ЗАВЕРШИТЬ НАЧАТОЕ

СОГЛАСНО ДАННЫМ ФОНДА РАЗВИТИЯ ТЕРРИТОРИЙ ЗА ПЕРВОЕ ПОЛУГОДИЕ 2023 ГОДА, ЛЕНИНГРАДСКАЯ ОБЛАСТЬ СТАЛА ОДНИМ ИЗ ЛИДЕРОВ ПО ТЕМПАМ ВОССТАНОВЛЕНИЯ ПРАВ ДОЛЬЩИКОВ. ЗА ШЕСТЬ МЕСЯЦЕВ ИЗ РЕЕСТРА ИСКЛЮЧИЛИ 15 ДОМОВ, РАСПОЛОЖЕННЫХ В РЕГИОНЕ. ПРАВИТЕЛЬСТВО ЛЕНОБЛАСТИ ПЛАНИРУЕТ РЕШИТЬ ПРОБЛЕМУ ДО КОНЦА 2023 ГОДА. СЕЙЧАС В ЛЕНИНГРАДСКОЙ ОБЛАСТИ В ЕДИНОМ РЕЕСТРЕ ПРОБЛЕМНЫХ ОБЪЕКТОВ (ЕРПО) НА ДАННЫЙ МОМЕНТ ЗНАЧИТСЯ 88 ЖИЛЫХ ДОМОВ. «ЗАКРЫТЬ» РЕЕСТР К КОНЦУ ГОДА ПЛАНИРУЕТ И САНКТ-ПЕТЕРБУРГ. В ГОРОДЕ НЕДОСТРОЕВ ГОРАЗДО МЕНЬШЕ: В ЕРПО ОСТАЮТСЯ ВСЕГО ДВА ЖИЛЫХ ОБЪЕКТА ОТ ОДНОГО ЗАСТРОЙЩИКА. НАДЕЖДА ЯРМУЛА



ЕВГЕНИЙ ПАВЛЕНКО

ВСЕГО ДО КОНЦА 2023 ГОДА ЛЕНОБЛАСТЬ ПЛАНИРУЕТ ВОССТАНОВИТЬ В ПРАВАХ ОКОЛО 12 ТЫС. ГРАЖДАН

За шесть месяцев в Ленобласти завершилось строительство 12 проблемных жилых объектов — дома были введены в эксплуатацию. По информации от пресс-службы строительного блока администрации Ленобласти, были восстановлены права более 3 тыс. граждан. Еще три дома были исключены из реестра в связи с погашением записей, зарегистрированных в договорах долевого участия. В прошлом году в правах восстановили 7,5 тыс. обманутых дольщиков, а из ЕРПО исключили 144 долгостроя.

По данным Фонда развития территорий (ФРТ), отвечающего за восстановление прав обманутых дольщиков, область входит в топ регионов, которые активно восстанавливают права дольщиков недостроев. Рейтинг за шесть месяцев возглавила Московская область, сократив собственный список на 72 объекта.

В мае в Ленобласти завершилось строительство девяти домов. Однако несмотря на такие темпы, в регионе, согласно данным ЕРПО, остается 88 жилых недостроев. За полугодие, по статистике ФРТ, в список попал еще один дом из-за нарушений сроков завершения строительства более чем на полгода. Речь идет о ЖК «Геометрия» в Кудрово (Всеволожский район) от застройщика ГК «Инвестторг». Компания должна была завершить строительство в четвертом квартале 2022 года. Как отмечают в пресс-службе правительства области, застройщик завершает работы самостоятельно, а на объекте сейчас идет итоговая проверка Госстройнадзора. По данным пресс-службы, в реестр попал еще один дом во Всеволожском районе. В этом случае, застройщик ООО «Авеню» находится на стадии банкротства. Правительство Ленобласти планирует привлечь инвестора, чтобы завершить строительство до конца текущего года.

Всего до конца 2023 года область планирует восстановить в правах около 12 тыс. граждан. 7 тыс. дольщиков получат квартиры, с 2,5 тыс. перезаключат договоры долевого участия в рамках процедуры передачи объекта привлеченному инвестору. Еще 3 тыс. получат компенсации. В бюджете региона для решения проблемы обманутых дольщиков, как ранее заявлял губернатор Ленобласти Александр Дрозденко, выделено 11 млрд рублей.

НЕСКОЛЬКО ВАРИАНТОВ Для восстановления прав дольщиков есть несколько вариантов. В случае низкой стадии готовности объекта (до 80%) ФРТ выплачивает покупателям квартир в недостроях денежную компенсацию, средства на которые выделяют федеральный и региональный бюджеты. Строительство проблемных объектов прекращается. Но бывают и исключения. Например, федеральный девелопер ГК «ФСК» Владимира Воронина завершит возведение ЖК «Гамма» в Новом Девяткино. ЖК в 2014 году начинало строить ООО «СК „Промсервис“». В 2017 году корпус был заморожен: строительство остановилось на уровне котлована. А уже в 2021 году застройщик был признан банкротом. В рамках процедуры банкротства «Промсервиса» новому инвестору были переданы полные права застройщика объекта по согласованию с Минстроем РФ. ФСК переименует объект в UP-квартал «Воронцовский» и построит в нем 137 тыс. кв. м жилья.

Сейчас компенсировать вложенные средства чиновники планируют дольщикам 23 объектов. Соответствующие ходатайства направлены в ФРТ, рассказали в пресс-службе строительного блока области.

За счет средств привлеченных инвесторов в регионе достраивают 20 объектов. Область мотивирует застройщиков участвовать в возведении недостроев с помощью предоставления определенных преференций. Например, инвестор получает право отклониться от принятых параметров высотности жилых домов. Сейчас в области действуют норматив: не выше девяти этажей в сельских поселениях, не выше двенадцати — в городских. Такой возможностью в 2022 году воспользовалась «Охта Групп»: компания стала инвестором завершения строительства ЖК «Новая Швейцария» во Всеволожске, вложив в проект 150 млн рублей. За это «Охта Групп» получила возможность реализовать застройку до 18 этажей в деревне Новосаратовка Всеволожского района.

Кроме этого, правительство обещает поддержку в реализации проектов на территории области, в том числе при прохождении бюрократических процедур и консультативную поддержку; а также содействие в передаче объекта новому застройщику в рамках процедуры банкротства. В таком случае новый застройщик получает право реализации свободных площадей.

Строительством 32 объектов занимается Региональный фонд защиты прав граждан участников долевого строительства за счет регионального и федерального бюджетов. Завершить их возведение планируют до конца года.

В Петербурге за шесть месяцев текущего года город уже сократил список недостроев на два жилых дома в связи с их вводом в эксплуатацию: ЖК «Парнас» (третий корпус) и ЖК «На Заречной». В реестре формально всего два жилых проблемных объекта — два корпуса (№№ 3 и 4) в ЖК «Ломоносовъ» от застройщика ООО «Петрострой». У этой же компании в списке значится еще восемь недостроев в Ленобласти. Как сейчас отмечается на сайте «Дом.РФ», с июля «Петрострой» находится в процессе банкротства.

Достраивает объекты ООО «Специализированный застройщик „Капитан“» (ГК «Лидер Групп»). Об этом еще в 2021 году заявил Смольный. В качестве «ответного шага» администрация города тогда предоставила компании в аренду два участка земли в Красносельском и Красногвардейском районе для строительства новых домов. «Капитан», как сообщают в пресс-службе городского комитета по строительству, также заявил, что готов нести все гарантийные обязательства, если у жильцов и управляющей компании возникнут претензии после сдачи дома. Официально у будущих жильцов договор все еще заключен с «Петростроем», а решение нового застройщика по гарантийным обязательствам — это добросовестное отношение компании к дольщикам, которое закреплено в протоколе совещания комитета. Сдать оба корпуса жильцам и тем самым закрыть вопрос с обманутыми дольщиками жилых объектов город планирует до конца 2023 года, причем третий корпус — уже в июле.

Дома от «Петростроя» достраивают и в Ленобласти. Например, сейчас возведением ЖК «Северный вальс» занимается АНО «Дирекция КРТ Ленинградской области». Финансирование достройки ведется за счет средств инвестора — ЦДС.

«Если говорить о проблемах, с которыми столкнулась компания после перехода прав на строительство, то это стандартные трудности, с которыми, как правило, сталкиваются застройщики, взявшиеся за завершение долгостроев: техническое состояние комплекса, на которое не могла не повлиять приостановка строительных работ, негативный фон, сложившийся вокруг объекта за время простоя, сжатые сроки, выделенные на достройку»,— рассказывает директор по маркетингу инвестиционно-строительной группы «Мавис» (ИСГ «Мавис») Мария Кононова.

ИСГ «Мавис» с 2022 года достраивает проблемный ЖК «Ленинградская перспектива» в Мурино. Строительство комплекса в 2013 году начали ООО «Ленспецстрой» и ООО «Леноблстрой» Дмитрия Астафьева. Сдать ЖК планировали в 2017 году, но уже через два года застройщики были признаны банкротами. «Передача прав на строительство состоялась при поддержке Минстроя РФ и правительства области. В рамках соглашения с правительственными структурами предусмотрен выкуп муниципалитетом дошкольного образовательного учреждения на 220 мест, являющегося частью проекта жилого комплекса»,— поясняют в ИСГ «Мавис». Сдать весь жилой комплекс вместе с детским садом компания планирует в декабре 2025 года.

СВОИМИ СИЛАМИ Бывают и исключительные случаи, когда объекты достраивает и сам девелопер, попавший в сложное положение. Один из примеров самостоятельного выхода застройщика из кризиса стала достройка объектов «О2 Групп». Застройщик столкнулся с финансовыми трудностями при реализации проектов в Санкт-Петербурге и Ленинградской области, но в итоге преодолел их. Проблемы стройки были решены за счет средств крупных частных инвесторов, привлеченных лично владельцами компании «О2 Групп», а также за счет банковского финансирования и организационной поддержки правительств двух регионов. В июне 2023 года компания получила документы на ввод сразу двух ранее задержанных объектов.

Строительство ЖК «Парнас» в Парголово началось еще в 2014 году. Объект планировали ввести в 2016-м, однако работы остановились из-за отсутствия финансирования. В итоге строительство первого корпуса было завешено в 2021 году, второго — в 2022 году. Разрешение на ввод третьего (последнего) корпуса ЖК «Парнас» получено в июне. Близка к завершению и долгая история ЖК «Ромашки» на шоссе в Лаврики, 95, в Мурино. Строительство объекта началось в 2013-м, однако в 2016-м стройка остановилась. В итоге первый корпус ЖК был сдан в 2020-м, второй — в 2021-м. В июне 2023 года «О2 Групп» получила разрешение Госстройнадзора Ленобласти на ввод в эксплуатацию третьего корпуса. Уже понятна и схема достройки четвертого корпуса: в июне банк «Дом.РФ» согласовал проектное финансирование и подписал кредитный договор в объеме 2 млрд рублей на продолжение работ. Четвертый корпус планируют ввести в эксплуатацию до конца 2024 года.

«Несмотря на финансовые сложности, возникшие в наших проектах, компания сумела найти рабочую схему, которая позволила удовлетворить все претензии. Власти Петербурга и Ленобласти постоянно оказывали нам помощь, в том числе в ускоренном режиме согласовывали корректировку проектной документации, давали необходимые гарантии дольщикам. Благодаря совместным усилиям объекты компании из проблемных перешли в разряд штатных строек с понятными схемами финансирования и реализации»,— прокомментировал Алексей Дмитриев, генеральный директор «О2 Групп». ■