

СТРОИТЕЛЬСТВО/НЕДВИЖИМОСТЬ

Соблюдение застройщиками сроков сдачи жилья

Застройщик	Сдано в 2018 г., кв. м	Сдано в 2018 г. с уточнением сроков, кв. м	Доля, %
«Трест №14»	9776	9776	100
«Правый берег»	8728	8728	100
«Орсо групп»	6342	6342	100
PCY-6	5828	5828	100
ПКФ «Нечерноземье»	2879	2879	100
ГК «ПИК» (Москва)	652 720	567 999	87
ГК «КОРТРОС» (Москва)	42 900	23 789	55
«СтройПанельКомплект»	18 020	9686	54
ПЗСП	12 607	0	0
ГК «КМП» (Москва)	7963	0	0
Строительная фирма «Квартал»	5105	0	0
СГ «Развитие»	3468	0	0

Источник — Единый реестр застройщиков

Объекты, сданные в январе–июле 2018 года с нарушением сроков

Объект	Уточнение срока сдачи, мес.	Застройщик
г. Чайковский, бул. Сиреневый, 5	25,2	PCY-6
г. Пермь, ул. Адмирала Ушакова, 366	20,5	«Правый берег»
п. Фролы, ул. Весенняя, 16а	17,9	«Трест №14»
г. Пермь, ул. Пушкина, 8	16,6	«СтройПанельКомплект»
г. Пермь, ул. Строителей, 37	14,8	«Орсо групп»
г. Пермь, ул. Веры Засулич, 54а	6	«Трест №14»
г. Пермь, ул. Мира, 5а	2,4	ПКФ «Нечерноземье»
г. Пермь, ул. Революции, 50	0,8	ГК «КОРТРОС»
г. Пермь, ул. Грибоедова, 72	0,6	ГК «ПИК»

Источник — Единый реестр застройщиков

ный трест №14», ЖСК «Правый берег», ООО «Орсо групп», ООО «PCY-6» и ООО «ПКФ «Нечерноземье» — все эти компании сдали единственные объекты с отставанием от графика. Больше всех — на 20 месяцев — задержались в PCY-6 и «Правом берегу».

С дедлайнами в январе–июле справились только ПЗСП, ООО «Строительная фирма «Квартал», СГ «Развитие» и ГК «КМП» (Москва).

Евгений Железнов, директор департамента оценки аудиторской компании ООО «Инвест-аудит», считает, что крупные пермские застройщики, такие как «СтройПанельКомплект», не сумели вовремя подстроиться под новые потребности рынка. «Вновь зашедшие на пермский рынок строители, такие как «Талан», «Орсо групп», принесли новые продукты, предложили потенциальным покупателям свежие идеи, — считает эксперт. — Они детально продумывают жилое пространство, придомовые территории. У них более качественно работает отдел продаж. Они, что называется, правильно строят. Это значит попадают в спрос, строят то,

что нужно в данный момент покупателю, и там, где ему будет наиболее комфортно. Опять же СПК делает ставку на массовый сегмент — типовые многоэтажки, расположенные, как правило, в отдалённых районах города. На окраины ушёл и «Трест №14».

Помимо этого, продолжает Железнов, они строят дома из кирпича, а это в конечном счёте приводит к удорожанию строительства, поскольку сейчас дома в основном возводятся по технологии монолитно-каркасного домостроения.

«Конкуренция на рынке — это всегда хорошо, — говорит аналитик. — У новичков есть все шансы надолго закрепиться на лидирующих позициях, всё будет зависеть от их финансового состояния».

Алексей Скоробогач, напротив, считает, что говорить о смене лидеров и приходе на верхние позиции иногородних застройщиков преждевременно. «Талан» в прошлом году сдал всего 1000 кв. м жилья. С такими объёмами занять первые позиции едва ли получится», — отмечает эксперт.

СПРАВКА

Единый реестр застройщиков создан в 2016 году. Он составлен при поддержке Национального объединения застройщиков жилья (НОЗА). ЕРЗ включает в себя данные застройщиков жилья, осуществляющих в Российской Федерации жилищное строительство с привлечением средств граждан по договорам участия в долевом строительстве. В качестве исходных данных Единого реестра застройщиков выступают: официальные сайты застройщиков и объектов недвижимости (в том числе проектные декларации); данные, полученные напрямую от застройщиков; данные региональных контролирующих органов.

ТЕКУЩИЙ МОМЕНТ

Депутаты Пермской гордумы опасаются, что «Девелопмент-Юг» не успеет построить соцобъекты в микрорайоне Ива

На заседании комитета по вопросам градостроительства, планирования и развития территории Пермской городской думы 22 августа был рассмотрен отчёт администрации «Об исполнении договора аренды земельных участков для их комплексного освоения в целях жилищного строительства, заключённого с ООО СИК «Девелопмент-Юг».

По словам начальника департамента градостроительства и архитектуры администрации Перми Марии Норовой, сегодня застройщику выдано 23 разрешения на жилую застройку общей площадью более 135 тыс. кв. м. Для строительства объектов нежилого назначения выдано три разрешения (площадь — более 8 тыс. кв. м). Застройщик уже получил 13 разрешений на ввод в эксплуатацию, при этом в 12 случаях речь идёт о жилых домах (площадь — более 71 тыс. кв. м).

Застройщик, со своей стороны, должен передать в муниципальную собственность здание детского сада на 300 мест (в 2018 году), сдать в эксплуатацию амбулаторно-поликлиническое заведение, женскую консультацию, станцию скорой помощи и травмпункт, многофункциональный культурно-досуговый центр площадью не менее 2,1 тыс. кв. м. В 2021 году он должен ввести в эксплуатацию ещё один сад на 335 мест, школу на 1626 мест, физкультурно-оздоровительный центр (включает спортзал площадью 1,6 тыс. кв. м, бассейн площадью 526 кв. м, 25 открытых спортивных площадок площадью 11,2 тыс. кв. м).

Депутат Михаил Бесфамильный усомнился в том, что компания исполнит взятые на себя социальные обязательства в срок. «Вся эта информация носит текущий характер, но нет комплексного понимания, — отметил депутат. — Мы говорим о том, что до конца 2018 года должен быть построен детский сад, но до конца года осталось всего четыре месяца. Получается, что он должен быть готов на 90%. Второй момент: знаю, что застройщик не может передать часть инфраструктуры, которую по договору комплексного освоения обязан передать. Поэтому застройщик обратился в суд с иском к горадминистрации, которая инфраструктуру не принимает». Депутат также рассказал, что между «Девелопмент-Юг» и мэрией есть разногласия по вопросу согласования проекта планировки территории. Это может привести к тому, что в 2021 году компания опять обратится в суд, чтобы продлить срок договора «из-за того, что горадминистрация своевременно не согласовала проект планировки».

В результате большинством голосов члены комитета решили вновь поднять этот вопрос на следующем заседании.

Вице-президент «Девелопмент-Юг», генеральный директор «Ива-Девелопмент» Алексей Востриков считает, что нет никаких оснований для сомнения в выполнении компанией социальных обязательств.

Алексей Востриков, вице-президент компании «Девелопмент-Юг»:

— Мы намерены ввести детский сад в эксплуатацию до конца этого года и передать администрации Перми безвозмездно. Строительство ведётся за счёт средств застройщика в соответствии с графиком. Все работы, которые должны быть завершены на сегодняшний день, выполнены в полном объёме и предъявлены Инспекции госстройнадзора, которая ежемесячно выезжает на проверку. Для общественности ход строительства детского сада также является открытым — мы регулярно публикуем отчёты на сайте и в соцсетях. Приглашаем всех депутатов и другие заинтересованные лица на экскурсию, чтобы была возможность оценить лично, на каком этапе строительства находится этот социальный объект.

Строительство всех соцобъектов идёт в соответствии с договором комплексного освоения и проектом планировки. Хотя иногда мы даже берём на себя повышенные обязательства. Во время встречи с министром строительства и архитектуры Пермского края Михаилом Сюткиным мы услышали о высокой потребности жителей Мотовилихинского района в медицинских учреждениях. Поэтому приняли решение с опережением начать строительство большой поликлиники, где будут взрослое и детское отделения, женская консультация, станция скорой помощи и травмпункт. В начале 2020 года планируем безвозмездно передать этот объект администрации Перми.

Обеспечение обязательств застройщика предусмотрено договором №129 от 17.03.2008. Заключая этот договор, застройщик согласился с указанным условием. Предметом судебного разбирательства в основном было требование администрации Перми о взыскании с застройщика неустойки в размере 17 млн руб., в удовлетворении которого судом было правомерно отказано. Необходимость установления обеспечения обязательств застройщиком не оспаривалась.



Иллюстрация: права рекламы