

Мэрия штурмует высоту

Мэрия решила снести верхние этажи «Дома на Мосфильмовской»

23.06.2010 | Ирина Резник, Игорь Бахарев, Глеб Климентьев, Анастасия Берсенева, Рустем Фаляхов

Мэрия решила снести несколько верхних этажей «Дома на Мосфильмовской». По данным группы по борьбе с самостроем, компания «Дон-Строй» пристроила зданиям лишние этажи. В компании опровергают информацию о сносе. Архитектор проекта заявил, что на 95% готовый жилой комплекс полностью соответствует его проекту, и считает происходящее результатом конфликта между строителями и городскими властями. Эксперты говорят, что снос серьезно ударит по компании.

В среду стало известно, что столичные власти хотят снести верхние этажи жилого комплекса «Дом на Мосфильмовской», строительство которого ведет «Дон-Строй Инвест». Лишние этажи у небоскреба класса De Luxe, расположенного на улице Пырьева, обнаружила оперативная группа по борьбе с самостроем при правительстве Москвы. «Решение о сносе нескольких этажей было озвучено на совещании оперативной группы, — пояснил «Газете.Ru» префект Северного административного округа столицы Олег Митволь. — Я это слышал лично». По данным источников «Газеты.Ru», о предстоящем сносе заявил мэр Москвы Юрий Лужков, потребовавший, чтобы здание было приведено в соответствие с проектной документацией.

Жилой комплекс состоит из трех частей: 7-этажное здание соединяет две башни в 32 и 47 этажей. Последние этажи комплекса уже возведены, но еще не остеклены.

Сколько именно этажей собираются снести — пока непонятно. Префект САО рассказал, что речь шла о «нескольких этажах». Источники сообщали, что градоначальник говорил о 22 лишних этажах. А ближе к вечеру пресс-секретарь мэра Москвы Сергей Цой заявил: «Информация о том, что какие-то этажи в «Доме на Мосфильмовской» будут снесены, соответствует действительности, такое решение принято на специальной комиссии. Только снесено будет не 22 этажа, как сообщалось ранее, а меньше. Я предполагаю, что это 8—9 этажей», передает «Русская служба новостей». Как получилось, что «Дон-Строй» увеличил высотность здания вопреки первоначальному проекту, в мэрии пока также не поясняют и не сообщают, какие из трех частей комплекса оказались выше заявленного.

Компания-застройщик информацию о грядущем сносе опровергает, а от развернутых комментариев на эту тему отказывается.

«Никаких решений, указов либо постановлений относительно сноса этажей в жилом комплексе «Дом на Мосфильмовской» не существует, — сообщили «Газете.Ru» в пресс-службе ЗАО «Дон-Строй Инвест» в среду днем. — Заверяем всех, кто приобрел квартиру в данном объекте, что обязательства компании перед своими клиентами будут выполнены в полном объеме».

Член общественного экспертного совета при главном архитекторе Москвы Алексея Клименко считает, что решение о сносе «долгожданное и очень правильное»: «Наконец у лиц, принимающих решения, проснулась совесть».

«Такой произвол обычно сходил с рук — потому что, хотя и принято считать главными безобразниками инвесторов, они ничего не могут сделать без поддержки чиновников. И здесь власти долгое время наблюдали, как растут эти лишние этажи», — говорит Клименко.

По его словам, два года назад проект «Дома на Мосфильмовской» очень обстоятельно обсуждался на заседании совета. «Серьезное исследование проекта провела мастерская № 20: ведь рядом находится Новодевичий монастырь — объект ЮНЕСКО. Кроме того, важно было, чтобы объект не нарушал ландшафтную линию Воробьевых гор, — говорит он. — Все документы были переданы заказчику, и мы были спокойны. Но вдруг неожиданно здание начало рваться вверх. Специалисты были просто в бешенстве: на глазах очень портился предмет гордости Москвы — панорама Воробьевых гор, весь силуэт западной части Москвы».

Как заявил Клименко, «архитектор комплекса Сергей Скуратов сделал очень хороший и качественный с точки зрения архитектуры проект». «Здание действительно очень красивое. Но архитектор — простой солдат. Решения принимают заказчик и власти города», — считает он.

Автор «Дома на Мосфильмовской», профессор Международной академии архитектуры Сергей Скуратов, в свою очередь, заявил «Газете.Ru», что нынешняя высотность комплекса полностью соответствует его проекту.

О решении мэрии архитектор узнал из новостей. «Я пока не могу разобраться. Это вопиющий бред, — говорит он. — Они хотят башню обрубить по высоте стеклянной пластины. По уровню культурного вандализма это то же самое, что отрезать голову человеку. Лучше уже тогда вообще все взорвать». По словам Скуратова, для него стало новостью, что проект не был полностью согласован. «Это должен был делать «Дон-Строй». Я осуществляю авторский надзор за строительством по этому проекту и знаю, что все чертежи были переданы в Москомархитектуру еще в 2006 году», — сказал архитектор.

Он сообщил, что от мэрии уже поступало предложение «уменьшить комплекс». «Лужкову не нравилось завершение здания, и я нарисовал 5 вариантов, — пояснил Скуратов. — Снижение можно было сделать не более 10—15 метров, максимум — на два этажа. Там ведь очень сложная геометрия, нарушать ее нельзя. И потом ротонда наверху и шпиль в стиле 30-х годов — я не могу такое сделать. Как сказал Блажко, мэр посмотрел мои варианты и назвал их издевательством. Затем последовало это решение о сносе».

Скуратов уверен, что причина происходящего в конфликте между властями города и руководством компании. «Существует проблема неурегулированных взаимоотношений между «Дон-Строем» и мэрией, которая косвенно влияет на процесс согласования», — пояснил архитектор.

«Похоже, что здание, которое готово уже на 95%, стало разменной монетой в многомиллиардных разборках», — добавил Скуратов.

В «Дон-Строе» отказываются сообщить, сколько квартир комплекса продано на этот момент. Однако, по информации источников, продана была часть квартир на приговоренных к сносу этажах, в том числе и пентхаус.

По словам экспертов, в случае сноса нескольких этажей из-за проблем с документацией застройщику предстоят серьезные расходы.

Когда компания оформила право на земельный участок и получает разрешение на строительство, в нём фиксируется этажность здания, исходя из заявленной в утверждённом проекте, и Госстройнадзор обязан следить, соответствует ли стройка жилого дома заявленному проекту или нет, рассказал «Газете.Ru» директор департамента нормативного обеспечения и развития саморегулирования Национального объединения строителей Леонид Бандорин. Если при проведении проверки инспекцией вдруг выясняется, что здание построено с превышением этажности, орган имеет право выдать предписание об устранении нарушений и приостановить стройку, согласно Градостроительному кодексу.

Далее Госстройнадзор может действовать более жестко, вплоть до приостановления работы всей девелоперской компании или ареста её счетов, и для такого здания не может быть выдано разрешение на ввод в эксплуатацию.

Соответственно, право собственности на уже построенные квартиры не могут быть зарегистрированы покупателями. Причем не только теми, кто живет на незаконных этажах, а потенциальными жильцами всего дома. Но проблем у покупателей быть не должно. «Если покупатель подписал договор на покупку квартиры на несуществующем этаже, то эта сделка никаких последствий для него не несет: компания будет обязана вернуть деньги», — говорит Бандорин.

Депутат Мосгордумы Андрей Клычков добавил, что покупатели также смогут получить проценты за временное использование средств, хотя, скорее всего, добиваться этого придется через суд в рамках Гражданского кодекса.

«Укорачивать» здания компания будет самостоятельно. «Разобрать верхние лишние этажи технологически сложно и затратно, но «Дон-Строй» обязан это сделать», — заявил Бандорин. По его словам, в Москве были случаи уменьшения зданий.

Один только снос обойдется компании в несколько миллионов долларов, полагает вице-президент Российской гильдии риелторов Константин Апрелев.

«Что касается компенсации собственникам квартир, то проблему можно решить двумя путями — выплатить рыночную стоимость жилья, либо предоставить квадратные метры в другом элитном доме. Причем стоимость верхних этажей будет выше», — говорит Апрелев. Эксперт затруднился сходу назвать размер компенсации, но сказал, что в любом случае это десятки миллионов долларов. «В нынешней кризисной ситуации это, безусловно, неслабый удар по компании», — говорит эксперт.

Решение по «Дому на Мосфильмовской» сопровождалось появившейся в СМИ информацией о передаче строительной компании Внешторгбанку.

ВТБ является кредитором группы компаний «Дон-Строй», подтвердили «Газете.Ru» в пресс-службе банка. При этом, по данным «Коммерсанта», в августе прошлого года ВТБ уже получил контрольный пакет акций «Дон-Строй Инвеста» — 50% плюс одна — в

процессе реструктуризации долга на \$500 млн. Как сообщил изданию источник, близкий к акционерам группы компаний, в начале июля 2010 года ВТБ получит 50% минус одну акцию ЗАО «Дон-Строй Инвест», принадлежащие сейчас его основателям Максиму Блажке и Дмитрию Зеленову (кроме того, по данным источника, к ВТБ перейдет крупный торговый центр «Щука»).

Впрочем, сам банк официально опровергает информацию о завершении структурирования сделки между акционерами «Дон-Строй Инвеста».

В пресс-службе ВТБ официально заявили, что банк не владеет контрольным пакетом акций «Дон-Строй Инвест». «На текущий момент все заинтересованные стороны определяют структуру акционерного капитала в рамках реструктуризации задолженности группы компаний «Дон-Строй» перед банком ВТБ, — заявили в ВТБ. — Сейчас акционеры по согласованию с ВТБ оптимизируют управление в компании, что позволит в будущем гарантировать исполнение ее обязательств перед клиентами и партнерами». На вопрос, финансировал ли ВТБ проекты «Дон-Строя», представитель банка ответил отрицательно. «В частности, банк не выделял средства конкретно на финансирование ЖК «Дом на Мосфильмовской», — отметили в пресс-службе.

Директор по инвестициям компании Knight Frank Евгений Семёнов оценивал первую сделку положительно: партнерство девелопера и банка способно помочь решить проблемы обеих сторон. Девелоперу оно поможет решить проблемы с ликвидностью и бесперебойным финансированием проектов, а банку дает возможность реструктурировать кредит и избежать объявления дефолта по выданным кредитам и всех сопряженных с этим последствий. Возможную окончательную передачу застройщика в руки банкиров эксперт оценивает более прохладно. «Синергия между строителями и банкирами была бы более полезна, чем полное управление банком ресурсами «Дон-Строя»: по мнению Семенова, в ВТБ может просто не оказаться структур, которые могли бы эффективно управлять строительными проектами.

<http://www.gazeta.ru/social/2010/06/23/3389535.shtml>