

## ДОМ ДЕНЬГИ

## Опаздывают, но не обманывают

## права потребителя

(Окончание. Начало на стр. 25)

«Покупайте квартиры в домах, которые выведены по крайней мере на несколько этажей», — советуют риэлтеры клиентам. Действительно, это некоторая гарантия того, что дом все-таки будет достроен. Но проблемы с задержками как раз и могут начаться «на уровне нескольких этажей».

Впрочем, есть один сектор жилой недвижимости, который можно считать наименее рискованным с точки зрения задержек. «Как правило, сдаются в сроки объекты, строящиеся в рамках крупных проектов — тех, в которых заинтересованы городские власти», — говорит председатель совета директоров компании «МОРЕ-Плаза» Дмитрий Андреев. У города всегда есть приоритетные объекты с социальной составляющей. На таких объектах застройщики несут ответственность в первую очередь перед руководством городского стройкомплекса, с которым они предпочитают не сориться. (Сейчас к числу таковых относятся, например, достраиваемое Куркино и новый район Кожухово.) Покупка жилья в доме, предназначенном для переселения из пятиэтажек, тоже относится к малорискованному предприятию. Любим инвестор расселения пятиэтажек, поскольку это означает получение новой площадки и, соответственно, финансовый поток. К тому же «переселенческие» дома находятся, как правило, под усиленным административным контролем.

**Индивидуальный отход**  
Чем «индивидуальнее» дом, тем больше вероятность серьезных задержек. В первую очередь это относится к высотному строительству, как наиболее сложному с точки зрения технологии.

«Триумф-Палас» — самый высокий жилой дом в Европе и самый большой по количеству квадратных метров в Москве — заселяется только сейчас, задержка по сравнению с первоначально названными сроками составила как минимум год.

«Это небольшая задержка, хотя, конечно, неприятная и для нас, и для покупателей», — говорит заместитель генерального директора компании «Дон-строй» Тимур Баткин. — Но надо иметь в виду, что это здание, не имеющее аналогов в Москве. До нас ничего подобного никто не строил. Площадь «Триумфа» — более 200 тыс. квадратных метров. При таких объемах возникают специфические проблемы. В первую очередь это технологические сложности и этапность работ. Например, нельзя запустить в здание отделочников, пока ведутся черновые работы. При небольших объемах этот разрыв почти не чувствуется, а на таких объектах, как «Триумф», это значительный фактор. Вот еще простой пример: бой окон в процессе строительства доходит до 30%. Для того чтобы создать теплый периметр, мы проводим частичное остекление еще на стадии строительства и затем каждый квартал меняем окна. Помимо чисто технических трудностей не стоит забывать и о проблемах финансирования. При предварительных продажах входящие потоки неритмичные, они несоизмеримы текущим затратам. Управление этими потоками — очень емкий и сложный процесс. Сейчас мы овладели этой техникой, пять лет назад — еще нет».

Чем амбициознее и «индивидуальнее» объект, тем больше вероятность того, что платой за проживание в нем станут не только деньги, но и потраченное на ожидание время. Однако элитное жилье строится, как правило, в центре города, а это территория наиболее рискованная с точки зрения сроков завершения строительства. И независимо от цены есть факторы, преодолеть которые строителям просто не в силах. Вот что рассказывает Владимир Коллар, генеральный директор компании «КВ Инжиниринг»: «Если вы строите в условиях стесненности центра, то сроки могут значительно увеличиться по сравнению с районами новостроек. Прежде всего это связано с трудностями строительства в условиях зажатости уже



Руководители «Дон-строя» признают, что «Триумф-Палас» опоздал на год, но считают, что это совсем немного. ФОТО ДМИТРИЯ КОСТЮКОВА

имеющегося жилья. В центре еще такая особенность: завозить материалы на стройку можно только с 22.00 до 7.00, но в это время по постановлению правительства Москвы нельзя проводить шумные работы. А ведь бетонные конструкции должны литься непрерывно, к вам должны поточно идти миксеры. Выйти из этой ситуации можно только традиционным российским способом: на бетонные работы, когда льется монолит, пробивается разрешение на ограниченный срок и работы ведутся круглосуточно. Для этого выпускается дополнительное распоряжение районных властей. Информировать жителей, договариваемся с ними. Но все это влияет на сроки. В центре также серьезная проблема согласования с управлением ох-

раны памятников. Рядом с восточной площадкой может стоять незначительное строение, какой-нибудь сарай, но вокруг него — охранный зона». При элитном строительстве всегда используются импортные материалы, и это также может спровоцировать форс-мажорную ситуацию. «Если речь идет о строительстве уникального элитного жилья, то достаточно тяжело что-то прогнозировать», — говорит господин Коллар. — При строительстве дома «Дворянское гнездо» в Большом Левшинском переулке мы столкнулись с такой проблемой: когда облицовочный кирпич завозили из Китая, там бушевала атипичная пневмония, поэтому все, что приходило из Китая, контролировалось медицинскими службами. Матери-



Строительство «Вертикали» на Ленинском проспекте заморожено почти полгода. Жаловаться частным инвесторам будет не на кого. ФОТО ПАВЛА СЕРГЕЕВА

алы задерживались на таможне, проверялись на отсутствие бацилл. Кирпич для строительства шел из Финляндии, а там приключилась забастовка таможенников, которые раньше никогда не бастовали. Уникальность архитектуры повлекла за собой увеличение сроков, потому что специальные детали переделывались по несколько раз и долго разрабатывались. Индивидуальный проект всегда тянет за собой такие моменты, процесс развивается гораздо дольше, чем при типовом жилье. Мы «Дворянское гнездо» планировали построить от начала проектирования до сдачи за три года, а в итоге получилось за четыре с половиной. И это неплохой результат. По крайней мере, инвесторы недовольства не выражали. Матери-

алы задерживались на таможне, проверялись на отсутствие бацилл. Кирпич для строительства шел из Финляндии, а там приключилась забастовка таможенников, которые раньше никогда не бастовали. Уникальность архитектуры повлекла за собой увеличение сроков, потому что специальные детали переделывались по несколько раз и долго разрабатывались. Индивидуальный проект всегда тянет за собой такие моменты, процесс развивается гораздо дольше, чем при типовом жилье. Мы «Дворянское гнездо» планировали построить от начала проектирования до сдачи за три года, а в итоге получилось за четыре с половиной. И это неплохой результат. По крайней мере, инвесторы недовольства не выражали. Матери-

## Глас народа и рука власти

Протесты жителей соседних домов против нового строительства также серьезный фактор его задержек. А недовольство возникает практически всегда, если строительство ведется в обжитом районе. Обычно протесты кончаются ничем, но на «разборки» уходит время. «Разобраться» до начала строительства, как правило, не удается: местные жители начинают протестовать, когда на землю уже вбивают сваи, а покупатели несут деньги застройщику. «Мы чувствовали себя как в осаде прошлой осенью, когда начинали строительство жилого комплекса «Седьмое небо», — говорит Тимур Баткин. Разбирательство с жителями Останкина, недовольными строительством жилого комплекса рядом с прудом и парком, дошло до арбитражного суда, который в результате стал на сторону «Дон-строя».

Но протесты жителей всего лишь комариные укусы по сравнению с тем, что способны устроить строителям власти. Самые громкие примеры последнего года — высотка «Вертикаль» на Ленинском проспекте («Спецвысотстрой») и жилой комплекс «Городянт» на Ленинградском проспекте («Капитал Групп»). Строительство «Вертикали» было остановлено контролирующими органами еще в октябре прошлого года якобы из-за того, что застройщик самовольно увеличил габариты здания. Руководство города собирается передать контракт другому инвестору, а руководство «Спецвысотстрой» — отсуживать у города вложенные в строительство деньги. Но уже полгода строительство заморожено. При этом продажи квартир в будущей высотке продолжаются, хотя до сих пор не ясно, сколько же этажей в ней будет. Справедливости ради надо отметить, что пентхаусы в «Вертикали» на продажу не выставлены.

А к «Городянт» претензии высказал Росприроднадзор: в ведомстве считают, что «Капитал Групп» покушалась на водоохранную территорию Хим-

кинского водохранилища и тоже самовольно расширила проект. В начале марта Московский арбитражный суд поддержал иск Росприроднадзора о приостановлении строительства «Городянт». В компании не согласны с этим решением. «Мы считаем, что решение, вынесенное судом первой инстанции, необоснованно. Утверждения, что в результате деятельности «Капитал Групп» был нарушен водообмен в районе водозабора, не соответствуют действительности, так как в районе строительства нет водозаборника питьевой воды», — говорят в пресс-службе «Капитал Групп». — К тому же у компании есть соответствующие согласования организаций, осуществляющих надзор за водопользованием. «Капитал Групп» подает апелляционную жалобу на решение суда, до рассмотрения этого дела судом апелляционной инстанции рано обсуждать итоги. Строительные работы в жилом комплексе «Городянт» пока приостановлены, продажи не ведутся».

## Психология покупателя

Но как бы ни были недовольны покупатели, пока не слышно, чтобы кто-то подал в суд иск по поводу задержки срока сдачи дома. Только ощутив себя окончательно обманутыми, вкладчики принимают решительные меры: от обращения в правоохранительные органы до блокирования автомагистралей.

Вообще-то говоря, ситуация с «окончательно обманутыми» (назовем так тех, кто потерял надежду получить хоть что-либо от застройщика) сыграла на руку застройщикам и сделала пока еще окончательно не обманутых соинвесторов более лояльными. «Некоторые вообще ничего не получают, а мы просто еще немножко подождем» — так рассуждают клиенты относительно добросовестных строительных компаний.

Наверное, именно так рассуждали и те, кто сейчас имеет себя «обманутыми соинвесторами».

АНДРЕЙ ВОСКРЕСЕНСКИЙ,  
ДМИТРИЙ АФАНАСЬЕВ

**Клуб 20'71** Друзья на выходные в лес собирались — птиц послушать, воздухом подышать... В общем, я пригласил их к нам, ты ведь не против?

Коттеджный поселок Клуб 20'71 — новый взгляд на архитектуру загородного жилья, участки от 20 до 36 соток в многолетнем сосновом лесу, 20 км от МКАД. Проект Клуба 20'71 выполнен известным российским архитектором Сергеем Скуратовым, автором проектов Correr House и Дом в Бутиковском переулке (Остоженка).

КОТТЕДЖНЫЙ ПОСЕЛОК WWW.CLUB2071.RU 960-20-71

**ЖИЛОЙ КОМПЛЕКС Янтарный Город**

**Чувство высокого стиля в Строгино**

**ИНВЕСТИТОР**  
«Сити-XXI век» — одна из наиболее масштабных и динамично развивающихся компаний на рынке недвижимости московского региона. За более чем 8 лет работы компанией накоплен значительный опыт. За время деятельности компания инвестировала в строительство более 50 объектов жилой недвижимости в различных районах Москвы и Московской области. Осваивая все новые сегменты рынка недвижимости, «Сити-XXI век» демонстрирует впечатляющую динамику роста.

Аккредитация при Департаменте инвестиционных программ строительства г. Москвы подтверждает высокий статус «Сити-XXI век» и является немаловажным критерием в оценке ее надежности партнерами и клиентами, а также дополнительной гарантией безопасности сделок.

**МЕСТО**  
Квартира в Москве практически всегда не просто жилье, это вложение капитала. В этом отношении квартиры в Строгино в современном комплексе, обладающем яркой архитектурной индивидуальностью, представляют собой особый интерес.

Расположенный на северо-западе район признан одним из самых экологически чистых.

Строгино отвечает всем требованиям его жителей — магазины, детские сады, школы, городские парки отдыха, кинотеатры. Кроме того, в рамках строительства комфортабельного жилья инфраструктура района постоянно развивается, например, здесь скоро будет построен многофункциональный спорткомплекс и открыт Ледовый стадион. Любителей водного спорта привлечет знаменитая Строгинская пойма, где можно покататься на водных лыжах и яхтах.

По единодушному мнению экспертов, стоимость жилья в районе резко увеличится после открытия в 2007 году линии метро.

**ОБЪЕКТ**  
На берегу Строгинской поймы компания «Сити-XXI век» возводит жилой комплекс бизнес-класса «Янтарный Город». Изюминкой проекта являются атриумы — внутренние холлы с большими витражами. В домах используются новейшие инженерные решения: системы комплексной водоочистки, автономное теплоснабжение и французские лифты с доступом в подземный паркинг, современные системы связи. Предусмотрена круглосуточная охрана территории жилого комплекса, оборудованной системами видеонаблюдения.

Таким образом, уникальная архитектура жилого комплекса, используемые современные технологии и материалы, отличная транспортная доступность и развитая инфраструктура «Янтарного Города» и района Строгино создают все условия для комфортного проживания.

В октябре 2004 года на XII Международном фестивале «Зодчество-2004» архитектурная мастерская «Александров и партнеры» получила награду в номинации «Градостроительство» за проект жилого комплекса «Янтарный город». В декабре 2005 года проект «Янтарный Город» получил награду на конкурсе «М2. Новый дом — 2005» в номинации «Лучшее архитектурное решение». В феврале 2006 года компания «Сити-XXI век» стала обладателем Национальной премии «Стиль года» в номинации «Архитектура и строительство».

**СТИЛЬ ГОДА 2005**

783 05 83  
www.city-xxi.ru

Настасьинский переулок, дом 8, строение 2 (3 этаж)  
м. Пушкинская, Тверская, Чеховская

Проектная декларация размещена на сайте компании.