дом зарубежная недвижимость

Призрак города

Обманутые дольщики и замороженные стройки встречаются отнюдь не только в России. В странах, где объем строительства недостаточно регламентирован, в кризисные периоды появляется немало брошенных объектов, и покупателям приходится обращаться в суды. Практика показывает, что требования о компенсации редко бывают удовлетворены, в особенности если речь идет о Южной Европе.

— долгострой —

Соинвесторы проекта Astra Montenegro в Черногории намерены завершить его уже к декабрю этого года

Инвестиции в банкротство

Строительный бум и пузыри, надувающиеся на рынке недвижимости, вовсе не российское изобретение. В благополучной с виду Европе в период кризиса 2008–2009 годов остановка строительства стала приметой времени, причем в отдельных случаях речь идет о сотнях и тысячах домов и, соответственно, о многомиллионных убытках.

Юлия Кожевникова, эксперт интернет-центра зарубежной недвижимости Tranio.Ru, рассказывает об испанском курорте Trampolin Hills Golf Resort в Мурсии, который так и не был построен. «Около 1,8 тыс. домов были проданы инвесторам, большинство из которых составляли граждане Великобритании и Ирландии,— говорит эксперт.— В качестве задатков было внесено в общей сложности примерно £60 млн». После того как застройщик Grupo Trampolin заявил о своей несостоятельности, покупатели пытались получить компенсацию через суд, однако, как сообщает Murcia Today, это им не удалось.

В Испании с недвижимостью проблем вообще больше, чем в любой другой европейской стране. «После кризиса 2008 года рынок свернулся за три-четыре месяца и недостроенными оказались, по некоторым подсчетам, около 1,5 млн объектов»,— приводит данные глава Indriksons.ru, управляющий инвестициями в недвижимость Игорь Индриксонс. Зачем испанцы строили столько жилья, не совсем понятно, ведь 80% здешнего населения уже живет в собственных домах.

Несостоявшийся Манхэттен

Благодаря строительному буму возникли целые города-призраки, самым знаменитым из которых стала Сесения, расположенная в 35 км к югу от испанской столицы.

Здесь испанский миллиардер Франсиско Эрнандо планировал построить 13,5 тыс. новых зданий — как многоэтажных, так и коттеджей, потратив на это в общей сложности €9 млрд, а расчетное число жителей новых кварталов в старинном городе должно было составить, как минимум, 30 тыс. человек. Строительство началось в 2002 году, и в 2007-м состоялось торжественное открытие первого жилого квартала. По всей Испании новую Сесению позиционировали тогда как мадридский Манхэттен, и банки охотно выдавали молодым семьям кредиты на приобретение жилья в этом городе.

Однако грандиозным планам не суждено было сбыться. Построить успели чуть более трети от запланированного, в новых квартирах живут единицы, тысячи домовладений были переданы банкам за долги. В 2009 году, когда строительство уже было остановлено, в интервью The Telegraph бизнесмен все еще мечтательно говорил о 40 тыс. новых сесеньянцев, живущих в прекрасных апартаментах по соседству с отличными стадионами, бассейнами и искусственными гейзерами.

Теперь недостроенные, пустующие здания Сесении символизируют крах испанского рынка собственности, считает Эрик ван Эгерат, архитектор-директор (designed by) Erick van Egeraat. «Этот город и его подобия становятся все более привычной частью испанского ландшафта»,— замечает он.

Все из-за гейзеров

Кстати, вопреки расхожему мнению, глобальный кризис вовсе не единственная и даже не основная причина того, что строительство в Сесении встало. Главная проблема заключалась в тех самых гейзерах. Провинция Кастилия-Ла-Манча, где расположен город,— одна из самых малонаселенных в Испании, по той причине, что климат здесь крайне засушливый, а природных источников воды очень мало.

«Фактически город стоит посреди пустыни. Не очень понятно, почему такую масштабную стройку затеяли именно там и где намеревались взять воду, ведь в окрестностях города нет ни одной крупной реки»,— сказал в беседе с корреспондентом «Ъ-Дома» Виталий Стрижак, в прошлом начальник управления BEAN — компании, занимавшейся отделкой и оборудованием сесеньянских коттеджей.

Когда жилые дома стали возводить один за другим, не подводя к ним коммуникации и не обустраивая обещанную инфраструктуру, мэр города отказался выдавать разрешения на дальнейшее строительство. С проекта начался отток покупателей, а тем временем подоспел и общий обвал финансовых рынков, и амбициозный предприниматель, видя, что первоначальный план, включавший в себя ипотечную пирамиду, реализовать уже не удается, отказался от проекта и перенес свой бизнес в Экваториальную Гвинею — бывшую испанскую колонию в Центральной Африке.

Подводные камни промзон

Параллельно похожая история случилась в Италии, где в 2008–2009 годах из-за финансового кризиса был остановлен проект нового района Санта-Джулия в Милане. «Компания Foster + Partners разработала амбициозный генеральный план реорганизации бывшей промышленной зоны Montecity площадью более 1 млн кв. м»,— вспоминает господин Эгерат. По его словам, это один из крупнейших участков в Европе, подвергшихся перестройке.

В 2006 году проект был представлен его застройщиком компанией Risanamento SpA на Архитектурной биеннале в Венеции. Выставка, посвященная переустройству двух крупных промышленных зон миланской агломерации, Montecity и Falck, называлась «Города в городах. Стройте сегодня Милан будущего».

Район Санта-Джулия должен был находиться в юго-восточной части Милана. Предполагалось, что здесь будут построены жилые, гостиничные и офисные здания, магазины, рестораны и кафе, а также конгресс-центр и выставочный зал. Оптимизма разработчикам проекта придавало удачное расположение зоны строительства: между историческим центром Милана, кольцевой автострадой и аэропортом Enrico Forlanini. До 2011 года в реализацию проекта планировалось вложить $1,4 млрд.

Однако, рассказывает далее Эрик ван Эгерат, после ряда финансовых и юридических проблем строительство проекта Санта-Джулия было остановлено. Застройщик успел возвести несколько зданий, но большая часть территории и в настоящее время представляет собой незастроенный, окруженный забором пустырь.

Когда проект Risanamento по генплану Нормана Фостера был на грани банкротства, в число его участников вошли два крупнейших банка. В 2010-м участок перешел под юрисдикцию властей, которые, в свою очередь, объявили о том, что дальнейшее возведение зданий на нем небезопасно, поскольку в ходе проведенных исследований под землей в водоносном слое были обнаружены губительные для человека и окружающей среды вещества.

«С 2010 года было предпринято несколько безуспешных попыток продать активы Санта-Джулии, чтобы уменьшить долги проекта. Последняя по счету попытка была сделана в марте 2014 года, но и на этот раз привлечь необходимые €700 млн не удалось»,— говорит голландский архитектор.

Независимость и строительный бум

Еще одна скандальная история в те же годы произошла в Черногории, которая, напомним, только в 2006 году обрела независимость. С этого момента страна, куда традиционно отправлялись отдыхать небогатые итальянцы — близко, дешево и море чистое, стала объектом пристального внимания девелоперов.

«Семь лет назад ничего этого не было»,— говорит менеджер проекта Dukley Gardens Йован Йованович, показывая на ту часть Будванской Ривьеры, куда открывается вид из апартаментов жилого комплекса.— Были горы, море и несколько домиков. Все эти гостиницы, рестораны и так далее — все появилось в последние годы».

До 2009 года практически все застройщики начинали возводить здания, не имея при этом разрешения на строительство: его можно было получить в процессе стройки, и выдавалось оно легко. Но затем законодательство пересмотрели, сделав правила игры на строительном рынке более суровыми. «Теперь надо предоставить огромное количество документов, чтобы получить разрешение, а без этого документа, а также технических условий начать стройку невозможно»,— замечает господин Йованович.

Сколько надо, столько и денег

Немалую роль в истории с ужесточением законов сыграла скандальная стройка, которую в 2007 году затеял в Черногории прославившийся своими эпатажными выходками российский девелопер Сергей Полонский. На мысе Завала 9,4 га было отдано под строительство города-клуба Astra Montenegro — так его позиционировали в Mirax Group. Планировалось возвести башню, которая включала бы два отеля на 520 апартаментов и 140 номеров, 36 вилл на 200 апартаментов, а также оборудовать набережную, пляж, построить рестораны на территории, бассейны, СПА-центр, детский сад.

Общий объем вложений оценивался в сумму около €1,5 млрд, однако деньги на проекте считали неохотно: в одном из докризисных интервью сам господин Полонский на вопрос о планируемых вложениях гордо ответил: «Сколько нужно будет, столько и вложим».

Первую очередь строительства, в которую входили 36 вилл и прилегающая инфраструктура, планировалось закончить в 2009 году, а еще через два года — построить город-клуб целиком. Однако вместо обещанного торжественного открытия и вручения ключей осенью 2009 года покупателей ожидало разочарование: стройка встала. «К тому времени были построены только бетонные коробки вилл»,— вспоминает Наум Эмильфарб, президент компании AMIA, достраивающей сегодня этот элитный жилой комплекс.

Причина этой остановки была самая обычная: кончились деньги. Помимо черногорского проекта были начаты и другие: в России, Швейцарии, Лондоне, Камбодже, во Вьетнаме, и все они требовали финансирования, а тут как раз стал неумолимо иссякать поток покупателей и банки перестали так охотно выдавать кредиты. «Mirax даже не консервировал проект, а просто бросил его»,— констатировали местные жители, с интересом наблюдавшие за тем, как росли новые дома на мысе Завала. В результате со стройплощадки постепенно исчезли рабочие, которым перестали платить, и техника, которую попросту забрали ее владельцы.

Дело рук прогорающих

Astra Montenegro, конечно, не единственный проект в Черногории, столкнувшийся с недостатком финансирования. Но именно он оказался знаковым для всей страны, и у него же самая счастливая судьба по сравнению с остальными недостроями. И все потому, что строительство сумели взять под свой контроль те, кто вложил в этот проект деньги. Соинвесторы объединились в ассоциацию, которая сперва пыталась вести переговоры с Mirax Group, а затем, поняв их бесперспективность, применила жесткую тактику в борьбе за квадратные метры.

Была инициирована процедура оформления прав собственности на объекты незавершенного строительства, привлечены американские инвесторы. Представители ассоциации нашли общий язык с подрядчиками, которым Mirax не оплатил произведенные работы, и развернули кампанию по информированию муниципалитета и правительства о положении дел на стройке. Косвенным итогом ее стали арест и тюремные сроки для ряда высокопоставленных черногорских чиновников, обвиненных в нелегальной передаче земли под застройку Mirax Group, включая тогдашнего мэра Будвы Райко Куляча и зампреда муниципалитета Драгана Маровича. Также правительство страны выдвинуло ультиматум владельцам незаконсервированной стройки, которая изуродовала вид Будванской Ривьеры: немедленно возобновить строительство, или недостроенные виллы будут снесены.

Но оставался вопрос с собственностью и разрешением на строительство, которое было выдано Zavala Invest — компании, бывшей когда-то подконтрольной Сергею Полонскому. И после банкротства в 2011 году своего учредителя компании Slav In Zavala Invest была выставлена на аукцион, где и была благополучно приобретена за €16,5 млн в собственность ассоциации соинвесторов проекта Astra Montenegro. Кстати, вскоре после этого знаменательного события город-клуб поменял скомпрометировавшее его название на другое — Dukley Gardens, что в переводе означает «Сады Дукли».

«Идея нового названия возникла в связи со схожестью архитектуры проекта с одним из семи чудес света — висячими садами Семирамиды,— рассказывает господин Эмильфарб.— Второе слово происходит от названия небольшого славянского государства Дукля, которое в средние века располагалось на территории Черногории».

Работы на строительной площадке первой очереди Dukley Gardens обещают закончить в декабре текущего года. Все соинвесторы, которые внесли деньги исчезнувшим со стройки мираксовцам, а также новые покупатели получат ключи от своих апартаментов. Правда, тут логично возникает вопрос: устраивает ли все это господина Полонского, который в свое время был конечным бенефициаром проекта?

В 2011 году, когда соинвесторы впервые зашли на стройплощадку, Сергей Полонский еще был в Москве, и в интервью корреспонденту ИД «Коммерсантъ» назвал происходящее рейдерским захватом. «Группа лиц начала строительные работы на объекте, который принадлежит нам. Это в чистом виде самострой, так что мы готовим документы в европейский суд»,— сказал тогда бывший глава Mirax Group. Теперь, спустя три года, Сергей Полонский, который находится в Камбодже, будучи объявленным в международный розыск, в ответ на запрос комментария по черногорскому проекту хранит молчание.

Голландия без пузырей

До сих пор речь шла о странах, где с контролем объема строительства со стороны государства не все благополучно. Посмотрим теперь на развитые европейские страны, где эти ограничения существуют и где пузырь на рынке недвижимости не надувался — и, соответственно, не лопался, хотя падение цен, как общая посткризисная тенденция, имело место. Случаются ли и там брошенные стройки или эта возможность полностью исключена?

В Нидерландах или Германии строительство замораживается нечасто, рассказывает Эрик ван Эгерат. Среди голландских проектов, столкнувшихся с проблемами финансирования, наиболее широкую огласку получил проект Blauwestad в Гронингене. Он включал искусственное озеро, обширную территорию озеленения, объекты для отдыха и развлечений, водохранилище и пять жилых кварталов различного формата.

«Первоначально предполагалось построить 1480 новых домов,— говорит глава (designed by) Erick van Egeraat.— Первый дом был завершен в 2006 году, но после падения цен на жилье в район новой застройки заехало всего несколько семей. В разгар кризиса, в 2008 и 2009 годах, было продано всего 12 домов».

Кардинальное отличие голландской стройки от южноевропейской обнаруживается сразу же после того, как она останавливается. В частности, в случае с Blauwestad долг в €39 млн местные власти приняли на себя, а затем масштаб проекта подвергся сокращению.

Ограничители скорости

Кроме Нидерландов, где и суды, и местные власти всегда встают на сторону покупателя, а не застройщика, есть и другие страны, где покупка жилья практически безопасна. В частности, максимальную защиту покупателя гарантирует французское законодательство, которое, как никакое другое в Европе, жестко ограничивает деятельность застройщика. Так, никакой нотариальный акт на незавершенное строительство не может быть подписан, пока не закончен этап возведения фундамента, а деньги вносятся поэтапно, всегда после выполнения соответствующих работ, и предельный размер суммы на каждом этапе жестко регламентирован.

«Разумеется, чем более развит рынок недвижимости страны, тем меньше шансов потерять деньги, в особенности если объект был застрахован»,— замечает Игорь Индриксонс. И тут же оговаривается: таких рынков в мире не так уж и много — Канада, Великобритания, Австрия, Франция, Германия, Швейцария, страны Скандинавии, Австралия и Новая Зеландия. «В странах Южной Европы в случае с недостроенным объектом вернуть деньги практически невозможно»,— говорит эксперт.

Йован Йованович с этим не согласен: «В последние годы ситуация сильно изменилась. Например, в Черногории теперь покупатель может вносить всю сумму за объект недвижимости не на счет продавца, а на так называемый запасной счет нотариуса. Там они будут храниться до тех пор, пока не будут выполнены условия договора».

Кроме того, продолжает эксперт, любая сделка проверяется и заверяется тем же нотариусом, а за несоблюдение сроков строительства на застройщика, согласно законодательству, налагаются штрафные санкции — 0,01% от стоимости объекта. Если же стройка останавливается, то суд может вернуть покупателю все его деньги, иногда с компенсацией, которая превышает сумму покупки вдвое. На практике такое случается редко, ведь пока идет судебный процесс, у девелопера есть время, чтобы привлечь на объект новых покупателей, пускай по сниженной цене, и затем все же завершить стройку, избежав огромных штрафов.

Наркотик для девелопера

Сверхприбыль в любом бизнесе обладает притягательностью почти наркотической, и девелопмент не исключение. Ограничивать эту тягу к рискам с целью получить большие легкие деньги — задача государства, так полагают многие эксперты. Эрик ван Эгерат отмечает, что хорошие результаты могло бы принести возвращение так называемого Строительного фонда домовладельцев (Home Owners Construction Fund). «Он существовал и пользовался большой популярностью в Нидерландах до 90-х годов прошлого века, обеспечивая своего рода страхование от злоупотреблений и невыполнения обещаний посредством добровольной премии (кстати, обеспеченной государством и банковским сектором), оплачиваемой будущим домовладельцем»,— рассказывает эксперт.

Фонд также контролирует качество строительства и выступает на стороне застрахованного лица в том случае, если результат строительства не удовлетворителен или отсутствует вовсе. В худшем случае фонд компенсирует покупателю все потери.

Однако во времена экономического бума услугами фонда стали пользоваться меньше, вспоминает Эрик ван Эгерат. В конце 90-х годов прошлого века люди почувствовали, что нет больше необходимости платить дополнительную премию для страхования рисков. К тому же местная администрация взяла курс на дерегуляцию экономики. Она руководствовалась девизом «Рынок должен контролировать себя сам!». Результатом стали сверхприбыли для крупных игроков, которыми во всем мире так увлеклись, что без оглядки идут навстречу крупным рискам, с горечью замечает голландский архитектор.

Вообще-то это явление можно обозначить одним простым словом: жадность. И вот за нее-то приходится расплачиваться — только чаще всего не тому, кто пожадничал первым.

Марта Савенко

«Тематическое приложение к газете «Коммерсантъ» («Дом»). Учредитель: ЗАО «Коммерсантъ. Издательский дом». Адрес: 127055, г. Москва, Тихвинский пер., д. 11, стр. 2. | **Владимир Желонкин** — президент ИД «Коммерсантъ» | **Павел Филенков** — генеральный директор ИД «Коммерсантъ» | **Павел Кассин** — директор фотослужбы | **Валерия Любимова** — коммерческий директор ИД «Коммерсантъ». **Рекламная служба:** Тел. (499) 943-9108/10/12, (495) 101-2353 | **Алексей Харнас** — руководитель службы «Издательский синдикат» | **Андрей Воскресенский** — выпускающий редактор | **Ольга Боровягина** — редактор | **Сергей Цомык** — главный художник | **Виктор Куликов** — фоторедактор | **Екатерина Бородулина** — корректор | **Адрес редакции:** 125080, г. Москва, ул. Врубеля, д. 4. Тел. (499) 943-9724/9774/9198 | **Типография:** «Сканвеб Аб». Адрес: Корьялантакату 27, Коувола, Финляндия | **Тираж:** 75 000 | Цена свободная