

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



ФОТО КОНСТАНТИН ДОЛГАНОВСКИЙ

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, «кинул» 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 четыре-восемь лет (это дома на ул. Елькина, 39 и ул. Мира, 5а). Ещё на четырёх объектах пусть медленно, но продолжают строиться 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 долгостроеного 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.