

У НАС ДОЛГОСТРОЯ НЕТ, И ЕГО СТАНОВИТСЯ ВСЕ МЕНЬШЕ

АВТОР:
Альберт Акопян



ДОЛГОСТРОЙ. ЧТО ЭТО? КАЖДЫЙ РАЗ СЛУЧАЙНОСТЬ? ГОСУДАРСТВЕННАЯ ПРОБЛЕМА, КОТОРУЮ НЕОБХОДИМО РЕШИТЬ МАКСИМАЛЬНО БЫСТРО? ИЛИ ЯВЛЕНИЕ ВРОДЕ ПРЕСЛОВУТОГО ПУЗЫРЯ НА РЫНКЕ НЕДВИЖИМОСТИ, КОТОРЫМ ПУГАЮТ, НО КОТОРЫЙ НЕЛЬЗЯ ИСТРЕБИТЬ — МОЖНО ТОЛЬКО МИНИМИЗИРОВАТЬ УЩЕРБ? ВЕРОЯТНО, ЭТО ДОСУЖИЕ РАССУЖДЕНИЯ. НО НЕ ДЛЯ ТЕХ, КТО НАРВАЛСЯ НА ДОЛГОСТРОЙ, ПОКУПАЯ ЖИЛЬЕ ИЛИ ВОЙДЯ В ПРОЕКТ АРЕНДАТОРОМ-СОИНВЕТОРОМ.

Удивительно, но нормативного определения долгостроя нет. Наши эксперты дружно назвали полдюжины бесспорных долгостроев. Это бизнес-центр «Зенит» на «Юго-Западной» (он же «Кристалл», в просторечии «Ледышка» и «Синий зуб»), начатый в 1991 году. Он был заморожен в 1995 году, когда степень его готовности составляла 90%. Теперь здание безнадежно испорчено временем, погодой и вандалами. В похожем состоянии находится и аквапарк «Аквадром» на Аминьевском шоссе, пригодный теперь лишь для съемок бандитских сериалов. Он вдвое младше «Синего зуба», но решение о его сносе, по данным вице-президента девелоперской компании «Химки Групп» Дмитрия Котровского, уже принято.

На рынке представлено немало проектов, реализация которых была начата еще в 2006–2007 годах, «судьба некоторых из них до конца неизвестна»

Еще один долгострой коммерческой недвижимости — МФК «Оружейный» на пересечении Долгоруковской улицы с Садовым кольцом (точнее, с Оружейным переулком, который стал частью транспортной системы Садового кольца). Он охранялся и, как утверждает директор департамента коммерческой недвижимости Capital Group Мария Сергиенко, все же будет достроен в отличие от торгового центра на Павелецкой площади, судьба которого пока не ясна.

В жилой недвижимости безусловный чемпион если не по срокам, то по значимости — ЖК «Кутузовская миля» (бывший проект



«Долгостроем считается проект, который не реализуется в заявленные сроки. При этом речь идет о переносе сроков ввода на год и более»

бывшей Miga Group), ныне «Квартал Триумфальный». По словам генерального директора компании «Метриум Групп» Марии Литинецкой, здесь сплелись все факторы, сопутствующие долгострою: противостояние участников проекта, отсутствие финансирования и заморозка объекта, рейдерские захваты, пикеты обманутых дольщиков и даже голодовка бывшего владельца. «Строительные работы были возобновлены только в конце сентября 2011 года. На данный момент в эксплуатацию введен корпус «Кутузов». Весь «Квартал Триумфальный» застройщик обязан сдать до конца 2015 года».

Генеральный директор «МИЦ-Недвижимость» (ГК «МИЦ») Наталья Соломонова перечисляет объекты, которые счастливо сменили статус — активно достраиваются или уже достроены (например, жилые комплексы «Дирижабль», «Академ-Палас», «Балашиха-Сити»). Но эксперт осторожно замечает, что на рынке представлено немало проектов, чья реализация была начата еще в 2006–2007 годах, «судьба некоторых из них до конца неизвестна».

Эти примеры — хорошее подтверждение не только того, что долгострои случаются, но и того, что они случаются надолго и с непредсказуемыми последствиями. Тем не менее содержание термина «долгострой» понятнее не стало. А понять надо — хотя бы для того, чтобы знать, когда жаловаться в префектуру, мэрию или суд рано, а когда — в самый раз.

«В российском законодательстве нет четкого определения термина «долгострой». Скорее это народный фольклор. Большинство современных словарей толкуют его как «затянувшееся строительство». Чаще всего он действительно употребляется в отношении объектов, строительство которых ведется достаточно длительное время либо вовсе заморожено», — комментирует Мария Литинецкая.

Генеральный директор компании «МИЭЛЬ-Новостройки» Софья Лебедева считает, что «юридического определения долгострою нет», но при этом обозначает его рамки: «Как правило, долгострой определяют как затянувшееся строительство, которое превышает нормативные сроки, установленные в документации».

Наталья Соломонова отодвигает планку: «Долгостроем считается проект, который не реализуется в заявленные сроки. При этом речь идет о переносе сроков ввода не на месяц-два, а на год и более».

В дискуссию вступает Дмитрий Котровский: «Существует негласный, неофициальный,

но допустимый срок — три месяца от указанной в разрешительной документации даты окончания строительства. После истечения этого срока без каких-либо послаблений применяются штрафные санкции в рамках 214-ФЗ, которые способны стать разорительными для застройщика».

Правда, на нежилые объекты, которые строятся на деньги инвесторов (юридические лица, банки), действие 214-ФЗ не распространяется. Поэтому определение долгостроя в сегменте коммерческой недвижимости эксперт формулирует так: «Никакие работы не ведутся, объект охраняется или полностью брошен, а сроки могут быть любые — от полугода до десятилетий».

Генеральный директор агентства недвижимости Galaxy Realty Филипп Третьяков лаконичен: «Строиться дольше разрешенного срока — долгострой», — отмечая, что говорить о долгострое начинают, если дом не сдан в эксплуатацию и не заселен через пять-шесть месяцев после заявленного срока.

Кстати, в пользу этой версии свидетельствует проект приказа Минрегионразвития,



На нежилые объекты, которые строятся на деньги крупных инвесторов (юридические лица, банки), действие 214-ФЗ не распространяется



КВАРТИРЫ ВЫСОКОГО СТАТУСА ПО ДОСТУПНОЙ ЦЕНЕ

ОТ 3,5 МЛН. РУБ.



АРХИТЕКТУРА
АВТОРСКИЙ ПРОЕКТ



ИНФРАСТРУКТУРА
ПАРКИНГ И КАФЕ



ВСЕ ДЛЯ СПОРТА
БАССЕЙН И ХОККЕЙ



БЛАГОУСТРОЙСТВО
ДВОР БЕЗ МАШИН

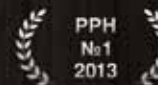


ВСЕ ДЛЯ ДЕТЕЙ
ДЕТСКИЙ САД



УДОБНО И БЛИЗКО
МЕТРО К 2015

ЛУЧШИЙ БИЗНЕС-КЛАСС*



*По версии URBAN AWARDS, PRO REALTY в 2012 году и Рекорды Рынка Недвижимости в 2013.

«ЖИЛОЙ КВАРТАЛ 9-18». МЫТИЦЫ

REGION
DEVELOPMENT

KVARTAL918.RU | (495) 308-99-18

Застройщик: ЗАО «Региондевелопмент». Проектная декларация на сайте kvartal918.ru

«Отсутствует механизм привлечения к ответственности должностных лиц застройщика и самого застройщика за нарушение требований 214-ФЗ. Недобросовестный застройщик инициирует процедуру банкротства компании и избегает расплаты»

опубликованный в августе. Среди критериев, по которым граждане признаются обманутыми дольщиками, есть и такой: «приостановка строительства более чем на шесть месяцев», там же: «если застройщик просрочил более чем на полгода исполнение обязательств».

Увы, пока это не самый долгий срок. Директор департамента маркетинга и рекламы ГК «ГРАС» Петр Кирилловский уточняет: «Устоявшееся понятие долгостроя используется для объекта, строительство которого начато, есть продажи и соинвесторы, задержка происходит в силу форс-мажорных

«Обычно при банкротстве недобросовестных застройщиков выясняется, что имущества у них нет, техника и офис в аренде, рабочие – нелегалы, недостроенный объект чудесным образом заложен в нескольких банках»



обстоятельств, а ее сроки — от года-полутора и дольше».

Мария Сергиенко тоже утверждает, что «определение «долгострой» дается объекту, строительство которого заморожено более чем на полтора года». Но в данном случае эксперт отсчитывает срок полтора года от даты заморозки объекта. А если строительство ни шатко ни валко движется, просто медленно?

И еще один гвоздь в гроб долгостроя вбивает заместитель председателя совета директо-

«Закон дает основания дольщику обратиться в суд и получить решение в свою пользу, но не гарантирует возврата денег или получение купленной квартиры»

ров компании «НДВ-Групп» Владимир Гамза, ссылаясь на закон: «В соответствии с 214-ФЗ такое определение дается объекту, возведение которого заморожено более чем на полтора года. Согласно законодательству, застройщик может отложить срок сдачи дома только на два месяца. Если спустя это время дом так и не сдан в эксплуатацию, дольщик имеет право расторгнуть контракт, причем в одностороннем порядке».

А вот юрист девелоперской компании «Сити-XXI век» Василий Шарапов, как и положено юристу, предлагает взгляд с другой стороны: «Есть понятие: объект незавершенного строительства, которым признается недвижимое имущество, строительство которого не завершено и права на которое зарегистрированы в установленном порядке в Росреестре РФ. Объект незавершенного строительства

относится к недвижимости, после государственной регистрации прав с ним совершаются операции купли-продажи, мены и т. д. Но такой объект не получится сдавать в аренду: его нельзя эксплуатировать до ввода в строй».

По-настоящему «порадовал» учредитель компании Good Wood Александр Дубовенко: термина нет, но почти все поселки Подмосковья являются долгостроем: «У 100–200 поселков, которые более или менее известны, нормальная динамика. А сдача остальных из примерно 1400 затягивается, ничего не продается и не строится. И названий у них нет. Берем первый попавшийся поселок в Интернете по любому направлению — скорее всего это будет долгострой».

Подходящий момент перейти от определения долгостроя к его причинам. «Очень известный, дорогой и пафосный поселок «Истра Кантри Клуб», — рассказывает Александр Дубовенко. — Люди заплатили за землю, за коммуникации, а им пять лет не давали газ и документы на землю. Потом собрали еще раз столько же денег за газ второй раз, и они сами его провели. И это типичный случай».



Еще одна причина долгостроя — системная, связанная с реалиями строительства поселков без подряда. «Жильцы не гарантируют друг другу быструю застройку участков, — говорит эксперт. — Многие вообще покупают землю на всякий случай. Буквально 10% участков за первые три-четыре года застраиваются,

С января 2014 года планируется обязать застройщиков страховать свою ответственность перед долевыми инвесторами за просрочку передачи помещений

«МАРШАЛ»
МНОГОФУНКЦИОНАЛЬНЫЙ ЖИЛОЙ КОМПЛЕКС

5 минут пешком от
М «Октябрьское Поле»

**КВАРТИРЫ
АПАРТАМЕНТЫ**
от 7,5 млн.руб.
ОФИСЫ
аренда/продажа

ОФИС ПРОДАЖ
495 607 77 40

www.mrybalko.ru

застройщик ОАО «494 УНР». Проектная декларация на сайте: www.mrybalko.ru



«В российском законодательстве нет четкого определения термина «долгострой». Скорее это народный фольклор. Большинство современных словарей толкуют его как «затянувшееся строительство»»

и только лет через десять половина поселка будет завершена. Это специфика продукта».

Как обезопасить себя от попадания в долгострой? У Александра Дубовенко ответ достаточно простой: «Следует выбирать малоэтажные комплексы, которые возводятся от начала до конца девелоперами — их много, самый яркий пример — «Суханово Парк».

Что касается городской недвижимости, то все специалисты положительно оценивают продажи по 214-ФЗ. Правда, позитивная оценка сводится на нет дополнениями, которые требуется внести, чтобы этот закон действительно защитил потребителя.

«Чтобы устранить долгострой, нужно совершенствовать систему уголовного преследования, — уверена Наталья Соломонова. — Сегодня отсутствует механизм привлечения к ответственности должностных лиц застройщика и самого застройщика за нарушение требований 214-ФЗ. Недобросовестный застройщик инициирует процедуру банкротства компании и избегает расплаты».

Мнение коллеги дополняет Дмитрий Котровский. «У девелопера может быть несколько юридических лиц с отдельными счетами, и никто не гарантирует, что на них будут средства, позволяющие возместить финансовые потери дольщиков при недострое. То есть закон дает основания дольщику обратиться в суд и получить судебное решение в свою пользу, но не гарантирует возврата денег или получение купленной квартиры», — поясняет эксперт.

«Отдельно стоит сказать об ответственности недобросовестных, а то и криминальных застройщиков. Следует ввести персональную имущественную, административную и уголовную ответственность владельцев и учредителей таких компаний, — предлагает Владимир Гамза. — Обычно при банкротстве выясняется, что имущества у них нет, техника и офис — в аренде, рабочие — нелегалы, недостроенный объект чудесным образом заложен в нескольких банках. Владельцы подобных фирм-застройщиков безнаказанно кочуют из одного юрисдикции в другое годами, а проблемы долгостроя ложатся на обманутых покупателей и государство. Все необходимые инструменты для решения этой проблемы есть. Просто надо проявить политическую волю».

А еще один спикер на условиях анонимности добавил, что надежду на успешную защиту своих прав дает не иск к застройщику, а иск к другой стороне инвестиционного контракта — к администрации района или региона. «Насколько мне известно, несколько таких исков приняты в производство в нескольких регионах. Победа истцов по ним станет революцией, обеспечив ответственность публичных властей за свою подпись».

Разумеется, все эксперты рекомендуют оценивать деловую репутацию застройщика. О высоком чувстве ответственности девелопера, полагает Софья Лебедева, свидетельствует то, что он старается учесть все риски и при продвижении поселка указывает более позднюю дату сдачи: «Например, ввод в эксплуатацию ЖК «Новые Ватутинки» был подписан в январе 2013 года, хотя изначально он был запланирован на конец 2013 года».

Но, пожалуй, наибольший оптимизм вселяет напоминание Василия Шарапова о том, что с января 2014 года планируется обязать застройщиков страховать свою ответственность перед долевыми инвесторами за просрочку передачи помещений. Таким образом, долевыми инвесторы получают дополнительный шанс минимизировать ущерб от долгостроя. (АН)



Жилой комплекс «Москва А101»

Чистый воздух, престижное юго-западное направление, просторные квартиры в самом центре Новой Москвы — именно этими преимуществами обладает ЖК «Москва А101», расположенный в 3 км от МКАД по Калужскому шоссе.

Школы, детские сады, паркинги, спортивный комплекс в сочетании с благоустроенной территорией и организованными местами отдыха создали здесь полноценный жилой район. Недаром проект заслужил статус лучшего в категории «Комфортная среда» и «Доступное достойное жилье» по версии национальной премии в области недвижимости.

Возведение монолитно-кирпичных домов и объектов социальной, бытовой и спортивной инфраструктуры в шаговой доступности для жителей ЖК «Москва А101» осуществляется по передовым технологиям. Вы можете выбрать квартиру

свободной планировки и организовать пространство по своему вкусу и желанию. Для тех, кто не располагает временем для ремонтных работ, в проекте представлены квартиры с дизайнерской отделкой, расположенные в отдельном корпусе.

Первые этажи домов предназначены для коммерческих помещений. Множество магазинов, кафетериев, отделений банков — это удобный сервис для современного москвича, шанс работать вблизи дома или даже организовать собственный бизнес.

Приобрести квартиру в жилом комплексе так же легко и удобно, как и жить в нем: многочисленные партнерские программы с ведущими российскими банками позволяют совершить покупку на выгодных условиях. Сотни покупателей, которые заинтересованы в качественном жилье по доступной цене, уже высоко оценили достоинства ЖК «Москва А101».



+7 (495) 221-40-19

moskva-a101.ru

**Цена: от 350 тыс. руб.
первоначальный взнос**