

Троицкий недострой



Башни-двойняшки: стройка замерла девять лет назад

Эти два 17-этажных дома имеют один адрес – Е-39. У них один проект. Они стоят рядом. Но башнями-близнецами за 10 лет с начала строительства они так и не стали: одна уже облицована кирпичом, другая – недостроенный бетонный скелет.

Для справки: Е-39 – строительный адрес двух 17-этажных монолитно-кирпичных домов по улице Текстильщиков

(строение Е-39, корпус 1, 2). Начало строительства – 2002 год. Остановка строительства – 2004 год. Застройщик – ЗАО «ПСФ НОРД».

Кем и когда будут ли достроены эти дома? Этот вопрос волнует не только обманутых дольщиков: высится эта заброшенная стройка, бросая тень на доброе имя Троицка.

→ СТР. 2

Троицкий недострой

СТР. 1 →

Из истории

Е-39 заложили в 2002 году еще при Вадиме Найдёнове. Это типичный пример точечной застройки: ни инженерной, ни социальной инфраструктурой они не были обеспечены. В 2003-м новый глава Виктор Сиднев поручил провести анализ всех имевшихся инвестиционных контрактов. В итоге часть проектов удалось остановить, по остальным заключили допсоглашения: застройщиков обязали обеспечить объекты инженерной и социальной инфраструктурой.

Е-39 входил в пул инвестконтрактов микрорайона «Е»: техусловия на все объекты выдавались единым пакетом. Инвесторы должны были объединиться и, внося денежные средства в долях, построить на четыре дома ЦТП, трансформаторную подстанцию, проложить инженерные коммуникации.

Крах надежд

Сомнений не было, что всё завершится в срок. Но в 2004-м строительство внезапно прекратилось. А в 2005-м, тогдашний руководитель компании «Норд» Александр Малахов сообщил, что деньги кончились. Ситуацию объяснили ростом цен на строительные и горюче-смазочные материалы. С этого времени вокруг Е-39 не умолкают споры о том, кому достраивать дома. Как сообщил начальник юридического отдела администрации Троицка Руслан Жургунов, фирма «Норд», являвшаяся и застройщиком, и генподрядчиком, и инвестором Е-39, сейчас проходит процедуру признания банкротства. На руководство компании «Норд» заведены уголовные дела. Имущество компании арестовано, но доказать факт хищения не удалось: собранные и потраченные фирмой

суммы по документам совпали. Главная задача сейчас – не допустить включение Е-39 в конкурсную массу обанкротившегося застройщика (то есть не позволить пустить объект с молотка, поскольку иначе дольщикам своих денег не увидеть). В суд обратился единственный соинвестор. За ним признали право собственности на долю в незаконченном строительном объекте. Чтобы защитить свои права, всем пайщикам стоило бы пойти по тому же пути, считает юрист. Когда все правообладатели долей в Е-39 определятся, собственники смогут объединиться в ЖСК и самостоятельно продолжить строительство.

Цена вопроса

По инициативе мэра Москвы Сергея Собянина было проведено совещание по проблеме достройки Е-39. Администрации Троицка поручено обследовать здания и составить смету работ. Руслан Жургунов сообщил, что оба корпуса Е-39 прошли техническую экспертизу. Состояние более достроенного корпуса признано работоспособным, второго – ограниченной работоспособности. Предварительные сметы направлены в Москомстройинвест.

По данным замглавы администрации Троицка Игоря Сухова, на достройку дома по старому проекту требуется 270 миллионов рублей. Если строить по московским стандартам, с учётом программы энергоэффективности, строительство обойдется в 450 миллионов. Более реально вести работы по старому проекту. Застройщик готов за 270 миллионов достроить обе башни.

Прокладка инженерных сетей изначально входила в уточнение инвестконтракта с компанией «Норд». Застройщик не выполнил своих обязательств и по этому вопросу.

Администрация города взяла их решение на себя: были построены трансформаторная подстанция, ЦТП, проложены сети.

За чей счёт?

За счет муниципалитета Е-39 просто не может быть достроен: бюджетное финансирование на объекты частного инвестирования не предусмотрено. Это запрещено законом и может быть расценено, как незаконное расходование бюджетных средств. Завершить строительство, не привлекая дополнительных средств вкладчиков, можно единственным способом: если в Е-39 обнаружатся непроданные квартиры. Новый застройщик сможет покрыть свои убытки за счёт их продажи. Но, по имеющейся информации, у всех 336 квартир собственники есть. «Необходимо найти всех участников инвестиционного проекта, – считает глава Троицка Владимир Дудочкин, – чтобы определиться с дальнейшими действиями. Существует сложившаяся практика ведения таких проектов: в случае, если экономика проекта начинает увеличиваться, пайщики делают новый взнос. Тем, кто не согласен с этим или не может доплатить, возвращается их доля, а на его место привлекаются новые пайщики. Е-39 – инвестиционный проект: пайщики и застройщики делят риски. Проект не закончен, следует вложить недостающую сумму и завершить строительство».

Игорь Сухов добавляет: «Дольщики покупали квартиры за 300-500 долларов за метр. С тех пор стоимость жилья возросла. Может, стоит сейчас вложиться, чтобы в конце процесса всё же получить квартиру, продав которую можно будет компенсировать все свои затраты? Ну, или въехать и жить!» Мнение дольщиков разделилось примерно так: 50 % готовы до-

платить, чтобы достроить жильё, 25% – сомневаются. Оставшаяся четверть – непримиримые дольщики, которые ни при каких условиях не хотят вносить дополнительные средства. С ними тоже можно договориться: по решению совета собственников вернуть им вложенные средства и привлечь других инвесторов.

Кто-то из граждан, вложившихся в строительство, надеется на Москву, как на доброго барина: придет и рассудит. В данном случае – достроит. Но в столице и своих подобных объектов немало.

«Единственный способ кооперации, который позволяет достраивать здания – это жилищно-строительный кооператив, – считает Руслан Жургунов. – На наши обращения в Москомстройинвест его председатель Константин Тимофеев неоднократно отвечал, что средств на достройку таких объектов в бюджете Москвы не предусмотрено. Ждём доклада Москомстройинвеста, чтобы узнать, какой путь решения проблемы предложит нам этот орган исполнительной власти Москвы».

Кстати: Е-42, дом, который стоит напротив, и долгое время также считался троичским недостроенным, в этом году будет сдан. Положена наружная кладка, начато остекление, делается кровля, заключены договора по внутреннему энергоснабжению, лифтовому обеспечению, подключению водопровода, канализации, системы противопожарной безопасности. В мае будет убран забор со стороны ул. Текстильщиков и проведено благоустройство. Всё это сделано усилиями дольщиков, которые создали ЖСК, внесли необходимую сумму, разморозили строительство и уже совсем скоро отпразднуют новоселье.