

УДК 691

***ПРОБЛЕМЫ ДОЛГОСТРОЯ В ГОРОДЕ КИРОВЕ И КИРОВСКОЙ
ОБЛАСТИ, ПУТИ ПРЕОДОЛЕНИЯ***

Федяева Е.А.

студент,

Вятский государственный университет,

Киров, Россия

Вологжанина С.А.

старший преподаватель,

Вятский государственный университет,

Киров, Россия

Аннотация.

Проблема долгостроя является актуальной для многих регионов России, включая г. Киров и Кировскую область. Долгое время незавершенные строительные объекты создают множество трудностей не только для дольщиков и инвесторов, но и для властей. Долгие строительные работы могут негативно сказываться на экономике и обществе в целом. Они могут привести к значительным затратам, задержкам в запуске эксплуатации объекта, ущербу окружающей среды, а также отрицательно повлиять на жизнь жителей. В работе рассмотрены основные проблемы долгостроя в г. Кирове, причины и пути преодоления, а также гражданско-правовые проблемы.

Ключевые слова: долгострой, строительство, дольщик, жилье, проекты, задержки в строительстве.

***PROBLEMS OF LONG-TERM CONSTRUCTION IN THE CITY OF KIROV
AND THE KIROV REGION, WAYS TO OVERCOME***

Fedyayeva E.A.

student,

Vyatka state University,

Kirov, Russia

Vologzhanina S.A.

Senior Lecturer,

Vyatka state University,

Kirov, Russia

Annotation.

The problem of long-term construction is relevant for many regions of Russia, including Kirov and the Kirov region. For a long time, unfinished construction projects have created many difficulties not only for shareholders and investors, but also for the authorities. Long-term construction work can have a negative impact on the economy and society as a whole. They can lead to significant costs, delays in the start-up of the facility, environmental damage, as well as negatively affect the lives of residents. The paper considers the main problems of long-term construction in Kirov, the causes and ways to overcome, as well as civil law problems.

Keywords: long-term construction, construction, equity holder, housing, projects, delays in construction.

Долгострой – это незавершенный строительством объект, строительство которого приостановлено на длительный срок по различным причинам. Долгостроем могут считаться как жилые, так и нежилые здания и сооружения, если они не введены в эксплуатацию в установленный срок и не завершены в соответствии с проектной документацией. Как таковой термин «долгострой» в Градостроительном кодексе Российской Федерации отсутствует.

Проблема долгостроя в Кирове и Кировской области остается одним из наиболее острых социальных и экономических вопросов. Актуальность данной проблемы обусловлена несколькими ключевыми факторами:

1. Социальные последствия.

Долгострой зачастую приводит к ухудшению жилищных условий граждан, которые вложили свои деньги в приобретение жилья. Множество семей оказываются в затруднительной финансовой ситуации, сталкиваясь с непредсказуемостью сроков завершения строительства. Стремление к улучшению жилищных условий у граждан сталкивается с реальностью задержек, что ведет к психологическому напряжению и социальной напряженности.

2. Экономические факторы.

Долгострой сдерживает развитие строительной отрасли в регионе. Невозможность завершения объектов отрицательно сказывается на инвестиционной привлекательности Кировской области. Безусловно, незавершенные проекты блокируют оборот денежных средств, что в свою очередь влияет на занятость в смежных отраслях (поставщики материалов, благоустройство).

3. Юридические и правовые проблемы.

Долгострой часто сопровождается правовыми спорами между дольщиками и застройщиками, что создает дополнительную нагрузку на судебную систему. Отсутствие четкой и эффективной законодательной базы по защите прав дольщиков делает ситуацию более сложной и болезненной.

4. Негативный имидж региона.

Наличие большого количества долгостроев может негативно сказаться на репутации Кировской области как инвестиционной площадки, что препятствует привлечению новых инвесторов и строительных компаний.

Потеря доверия со стороны граждан к застройщикам может существенно осложнить реализацию будущих строительных проектов.

5. Необходимость системных решений.

Проблема долгостроя требует комплексного подхода и участия всех заинтересованных сторон, включая государственные органы, местные власти, застройщиков и самих дольщиков. Реализация программы поддержки и мониторинга строительных объектов, а также развитие механизмов финансирования и защиты прав дольщиков становятся ключевыми этапами в борьбе с долгостроем.

На сегодняшний день существуют следующие долгострои в г. Кирове:

- 12 домов в слободе Новое Сергеево на Проезжей улице, строительство которых началось в 2014 году, застройщик ООО «ТехКомсервис»;
- жилой комплекс «Тектон-Квартал» в Березниковском переулке, где планировалось построить 8 высоток, разрешение на строительство было выдано в 2015 году, застройщик ООО «Тектон»;
- многоквартирный дом на улице Мичуринской, 3;
- жилой комплекс «Вознесенский», застройщик АО «КЧУС»;
- многоквартирный жилой дом на улице Пугачева, 29а.

В едином реестре проблемных объектов, долгостроями считаются 12 малоэтажных домов в слободе «Новое Сергеево» на Проезжей улице, которые в 2014 году начал возводить застройщик ООО «ТехКомсервис». Было заключено 69 договоров на долевое участие в строительстве. Сдать таунхаусы должны были в 2016 году, но работы завершились лишь в пяти домах из восемнадцати. Когда в 2017 году стало ясно, что стройка встала, «ТехКомсервису» не продлили разрешение на возведение оставшихся домов.

Дольщиков нельзя было признать обманутыми и включить в реестр, поскольку федеральный закон не распространяется на дома блокированной застройки. Позднее в соответствующий реестр они все же попали, а восстанавливать их права стали с привлечением «Фонда защиты прав граждан – участников долевого строительства». Помимо этого, после проверок региональной прокуратуры в отношении директора компании-застройщика Следственным комитетом были возбуждены уголовные дела. Суд признал предпринимателя виновным и отправил в колонию на четыре года [1].

В жилом комплексе «Тектон-Квартал» застройщик ООО «Тектон» планировал возвести восемь высоток. Разрешение на строительство было выдано в 2015 году, срок сдачи первых двух 17-этажных жилых домов до конца 2017 года. Но дом №38 к 2018 году был готов на 40 %, а для второго лишь заложен фундамент. Компанию признали банкротом, дольщики попали в число обманутых. За пять лет решение о восстановлении их прав менялось. Согласно информации регионального правительства, дома хотели достроить, а гражданам выплатить компенсацию. Примечательно, что после трехлетнего судебного разбирательства в текущем году генерального директора «Тектона» Дмитрия Огородникова оправдали из-за отсутствия состава преступления. Обвинение было предъявлено по части 2 статьи 201 Уголовного кодекса РФ – за злоупотребление полномочиями, которое повлекло за собой серьезные негативные последствия [1].

Дольщики многоквартирного дома на улице Мичуринской, 3 ждали восстановления прав более семи лет. За это время застройщика признали банкротом, экс-директора компании, которая возводила объект, Владимира Шабалина приговорили к пяти годам лишения свободы. Было доказано, что он похитил более полумиллиарда средств дольщиков. Завершить строительство хотели за счет средств федерального и регионального фондов защиты прав

участников долевого строительства. Но позже решение изменили на выплату денежных средств [1].

Жилой комплекс «Вознесенский» должны были сдать в 2017 году, строительные работы начались двумя годами ранее. Реализацией проекта занимался один из крупнейших кировских застройщиков АО «КЧУС». С марта 2018 года с исками о банкротстве застройщика стали обращаться коммерческие компании. Позднее решением Арбитражного суда Кировской области предприятие было признано банкротом. Обманутыми оказались 85 человек, вложившихся в покупку квартир. В 2022 году территория перешла в собственность регионального фонда обманутых дольщиков. В правительстве по итогам одного из совещаний проблемный объект рассчитывали завершить.[1] Ситуация остается неясной, восстанавливать права кировчан будут путем выплат компенсаций.

Многоквартирный жилой дом на улице Пугачева, 29а планировали сдать в четвертом квартале 2017 года. Но на этапе готовности в 41% работы замерли по причине недостатка финансирования. Двумя годами позднее стройка на объекте возобновилась на короткий промежуток времени. После внеплановой проверки, выявившей нарушения представления ежеквартального отчета, руководитель «Коммунсервиса» был привлечен к административной ответственности. Параллельно службой судебных приставов был наложен запрет на регистрационные действия с квартирами. Это осложнило дальнейшее строительство. В 2020 году фонд защиты граждан – участников долевого строительства обратился в Арбитражный суд, требуя признать застройщика ООО «Коммунсервис» банкротом. Требования были удовлетворены, а граждане попали в реестр обманутых дольщиков. Им планируют выплатить деньги взамен квартир [1].

Количество долгостроев в городе Кирове в разные годы можно наблюдать на рисунке 1.

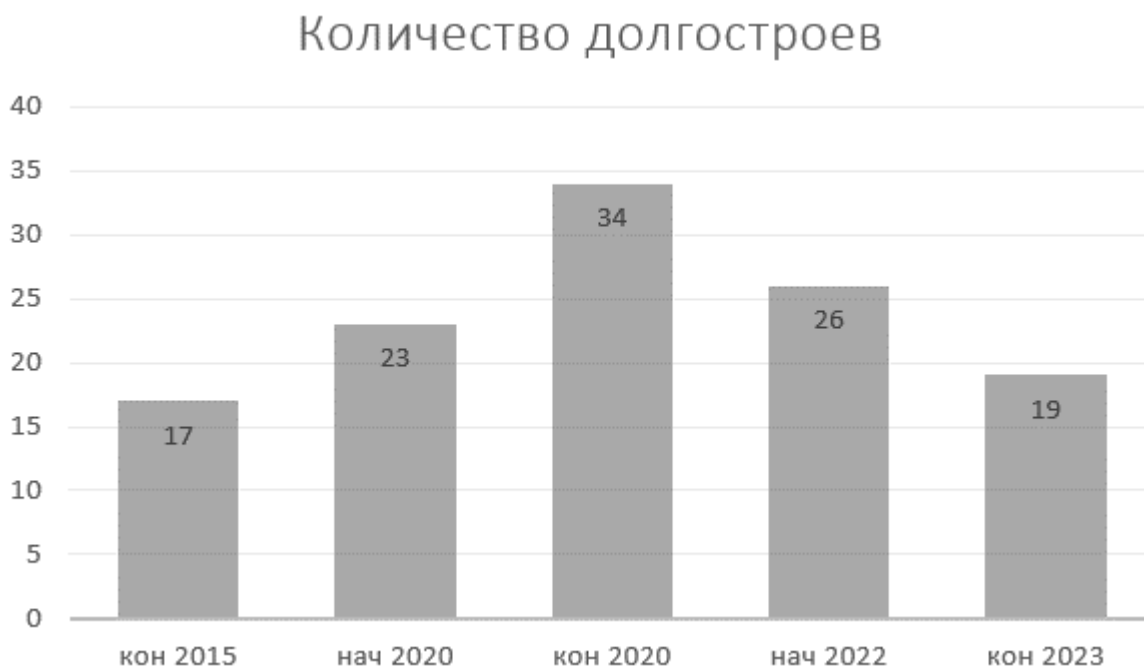


Рис.1. Изменение количества долгостроев в Кирове

Долгострой представляет собой серьёзную проблему не только с точки зрения экономики и социальной сферы, но и в контексте гражданско-правовых отношений, которые могут включать [3]:

- нарушение сроков строительства и задержки сдачи объекта;
- невыполнение обязательств застройщиком;
- риск потери вложенных денег и упущенной выгоды;
- необходимость завершения строительства другими лицами или организациями;
- возможность предъявления претензий и исков со стороны участников долевого строительства;
- право на компенсацию за упущенное время и финансовые потери.

Проблема долгостроя является сложной и многогранной, требующей комплексного подхода для ее преодоления. К основным ключевым путям

решения этой проблемы, которые могут применяться как на уровне государства, так и застройщиков и дольщиков:

- Ужесточение контроля за деятельностью застройщиков подразумевает усиление надзора за использованием денежных средств участников долевого строительства. Это включает установление размера платежей по каждому проекту строительства и введение субсидиарной ответственности для бенефициарных владельцев застройщиков.

1. Создание механизмов для защиты прав дольщиков, такие как страхование ответственности застройщика. Застройщик обязан застраховать свою ответственность перед дольщиками за неисполнение обязательств по договору долевого участия в страховой компании или в обществе взаимного страхования гражданской ответственности застройщиков.

2. Поручительство банка, которое гарантирует выполнение обязательства по передаче построенного жилья дольщикам.

3. Формирование компенсационного фонда для помощи обманутым дольщикам в случае банкротства застройщика.

4. Единый реестр застройщиков. Создание единой базы данных всех застройщиков на территории РФ для повышения прозрачности их деятельности и контроля за соблюдением законодательства.

5. Введение специального счета, где дольщики хранят свои средства и которые блокируются до момента передачи им построенного жилья. Это позволит защитить средства дольщиков от возможных махинаций со стороны застройщиков [4].

- Разработка программ по завершению долгостроев с привлечением государственных средств предполагает создание механизма по привлечению средств из федерального бюджета для финансирования мероприятий по завершению строительства проблемных объектов.

Проработать создания правового механизма для привлечения средств федерального бюджета, также необходимо скоординировать мероприятия по строительству проблемных объектов с государственными программами и программами государственных институтов развития [2].

- Повышение прозрачности в сфере строительства может быть достигнуто путём создания государственной информационной системы. Эта система позволит любому заинтересованному лицу определить стоимость объектов капитального строительства на территории РФ, обеспечит доступность информации о государственных контрактах, стандартах и сметах, а также раскроет интересы заказчиков и подрядчиков [5].

Подведение итогов о важности решения проблемы долгостроя подчеркивает необходимость комплексного подхода к этой актуальной социальной и экономической проблеме. Долгострой являются не только источником финансовых потерь для дольщиков, но и оказываю негативное влияние на рынок недвижимости, экономику и общественное доверие к строительной отрасли.

Решение проблемы долгостроя – это не только защита прав дольщиков, но и шанс на восстановление доверия к строительной отрасли, улучшение социальной ситуации и создание более стабильной экономической среды.

Эффективные меры по завершению долгостроев способны существенно повлиять на развитие рынка недвижимости, увеличить качество предоставляемых услуг и улучшить общее состояние социальной инфраструктуры. Таким образом, работа над решением проблемы долгостроев должна стать приоритетом для государства, бизнеса и общества.

Библиографический список:

1. Кобаля К. Без квартир, но с компенсациями: как решают проблемы с кировскими долгостроями. / К. Кобаля // ФЕДЕРАЛ ПРЕСС [Электронный ресурс] – Режим доступа – URL: <https://fedpress.ru/article/3279813> (Дата обращения: 25.10.2024)
2. Филиппова Е. В Госдуме предложили решать проблемы дольщиков с помощью федеральной целевой программы. / Е. Филиппова // Парламентская газета. – 2019. - №11 [Электронный ресурс] – Режим доступа – URL: <https://www.pnp.ru/economics/gosduma-uzhestochit-kontrol-nad-deyatelnostyu-za-stroyshnikov.html> (Дата обращения 27.10.2024).
3. Долгострой и можно ли получить компенсацию. // Клерк. [Электронный ресурс] – Режим доступа – URL: <https://www.klerk.ru/blogs/sovetnik/622186/>(Дата обращения 27.10.2024).
4. Авакян К.С. Защита прав граждан, участвующих в долевом строительстве жилья // Северо-Кавказский юридический вестник. – 2018. [Электронный ресурс] – Режим доступа – URL: <https://cyberleninka.ru/article/n/zaschita-prav-grazhdan-uchastvuyuschih-v-dolevom-stroitelstve-zhilya>(Дата обращения 28.10.2024).
5. Цесарский В.А. Создание государственной информационной системы в сфере строительства как путь повышения прозрачности цен на объекты / В.А. Цесарский // Сметно-договорная работа в строительстве. – 2020. - №2 [Электронный ресурс] – Режим доступа – URL: <https://panor.ru/articles/sozdanie-gosudarstvennoy-informatsionnoy-sistemy-v-sfere-stroitelstva-kak-put-povysheniya-prozrachnosti-tsen-na-obekty/32672.html> (Дата обращения 26.10.2024)

Оригинальность 81%