

## СТРОИТЕЛЬСТВО/НЕДВИЖИМОСТЬ

ФОТО ИГОРЬ НАТАЕВ



### «Жители всего края не должны нести ответственность за нерадивых застройщиков и доверчивых дольщиков»

Лилия Ширяева, заместитель председателя Законодательного собрания Пермского края:

— Я высоко оцениваю эффективность деятельности ПАИЖК под руководством Дмитрия Малютин. Он смог консолидировать дольщиков нескольких домов, и они самостоятельно, без бюджетной поддержки достраивают свои дома. Это большая организационная и правовая работа.

Конечно, самое лёгкое — это попросить средства из бюджета. Но мы ведь понимаем, что жители всего Пермского края не должны нести ответственность за нерадивых застройщиков и доверчивых дольщиков. Принято решение по ряду объектов запросить бюджетное финансирование, но как кредитные средства, которые собственники будут возвращать с учётом процентов. Таким образом, удалось реально продвинуться в решении проблем обманутых дольщиков.

К сожалению, законодательство, общая правовая грамотность населения пока не позволяют говорить о том, что не появятся новые обманутые дольщики. Необходимо постоянно проводить широкую информационную работу, а не ограничиваться парой буклетов и двумя статьями в СМИ. Я считаю, что россияне ещё не успели «впитать» в себя правовую и финансовую культуру, и им нужна помощь государства.

Юрий Борисовец не разделяет оптимизма коллег по поводу того, что в будущем в Прикамье не появятся обманутые дольщики.

**Юрий Борисовец, депутат Законодательного собрания Пермского края:**

— Эта инициатива, связанная с тем, чтобы деньги дольщиков не были использованы на другие объекты, хорошая, я её поддерживаю, но даже если это мероприятие состоится, современная экономическая ситуация не позволяет оптими-

стично смотреть на эту процедуру. То, что у нас обманутые дольщики не появились в 2013-2014 годах, не значит, что они не появятся в 2015-2016 годах. Экономические субъекты, тот же самый строительный бизнес, работают в режиме определённого риска, и этот риск основывается на сценарных условиях. Появляется очень много факторов. Застройщик в какой-то момент может просто не получить кредит, не хватить обеспечения. Или банк может поменять кредитную ставку застройщику, который

будет находиться в процессе стройки, причём увеличить её может значительно.

Возвращаясь к опыту 2008 года, могу сказать, что ставки повышались чуть ли не вдвое.

Вполне возможно появление застройщика, который без умысла будет вынужден стройку прекратить, и мы получим определённое количество обманутых дольщиков.

В моём понимании сценарий — пессимистичный.

На заседании рабочей группы Владимир Чулошников выступил с инициативой принять подзаконные нормативные правовые акты, регулирующие предоставление всех мер по завершению строительства многоквартирных жилых домов, а также разработать законопроект, который станет основой для регулирования всей сферы отношений по решению проблем обманутых дольщиков. Депутаты поддержали предложение коллеги — планируется, что оба пункта будут исполнены до 1 января 2015 года. ■

## ТЕМ ВРЕМЕНЕМ

## «Призываем очень внимательно относиться к выбору квартиры и смотреть, что за застройщик»

В ОАО «Пермское агентство по ипотечному жилищному кредитованию» (ПАИЖК) констатируют сокращение числа обманутых дольщиков. До конца 2014 года компания планирует достроить шесть проблемных многоэтажных жилых домов, продолжает разбираться с недобросовестными застройщиками и рекомендует будущим жильцам аккуратно подходить к выбору дома.

В 2013 году реестр проблемного жилья в Пермском крае включал 949 обманутых дольщиков. Если на начало года в нём значилось 1926 договоров, то на конец — 1583. На начало 2014 года в реестре долгостроев было зарегистрировано 15 домов и 1583 дольщика. Впрочем, по итогам «инвентаризации» новостроек Министерство регионального развития РФ увеличило количество договоров до 2171, а домов — до 21 (17 из них находятся в Перми). При этом шесть домов уже сданы в эксплуатацию и будут исключены из реестра. Так, завершено строительство на шоссе Космонавтов, 330в, на ул. Карпинского 109 и 120а, ул. Камышловской, 21. В отношении ещё двух домов вступили в силу судебные решения — на ул. Максима Горького, 5 и на ул. Каляева, 11/1, они признаны пригодными для постоянного проживания. А вот недострой на ул. Теплогорской, 22 исключён из реестра по решению Арбитражного суда Пермского края, соответствующий иск направлял застройщик, ООО «СИМ».

В планах ПАИЖК до конца 2014 года — достроить и ввести в эксплуатацию ещё шесть проблемных домов (187 дольщиков), из которых по одному находятся в Усть-Качке, Звёздном и Кудымкаре, а оставшиеся три возводятся в Перми на шоссе Космонавтов, 330в, ул. Ушакова, 21 и ул. Калинина, 31.

С другими объектами не всё так просто. Дополнительного финансирования потребуют дома на ул. Екатерининской, 175, ул. Островского, 30, ул. Щербакова, 43/3. По оценке гендиректора ПАИЖК Дмитрия Малютин, существует риск невода в эксплуатацию по вине застройщиков трёх новостроек — на ул. Елькина, 39, ул. Щербакова, 43/3 и ул. Мира, 5.

Решать проблемы обманутых дольщиков в ПАИЖК намерены двумя путями — финансируя достройку объектов или выкупая права требования. С применением второго способа выкуплено 80% прав требований в Кудымкаре на ул. Калинина, 31.

С использованием первого способа в Кизеле введено в эксплуатацию четыре дома, ещё два будет достроено до конца 2015 года, надеется Дмитрий Малютин.

Впрочем, для Кизела предусмотрен ещё один вариант. Застройщик, ООО «Бис монтаж», должен был построить 10 домов (на 16 квартир каждый), но четыре из них возводиться не будут.

«Мы предложили дольщикам покупку жилья на вторичном рынке — это дешевле и быстрее. Перепроектировать — длительно и дорогостояще», — пояснил Дмитрий Малютин.

Но для предоставления квартир всем обманутым дольщикам Кизела здесь не хватит домов — в силу ограниченного предложения. В этом городе нет новостроек, а имеющееся жильё — в основном аварийное.

«Будем рассматривать близлежащие города. Рассчитываем приобрести квартиры по цене не меньше 30 тыс. руб. за 1 кв. м», — говорят в ПАИЖК. По словам Дмитрия Малютин, финансирование будет вести региональное правительство, «но для других объектов такой механизм не планируется».

Для того чтобы пресечь развитие недобросовестного строительства, ПАИЖК взаимодействует с правоохранительными органами. По словам Дмитрия Малютин, сейчас в отношении застройщиков проблемных домов возбуждено и расследуется три уголовных дела. Их адреса и имена фигурантов глава ПАИЖК раскрыть отказался, отметив лишь, что вынесено четыре обвинительных приговора и дела переданы в суд в отношении директора ООО «Серкомдомстрой» Ю. М. Манлова; С. В. Ларионова, который строил дом в Березниках на ул. Пятилетки, 16, руководителя некоммерческого фонда защиты права «Патриоты» Д. Я. Шевченко, который не выполнил свои обязательства по строительству домов в Перми на ул. Адмирала Ушакова, 21, ул. Адмирала Макарова, 23 и ул. Подлесной, 116; руководителя ООО «Каскад Строй» П. Я. Буторина (эта компания начала выплаты дольщикам дома на ул. Хохрякова, 2).

«Этот проект (на ул. Хохрякова, 2 — ред.) является примером для жителей, куда не надо идти. У компании не было прав на землю и проекта, но 34 обманутых дольщика принесли в компанию свои деньги. Это «МММ». Призываем очень внимательно относиться к выбору квартиры и смотреть, что за застройщик, как движется процесс», — рекомендует Дмитрий Малютин.