Babr24.com

Автор: Виктор Кулагин © Babr24.com НЕДВИЖИМОСТЬ, РАССЛЕДОВАНИЯ, БУРЯТИЯ 32 12.11.2026, 23:41

Квартирный конвейер Шутенкова: мэрия Улан-Удэ скупает для переселенцев долгострой «Эвереста» дороже рынка

За годы руководства Игоря Шутенкова в мэрии Улан-Удэ его подчинённые выстроили конвейер поштучной скупки строящегося жилья через котировочные процедуры. Ведомства выпускают десятки однотипных извещений на отдельные квартиры в обход открытых торгов. Бабр изучил осенние закупки и выяснил, как мэрия избавляет застройщика от конкуренции и переплачивает ему сверх рынка.

Десять лотов за одно утро

9 ноября управление по муниципальным закупкам мэрии Улан-Удэ во главе с Майей Ванчиновой опубликовало в Единой информсистеме десять закупок квартир: девять по 3,6 миллиона рублей (на 32,4 миллиона) и одну за 7,8 миллиона. В тот же день ведомство разместило ещё четыре такие же котировки.

Заказчиком выступает комитет по управлению имуществом и землепользованию мэрии во главе с Даримой Дондуковой. Вопреки заголовкам извещений о покупке готовых квартир, учреждение заказывает «*участие в долевом строительстве*», то есть вкладывает деньги в ещё не сданный дом под расселение бараков. В лотах ведомство требует квартиры от 24 квадратных метров у застройщиков из реестра по закону 214-ФЗ. Этим условием комитет отсекает продавцов вторичного жилья.



По закону 44-ФЗ запрос котировок вместо открытого конкурса проводят при цене до десяти миллионов рублей, а в августе Госдума временно подняла лимит до 20 миллионов. Но даже одной серией из десяти извещений подчинённые Шутенкова превысили планку вдвое.

В запросе котировок участники подают одно предложение вслепую без права запрашивать разъяснения по документации, а обеспечение контракта заказчик и вовсе снизил до нуля рублей. То есть этим форматом мэрия отдаёт застройщику подряд по начальной максимальной цене и без залога на случай просрочки. Приём заявок управление Ванчиновой закроет 16 ноября, но их фаворита комитет Дондуковой уже показал в октябре.

Монополия в 115-м микрорайоне

В октябре ведомство Дондуковой провело такие же закупки и с 19 по 29 октября подписало серию контрактов на однокомнатные квартиры. Ещё три подряда Дондукова отдала на жильё большей площади: за 4,8 миллиона рублей (32 квадратных метра), 5,6 миллиона (37,2 «квадрата») и шесть миллионов (40,2 «квадрата»). Все лоты забрал единственный участник — ООО «СЗ Эверест» (ОГРН 1220300001712).



Проект ЖК «Удачный»

В Улан-Удэ «Эверест» строит только ЖК «Удачный» на улице Москалёва в 115-м микрорайоне. Ещё 18 июля 2014 года комитет по управлению имуществом сдал этот участок на 165,7 тысячи квадратных метров в аренду ООО «Специализированный застройщик „Бест Плюс“» (ОГРН 1020300905217) Вячеслава Байминова. Однако фирма 16 месяцев не вносила платежи. В итоге мэрия отсудила у неё 3,6 миллиона рублей долга и 700 тысяч неустойки, но Дондукова всё же продлила аренду до 17 июля 2027 года.

11 марта 2022 года Николай Соболев и «Бест Плюс» учредили в Улан-Удэ ООО «СЗ Эверест», где директор Соболев получил долю 80%, а 20% сохранила фирма Байминова. «Эверест» в Единой информсистеме жилищного строительства (ЕИСЖС) указывает в контактах сайт bestpl.ru холдинга «Бест Плюс».

Иными словами, через новую фирму девелопер избавился от неудачной судебной истории «Бест Плюса» и сохранил за собой муниципальную землю в 115-м микрорайоне. А комитет Дондуковой после тяжб за неоплаченную аренду всё равно обеспечил его комплексу на улице Москалёва монополию на выкуп квартир за счёт бюджета.



Глава холдинга «Бест Плюс» Вячеслав Байминов

30 тысяч сверху за квадрат

Во всех осенних лотах, включая квартиру на 52,1 метра, ведомства Ванчиновой и Дондуковой заложили цену 150 тысяч рублей за квадратный метр. Эту планку команда Шутенкова подогнала под норматив Минстроя России, который 11 сентября утвердил среднюю цену метра для Бурятии на четвёртый квартал 2026 года в 152,5 тысячи рублей.

В рознице, по данным Единого ресурса застройщиков на конец октября, компания продаёт двухкомнатные квартиры в ЖК «Удачный» по 115–115,3 тысячи рублей за квадратный метр. На «Авито» агентства предлагают там черновые однокомнатные квартиры на 28,5 метра по 130 тысяч рублей за метр (3,7 миллиона за объект).

При фактически оптовом выкупе будущих квартир с ремонтом мэрия не требует скидки за объём и доплачивает фирме Байминова и Соболева от 20 тысяч до 35 тысяч рублей за квадратный метр сверх цен черновой розницы. То есть на одной 24-метровой квартире подчинённые Шутенкова и Дондуковой отдают за простейшую отделку почти четверть цены жилья (от 480 тысяч до 840 тысяч рублей).



Строительная площадка ЖК «Удачный» осенью 2026 года

По данным ЕИСЖС, у «Эвереста» имеется задержка по одному дому, а «Сбербанк» на «Домклике» 27 октября отметил перенос ввода домов минимум на три месяца по трём корпусам ЖК «Удачный» из 12. Дом №19 со сдачей в конце 2026 года застройщик довёл лишь до 15% готовности, а на «Авито» риелторы сдвинули ввод корпусов №19 и №20 на конец 2027-го. При этом мэрия обязана до конца 2026-го расселить аварийный дом на улице Пищевой. В октябре следователи выявили там обрушение потолка, и 12 ноября глава СК России Александр Бастрыкин потребовал у главы бурятского СК Евгения Лагацкого доклад по делу.

> В итоге через серию мелких котировок без залога мэрия Шутенкова направила десятки миллионов в проблемную застройку на окраине, сдачи которой жители бараков прождут ещё минимум год.

Фото: Номер Один, Домклик, m2.ru

Автор: Виктор Кулагин © Babr24.com НЕДВИЖИМОСТЬ, РАССЛЕДОВАНИЯ, БУРЯТИЯ 32 12.11.2026, 23:41
URL: https://babr24.com/?IDE=299485 Bytes: 5930 / 5293 Версия для печати
Поделиться в соцсетях:

ВКонтакте Одноклассники Telegram WhatsApp Viber Почта

Также читайте эксклюзивную информацию в соцсетях:
- *Телеграм*
- *Джем*
- *ВКонтакте*
- *Одноклассники*

Связаться с редакцией Бабра в Бурятии:
bur.babr@gmail.com

Автор текста: **Виктор Кулагин**.

НАПИСАТЬ ГЛАВРЕДУ:

Телеграм: @babr24_link_bot
Эл.почта: newsbabr@gmail.com

ЗАКАЗАТЬ РАССЛЕДОВАНИЕ:

эл.почта: bratska.net.net@gmail.com

КОНТАКТЫ

Бурятия и Монголия: Станислав Цырь
Телеграм: @bur24_link_bot
эл.почта: bur.babr@gmail.com

Иркутск: Анастасия Суворова
Телеграм: @irk24_link_bot
эл.почта: irkbabr24@gmail.com

Красноярск: Ирина Манская
Телеграм: @kras24_link_bot
эл.почта: krasyar.babr@gmail.com

Новосибирск: Алина Обская
Телеграм: @nsk24_link_bot
эл.почта: nsk.babr@gmail.com

Томск: Николай Ушайкин
Телеграм: @tomsk24_link_bot
эл.почта: tomsk.babr@gmail.com

Прислать свою новость

ЗАКАЗАТЬ РАЗМЕЩЕНИЕ:

Рекламная группа "Экватор"
Телеграм: @babrobot_bot
эл.почта: eqquatoria@gmail.com

СТРАТЕГИЧЕСКОЕ СОТРУДНИЧЕСТВО:

эл.почта: babrmarket@gmail.com

Подробнее о размещении

Отказ от ответственности

Правила перепечаток

Соглашение о франчайзинге

Что такое Бабр24

Вакансии

Статистика сайта

Архив

Календарь

Зеркала сайта