

СТРОИТЕЛЬСТВО/НЕДВИЖИМОСТЬ

ПРОБЛЕМА

Главная интрига ещё впереди

Агентство СВОИ подготовило рейтинг долгостроев Перми

Мария Трутнева, руководитель аналитического отдела агентства СВОИ
Александр Нода, директор агентства СВОИ

В рамках подготовки рейтинга добросовестных застройщиков — 2017 агентство СВОИ составило рейтинг проблемных строительных объектов города. Он будет состоять из двух частей: рейтинг долгостроев (объектов, официально признанных проблемными и вошедших в соответствующий перечень министерства строительства края) и рейтинг «длинностроев» (объектов, относительно которых выявлена задержка первоначальных сроков сдачи в эксплуатацию, но они на момент составления рейтинга не значились в списке минстроя).

По состоянию на 19 января 2017 года в перечне проблемных объектов значились 15 недостроев по краю, в том числе 12 в Перми. Поскольку в начале июля появилась информация о том, что дом на ул. Щербакова, 43/3 решением Орджоникидзевского районного суда признан пригодным к эксплуатации (решение вступило в силу 26 июля 2017 года), он был исключён из числа проблемных объектов.

Таким образом, в рейтинге оценивались 11 объектов.

Главным критерием, указывающим на степень поражения строительного объекта, является срок задержки сдачи дома в эксплуатацию на текущий момент. По этому показателю безусловным лидером со знаком минус стал

долгострой по адресу ул. Давыдова, 11, который должен был быть построен ещё в 2002 году, однако до сих пор строительство так и не началось. В настоящее время осуществляется поиск инвестора, перспективы достройки дома туманны.

По восемь лет ждут заселения в свои квартиры дольщики домов на ул. Екатерининской, 175 (участок под его застройку «Пермпромжилстрой» получил от администрации города в обмен на обязательство достроить дом на ул. Давыдова, 11; в результате вместо одного долгостроя получили два), ул. Николая Островского, 30 и ул. Мира, 5а.

По количеству непостроенных этажей лидерами являются дома по адресам ул. Николая Островского, 30 (четыре корпуса по 9, 10, 13 и 16 этажей) и ул. Екатерининская, 175 (три корпуса по



10, 16 и 18 этажей). Первая очередь строительства на ул. Николая Островского, 30 готова на 90–95% и фактически эксплуатируется собственниками, за которыми суд признал право на помещения в составе объекта, не введённого в эксплуатацию.

Также фактически эксплуатируется дом по адресу ул. Мира, 5а, который достроен, но не полностью подключён к сетям. По сообщениям СМИ, самовольно заселились в свои квартиры некоторые собственники жилья в ЖК «Хорошее место» на ул. Теплогорской, 20, 22.

В результате копится долг перед ресурсоснабжающей организацией (жильцы пользуются электрическими приборами, не имея возможности уплатить долг за электричество, так как договор с энергетиками не заключён).

Вторым по значимости критерием является доля неисполненных договоров долевого участия или процент выкупленных квартир от общего количества по плану. Иными словами, сколько пермских семей, говоря языком 90-х, «кинули» недобросовестный застройщик. В домах по адресам ул. Елькина, 39, проспект Декабристов, 97 и ул. Николая Островского, 30 выкуплено 100% квартир, в ЖК «Хорошее место» — 99%. В домах на ул. Екатерининской, 175, ул. Толмачёва, 15 и ул. Челюскинцев, 23 доля неисполненных договоров составляет от 91 до 96%.

Что же в сухом остатке? Только два из 12 долгостроев города имеют все шансы до конца 2017 года перестать быть таковыми, а собственники квартир в них наконец-то смогут отпраздновать новоселье, которого они ждут четырёх лет (это дома на ул. Елькина, 39 и ул. Мира, 5а). Ещё на четырёх объектах пусть медленно, но продолжаются строительные работы силами первоначальных застройщиков или собственников, нашедших в себе силы объединиться в ЖСК (это дома на ул. КИМ, 14; ул. Адмирала Макарова, 23; ул. Толмачёва, 15 и ул. Николая Островского, 30).

Из оставшихся пяти объектов относительно четырёх проводится процедура банкротства и передачи их в ЖСК (ул. Екатерининская, 175; проспект Декабристов, 97; ул. Челюскинцев, 23; ул. Теплогорская, 20, 22).

Таким образом, катастрофически безнадёжной ситуация видится только в отношении «самого долгостройного долгостроя города» — дома на ул. Давыдова, 11.

Конечно, главная интрига ещё впереди. Рейтинг «длинностроев», безусловно, затронет интересы ещё живых и даже здравствующих застройщиков, которые не исполняют обязательства перед своим потребителем.

Рейтинг долгостроев Перми. Объекты, включённые Министерством строительства Пермского края в число проблемных

| Адрес | Застройщик | Стоимость 1 кв. м, руб. | Срок задержки (кол-во лет) | Кол-во этажей* | Площадь, кв. м | Доля выкупленных квартир, % | Кол-во договоров | Степень готовности, % |
|--|----------------------|-------------------------|----------------------------|----------------|------------------|-----------------------------|------------------|-----------------------|
| Ул. Давыдова, 11 | ТСЖ «Давыдова, 11» | 49 140 | 15 | 10 | 7686,18 | 54 | 80 | 0 |
| Ул. Екатерининская, 175* | «Пермпромжилстрой» | 48 994 | 8 | 44 | 24 522,10 | 91 | 162 | 30 |
| Ул. Николая Островского, 30* | ЖСК | 38 790 | 8 | 48 | 21 178,60 | 100 | 168 | 80 |
| Ул. Мира, 5а | «АЛИАС» | 66 023 | 8 | 8 | 5752,00 | 53 | 21 | 99 |
| Пр. Декабристов, 97 | «Солдес Строй» | 47 456 | 6 | 22 | 8120,00 | 100 | 140 | 30 |
| Ул. КИМ, 14 | «Город-Строй» | 23 631 | 5 | 16 | 5602,50 | 49 | 55 | 35 |
| Ул. Толмачёва, 15 | «СтройСфера» | 35 103 | 5 | 18 | 9190,56 | 93 | 139 | 30 |
| Ул. Адмирала Макарова, 23 | «ВекторСтрой Сервис» | 53 164 | 5 | 16 | 27 272,00 | 17 | 56 | 95 |
| Ул. Елькина, 39 | ПНИТИ | 47 456 | 4 | 20 | 12 572,36 | 100 | 153 | 90 |
| Ул. Теплогорская, 20, 22 («Хорошее место») | «СИМ» | 23 631 | 4 | 4 | 6482,25 | 99 | 168 | 90 |
| Ул. Челюскинцев, 23 | «Пермгражданстрой» | 35 103 | 4 | 19 | 6418,27 | 96 | 109 | 30 |

*По объектам на ул. Екатерининской, 175 и ул. Николая Островского, 30 приведена суммарная этажность всех запланированных корпусов.