

Испытание на прочность

«Иннокентьевскую слободу» пытаются защитить от землетрясений и спекулянтов.

Будущие жильцы «Иннокентьевской слободы» – жилого комплекса, призванного стать примером воплощения в жизнь нацпроекта «Доступное жилье», – в предвкушении скорых новоселий. На конец 2008 года намечена сдача первых блок-секций. А 21–23 мая на территории площадки прошли испытания строительных конструкций на сейсмочпрочность. Специально для этого в Иркутск прибыли специалисты московского Научно-исследовательского центра по сейсмической безопасности сооружений и городов.

«Гибкий этаж» снижает сейсмонагрузку

Несмотря на то что организаторы «Иннокентьевской слободы» не скрывают, что одним из главных условий проекта была доступность цены квадратного метра, на стройке решено было не отказываться от новых технологий. Одной из них стало устройство первого гибкого этажа, позволяющего снизить сейсмическую нагрузку на вышестоящую более жесткую часть здания.

– Мы использовали технологию так называемого гибкого этажа, когда по типу автомобильной рессоры специальные амортизационные вставки гасят колебания почвы, – рассказывает организатор и куратор проекта Владимир Щербаков.

Три дня испытывали опору, построенную в натуральную величину – из таких будет состоять гибкий этаж всех блок-секций в «Слободе». Создавали специальными домкратами нагрузки, в том числе запредельные, приборы регистрировали все смещения вплоть до миллиметра, по ним составлялись графики.

– Уже сейчас, до окончательного подведения итогов испытаний, можно говорить, что они прошли отлично, показания приборов это подтверждают, – поясняет Владимир Смирнов, руководитель отдела развития инновационных технологий сейсмозащиты сооружений научно-исследовательского центра. – Конструкция выдержит не только расчетное напряжение, но и большее, так как мы давали нагрузку, превосходящую запланированную в несколько раз.

Кроме технологических новинок, кураторы «Слободы» считают важными и достойными внедрения повсеместно организационные наработки ОАО «Иркутское региональное ипотечное агентство» (ИРИА).

– «Слобода» – это пилотный проект реализации президентской программы «Доступное жилье», сделанный по принципу «одного окна», – пояснил Владимир Щербаков. – Мы не просто предлагаем бюджетнику или госслужащему приобрести квартиру по доступной цене. Наши специалисты ведут и опекают наших дольщиков на всем протяжении процесса: от момента определения платежеспособности клиента, взятия ипотеки до заселения, организации инфраструктуры микрорайона.

Сегодня с «Иннокентьевской слободой» сотрудничают девять банков, представители двух из них – «Сбербанк» и «ВТБ-24» – организовали рабочее место своих инспекторов прямо в офисе иркутского ипотечного агентства. Для удобства регистрации договоров федеральная регистрационная служба согласилась принимать клиентов «Слободы» в режиме удаленного доступа.

Стройка под контролем у жильцов

Еще одно организационное ноу-хау агентства – общественный контроль стройки. В апреле будущие жильцы «Слободы» были приглашены на так называемый День открытых дверей, который собрал около 100 человек. Вместе с ними на стройку приезжали представители застройщика и ипотечного агентства, курирующего проект. Люди активно интересовались ходом строительства, задавали вопросы руководителям, ответственным за исполнение работ. Такие встречи позволяют собственными глазами увидеть, как меняется картина на площадке, как котлованы превращаются в фундамент, прокладываются коммуникации, возводятся перекрытия самых первых этажей.

Подобные выезды решено сделать регулярными. Следить за ходом работ можно также на сайте проекта, где периодически выставляется подробный отчет о последних достижениях застройщика. Информация на сайте www.sloboda-in.ru обновляется еженедельно.

Судя по результатам встречи, стало понятно, что в первую очередь будущих жильцов волнуют сроки. Согласно проектной декларации, 1–7 блок-секции сдаются во втором квартале 2009 года, все остальные – к концу 2008 года. Строители признаются, что сегодня из-за организационных накладок график сбит, но они намерены его выровнять. Застройщик настаивает на том, что сроки сдачи будут соблюдены.

Особенный интерес у будущих жильцов вызывает возможность кроме квартиры одновременно обзавестись местом для машины на подземной парковке, которая будет устроена в цокольных этажах семи блок-секций. Уже сегодня спрос на них превышает предложение, что неудивительно, учитывая гаражные проблемы иркутян. Продажа гаражей начнется осенью, желающие могут подать заявку в ОАО «Жилстройкорпорация» заранее.

Также много спрашивали о полистиролбетонных блоках – из этого материала будут возведены стены в «Слободе». Людей интересовало, насколько горяч, экологичен этот материал, будет ли в таком доме тепло. Полистиролбетонные блоки действительно уникальны по своим качествам – в огне не горят, в воде не тонут, сорокасантиметровая стена из них сберегает тепла больше, чем кирпичная 1,5-метровой толщины.

В «Слободе» начались перепродажи

Несмотря на рост цен на жилье, стоимость квадратного метра в «Слободе» не превышает порога доступности и составляет во втором квартале 2008 года – 30 тыс. рублей. Порог доступности пересчитывается ежеквартально в зависимости от данных Иркутскстата о средних доходах в Иркутске по следующей формуле: «доступным считается то жилье (54 кв. м), которое семья из трех человек со средним доходом может приобрести с помощью 15-летнего ипотечного кредита по текущим ставкам, уплатив 30% собственных денег как первоначальный взнос. При этом ежемесячный платеж не должен превышать 30% семейного дохода».

Цена сегодня в «Слободе» в любом случае на 50% ниже рыночной. Поэтому для организаторов очень важно, чтобы этот проект стал, как и задумывался, социальным, и квартиры купили действительно нуждающиеся люди. Недавно стало известно, что одну из квартир (еще не построенных!) уже попытались перепродать, две других выставлены на продажу.

В свое время, чтобы попасть в число участников проекта, хозяева этих квартир уверяли ИРИА, что остро нуждаются в улучшении жилищных условий. Со всеми с самого начала был джентльменский уговор, что на ближайшее время любые перепродажи исключены, и люди такое обещание дали.

Конечно, надежнее было бы включить в условия договора первоочередное право застройщика на обратный выкуп. Чтобы застройщик в одностороннем порядке расторгал договор на переставшую быть нужной квартиру и возвращал несостоявшемуся жильцу его деньги с процентами за пользование и вычетом накладных расходов.

Куда справедливее, если разницей между социально-доступной и рыночной ценами будет распоряжаться производитель дефицитного товара, а не спекулянт-перекупщик. Так или иначе, первый звонок прозвенел: три бюджетника по вине таких людей уже остались за бортом проекта.

Сегодня руководители проекта совместно с властями ищут способ обезопасить его от спекулянтов. Точно известно одно: их имена будут внесены в черный список, и повторное попадание в любой из проектов исключено. Есть еще одно неприятное последствие – очень сильно девальвируются все дальнейшие ходатайства руководителей организаций, в которых работают эти люди, и рассматривать их теперь будут в последнюю очередь. Поэтому предприятия сами должны вести более тщательный отбор претендентов в своих коллективах.

– Строительство жилищного комплекса «Иннокентьевская слобода» – проект пилотный. От того, насколько полноценно он будет реализован, зависит успех решения региональной жилищной программы в целом. И это не преувеличение. Потому что за первым микрорайоном обязательно будут строиться другие, и очень важно, каким получится первый опыт, – полагает руководитель проекта Владимир Щербаков. – Удастся исключить меркантильную составляющую, предельно тщательно отобрав кандидатуры будущих жильцов и предотвратив перепродажу квартир в «Слободе», – сохранится социальная направленность проекта, жилье действительно получится доступным, а рост цен наконец-то затормозится.

В апреле на стройку прибыли представители крупной китайской строительной корпорации. Первая партия рабочих состоит из 60 человек. В целом их ожидается около 500. Буквально через неделю на стройплощадке число китайских рабочих удвоится. Но и сегодня строители трудятся без выходных от заката до рассвета.

Комментарий

Рита Низамова, директор департамента градостроительной деятельности и дорожного хозяйства Иркутской области:

– Идея реализации пилотного проекта на примере «Иннокентьевской слободы» должна показать, что строительство жилья по доступной цене в Иркутске возможно. И предоставить возможность участникам различных федеральных и региональных программ по обеспечению жильем приобрести квартиры за счет бюджетных средств не по рыночной цене, а по стоимости, соответствующей критериям доступности.

Дело в том, что те граждане, которые получают либо жилищный сертификат на приобретение жилья, либо субсидию на погашение части ипотечного жилищного кредита, зачастую не могут приобрести жилье по той цене, по которой им рассчитана субсидия. В результате – большое количество возвратов сертификатов.

На проекте «Иннокентьевская слобода» отрабатываются механизмы для дальнейшего его тиражирования. Квартиры этого проекта не должны попасть в открытую продажу, но застраховаться от этого очень трудно. Несмотря на жесткий отбор участников, полностью исключить возможность махинаций нельзя. В дальнейшем (на следующих аналогичных проектах) предполагается, что большая часть квартир будет отдана в свободную продажу, создавая при этом конкуренцию на рынке жилья.

Кстати, многие участники проекта получили государственную поддержку за счет областного бюджета по программе развития ипотечного жилищного кредитования. И в соответствии с условиями программы, если эти граждане используют средства по нецелевому назначению, в том числе и перепродают квартиру, предусматривается механизм возврата субсидии. Мы в обязательном порядке отследим движение этих средств и операции с жильем и при необходимости предпримем соответствующие меры.

Татьяна Кубасова, генеральный директор ОАО «ИРИА»:

– Поскольку доступное жилье идет по стоимости, ниже рыночной, то возникает необходимость в регулировании цен, которое в разных странах проводится по-разному. В Китае – через пятилетний мораторий на перепродажу доступного жилья. В США такой мораторий либо высокие штрафные санкции в случае перепродажи установлены для жилья, приобретенного с помощью субсидий.

У нас в государстве в настоящее время такой механизм не отработан, и понятия доступного и социального жилья практически отсутствуют, так как благодаря поголовной приватизации в России все оказались собственниками, несмотря на то, что доходы у всех разные.

Поэтому мы посчитали, что застройщик имеет право и должен ограничить реализацию таких проектов, как «Иннокентьевская слобода», определенными условиями. В соответствии с Федеральным законом «Об участии в долевом строительстве...» и порядком, установленным Гражданским кодексом РФ, уступка прав требования по договорам участия в долевом строительстве возможна при соблюдении определенных условий, которые и были внесены застройщиком специально. А именно: наличие его письменного согласия для переуступки прав требования дольщика.

Застройщик воспользовался своим законным правом для того, чтобы не было спекуляций на рынке, и чтобы отработать пилотный проект, что называется, в чистоте эксперимента. Поэтому, я считаю, такие меры оправданны, и ввести их было необходимо. Однако как жильцы станут распоряжаться квартирами после окончания строительства, неизвестно. И пока нет законодательных норм, способных предотвратить возможную распродажу.

Автор: Елена Гуцина © Областная газета НЕДВИЖИМОСТЬ, ИРКУТСК 👁 2069 26.05.2008, 12:03 📌 142
URL: <https://babr24.com/?ADE=45799> Bytes: 11594 / 11566 Версия для печати

 [Порекомендовать текст](#)

Поделиться в соцсетях:

Также читайте эксклюзивную информацию в соцсетях:

- [Телеграм](#)
- [Джем](#)
- [ВКонтакте](#)
- [Одноклассники](#)

Связаться с редакцией Бабра в Иркутской области:
irkbabr24@gmail.com

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: krsyar.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: equatoria@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](#)