

ДОЛЬЩИКИ: ПОСУЛЫ И РЕАЛИИ

ГЛАВНЫЕ ДОЛГОСТРОИ МОСКВЫ

КАКИЕ СТОЛИЧНЫЕ СТРОЙКИ ЖИЛЬЯ ПОБИЛИ ВСЕ РЕКОРДЫ ПО ДЛИТЕЛЬНОСТИ, НО ВСЕ ЕЩЕ ДАЛЕКИ ОТ ЗАВЕРШЕНИЯ

ЖК «ЦАРИЦЫНО»

6 тысяч обманутых семей — 20 тысяч обманутых дольщиков. ЖК «Царицыно» — крупнейшая московская стройка последних лет и самый крупный долгострой. Оцените масштабы: первая очередь проекта включала 15 жилых домов на 5560 квартир, вторая — 11 домов на 3815 квартир. Продажа

очередь «Царицыно» тоже стала долгостроем, по плану ее должны были завершить в 2015 году. Тем временем недостроенные дома ветшают, с одного недавний ураган унес часть фасада. Для того, чтобы застройщик мог сдать объекты, столичные власти одобрили увеличение жилой площади комплекса (считай — на деле согласовали увеличение ко-

квартиры в «монолите» разной этажности по адресу Новогиреевская улица, 5. В 2004 году заказчиком его строительства выступило Министерство обороны РФ. Конкурс на застройку выиграла компания «Русская недвижимость», которую уже в 2006 году сменило АО «Глобинвест». Но и у него через пару лет начались проблемы — новый застройщик погряз в долгах. Однако не растерялся и вдохнул в стройку новую жизнь, переименовав комплекс. А заодно и изменив проект: повысил этажность, увеличил число квартир, уменьшил их площади. Продажи снова пошли на ура. Вот только деньги по целевому назначению потратить не успели. Более того, продажи оформлялись на подставные фирмы, и есть подозрения, что одни и те же квартиры продавались по несколько раз. Понятное дело, средств на завершение строительства у владельца комплекса нет. В отношении застройщика возбуждено уголовное дело. Дольщики признают потерпевшими после экспертизы договоров платежных поручений. По предварительным оценкам,



рассматривать их будут больше 2 лет! Пока на экспертизу согласились 39 дольщиков, остальные, оно и понятно, опасаются за сохранность своих документов.

ЖК «ШИШКИН ЛЕС»

Недостроенный жилой комплекс «Шишкин лес» в Новой Москве, по сообщениям Москомстройинвеста, может быть и вовсе снесен и построен заново — объекты не

консервировались, поэтому состояние их близко к аварийному. Но это, так сказать, взгляд в перспективу. История «Шишкина леса» двух словах такова. Еще в 2011 году застройщик ООО «Ройс-Руд» обещал передать жилье дольщикам, но проект застопорился из-за корпоративных споров. Так вышло, что «РойсРуд» передал квартиры «Мегастрой-контракт», но продолжал продавать квартиры от себя. Какое-то время ситуация, видимо, устраивала обоих, а потом компании начали судиться между собой. Последние пять лет работы на площадке не велись. В 2015 году возбуждено уголовное дело о мошенничестве. Так же в суде рассматривается вопрос о ликвидации застройщика. Стоит отметить, что у всех долгостроев звучные имена, взять хотя бы ЖК «Марьино Град», ЖК «Спортивный квартал», ЖК «Ново-Никольское». Вот только отголоски от них плачевные. Владельцев квартир в них — тысячи, лишь самых квартир до сих пор как не было, так и нет.



квартир и строительство началось в 2008 году.

Интересна предыстория возникновения долгостроя. В 2006 году зерновая компания «Настюша» приобрела Московский комбинат хлебопродуктов. Производство вывела, и на его месте решила построить жилой квартал. В роли застройщика выступил сам комбинат. Сдать первую очередь планировали в 2013 году. Кризис 2008 года эти планы нарушил, застройщик спасал свой зерновой бизнес за счет средств от проданных квартир. В 2012 году стройка встала. Через год застройщик получил разрешение и открыл вторую очередь строительства и, естественно, продажу квартир. Из первой очереди строительства сданы лишь восемь корпусов. Вторая

личества обманутых дольщиков. И даже кредиты в банке были реструктурированы. Год назад в «Царицыно» пришел новый генподрядчик, сроки сдачи снова сдвинулись. Некоторые дольщики до сих пор не могут добиться включения в реестр пострадавших. По новым критериям реестра они — «инвесторы», и вместо квартир, оказывается, «приобрели офисы для коммерческого использования». Единственное, что, по словам жителей, в «Царицыно» не менялось, так это работа офиса продаж, он в строю и сегодня.

ЖК «ТЕРЛЕЦКИЙ ПАРК»

Еще один знаменитый долгострой — ЖК «Терлецкий парк» (бывшие «Московские окна»). Комплекс на 1334



Следующая волна обманутых соинвесторов строек пришлась на 2003–2005 годы. И затронула в основном Москву. В 2008–2009 годах с приходом экономического кризиса, большинство строек снова были «заморожены». В столице 148 объектов, а это — плюс минус 10 тысяч квартир. Жители, полностью выполнившие обязательство по «долевке», в отчаянии выходили на митинги и устраивали голодовки.

В 2013 году в стране насчитывалось уже 870 проблемных объектов и порядка 86 тысяч обманутых дольщиков. В 2015 году в Москве, по данным Москомстройинвеста, было заключено 27885 договоров долевого участия. За год дольщики вложили в строительство жилья более 612 млрд рублей. На них в Москве 174 девелопера возводили 394 объекта, то есть 92% от всего объема строящейся в столице жилой недвижимости.

В 2016 году в стране появились 225 новых долгостроев, всего же к проблемным Минстрой РФ отнес лишь 714 строек. От действий мошенников пострадали около 100 тысяч человек. Больше всего пострадавших в Москве. По данным Генпрокуратуры, в 2016 году возбуждено 639 уголовных дел в данной сфере, в судах же рассмотрено лишь 89. Плюс разобрано 8500 правонарушений, вынесено 2000 предостережений, 196 заяв-

Обездоленная математика

лений направлено в суд, и 2500 человек привлечены к административной и дисциплинарной ответственности. Основной удар опять же пришелся на Москву.

средств граждан строится 509 объектов, из них 471 — по договорам долевого участия. Это не только жилые дома, но апартаменты и гаражи. Сегодня в стра-

смаживают только тех, кто пострадал за последние три года, остальных в расчет не берут). Одна их фракций Госдумы в прошлом году насчитала 921 проблемный объект и 122 тысячи пострадавших дольщиков в 71 регионе. В том же году Минстрой РФ уверял, что обманутыми оказались 39 тысяч человек, которые купили квартиры в 696 объектах в 66 регионах страны.

В общем, пока власть имущие считали дольщиков, время летело, а число пострадавших от аферистов неумолимо росло. Ведь застройщики по-прежнему торгуют квартирами в недостроенных домах, а власти — бездействуют и сквозь пальцы смотрят на этот беспредел.

Тысячи людей по 10–15 лет не могут получить оплаченные ими квартиры. И каждый новый день оставляет все меньше шансов отпраздновать в них новоселье. Недостроенные объекты ветшают, за брошенными стройками никто не следит — дождь, снег, мусор, проросшая трава с годами приводят сооружение в негодность. И порой снести долгострой становится рентабельнее, чем пытаться его достроить. Вот только и это законодательные капризы так просто сделать не дают. Все это на десятилетия превращает тысячи людей в заложников. Чьей-то недобросовестности, халатности и равнодушия.

Первые обманутые дольщики в нашей стране появились в 1999 году. Тогда три крупные аферы оставили без денег и жилья 1000 человек. За 18 лет эта проблема достигла невероятных масштабов — в числе пострадавших сотни тысяч граждан Российской Федерации.

По данным Рейтингового агентства строительного комплекса (РАСК), в одной из стадий банкротства сейчас находится 149 российских застройщиков из 5479 существующих. Это те, кто не смог выполнить обязательства перед кредиторами, поставщиками и дольщиками. За год доля банкротящихся застройщиков выросла вдвое — 2,7% от общего числа компаний. Всего на балансе игроков, покидающих рынок, числится 4,5 млн кв м незавершенного жилья, или почти 5% от годового ввода новых «квadrатов» в стране! Банкротство — одна из схем, которая пополняет ряды армии обманутых дольщиков. Лидером по количеству застройщиков-банкротов остается Москва, с рынка ушли 11 компаний. Сегодня в Москве с привлечением

не уже 928 недостроенных объектов! Обманутыми нерадивыми застройщиками оказались 132 тысячи человек.

Власти Москвы хотят видеть ситуацию в более радужном свете. И насчитывают лишь 15 тысяч (цифра уменьшена в разы!) обманутых дольщиков. Да, и проблемных строек всего сорок. Чтобы не портить показатели «успеваемости», власти в прошлом году прописали критерии, по которым отбирали обманутых дольщиков в свои реестры. Попросту говоря, создали сито, через которое просеивали и без того уже пострадавших людей. Интересно, что в комитете по природным ресурсам, собственности и земельным отношениям Госдумы насчитали всего 16 тысяч обманутых дольщиков по стране (там рас-