

СТРОИТЕЛЬСТВО

Урал избавляется от долгостроя

Завершение строительства многоэтажных зданий, приостановленного в разгар кризиса 2008–2009 годов, потребовало привлечения новых инвесторов и контроля со стороны правительства Свердловской области. Благодаря принятым мерам в 2010–2015 годах в эксплуатацию было введено 40 долгостроев. На данный момент в регионе остается только четыре проблемных объекта жилой недвижимости.

— административный ресурс —

Маяк для дольщика

В 2010 году правительство Свердловской области систематизировало информацию о числе объектов, которые возводились с нарушением прав граждан. Специальная комиссия по работе с обманутыми дольщиками подсчитала, что в регионе находится 50 долгостроев. Большая часть работ по вводу проблемных домов уже выполнена: в 2010–2015 годы в эксплуатацию было введено 40 объектов, свое жилье получили более 2,5 тыс. обманутых дольщиков. На начало 2015 года в реестр было включено порядка 11 объектов и 1,16 тыс. обманутых дольщиков. «Были решены вопросы по семи объектам, восстановлены законные права и имущественные интересы 739 человек», — отмечают в министерстве строительства Свердловской области.

Из списка проблемных долгостроев, например, выбыл жилой дом в квартале улиц Педагогическая — Гагарина — Вишневая — Мира в Екатеринбурге. В сентябре 2015 года объект был введен в эксплуатацию. Многоквартирный дом площадью 23,59 тыс. кв. метров состоит из двух секций переменной этажности (18 и 22 этажа). В 2007 году здание начала возводить строительная компания ЗАО «ВОЮР», ввод объекта был запланирован на 2010 год. «Но в 2009 году у застройщика возникли финансовые трудности, и строительство было прекращено. Объект попал в список долгостроев. 222 семьи, вложившие свои средства в строительство дома, оказались в статусе обманутых дольщиков», — рассказали в свердловском правительстве. Новым генподрядчиком и инвестором проекта в 2014 году стало ООО «Виктория Инвест Строй», после проведения аудита и переоформления документов строительство было возобновлено и завершено.

Завершаются также работы на объектах в квартале улиц Рошинская — Якутская — Патриотов в Екатеринбурге. «Работы были начаты в 2007 году, а год спустя приостановлены по причине банкротства ЗАО «УК „Новый Град“». Были нарушены имущественные права почти 393 дольщиков», — сообщили в правительстве области. В результате вмешательства региональных властей объекты незавершенного строительства и отведенный под их строительство земельный участок были выведены из состава активов прежней компании-застройщика. По решению дольщиков были образованы жилищно-строительные кооперативы (ЖСК). ЖСК заключили договоры с корпорацией «Маяк», которая взяла на себя обязательства по достройке зданий. Для завершения стройки Свердловское агент-

ство ипотечного жилищного кредитования (САИЖК) предоставило застройщику займы. Правда, в 2015 году из реестра долгостроев исключен дом №5 по улице Рошинской, так как было принято решение не возобновлять работы по данному объекту: были выявлены нарушения в несущих конструкциях здания. При этом готовность объекта составляла только 25%. Паи обманутых дольщиков этого дома были обменены на паи от квартир в других домах по улице Рошинской с более высокой степенью готовности. Процесс обмена был завершен к октябрю 2015 года.

Областные реалии

Работы по расселению обманутых дольщиков продолжаются в других муниципалитетах Свердловской области. В октябре 2015 года в Ревде были завершены работы на проблемном долгострое, расположенном на улице Интернационалистов (квартиры получили 106 человек). Первоначально застройкой занималась компания «Регионстрой», работы начались в 2008 году. Через пять лет, когда на объекте возводился третий пусковой комплекс, застройщик был признан банкротом, а строительные работы — приостановлены. «По поручению губернатора Евгения Куйвашева в марте 2015 года инвестором завершения строительства жилого дома стало ОАО «САИЖК». За семь месяцев все строительные и отделочные работы на объекте были завершены, подведены инженерные коммуникации, а также выполнено благоустройство прилегающей территории», — сообщил свердловский министр строительства Сергей Бидонько.

В 2015 году более 230 человек получили квартиры в доме по улице Машиностроителей в Верхней Пышме (город-спутник Екатеринбурга). Изначально возведением объекта занималось ЗАО «СК „Регионстрой“, но из-за тяжелой финансовой ситуации строительство было остановлено. После вмешательства губернатора Свердловской области в 2014 году удалось сменить компанию-застройщика. Достраивать объект стала УГМК. «Очень тяжелый был проект, наверняка сложно давался с точки зрения дальнейшей схемы застройки после «заморозки» строительства. Нам пришлось внести много изменений в законы, в том числе и федеральные, чтобы разобраться в ситуации», — отмечал ранее Евгений Куйвашев.

Наибольшее число обманутых дольщиков на сегодняшний день числится за Первоуральском — 210 граждан. В 2015 году в муниципалитете было достроено здание на улице Емлина. Строить его в 2008 году начала компания «Главсреду-



ЕКАТЕРИНБУРГ

растрой». На этапе возведения четвертого этажа застройщик объявил о своей финансовой несостоятельности, стройка была заморожена. В 2012 году объект был взят на контроль губернатора и правительства, принято решение возобновить работы силами компании «Уралтяжтрубстрой». Однако из-за финансовых сложностей строительство дома шло крайне медленными темпами. В начале 2015 года объект был включен в областной реестр проблемных объектов и поставлен на дополнительный контроль правительства региона для окончательного решения ситуации. Застройщику были переданы для продажи нереализованные ранее квартиры в этом же доме. Полученные от продажи квартир деньги позволили завершить строительство проблемного объекта. Свое жилье получили 40 человек.

Суд за регистрацию

В течение 2016 года в Екатеринбурге может быть завершена работа по расселению дольщиков в многоквартирные дома на улице Хрустальногорской (около 280 человек). Предприятия, входящие в некоммерческое партнерство «Атомстройкомплекс», выиграли конкурс, согласно которому

застройщик расселяет обманутых дольщиков, а взамен безвозмездно получает земельные участки в городе — два на улице Водоемной (8,5 тыс. кв. метров и 16 тыс. кв. метров) и один на улице Просторной (более 23 тыс. кв. метров). Стоимость участков оценивалась в 361 млн руб. В мае 2015 года «Атомстройкомплекс» сдал в эксплуатацию первые секции домов на улице Хрустальногорской. Квартиры получили 131 обманутый дольщик, а компания зарегистрировала право на первый земельный участок на улице Водоемной. С регистрацией второго участка у компании возникли проблемы, хотя «Атомстройкомплекс» завершил строительство второй секции на Хрустальногорской. В 2015 году начали действовать поправки в Земельный кодекс РФ, исключающие предоставление земельного участка бесплатно. «Документы на государственную регистрацию прав от ООО „Уральский строитель“ (входит в «Атомстройкомплекс») — „Ъ“ поступали, по результатам правовой экспертизы представленных документов вынесено решение об отказе в проведении регистрации прав», — сообщали ранее в Росреестре. На сегодняшний момент «Атомстройком-

плексу» через Свердловский арбитражный суд удалось признать отказ в регистрации участка незаконным.

Неясный спрос

Чтобы завершить работу по расселению обманутых дольщиков в новых условиях, свердловский кабмин разрабатывает новый план работ. В первую очередь это касается Первоуральска. «Готовятся проекты нормативно-правовых актов, которые позволят в дальнейшем реализовать закон №50-03 «О поддержке граждан, пострадавших от деятельности юридических лиц по привлечению денежных средств граждан, связанному с возникновением у граждан права собственности на жилые помещения в многоквартирных домах». Нововведения в законах позволят предоставить в аренду без проведения торгов земельные участки, находящиеся в государственной или муниципальной собственности Свердловской области застройщику, оказавшему поддержку гражданам, пострадавшим в регионе», — отмечают в министерстве строительства. В частности, рассматривается возможность выделять земельные участки из числа неразграниченных земель в границах Екатерин-

ингда решению проблем обманутых дольщиков мешает законодательство

бурга. Такая возможность может быть распространена в случае расселения граждан за пределами уральского мегаполиса. Например, участок может быть выделен после расселения граждан в других муниципалитетах либо после выделения денежной компенсации обманутым дольщикам.

Всего в 2016 году в реестре Свердловской области остаются четыре жилищных долгостроя и 431 гражданин, из них около 40 человек в Верхней Салде, Верхней Пышме, Серове, Сухом Логу, поселке Белоярском, остальные в Первоуральске и в Екатеринбурге. Руководитель рабочей группы президиума Генсовета «Единой России» по защите прав вкладчиков и дольщиков, депутат Госдумы Александр Хинштейн в конце марта на совещании в Екатеринбурге отметил, что Свердловская область уже длительное время находится в числе лидеров по решению проблем обманутых дольщиков и жертв мошенничества от двойных продаж жилья. «У меня нет ни капли сомнений, что ситуация по оставшимся объектам будет решена», — заявил депутат.

Яна Платова

КАК РЕШАЮТ ПРОБЛЕМЫ С ДОЛГОСТРОЯМИ ДРУГИЕ РЕГИОНЫ УРФО

В Тюменской области сейчас в реестре остаются 20 долгостроев и чуть более 100 обманутых дольщиков, сообщается в материалах регионального кабинета. Два дома планировалось достроить в 2002 году, большинство — в 2012–2015 годах. В течение 2010–2015 годов свои квадратные метры получило порядка 4,8 тыс. пайщиков в Тюменской области, в регионе насчитывалось 65 долгостроев. Решить проблему удалось за счет привлечения новых инвесторов на проблемные проекты, помощи властей в подведении инфраструктуры и решения вопросов с документацией.

На сайте министерства строительства Челябинской области в реестре пострадавших граждан числится 50 человек. При этом в регионе сейчас бум долевого строительства: в реестре объектов недвижимости, которые строятся с привлечением пайщиков, числятся 426 объектов с заявленной суммарной площадью в 2,49 млн кв. метров, отмечается в материалах минстроя. Пострадавшим челябинцам либо выделяют бесплатные земельные участки, либо предоставляют жилье по договору соцнайма.

В Ямало-Ненецком автономном округе на сегодняшний момент строится порядка 29 объектов с привлечением долевого участия около 1 тыс. человек, сообщается в материалах правительства округа. Проблемы наблюдаются только по двум недостроенным объектам; пострадавшим предлагается получить однократные соцвыплаты. В Ханты-Мансийском автономном округе — Югре за 2011–2014 годы была оказана помощь порядка 1 тыс. пострадавших граждан, на сегодняшний момент такая проблема в округе не стоит.



В Свердловской области за последние пять лет было завершено 40 долгостроев