уголовного дела по фактам хищения «Стройкомцентром» средств у инвесторов.

В феврале 2005 года в Ставрополе на Крепостной горе прошел митинг около 100 дольщиков строительной компании «Маяк», приоб-

ретавших квартиры в разных районах города. В конце марта состоялась еще одна акция — пикет у здания правительства края. Собравшиеся обвиняли «Маяк» в том, что, собрав с них деньги за жилье, компания фактически устранилась от окончания строительства. В отношении гендиректора компании Александра Серебрякова было возбуждено уголовное дело. 14 апреля 2005 года краевой арбитраж ввел в отношении СК «Маяк» процедуру внешнего наблюдения.

30 марта 2005 года в Москве у здания префектуры Юга-Западного АО устроили пикет владельцы квартир 16-этажного дома 11 по улице Островитянова. Они требовали дать возможность 48 семьям, купившим квартиры в этом доме и своевременно оформившим все необходимые документы, вселиться на принадлежащую им жилплощадь. Впоследствии пикеты проходили еще дважды, причем последний, состоявшийся 17 июня, прошел у здания мэрии Москвы. Причиной конфликта являются финансовые разногласия между московскими властями, не принимающими дом в эксплуатацию, и застройщиком — Центром делового и научно-технического сотрудничества. Конфликт продолжается.

2 апреля 2005 года в подмосковном Одинцово в микрорайоне Кутузовский (девять жилых домов, школа, детский сад) состоялся митинг будущих жильцов. Они требовали предоставить им информацию о том, когда микрорайон будет заселен. Кутузовский был официально сдан в 2004 году, однако фактически все объекты имеют проблемы с отоплением, электрификацией и канализацией. Строившая микрорайон компания СУ-155 заявила, что проблемы с коммуникацией находятся не в ее компетенции. Горадминистрация так-

же заявила, что все обязательства выполнила. 22 мая 2005 года на городском стадионе города Одинцова состоялась еще один митинг недовольных «кутузовских» жильцов. Конфликтная ситуация до сих пор не разрешена. 20 июля 2005 года соинвесторы застройщик микрорайона № 27 в подмосковной Балашихе провели акцию «Поход на Москву к Горбатову мосту». 7 февраля 2005 года балашихинская администрация выпустила постановление, которым запретила уже начатое строительство. Милиция не пускает рабочих на стройплощадку. Основная причина останки строительства — необходимость заставить застройщика ДСК-1 подписать дополнительное соглашение к инвестиционному контракту на условиях администрации. Соинвесторы микрорайона в Балашихе насчитывается около 10 тыс. человек, конфликт не разрешен.

21 июля 2005 года в Москве у памятника Кириллу и Мефодию на Славянской площади прошел митинг более 300 представителей соинвесторов, купивших по договорам долевого участия квартиры в жилом комплексе «Звезда России» в подмосковных Химках. Строительство велось с 2002 года на основании инвестиционного контракта между ООО «Принт-капитал» и администрацией Химкинского района. К весне 2005 года готовились к сдаче три 25-этажных дома; еще два таких же дома находились на разных стадиях строительства. Но в апреле 2005 года новая райадминистрация подала в арбитраж иски о признании ничтожными инвестиционного проекта и всех договоров аренды земли. В результате сдача домов в эксплуатацию приостановлена до решения суда, владельцы не могут вселиться в квартиры.

ЗНАЙТЕ: доступность делает мечту реальностью



- Кредитные ставки от 10% в валюте и от 13% в рублях.
- Гибкий подход к подтверждению доходов заемщика.
- Фиксированные процентные ставки, ежемесячные равные платежи по кредиту.
- Возможность досрочного погашения кредита.

ИПОТЕЧНОЕ КРЕДИТОВАНИЕ

СО ВСЕМИ УСЛОВИЯМИ ДОГОВОРА ВЫ МОЖЕТЕ ОЗНАКОМИТЬСЯ В ЛЮБОМ ОТДЕЛЕНИИ/ФИЛИАЛЕ БАНКА МОСКВЫ, А ТАКЖЕ ПО АДРЕСУ В СЕТИ ИНТЕРНЕТ: WWW.MMBANK.RU

107996, Москва, ул. Рождественка, 8/15, стр. 3.

Телефоны в Москве: (095) 745-80-00, (095) 105-80-00

e-mail: info@mmbank.ru



НАМ ВЫГОДНО ДОВЕРЯТЬ

РЕГИОНАЛЬНЫЕ ФИЛИАЛЫ И ПОДМОСКОВНЫЕ ОТДЕЛЕНИЯ БАНКА МОСКВЫ: Архангельский (8182) 26-38-32, Астраханский (8512) 22-36-57, Барнаульский (3852) 23-08-01, Березниковский (34242) 1-46-29, Бурятский (3012) 55-18-94, Владивостокский (4232) 26-99-48, Владикавказский (8672) 54-54-40, Вологодский (8172) 76-95-56, Воронежский (0732) 35-64-14, Выборгский (81378) 3-31-40, Дмитровское (095) 993-79-08, Екатеринбургский (343) 378-95-60, Зеленоградское-Центральное (095) 530-16-19, Ижевский (3412) 36-54-00, Иркутский (3952) 44-36-74, Калининградский (0112) 95-40-22, Камчатский (4152) 12-08-98, Кемеровский (3842) 25-64-98, Кировский (8332) 65-32-65, Коломенское (26) 12-87-73, Краснодарский (861) 268-00-32, Красноярский (3912) 66-14-40, Курский (0712) 2-52-64, Майкопский (8772) 53-61-95, Нижегородский (8312) 19-85-68, Новокузнецкий (3843) 37-05-30, Новосибирский (3832) 23-80-81, Омский (3812) 53-40-63, Оренбургский (3532) 77-32-09, Орский (3537) 25-62-47, Пермский (3422) 41-27-70, Петрозаводский (8142) 76-12-98, Ростовский (863) 244-10-45, Самарский (8462) 42-76-64, С.-Петербургский (812) 320-90-58, Саратовский (8452) 51-45-70, Сочиный (8622) 62-12-12, Ставропольский (8652) 37-15-97, Томский (3822) 65-42-00, Тульский (0872) 36-31-62, Тюменский (3452) 45-21-40, Хабаровский (4212) 31-33-10, Чебоксарский (8352) 62-45-45, Южно-Сахалинский (4242) 72-72-46, Ярославский (0852) 30-53-61.

Генеральная лицензия Банка России №2748 от 14.10.2004 г.



Место рождения - "РЕЗИДЕНЦИИ БЕНИЛЮКС" 2006 г.

Вам и Вашему гениальному ребенку нужен дом? У нас есть все для комфортной жизни и воспитания Вашего маленького гения!



ГРАН-ПРИ «ПОСЕЛОК ГОДА 2004-2005»

Гран-При «Поселок года - 2004-2005» портала WWW.XOTTEB.LU
Золотая премия в номинации «Поселок года - 2004-2005» класса «Элит»
лауреат премии «Резиденция-консалтинг» в номинации «За высокое качество»
лауреат премии «Luxury» «Совершенство года» в номинации «Недвижимость Luxury»

77 555 11
www.benelux.su
Новорижское шоссе