

ДОМ ТЕХНОЛОГИИ

Стройка в паутине

обратная связь

В эпоху поголовной интернетизации утаить правду о ходе строительства стало практически нереально. Все меньше остается новостроек, соинвесторы которых не выносят обсуждение своих проблем в сеть. Мы постарались понять, чем независимые форумы могут помочь потенциальному покупателю.

Народный протест на Мосфильмовской

Изучение форумов новостроек я решил начать с неофициальной площадки для общения соинвесторов печально известного «Дома на Мосфильмовской». Интересно было узнать, что эти люди думают об объявленном мэром сносе 22 верхних этажей с самыми дорогими квартирами. Как выяснилось, покупатели квартир считают единственной причиной случившегося то, что застройщики «не занесли» кому надо. Теперь пользователи форума подумывают обратиться к московским чиновникам.

«Думаю, что общая позиция соинвесторов должна быть однозначной, — написал пользователь tenton. — Чиновники должны решать вопросы согласований в рабочем порядке, а не делать крайними граждан, купивших квартиры для улучшения жилищных условий».

Но еще интереснее оказалось одно из сообщений в теме, посвященной замораживанию строительства. Оказывается, еще 8 февраля пользователь Татьяна писала вот что: «Мне менеджер «Дон-строй» в октябре 2009 года объяснил, что остановка строительства связана в большей степени не с отсутствием финансирования, а с тем, что этажность корпуса А не соответствует разрешенной в центре Москвы, и поэтому по данному вопросу «будут договариваться». Но времени прошло достаточно, а движения на стройке никакого — она заморожена».

Выходит, конфликт вокруг «лишних этажей» возник еще осенью и некоторые соинвесторы прекрасно об этом знали.

А кто-то из потенциальных покупателей, возможно, отказался от приобрете-

Заморозка «Лосино острова»

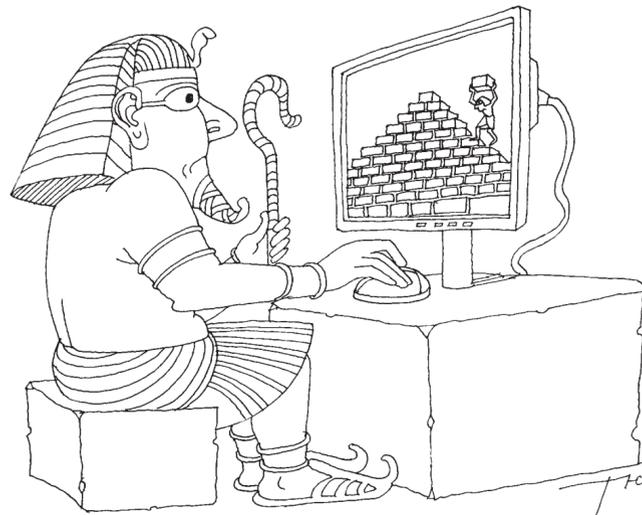
У других объектов «Дон-строй» тоже есть неофициальные форумы. Один из них со-

здан соинвесторами ЖК «Измайловский» и ЖК «Лосиный остров». Там, например, можно следить за ходом строительства обоих комплексов с регулярно обновляемыми фотографиями.

Тут же будущие соседи обсуждают насущные проблемы. Например, можно узнать о борьбе с гастарбайтерами, использовавшимися квартирами в строящемся «Измайловском» для отправления естественных физиологических потребностей (сейчас, пишут, проблема с туалетами для рабочих решена). Есть и информация, действительно способная повлиять на выбор жилья в этом комплексе. Так, 2 марта администратор форума Zodiac написал следующее: «Входные группы 3-го и 4-го корпусов урезаны за счет расширения ТЦ и офисной части настолько сильно, что народ реально ломает голову, где разместить все почтовые ящики!» В разделе форума, посвященном другому объекту — «Лосиному острову», картина куда более мрачная.

В теме для размещения фотографий со стройплощадки последнее содержательное обновление сделано 20 апреля. «На стройке ни души, полная тишина (нет техники, людей), — констатировал тогда Zodiac и подкрепил утверждение фотографиями, где видно, что стройка действительно вымерла. С тех пор никакой информации о том, чтобы строительство возобновлено, не появлялось.

В соседней теме участники форума обсуждают замораживание строительства и слухи о том, что «Дон-строй» решил достраивать их дома в последнюю очередь, отдав приоритет «Измайловскому». А недавно соинвесторы даже провели встречу инициативной группы, чтобы потом объединенным фронтом отстаивать свои интересы перед застройщиком. Мы попросили пресс-службу «Дон-строй» прокомментировать эти обсуждения в форумах, но полу-



чили очень неопределенный ответ: «Мы внимательно изучаем поступающие в компанию обращения и запросы, а также следим за проблематикой поднимаемых на форумах тем. Компания приглашает представителей соинвесторов обращаться в пресс-службу для налаживания конструктивного взаимодействия».

«Лишние» этажи «Триколора»

На форуме соинвесторов ЖК «Триколор», как и везде, обсуждают темпы строительства. «Сегодня был на стройке. Что-то работы стали сильно замедляться, — написал в начале июля пользователь Oleg31. — Раньше в выходные работали. Сегодня не видел ни одного строителя».

Но есть и более животрепещущий вопрос — остановка монолитных работ в корпусе №1, единственном, который сейчас боле или менее построен. Дело в том, что по первоначальному проекту дом должен был быть 46-этажным. Потом застройщик Capital Group попросил московские власти увеличить высоту объекта на десять этажей. Еще 12 ноября 2009 года пользователь Kaval, владеющий, судя по его сообщениям, инсайдерской информацией, утверждал: «Корпус 1 будет 58 этажей, можете не сомневаться». Потом, уже 14 апреля 2009

года, тот же Kaval вынужден был признать: «Монолитные работы остановлены контролирующими органами по корпусу №1, на строительство других корпусов это не влияет». На следующий день он уточнил: «Стоит вопрос о согласовании (экспертизе) проекта выше 46 этажей по 1-му и 2-му корпусу. У заказчика нет разрешающих документов выше строить, а подрядчик уже отлил перекрытие 48-го этажа. Поэтому сейчас проблемы — согласования будут на уровне Лужкова (Ресина). Не факт, что разрешат достраивать».

Если так, то не достигнет ли «Триколор» судьба «Дома на Мосфильмовской»? Я решил спросить обо всем этом самого застройщика, но получил уклончивый ответ: «У ЖК „Триколор“ нет „лишних“ этажей, — ответила Динара Лизунова, директор службы по связям с общественностью Capital Group. — Проект прошел государственную экспертизу, которая подтвердила все параметры объекта, в том числе его высоту, и сейчас находится в стадии активного строительства. Служба по связям с общественностью проводит регулярный мониторинг информационного поля, включая блоги. Но источников огромное количество, поэтому лучшим способом предоставить нашим клиентам и

партнерам достоверные факты мы все-таки считаем корпоративный сайт».

Фотографы-любители

Кроме форумов соинвесторов определенно объекта или застройщика есть и просто форумы, посвященные архитектуре и строительству. Например, www.realtytalk.ru, citytowers.ru или www.skyscrapercity.com. На них практически не обсуждаются отношения с застройщиком и всевозможные коммунальные и юридические проблемы, зато часто можно найти качественные и свежие фотографии стройки. Смотрите их надоев сразу и сравнивать увиденное.

Вот, к примеру, что модератор Svetlana 15 сентября 2009 года написала на форуме www.realtytalk.ru о ЖК «Итальянский квартал»: «За полтора года... даже фундамент еще не полностью заложен. Скорость стройки поражает своими темпами». Но уже через 25 дней на citytowers.ru проходит сообщение об установке на стройплощадке башенного крана, а на фотографии от 4 марта 2010 года уже видно, что один из корпусов вырос над землей на пять этажей.

Благодаря обилию форумов и фотографов-любителей рост некоторых домов можно наблюдать чуть ли не по дням. Возьмем в качестве примера другой «квартал», на этот раз «Английский». На форуме citytowers.ru 7 сентября 2009 года один из участников констатировал: «В этом году строители на площадке, похоже, и не появлялись». 10 февраля на www.skyscrapercity.com приходит радостная весть: «Строительство возобновилось, но объем работ намного меньше, чем до кризиса. Работы ведутся лишь местами. Рабочих пока немного». А 11 июня еще один пользователь сообщает, что рабочих стало меньше. Однако судя по последним фотографиям, стройка не останавливается. 28 июня появляются новые снимки, где видны строители, готовые арматуру для заливки монолита.

Полезно или «флуд»?

Форумы могут пригодиться не только потенциальным покупателям, но и участникам рынка. Однако их мнения по этому вопросу разделились.

«Информация на форумах скорее опасна, чем полезна, ведь в интернете любой человек под любым именем может писать что угодно, не заботясь о правдивости своих слов, — считает Илья Сапунов, генеральный директор компании «Красивая

земля». — Мы не отвечаем на форумах от лица компании и стараемся общаться с клиентами по телефону».

А вот его конкуренты из ГК «Родные земли» убеждены, что без форумов не обойтись. «Интернет-сообщества покупателей в любом случае будут иметь место, хотим мы этого или нет, — уверен коммерческий директор группы компаний Владимир Ефимов. — Это нужно воспринимать как данность и по возможности обращаться к ней в свою пользу. Для нас это возможность, во-первых, поддерживать обратную связь с покупателями, а во-вторых, разяснять им непонятные моменты процесса строительства поселка. Недавно мы инициировали обсуждение уставов наших дачных поселков, на форуме были предложены черновые версии документов».

В корпорации «Инком» признали, что с форумами работают. «Активным участником форума поселка «Новорижский» является наш эксперт, который регулярно публикует актуальные прайс-листы, позволяющие жителям отслеживать рост цены на свои участки, по возможности отвечает на вопросы жителей о ходе строительства и инфраструктуре, публикует важную информацию обо всех изменениях, которые происходят в районе, — рассказывает директор Корпорации по маркетингу Лидия Гречина. — В случае, когда сообщения на форуме вводят в заблуждение клиентов, содержат заведомо неверную информацию, мы вмешиваемся в обсуждения от имени компании. Например, на форуме одного из поселков появилось сообщение клиента, который не был допущен на стройплощадку, так как отказался выполнить элементарные правила техники безопасности (использовать каску и передвигаться в сопровождении представителя компании). Его запись гласила, что компания-де объявила клиентам тотальный запрет на посещение поселка! Естественно, эта новость не имела ничего общего с действительностью, что мы оперативно откомментировали на форуме».

Онлайн-сообщество иногда может серьезно воздействовать на застройщика. Зачастую такие форумы, наносящие вред деловому, приобретаются им или блокируются. Например, в прошлом году компания СУ-155 отсудила права на домен su155.net, принадлежавший сайту недовольных клиентов этой компании. А что это как не признание роли интернета?

Никита Аронов

ОАЗИС РЕКОРДОВ

Чемпион_парк

- жилой комплекс «Чемпион_парк» • от 140 000 руб. за м² • рассрочка платежа • монолитные корпуса • высота потолков – 3,05 м • охраняемая территория – 3 га • развитая инфраструктура – детский сад, игровые площадки, подземная парковка • парк с каскадом прудов • рекордные возможности для занятий спортом в пределах комплекса и на территории района •

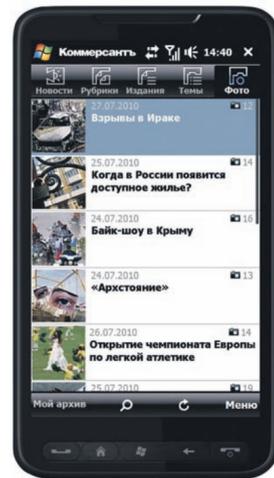
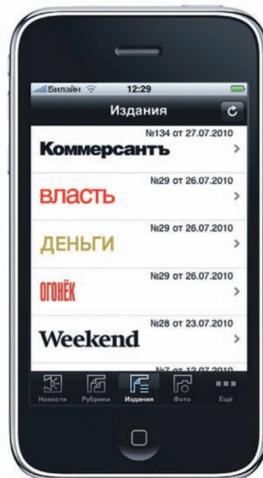
Срок сдачи – III квартал 2011 г. *

* **Беспрецедентная акция!** В случае задержки срока сдачи объекта покупатель вправе потребовать возврат 10% от стоимости квартиры. Подробности на сайте www.magistrat.ru

ЖИЛОЙ КОМПЛЕКС
Чемпион_парк
м. Проспект Вернадского

232-08-08
www.champion-park.ru

Коммерсантъ. Всегда на ваших экранах



Бесплатный сервис Издательского дома

«Коммерсантъ» — приложение платформ iPhone (iPod touch) и Windows Mobile. Новостная лента, газета «Коммерсантъ», журналы «Коммерсантъ Власть», «Коммерсантъ Деньги», «Коммерсантъ Секрет фирмы» и «Огонёк». Полный доступ ко всем статьям, удобный рубрикатор, поиск по архивам, фотогалереи событий и фотографии ведущих мировых агентств.

Передача данных в сотовых сетях — в соответствии с условиями провайдера

В будущее — на мобильной платформе

KOMMERSANT.RU/MOBILE

