

АКЦЕНТЫ

ИССЛЕДОВАНИЕ

Строительное похолодание

Застройщики банкротятся, стройки замораживаются

Мария Трутнева, руководитель аналитического отдела агентства СВОИ
Александр Нода, директор агентства СВОИ, член правления ПО РОС

Лето 2017 года уже можно назвать одним из самых холодных не только для пермяков, но и для строительной сферы Перми: застройщики банкротятся, стройки замораживаются, а дольщики «утепляются» правовыми документами и буквой закона и пытаются подогреть информационное поле публичными акциями. В такой ситуации как никогда актуальным становится рейтинг добросовестных застройщиков Перми, который агентство СВОИ готовит уже в четвёртый раз. Но в этот раз, откликавшись на ситуацию, сложившуюся на рынке жилого строительства, в ходе подготовки был составлен рейтинг долгостроев и «длинностроев» Перми, чтобы выделить и классифицировать имеющиеся в городе проблемные объекты.

Помимо официально признанных долгостроев, рейтинг которых был опубликован ранее, в Перми появился целый ряд строительных объектов, сроки сдачи которых постоянно переносятся, строительные работы ведутся вяло или не ведутся вообще. По формальным признакам эти объекты не являются долгостроями, однако потенциально они могут ими стать уже в ближайшее время, поэтому условно мы обозначили их как «длиннострои».

Всего в этот список попали 16 объектов с задержкой сроков сдачи от семи до 45 месяцев. Из них семь домов строятся «Камской долиной», три дома — УК «Уралсервис».

Наибольшая задержка срока ввода в эксплуатацию зафиксирована относительно дома на ул. Парусной, 5 (застройщик — Игорь Сергеевич Истомин), который должен был быть сдан ещё в третьем

квартале 2013 года. Строительство дома фактически завершено, но у застройщика возникли проблемы с подключением его к сетям и, соответственно, с получением разрешения на ввод в эксплуатацию. Дом по формальным признакам является долгостроем, но под надзор министерства строительства не попал, скорее всего, в связи с малозадолженностью (три этажа).

Схожая ситуация и с домом на ул. Красногвардейской, 27 (застройщик — «Прогресс-Строй»). Задержка срока сдачи дома составляет почти три года (по первоначальным данным, дом должен был быть сдан в третьем квартале 2014 года), сроки несколько раз переносили, но стройка так и не была завершена. Некоторые собственники квартир заселились в недостроенный дом, не дожидаясь окончания строительства.

Также в третьем квартале 2014 года должны были быть сданы дома на ул. Решетникова, 18 и ул. Окулова, 61, 62 (ЖК «Верба»).

Между застройщиком дома на ул. Решетникова, 18 и дольщиками в конце 2016 года было заключено мировое соглашение, согласно которому застройщик обязуется до конца 2017 года завершить строительство дома и во втором квартале 2018 года ввести дом в эксплуатацию.

ЖК «Верба» — это проект строительной группы «Уралсервис», участника рейтинга добросовестных застройщиков прошлых лет. Помимо этого проекта на текущий момент у застройщика есть ещё два проблемных объекта — ЖК «Соловьи» на ул. Автозаводской, 80б и дом на ул. Подводников, 88б. Относительно обоих объектов на сегодняшний день имеется задержка сроков — соглас-



ЖК «Авиатор-2», один из проблемных объектов «Камской долины»

но первоначальной проектной декларации дома должны были быть сданы в эксплуатацию в конце 2016 года.

Ещё один потенциальный долгострой находится на ул. Кустовой, 2а. Сроки сдачи вышли во втором квартале 2015 года, дом не сдан и по сей день. У прежнего застройщика — ООО «Владимирский» — объект был выкуплен строительной группой «Камская долина». Однако уверены в том, что дом будет сдан в ближайшее время, нет, поскольку у самой «Камской долины» на сегодняшний день есть целый ряд проблемных объектов с задержкой сроков сдачи от семи до 22 месяцев.

В отношении этого застройщика в мае 2017 года в Арбитражный суд Пермского

края поступило заявление о банкротстве от СК «Регионпромстрой». Напомним, ранее «Камская долина» стабильно занимала лидирующие позиции рейтинга добросовестных застройщиков.

Строительные объекты СК «Классик» и «Уралсервис» по формальным признакам не являются пока долгостроями. Однако строительство всех объектов «Классика» остановлено. В отношении ЖСК «Триумф. Квартал 2» и «Триумф. Квартал 2. Вторая очередь» поданы иски о банкротстве.

Ситуация на рынке строительства крайне напряжённая. В условиях, когда под угрозой банкротства оказываются сильнейшие игроки рынка, потребителю как никогда важно определить для себя критерии добросовестности застройщика.

Рейтинг «длинностроев» Перми*

Адрес	Застройщик	Срок сдачи по начальной ПД	Срок задержки на настоящий момент (мес.)	Этажность	Площадь (кв. м)	Кол-во квартир	Степень готовности (%)
Ул. Парусная, 5	Истомин Игорь Сергеевич	III кв. 2013 г.	45	3	1858,35	51	99
Ул. Красногвардейская, 27	«Прогресс-Строй»	III кв. 2014 г.	34	10	5134,60	126	80
Ул. Решетникова, 18	«СИМ-ГРУПП»	III кв. 2014 г.	34	6	2396,00	52	20
Ул. Окулова, 61, 62 (ЖК «Верба»)	УК «Уралсервис»	III кв. 2014 г.	34	25	18067,54	228	70
Ул. Кустовая, 2а (выкупила «Камская долина»)	«Владимирский»	II кв. 2015 г.	24	15	8112,48	150	10
Ул. Самаркандская, 143 (ЖК «Авиатор-2»)	«Камская долина»	III кв. 2015 г.	22	21	13957,49	270	90
Ул. Холмогорская, 4г/3	«Камская долина»	III кв. 2015 г.	22	19	12689,34	224	90
Ул. Окулова, 11 («Дом Люверс»)	«Авенюда»	IV кв. 2015 г.	18	10	5624,90	90	15
Ул. Переселенческая, 104 (ЖК «Весна»)	«Камская долина»	I кв. 2016 г.	15	9, 13	6483,20	188	90
Ул. Переселенческая, 102 (ЖК «Весна»)	«Камская долина»	II кв. 2016 г.	12	9	5377,20	180	90
Ул. Хабаровская, 54а (ЖК «Боровики»)	«Камская долина»	III кв. 2016 г.	9	9	5687,52	80	90
Ул. Карпинского, 110а (ЖК «Триумф. Квартал 2»)	«Классик»	IV кв. 2016 г.	7	19	7113,26	144	60
Ул. Автозаводская, 80б (ЖК «Соловьи»)	УК «Уралсервис»	IV кв. 2016 г.	7	3	3213,08	71	80
Ул. Подводников, 88б	УК «Уралсервис»	IV кв. 2016 г.	7	17	7010,00	153	60
Ул. Старцева, 143 (ЖК «Авиатор»)	«Камская долина»	IV кв. 2016 г.	7	20	13 445,10	340	60
Ул. Ленская, 30 (ЖК «Облака»)	«КМ-Инвест»	IV кв. 2016 г.	7	23	8961,57	213	10

*Объекты с задержкой первоначальных сроков сдачи, по формальным признакам не включённые в официальный перечень проблемных объектов.