

СТРОИТЕЛЬСТВО/НЕДВИЖИМОСТЬ

ДИАЛОГ

Дольщиков пригласили к столу

Чиновники, силовики, общественные организации выслушали накопившиеся проблемы «умерших» строек

Кирилл Петров

В Прикамье 2 тыс. человек признаны обманутыми дольщиками, в регионе 18 проблемных объектов. За этими сухими цифрами скрываются совершенно конкретные проблемы живых людей. Чтобы купить квартиры, многие вложили последние деньги, залезли в долги, взяли кредиты под немалые проценты в коммерческих банках. А сейчас остались без денег и квартир. Обманутые пермяки всё чаще выходят на митинги.

Многие понимают: проблема превратилась из сугубо экономической в социально-политическую. Краевая Общественная палата провела круглый стол «Проблема обманутых дольщиков: пути решения». В нём приняли участие все, кто может не просто посоветовать, а решить проблему обманутых дольщиков, — от чиновников и силовиков до представителей Пермского агентства по ипотечному жилищному кредитованию (ПАИЖК) и экспертов по строительству. Разговор получился не из лёгких. На каком-то этапе переговоров часть обманутых пермяков просто встала и ушла. Но большая часть представителей дольщиков была настроена на конструктивный диалог.

С точки зрения дольщиков

Сначала о своих проблемах рассказывали обманутые пермяки. Как горько пошутил начальник управления экономической безопасности краевого главка МВД Вячеслав Еговцев, «все счастливые дольщики счастливы одинаково, все обманутые — несчастны по-своему». И это действительно так. У каждого из дольщиков — свой довольно запутанный клубок проблем, неизменным остаётся только одно: люди вложили деньги, но не могут получить их обратно или въехать в новые квартиры.

По словам представителя дольщиков Первого Пермского микрорайона (ППМ) Сергея Баданина, врио губернатора Максим Решетников заявил, что в начале мая Арбитражный суд Пермского края рассмотрит заявление о признании застройщика банкротом. Требуется вход в процедуру банкротства: застройщик задолжал кредиторам более 2 млрд руб. При банкротстве застройщика добиться завершения строительства домов можно, если участники строительства примут решение о создании жилищно-строительного кооператива (ЖСК), в который будут переданы и земельный участок, и недостроенные дома. Если граждане проголосуют против создания ЖСК, земельный участок и находящиеся на нём дома будут проданы с торгов. Исходя из вырученных средств, будут произведены выплаты участникам строительства. По предварительным оценкам, сумма выплат составит не более 20% от размера требований участников строительства.

Сергей Баданин рассказал о страхах, связанных с созданием ЖСК. «Замминистра строительства обещал найти для достройки наших домов инвестора, но так ничего и не нашёл. Почему? Почему сейчас правительство медлит с проведением экспертизы объекта, который уже вторую зиму стоит без консервации? Где протокол нашей встречи с врио губернатора? Почему нас не записывают на приём к министру строительства?» — вопрошал дольщик.

По его словам, ППМ активно рекламировали пермские власти — экс-губернатор Виктор Басаргин и краевое министерство строительства. «Мы убеждены, что за всё, что произошло с ППМ, должно отвечать государство. Проект входил в госпрограмму «Жильё для российской семьи», а минстрой фактически курировал строительство. Мы считаем, что достраивать объект нужно за счёт средств государства или пусть государство возвратит дольщикам деньги, которые они потратили», — закончил на эмоциональной ноте Сергей Баданин.

Представители ЖСК на ул. Челюскинцев, 23 горячо поддержали Сергея Баданина. «Мы создали ЖСК, но, если достраивать дом через кредит ПАИЖК, квадратный метр недвижимости будет стоить от 25 тыс. до 30 тыс. руб. Все квартиры в доме проданы, при этом половина собственников — пенсионеры. Какая может быть ипотека? Просим государство профинансировать застройку нашего дома», — подытожили выступающие.

Непростая ситуация сложилась у дольщиков дома на ул. Толмачёва, 15, которые с 2010 года ждут жилья. «Мы организовали ЖСК, надеялись привлечь инвестора, но пока безрезультатно. Сейчас есть два варианта. Первый — взять кредит в ПАИЖК, но стоимость доплаты для многих непосильна: за «квадрат» придётся доплатить 25 тыс. руб. Второй — привлечь инвестора для достройки объекта, взамен предоставив ему земельный участок», — рассказали дольщики.

Дольщикам дома на ул. Декабристов, 97 застройщик обещал построить два дома, а возвёл только один. Это значит, что удовлетворить существующими площадями всех дольщиков нельзя — нужно строить второй дом. «Мы готовы создать ЖСК и воспользоваться кредитом ПАИЖК, но нужны волевые решения, помощь чиновников и силовиков. Мы никак не можем закрыть

реестр кредиторов, потому что этому препятствуют люди, которые стояли у руля этой аферы. У нас около 60 млн руб. залоговых долгов, поэтому мы не можем создать ЖСК», — рассказывали дольщики.

С точки зрения власти

Представители власти и силовых ведомств попытались ответить на многие вопросы обманутых дольщиков.

Так, замминистра строительства Александр Бондаренко сказал, что согласно федеральному законодательству проблему недостроенных объектов можно решить двояко. Проблемный объект можно продать, но в этом случае дольщики получают не более 20% от вложенных средств. Во втором случае можно создать ЖСК и для достройки объекта привлечь кредит от ПАИЖК. Однако ПАИЖК может достраивать только те объекты, которые «прозрачны».

«Проблемные объекты мы не бросаем, при ПАИЖК создана организация для ведения проблемных объектов. Она оказывает всестороннюю помощь — организационную, бухгалтерскую. Привлекаем специализированные организации для экспертизы», — рассказал Александр Бондаренко.

«У нас уже есть сданный объект в рамках создания ЖСК. Все граждане довольны. Механизм работает. Конечно, сложно принимать такие решения — увеличивать стоимость «квадрата». Но тут нужно понимать, какая есть альтернатива. Объект можно продать и получить гораздо меньше средств изначально вложенных», — добавила Мария Касаткина, руководитель департамента ПАИЖК по работе с обманутыми дольщиками.

Что касается обвинений дольщиков Первого Пермского микрорайона, которые говорили о том, что этот микрорайон входил в государственную программу, то заместитель министра сказал следующее: «Застройщик ввёл дольщиков в заблуждение. Первые 12 домов никакого отношения к госпрограмме «Жильё для российской семьи» не имели, для неё должен был быть передан совершенно другой участок».

По поводу поиска инвестора для достраивания ППМ Александр Бондаренко сказал, что это сложный процесс: «Инвестора отпугивает неопределённость — он не знает, какие решения примет ЖСК. Поэтому многие инвесторы-застройщики боятся рисковать своими ресурсами». Он предложил дольщикам ППМ организовать ЖСК, попытаться найти инвестора, которому власть в лице краевого минстроя предоставила бы гарантии.

С точки зрения силовиков

Силовые ведомства рассказали обманутым пермякам о другой стороне вопроса. «Уголовные дела по этим объ-

ектам были возбуждены, некоторые из них были переданы в суд. Вынесен приговор в отношении застройщика дома на ул. Декабристов, 97, виновное лицо понесло наказание в виде девяти лет лишения свободы», — рассказывал дольщикам Вячеслав Еговцев. По его словам, в отношении застройщика ППМ в июле прошлого года возбуждено уголовное дело. После завершения многочисленных экспертиз и определения вины дело будет передано в суд. То же самое касается и других проблемных объектов.

Дела обманутых дольщиков находят не только на личном контроле главы краевого главка МВД, но и на контроле начальника прокуратуры. Александр Лобастов, прокурор отдела краевой прокуратуры, рассказал, что ведомство не имеет права контролировать денежные потоки застройщика. Этими проблемами в законодательстве и пользуются мошенники. «Если вор захочет украсть, он всегда украдёт — ему никто не помешает», — добавил Александр Бондаренко.

Представитель суда справедливо просил обратить внимание полицейских и прокуратуры на то, что дольщики интересуют не столько мера наказания мошенников, сколько возмещение украденных ими средств. Он попросил обратить внимание органов дознания и следствия на меру обеспечения гражданских исков и порекомендовал уже на начальной стадии дел накладывать аресты на активы и денежное имущество застройщика, пока он их не вывел. «И, кстати, не только этого лица, но и иных лиц, которые могут быть причастны к преступлениям», — добавил он.

Со всех сторон

Первый заместитель председателя краевой Общественной палаты Светлана Денисова отметила, что сегодня в регионе нет площадки для рабочего диалога всех заинтересованных сторон. Она предложила создать рабочую группу с представительством всех государственных органов и дольщиков. «Эта площадка стала бы рабочим органом, который позволил бы наладить прямую связь между сторонами и позволил бы вести эффективный диалог для решения проблемы. Представительство дольщиков предлагаю реализовать в формате «один проблемный объект — один представитель» через выборы на собрании дольщиков объекта», — сказала она.

В итоге резолюциями круглого стола стали предложения к краевой Общественной палате о создании рабочей группы с привлечением всех профильных государственных органов и представителей дольщиков и рассмотрение вопроса восстановления и защиты прав дольщиков на ближайшей «пленарке» палаты.