

## СТРОИТЕЛЬСТВО/НЕДВИЖИМОСТЬ

ДОЛГОСТРОИ

# «Проблема обманутых дольщиков — длительная, многогранная и нелинейная»

*На решение проблем 1,7 тыс. обманутых дольщиков в Пермском крае необходимо 1,4 млрд руб.*

ЕКАТЕРИНА ГАСПЕР

По информации генерального директора ОАО «Пермское агентство ипотечного жилищного кредитования» (ПАИЖК) Дмитрия Малютина, на сегодня в едином краевом реестре обманутых дольщиков находятся 20 объектов с общим количеством участников долевого строительства 1715 человек, около 1,5 тыс. из них — из Перми. Ранее были решены проблемы по первой очереди жилых домов в Кизеле, а также введён в эксплуатацию дом по ул. Генерала Панфилова, 19 в Перми. Завершается процесс возврата денег дольщикам долгостроя по ул. Барнаульской, 26. Остальные дома, по словам Дмитрия Малютина, находятся в разной степени готовности. ПАИЖК по каждому из них в отдельности сформировало стратегию, которая защищена перед губернатором Виктором Басаргиным и на межведомственной комиссии на уровне краевого правительства.

**Н**апомним, в соответствии с изменениями в федеральном законодательстве, вступившими в силу в августе 2012 года, в Пермском крае применяется механизм решения проблем обманутых дольщиков, когда участники долевого строительства общим решением большинства создают ЖСК и через арбитражный суд получают в собственность кооператива земельный участок и объект незавершённого строительства. После этого участники ЖСК выбирают подрядчика, утверждают смету и сроки достройки дома.

Среди 20 наиболее «неблагополучных» домов, по информации руководителя ПАИЖК, — ул. Адмирала Ушакова, 21, ул. Екатерининская, 175, ул. Давыдова, 11. Это дома, которые «нуждаются в финансировании и по которым необходимо выполнить административные недоработки различного характера».

Есть объекты, по которым сегодня идут судебные расследования, как, например, дом по ул. Адмирала Ушакова, 21, и объекты, где застройщики признаны банкротами.

До конца года, по словам Дмитрия Малютина, должна быть решена проблема по объекту ул. Горького, 5.

По словам Малютина, в 2013 году в уставный капитал ПАИЖК на цели решения проблем обманутых дольщиков из краевого бюджета было перечислено 674 млн руб., до конца года поступит ещё 300 млн руб. Однако, как отметил руководитель агентства, этих денег не хватает, чтобы закрыть все проблемы, ориентировочно расчёчная сумма составляет 1,4 млрд руб.: «Мои предшественники определяли большую сумму, но сегодня мы ориентируемся именно на такие цифры, при этом рас-

сматриваем все варианты, чтобы сократить нагрузку на бюджет».

В качестве положительного примера Дмитрий Малютин назвал реализацию проекта по шоссе Космонавтов, 330в (д. Хмели, Пермский район), где началась достройка жилого дома. Объект был занесён в реестр обманутых дольщиков осенью 2012 года. Прежний застройщик (ООО «Премьер»), который начал строить дом в 2008 году, сегодня признан банкротом. Осенью 2013 года участники долевого строительства создали ЖСК и передали права застройщика на объект и земельный участок в ЖСК. Из 125 квартир дома 49 выкупило ПАИЖК.

Как сообщил председатель ЖСК «Шоссе Космонавтов, 330в» Алексей Калинин, 3 октября ЖСК заключил договор генерального подряда и технического заказа с ОАО «Камская долина», подрядчик уже вышел на объект и приступил к строительно-монтажным работам, планируемый срок окончания которых — апрель 2014 года.

Предстоит подключить дом к инженерным коммуникациям, выполнить внутреннюю отделку, устраниить замечания со стороны Инспекции Госстройнадзора, выполнить работы по благоустройству и внутриплощадочным сетям.

Стоимость доплаты, по словам Алексея Калинина, составит 11,5 тыс. руб. за 1 кв. м, включая площадь балконов и лоджий.

Финансирование достройки, как отметил Дмитрий Малютин, происходит за счёт целевого займа, предоставленного ПАИЖК под залог земельного участка, дольщикам предоставлена рассрочка до конца строительства, и после ввода дома в эксплуатацию агентство предоставит им ипотечные кредиты. По словам Малютина, такую формулу, предложенную дольщикам ПАИЖК, поддержали 95% участников долевого строительства. ■

**Дмитрий Малютин, генеральный директор ОАО «Пермское агентство ипотечного жилищного кредитования», депутат Пермской городской думы:**

— Уникальным объектом является объект по ул. Хохрякова, 2, где нет ни земли, ни разрешительной документации, но горожане продолжают покупать квадратные метры у компании, у которой нет никаких инструментов для строительства. После Ушакова, 21 этот объект станет самым проблемным. Им также занимаются правоохранительные органы. Мы, в свою очередь, ищем вариант решения проблемы, в частности, привлечения инвестора для строительства на этой же площадке.

Группа активистов-дольщиков нашла инвестора — ООО «Пассаж-1» выразило готовность, заключено мировое соглашение в суде. У компании есть несколько требований, в частности, по земле, этот вопрос решается на уровне городских властей. Решён вопрос с высотностью — там разрешено строительство не выше шести этажей, но в таком варианте объект не будет интересен, поэтому вопрос по высотности также решён совместно с городскими властями.

Проблема обманутых дольщиков — длительная, многогранная и нелинейная. Она получила своё начало ещё в 2004 году, когда интенсивно развивалось жилищное строительство. С того времени она лежит большим бременем на горожанах. ПАИЖК занимается этой проблемой второй год.

Каждый дом индивидуален, общего лекала нет. Нам приходится переделывать много дел, связанных с проектными работами, так как на большинстве проблемных объектов проектная документация либо отсутствует, либо изъята в связи с правоохранительными действиями.

При этом самими дольщиками наша работа принимается неоднозначно. Они устали и взвинчены, есть те, кто любые наши действия принимает «в штыки». Но мы по каждому дому ищем пути, которые будут способствовать либо достройке объекта, либо решению проблемы. Мы идём навстречу дольщикам, как ипотечный агент разрабатываем продукты на более выгодных, льготных условиях.

В рамках предпринимательской деятельности никто не может запретить застройщику приступить к проектировочным и строительным работам, а населению — покупать квадратные метры. На рынке сегодня есть застройщики, которые качественно и в срок выполняют свою работу, а есть и те, кто по каким-то причинам не может этого сделать. Этот процесс нужно регулировать, но это — федеральный уровень. Сегодня в недрах Госдумы разрабатывается нормативная база, которая будет регламентировать этот процесс и не позволять, чтобы реестр обманутых дольщиков пополнялся.

ФОТО АНАСТАСИЯ ЯКОВЛЕВА

