

Доля поддержки

Достройка проблемных объектов – одна из резонансных проблем в крае, где насчитывается 58 таких домов. Сейчас решение этого вопроса вышло на новый уровень. Регион заключил соглашение с Федеральным фондом защиты прав граждан-участников долевого строительства. Оно позволит завершить долгострои и передать квартиры дольщикам либо выплатить им компенсации. Кроме того, краевые власти разработали новый механизм поддержки – займы девелоперам, с помощью которых компании смогут достроить еще нескольких проблемных домов.



В Единый реестр проблемных объектов Пермского края входит 58 домов, завершения строительства ожидают 4557 дольщиков. Застройщики 47 из них признаны банкротами. Права дольщиков этих объектов могут быть восстановлены путем достройки или выплаты компенсаций. Какой именно вариант будет применяться, решает Федеральный фонд защиты прав граждан-участников долевого строительства. Краевые власти недавно заключили с этой федеральной структурой соглашение, которое предусматривает софинансирование мероприятий по восстановлению прав дольщиков 36 домов. Ранее правительство региона направляло ходатайство в адрес фонда с перечнем проблемных домов, по которым край ждал решения о достройке или выплате компенсаций. Глава региона Дмитрий Махонин лично встречался с руководством фонда и просил ускорить принятие решений по долгостроям. Со своей стороны край значительно увеличил долю софинансирования из регионального бюджета – с 453 до 725 млн руб. в 2020 году.

В список домов, по которым заключено соглашение, вошел один из самых известных пермских долгостроев – ЖК на проспекте Декабристов, 97. Возведение дома было начато еще в 2010 году, но до сих пор не завершено. Достройки дома ждут 140 человек. Чтобы определить, каким способом будут восстановлены права дольщиков, будет проведено инструментальное обследование объекта. Это стан-

дартные мероприятия, которые необходимы для принятия решения по каждому дому. Сроки их проведения устанавливает Федеральный фонд защиты прав граждан-участников долевого строительства.

Это уже не первый опыт сотрудничества Федерального фонда и Пермского края. Ранее фонд и краевые власти начали совместную работу по трем площадкам, где созданы жилищно-строительные кооперативы (ЖСК) в рамках процедуры банкротства застройщиков. Это «Толмачева, д. 15» (один дом), «Первый Пермский микрорайон» (12 домов, Пермский район), «Екатерининская, д. 175» (три дома). Фонд инициировал все предусмотренные законом процедуры: инструментальное обследование, техническую экспертизу, оценку стоимости квадратного метра.

По дому на ул. Толмачева, 15, в Перми фонд принял решение о достройке. Его строительство было начато в 2008 году компанией «СтройСфера». Всего в здании планировалось 165 квартир, права на 139 из них приобрели дольщики. Но у девелопера начались проблемы, в 2015 году он был признан банкротом. За достройку дома взялись краевые власти. В 2019 году краевое АО «ПАИЖК» безвозмездно организовало техническое обследование объекта и разработку проекта достройки. Проект получил положительное заключение госэкспертизы. Эти этапы обязательны для завершения объек-

та, проходить их повторно не потребуется, что сэкономит время на достройку.

Сейчас готовятся документы для заключения соглашения между Федеральным фондом и региональным фондом о финансировании мероприятий по достройке дома на ул. Толмачева, 15, из средств Федерального фонда. После этого ЖСК передаст права на достройку региональному фонду защиты прав граждан-участников долевого строительства. Как только ЖСК передаст объект, региональный фонд объявит конкурс по выбору генподрядчика на достройку дома.

«В соглашение с фондом попали дома, застройщики которых были объявлены банкротами до 2019 года. Мы приложим максимум усилий, чтобы включить дома, застройщики которых обанкротились после 2019 года, в допсоглашение в следующем году. Есть дома, где компании не являются банкротами, но при этом строительство не завершается. Таких в регионе 11 домов. Минстрой совместно с прокуратурой ведет работу по каждому из них: заставляем девелоперов достраивать. Это максимально жесткая работа, и первые результаты уже есть: пару домов уже сдали (ул. Куйбышева, 109, и ул. Крайпрудская, 44)», – отметил глава Прикамья Дмитрий Махонин.

Для объектов, с возведением которых возникли сложности, но их застройщики не признаны банкротами, краевые власти разработали специальный механизм. Эта

дополнительная мера поддержки позволит девелоперам завершить работы и передать жилье дольщикам. Девелоперы смогут получить заем, обеспечив его залогом. Кроме того, уполномоченная краевая организация – АО «Пермское агентство инвестиционного жилищного кредитования» (ПАИЖК) может выкупить у них свободные жилые и нежилые помещения в проблемном доме на сумму, необходимую компании для достройки. Такой механизм поддержки будет использоваться впервые.

С компаниями, претендующими на использование новых мер поддержки, минстрой ведет переговоры, в их числе – ООО «Домостроительная компания» (адрес проблемного объекта: г. Чайковский, ул. Декабристов, 36), ООО «Сириус» (ул. Пушкинская, 142), ООО «УралСервис-Монолит» (ул. Подводников, 88Б), ПАО «Трест №14» (ул. Сокольская, 10Б; пос. Горный, пер. Конников, 3а, поз. 1).

Для принятия решений о предоставлении мер поддержки минстрою, ПАИЖК и ИГСН необходимо проанализировать показатели готовности объектов, сумму достройки, финансовые возможности застройщика. Эту работу специалисты начали вести параллельно с разработкой механизма, чтобы ускорить восстановление прав дольщиков. Получить заявки компаний на предоставление мер поддержки и принять решения по ним планируется до сентября.

Это не единственный инструмент решения проблемы долго-

строев – в регионе действуют и другие меры, уже доказавшие свою эффективность. Например, субсидии льготным категориям граждан на уплату паевого взноса и беспроцентные займы на достройку для ЖСК. Именно такие механизмы применялись, чтобы завершить строительство дома на Челюскинцев, 23 (II очередь). Объект строился в Перми с 2012 года, в нем 112 пострадавших дольщиков. В начале этого года благодаря совместной работе ЖСК и правительства края дом был сдан в эксплуатацию. После ввода объекта в эксплуатацию дольщики, которые были отнесены к льготным категориям, имеют право на получение субсидии на уплату целевого паевого взноса.

Предполагалось, что остальные участники долевого строительства на ул. Челюскинцев, 23, должны вернуть ПАИЖК часть средств на достройку дома. Однако правительство края приняло решение предусмотреть в региональном бюджете дополнительно 115 млн руб. Этой суммы будет достаточно, чтобы закрыть долги кооператива перед ПАИЖК. В результате достройка объекта получилась для всех дольщиков бесплатной.

Глава Пермского края Дмитрий Махонин заявил, что на этом региональные власти не остановятся: «Мы продолжим решать проблемы остальных обманутых дольщиков. В крае проведена большая работа, но и не завершено еще много объектов, поэтому принимать меры необходимо как можно скорее», – отметил глава региона.