

## На заборе написано. Продажи жилья на стадии «до котлована» стартовали на «Богданке»

04.07.2017



### **Несите ваши денежки!**

По словам новосибирцев, живущих рядом со скандальным забором, на нем висит четыре баннера о старте продаж квартир, работает техника – монтируют освещение. При этом работы идут, в том числе в вечернее время. На шум, говорят местные жители, они жаловались в полицию, но безрезультатно.

Появились объявления о продаже и в интернете. Причем, где-то застройщиком указан ООО «Клуб «Отдых», а где-то ЗАО «СД Альфа Капитал». Так или иначе, согласно выпискам из ЕГРЮЛ, конечным бенефициаром компаний является предприниматель Сергей Дородных.

«На ул. Богдана Хмельницкого начинается строительство жилого комплекса «Сосновый Бор». Проектом предусмотрено строительство жилого дома, состоящего из трех 20-ти этажных корпусов, двух 11-ти этажных двухсекционных корпусов с помещениями общественного назначения на первом этаже и подземной одноуровневой автостоянки», – гласит объявление.

Всего около 1000 квартир и 381 парковочное место. Предполагается и некое «озеленение и благоустройство территории», на которой, напомним, минувшей зимой снесли несколько десятков деревьев – ровесников города. Срок сдачи, который значится в объявлениях – третий квартал 2019 г.

## **0 банкротях-застройщиках и счастливых дольщиках**

К концу 2019 г. в Новосибирске будет решена проблема обманутых дольщиков. Об этом накануне заявила председатель Совета Федерации Валентина Матвиенко, прибывшая в столицу Сибири для участия в Международном конгрессе женщин стран ШОС и БРИКС. Но стоит ли верить столь оптимистичному прогнозу?

Вообще, насколько высок риск покупки квартир на ранней стадии строительства? С этим вопросом НДН.инфо обратился к главному консультанту Ассоциации обманутых дольщиков и инвесторов, известному новосибирскому общественнику Александру Бакаеву.

«Строительный рынок проседает уже 2-2,5 года. Это может быть не очень заметно, поскольку строительство – процесс инерционный. Но специалисты рынка, сами девелоперы ожидают, что ближайшее время будет провальным, причем, просто в силу самой экономики», – говорит Бакаев.

По его мнению, совсем не исключен сценарий массовых банкротств застройщиков, что негативно отразится на экономике города, для которого строительство – крайне важный сегмент экономики.

Меж тем, в стадии банкротства в настоящее время находится ЗАО «МСК Альфа», совладельцем которого выступает как раз ЗАО «СД Альфа Капитал». Срок конкурсного производства был недавно продлен судом до октября текущего года. Убытки, причиненные кредиторам, оцениваются свыше 180 млн рублей. Это – то самое ЗАО «МСК Альфа», построившее дом с плесенью и трещинами для ФСБ на ул. Сухарной.

А на сайте федерального реестра сведений о банкротстве в карточке должника можно, к примеру, найти любопытное заявление от конкурсного кредитора ООО «Ваши Окна» о привлечении руководителя должника Юрия Шеенко (бывший директор ЗАО «СД Альфа капитал») к субсидиарной ответственности. Он же, Шеенко, входил в совет директоров ОАО «Алтай-West», а председателем совета директоров был Сергей Дородных. Теперь же, как говорится в заявлении, «Алтай-West» инициировал процедуру наблюдения в ЗАО «МСК Альфа», позднее признанного банкротом. Кредитор, ООО «Ваши Окна», просит привлечь Шеенко к ответственности, поскольку денег на погашение долгов у самого ЗАО «МСК Альфа» сильно не хватает.

Но вернемся к нашему застройщику, снесшему осенью прошлого года пару знаковых зданий на «Богданке». У него ведь все в порядке с финансами? Ну, ходили слухи, что не хватает собственных средств на стройку и, что даже хотелось бы этот скандальный участок продать. Но то – слухи. Не продал же? Ну, или не купили. Сам строить собрался. Ну, может не совсем на свои, так дольщики на что?

Вновь обращаемся к нашему эксперту с исходными данными – все в порядке с документами, нет даже котлована, срок сдачи – третий квартал 2019 г.

«Такое можно было брать на росте, когда палку в землю воткни – дом вырастет. Сейчас это очень рискованно. Нужно понимать, что даже со всеми законными документами, если что случится, то потом из этой ситуации придется выходить годами. Не год, не два и не три. Я бы на сегодняшний день брал (квартиру) при готовности дома у ряда надежных застройщиков, а таких можно по пальцам пересчитать, не ниже 50%. У ряда застройщиков, чуть ниже уровнем, – не ниже 70% готовности. Что такое 70% готовности? Это закрытый контур – стены, остекление, кровля, в любой момент можно завести тепло и закончить работы. В любом случае, не ниже 50% готовности даже у самого надежного застройщика», – заключил Александр Бакаев.

Безусловно, объявление о покупке квартир на столь ранней стадии, как в ЖК «Сосновый бор», явление не рядовое и вполне законное.

Правда, жители «Богданки» до сих пор не понимают, как можно было приватизировать городскую площадь. И до сих пор добиваются ответа на свой вопрос от Генпрокуратуры.

Но, не получить бы теперь здесь, на ул. Богдана Хмельницкого, новую пл. Маркса, о чем предостерегал юрист Кирилл Кузнецов, оценивая финансово-хозяйственную деятельность владельцев застройщика.

Павел Быковских

Фото: [facebook.com/groups/aroundbogdanka](https://www.facebook.com/groups/aroundbogdanka)