

# ВВОД ОСОБОГО НАЗНАЧЕНИЯ

## РЕСПУБЛИКАНСКИЕ КУРАТОРЫ СТРОИТЕЛЬСТВА В КАНУН ВЫБОРОВ ОКАЗАЛИСЬ ПЕРЕД СЛОЖНЫМ ВЫЗОВОМ — СНОВА НАДО РЕШАТЬ ПРОБЛЕМУ ОБМАНУТЫХ ДОЛЬЩИКОВ, О КОТОРОЙ ЕДВА УСПЕЛИ ЗАБЫТЬ. РАЗМЕР НЕИСПОЛНЕННЫХ ОБЯЗАТЕЛЬСТВ ЗАСТРОЙЩИКОВ ТОЛЬКО ПО МАЛОЭТАЖНОМУ ПОСЕЛКУ «МИЛОВСКИЙ ПАРК» ПОД УФОЙ ПРЕВЫШАЕТ МИЛЛИАРД РУБЛЕЙ. В МИНСТРОЙ РОССИИ НАПРАВЛЕННЫ «ДОРОЖНЫЕ КАРТЫ», ГДЕ КРАЙНИМ СРОКОМ ПРЕДОСТАВЛЕНИЯ ЖИЛЬЯ ПОТЕРПЕВШИМ ГРАЖДАНАМ ОБОЗНАЧЕН 2020 ГОД. РЕШЕНИЕ ПОКА ПРЕДЛАГАЕТСЯ ОДНО — ПРИВЛЕКАТЬ СТОРОННИХ ЗАСТРОЙЩИКОВ БЕСПЛАТНЫМИ УЧАСТКАМИ БЕЗ ТОРГОВ ВЗАМЕН БЕЗВОЗМЕЗДНОЙ ПЕРЕДАЧИ КВАРТИР.

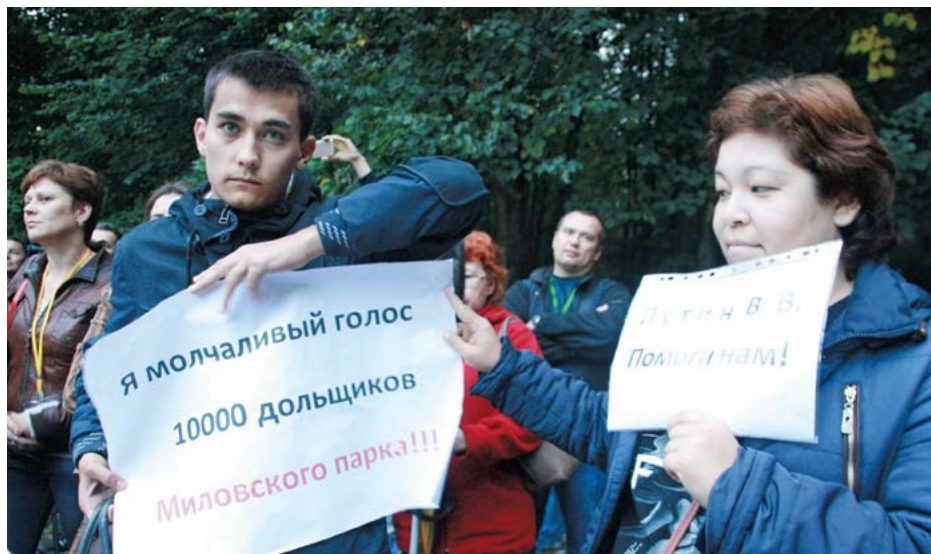
БУЛАТ БАШИРОВ, НАТАЛЬЯ ПАВЛОВА

Волна уличных выступлений и голодовок обманутых дольщиков прокатилась по Уфе этим летом. На митинги, казальсь, ходили как на работу — площади и скверы, где разрешены публичные выступления, заполнялись раз или два в неделю.

В сентябре дольщики грозили провести массовую общегородскую акцию протеста, но властям удалось договориться, пообещав решить проблему каждого из проблемных домов индивидуально.

После этого в администрации республики сообщили, что намерены создать отдельную структуру для поиска инвесторов проблемным домам. В документах госкомстроя к ним отнесены 29 новостроек, строительство семи из которых не начиналось, в 11-ти работы заморожены и в стольких же работы больше напоминают их имитацию.

Число обманутых дольщиков, внесенных в реестр, превышает 600, но фактически тех, перед кем не исполняются обязательства, как признают власти, больше — не менее 3,5 тыс. человек. Работы на некоторых новостройках, например, в доме на Кирова (ЖСК «Дуслык-строй»), заморожены еще с 2011 года. Тогда усилия регуляторов были сосредоточены на крупных проблемных стройках вроде жилого комплекса Солнечный, а председатель кооператива, строившего дом на Кирова, как уверяют дольщики, собрал деньги и эмигрировал на Кипр. В микрорайоне Солнечный, на который пять лет назад были потрачены титанические усилия по завершению домов, часть дольщиков все равно осталась без квартир. Это покупатели на так называемых «воздушных этажах», отсутствовавших в проекте. Причинами возникновения других проблемных новостроек стало банкротство застройщика или отвлечение денег, собранных им с дольщиков, на другие его объекты. Исключением можно считать дома ЖК «Юл ай», проблемы которого были связаны с конфликтом собственника и чиновников городской администрации.



С ЛЕТА ПО УФЕ ПРОКАТИЛАСЬ ВОЛНА МИТИНГОВ И ГОЛОВОДКОВ ОБМАНУТЫХ ДОЛЬЩИКОВ

На сайте Минстроя РФ опубликованы «дорожные карты» регионов, где у дольщиков возникли проблемы. В плане, направленном госкомстроем Башкирии, крайним сроком завершения таких домов обозначен 2020 год. Решение пока предлагается одно — привлекать инвесторов в обмен на бесплатные земельные участки.

Осенью республиканский кабинет форсировал начало обсуждения в Курултае инициатив, которые, как считается, могут заинтересовать бизнес к участию в таких проектах. В правительстве предлагают использовать статью Земельного кодекса, разрешающую обойти процедуру земельных торгов, если земля предоставляется оператору «масштабного инвестиционного проекта». Застройщикам,

строющим дома площадью не менее 10 тыс. кв. м, предложат обменять 10% квартир в них на бесплатный участок. Представители строительного бизнеса уже заявляли, что схема интересна не всем, а в первую очередь тем, кто строит дома экономкласса.

По предварительной оценке, требованиям, предъявляемые к таким операторам, соответствуют менее 10 местных строительных компаний.

Пять лет назад, когда властям пришлось решать проблему обманутых дольщиков (более 3 тыс. человек, купивших квартиры в 28 домах), к этому был применен похожий механизм. Привлеченные застройщики, например госкомпания «Фонд жилищного строительства Республики

Башкортостан», передавали дольщикам квартиры в уже построенных своих домах, в том числе после доплаты, или вернули деньги, вложенные в покупку. В обмен они получили бесплатные участки, многие из которых позже выгодно перепродали. Но это было еще до кризиса. Тогда в проблемные дома были и бюджетные вливания — по неофициальным данным, около 3 млрд руб. Сейчас такую роскошь власти вряд ли могут себе позволить.

### ПРЯМАЯ РЕЧЬ

**Михаил Лазаренко, эксперт в области земельных и имущественных отношений:**

— Конечно, проблема обманутых дольщиков в 2017 году не появилась ниоткуда. Предпосылки были заметны, но до кризиса все было так расслаблено, что не хватало политической воли это признать. Сценарии, которые рассматриваются для решения проблемы, не новые. С некоторыми отличиями мы уже проходили их в 2010–2011 годах, когда формировался компенсационный земельный фонд для застройщиков-инвесторов. Но если сравнивать с ситуацией пятилетней давности, сейчас она выглядит похуже. Вероятность того, что бюджет сможет поддержать дольщиков, стремится к нулю. Есть надежда на то, что что-нибудь более эффективное придумают новые кураторы дольщиков в госкомстрое.

Многие сейчас вдохновенно обсуждают идею запрета на использование денег дольщиков. Этот финансовый механизм предлагают заменить проектным банковским финансированием. Палка о двух концах. Есть риск, что желание вывести из зоны риска дольщиков, самым негативным образом отразится на рынке жилья, главным образом на ценах. Договора долевого участия, может, и устаревший механизм инвестирования, но добросовестные, опытные компании вполне им обходились. Что касается банковского сопровождения, то, боюсь, стоимость их денег не всем застройщикам будет по карману.

### ПРЯМАЯ РЕЧЬ ЧЕМ ВАМ ЗАПОМНИТСЯ 2017 ГОД?

**Евгений Дубинский, директор МУП «УФАПАРК» (УПРАВЛЯЕТ МУНИЦИПАЛЬНЫМИ ПАРКАМИ УФО):**

— Самым запоминающимся событием для меня стало 15-летие со дня основания парка Кашкадан. А самым большим подарком к этому юбилею — решение о реконструкции парка.

**Динар Гильмутдинов, руководитель управления гибдд МВД РФ по республике:**

— Мне запомнилась встреча с Ильдаром Галиакбаровым — жителем Иглинского района, который несколько лет назад в аварии лишился конечностей. В апреле этого года он устроил одиночный велопробег из Уфы в Казахстан. Его оптимизм и сила духа восхищают. Подводя итоги работы нашего управления, хочу отметить, что в этом году в республике сохранилась тенденция к снижению аварийности и тяжести последствий ДТП.

Все благодаря тому, что водители и пешеходы стали более ответственно относиться к своему участию в дорожном движении.

**Алексей Самсонов, руководитель филиала банка ВТБ в республике:**

— В моей личной жизни самым главным событием уходящего года было, конечно же, рождение дочери. Если же говорить о бизнесе, то это заключение между банком и республикой концессионного соглашения о строительстве Восточного выезда из Уфы — результат многолетней работы большого количества сотрудников нашего банка.

**Лилия Чанышева, координатор уфимского штаба политика Алексея Навального:**

— Для меня главным событием стал переход на работу в штаб. Это дало возможность внести свой вклад в изменения в нашей стране, республике и Уфе.

**Хайдар Валеев, председатель центризбиркома республики:**

— В этом году мой единственный внук с отличием окончил начальную школу и перешел в пятый класс.

**Кристина Абрамичева, арт-критик:**

— Мне запомнится празднование 25-летия Ассоциации женщин-предпринимателей, в которой я с недавнего времени состою, обучение в школе гражданского лидерства в Москве, куда я попала по конкурсу среди сотен активистов со всей страны. Кроме того, в Питере на фестивале «Ребра Евы» состоялась премьера нашего фильма «Не пытайтесь это повторить» — против запрета абортов. И, наконец, путешествие в Азербайджан, которое мы совершили в этом году.

**Алексей Зеликман, адвокат:**

— У меня в этом году родилась внучка. Уже два месяца человеку.

**Евгений Астафуров, генеральный директор ГК «Башавтоком»:**

— Я бы среди значимых событий в стране отметил отлично проведенный Кубок конфедераций по футболу. Порадовал футбольный клуб «Уфа», игра которого отличалась стабильностью и результатами, несмотря на скромное финансирование. Если говорить о бизнесе, то для нас значимым событием стал запуск нового дилерского центра Lada и урегулирование давнего спора между страховщиками и ЦБ о том, кто должен ремонтировать автомобили по страховке. Теперь этим будут заниматься дилеры.

**Стас Михайлов, журналист, видеоблогер:**

— Главный вывод, который напрашивается из анализа событий этого года, — стране нужны перемены. Полное разочарование российской внутренней политической, работой власти — и федеральной,

и местной. В течение года я много наблюдал за трансформацией мэра Уфы Ирека Ялалова, который из закрытой фигуры, чуждающейся прессы, начал превращаться в публичную персону. Это было интересно — его прямые трансляции в Facebook и так далее. Митинги. На улицы Уфы вышли молодые люди, которых не устраивает происходящее. Значит, у страны есть будущее. Еще одно открытие года — оживление экспертного сообщества Уфы, активных горожан, у которых появились хорошие публичные площадки, например, эфиры уфимского «Эха Москвы».

ПОДГОТОВИЛИ МАЙЯ ИВАНОВА, НАТАЛЬЯ ПАВЛОВА