

Доклад к общему собранию членов ЖСК «Закаменский-13»

Говоря о работе ЖСК, прежде, чем перейти к основному вопросу, хочу поднять тему, о которой мы до сих пор не говорили или упоминали вкратце. До сих пор мы в основном вели речь непосредственно о самой стройке, о ходе строительных работ. Некоторые из нас связывают эти два понятия. Когда мы говорим ДОМ мы имеем в виду наш ЖСК и наоборот, говорим о кооперативе, перед глазами возникает строящийся нами ДОМ. И это правильно, это главная наша цель и задача. Ради этого и создан нами этот кооператив. Но строительные работы на доме — это результат не всегда заметной, но не менее важной и большой предварительной работы. Я хочу немного сказать о самом кооперативе, как общественной организации. Посмотреть на него поближе и повнимательнее. Кто-то сейчас скажет, что пришёл узнать о том, как идут дела со строительством дома. Прошу набраться немного терпения, мы будем говорить обо всём, причём максимально честно и открыто.

ЖСК в отличие от дома, не что-то нерушимое, стоящее на крепком фундаменте. Это хрупкий, пульсирующий, живой организм. Благодаря нам с вами он родился и дожил до сих пор. И выживет ли он или нет в будущем тоже зависит от нас.

Читая на сайте наши ежемесячные отчёты, порой складывается впечатление, что наш ЖСК уверенно стоит на ногах, что правлению всё даётся легко и вопросы решаются сами собой. Мы иногда считаем, что если по Закону власти должны нам помочь достроиться, то нам обязательно помогут, выделят столько, сколько надо средств и дом будет автоматически достроен.

Но, к сожалению, это не так. Точнее не совсем так.

Кроме нас в такой ситуации сегодня в Новосибирске десятки домов. Недавно опубликована цифра 71 жилой дом, как выражаются представители власти – это дома, срок ввода которых не определён. И все эти дома, а точнее люди, оказавшиеся в такой же ситуации, как наша, надеются на государственную помощь. Но ситуация с экономикой в стране не улучшается. Мы же все не на луне живём. Каждый сидящий в зале, наверное, на себе уже почувствовал ухудшение экономической ситуации по стране в целом и у многих из нас в частности. Уверен, что так или иначе это коснулось каждого и каждой семьи. И по строительному рынку это бьёт в первую очередь.

В итоге возможности у бизнеса уменьшаются, количество незавершённых объектов растёт, а вместе с ним растёт и количество нуждающихся обманутых дольщиков. Но я не хочу сгущать краски и говорить, что всё совсем плохо и всё пропало.

Вы все в курсе, что и в этой ситуации мы не опускаем руки. То, что на фоне десятков долгостроев конкурс состоялся именно по нашему микрорайону, а не по каким-то другим домам, это наша с вами общая заслуга. Общая заслуга в том, что вы все поверили в себя и внесли паевой взнос. Это дало нам возможность уверенно стартовать, и провести работу так, чтобы привлечь к нашей проблеме внимание органов власти. Пользуясь ситуацией, правление, кроме работы на объекте, параллельно делало всё, чтобы правильно презентовать нашу работу, как можно шире распространить о ней информацию и развивать ситуацию дальше. Использовали, как говорится всё. И активную работу на стройке и личные связи и официальные встречи, письма и многое другое. В своё время в частном разговоре с Иваном Ивановичем Шмидтом, ныне министр строительства нашей области, а

тогда будучи в должности заместителя Министра, руководителя рабочей группы по завершению строительства нашего микрорайона, я нарисовал ему от руки график финансирования объектов долгостроя и в частности нашего дома.

Самое узкое место я назвал тогда «точкой бифуркации». Именно от того, как будет преодолеваться эта важная для всех точка и будут зависеть и сроки, и сама возможность завершения строительства нашего дома.

Важную роль сыграл Артём Александрович, который стал неформальным мостиком, связующим звеном между бизнесом и мэрией. Он, познакомился лично с руководителями почти всех крупных строительных компаний города, потенциальными участниками будущего конкурса, общаясь со многими лично, передавал их интересы и пожелания в департамент строительства, а также сделал многое другое для того, чтобы конкурс по нашему микрорайону состоялся. В результате этой неформальной работы, которая не публиковалась и не могла публиковаться в отчётах, но от которой зачастую зависит очень многое и которая продолжалась в течение почти всего 2017-го года, и части 2018-го года, в тот самый период, когда мы активно вели работы за счёт паевых средств, в результате именно по нам, по нашему микрорайону Закаменский в итоге был отыгран конкурс в рамках Масштабного инвестиционного проекта. Такая же посильная работа с нашей стороны продолжается и сегодня для того, чтобы по нашему дому состоялся следующий конкурс, который, мы надеемся, также состоится в интересах нашего микрорайона. Во всяком случае так нас уверяют в мэрии.

На сегодняшний день мы столкнулись с ещё одной проблемой. Проблемой теперь выбить, получить те деньги, которые нам положены в результате состоявшегося конкурса, чтобы снова развернуть работы полным ходом. Дело в том, что компании имеют право перечислять нам средства не сразу и целиком, а в

любом порядке и течение одного года. Могут сразу, могут частями, могут в конце установленного срока. Согласно закону, средства по первому МИПу нам обязаны перечислить не позднее ноября сего года. То есть весь год ни копейки, а в ноябре всё сразу. И то неизвестно – а если вдруг выплатят, но не всё? Или вообще не выплатят?! Как добиться этих средств? Какие у нас для этого есть рычаги? Да никаких, если честно, кроме хороших взаимоотношений и надежды на их порядочность. Такая же ситуация вполне вероятна и со вторым МИПом. К чему я всё это говорю? Я хочу сказать, что кроме всего того, что мы публикуем в отчётах, у ЖСК есть много и другой работы, которую приходится вести тогда, когда, казалось бы, стройка остановилась. Тем не менее, благодаря комплексу вышеописанных мер, работы на объекте в настоящее время возобновлены. Выполняются работы по системе отопления внутри здания, в ближайшие дни к этим работам присоединятся и работы снаружи. Практически уже начинаются. Буквально на днях уже проведены лабораторные испытания узлов крепления витражной системы к элементам здания. Витражная система нам нужна не только, для того чтобы завершить начатое и полностью закончить фасад, но дать законченный внешний вид нашего дома. Это в свою очередь даст нам большую конкурентную возможность для того, чтобы и дальше правильно презентовать состояние дома, то есть показать властям, донести до них высокую степень его готовности. Что, надеюсь, позволит нам решать вопросы очередного финансирования работ, в том числе и тех, которые покрываются субсидией.

Однако то, что средства по отыгранному конкурсу в настоящее время выделены нам не в полном объёме, что не даёт возможность вести строительство более активно, это не единственная на сегодня проблема.

Мы неоднократно говорили, и вы все знаете о том, что кроме всего прочего наш микрорайон испытывает серьёзный дефицит с источником отопления. Та, котельная, которая в своё время была установлена «Неоградом» при вводе соседнего с нашим 15-го дома рассчитана на один, максимум два дома, которые она в настоящее время с трудом вытягивает в зимний период. Поэтому, для решения этой проблемы, мэрия города будет проводить к нашим домам централизованную городскую теплотрассу.

Однако с централизованным теплоснабжением нашего микрорайона на сегодня не всё так просто. Есть такая компания ООО «СГК» (бывшая АО «СИБЭКО»). Они планируют в нынешнем 2019-м году выполнить проект и в следующем, 2020-м построить необходимую переемычку в районе улицы Кошурникова, чтобы затем врезаться в существующие теплосети и иметь техническую возможность подключения нашего микрорайона. В настоящее время работы в стадии проектирования. А на будущий год обещают приступить к строительству самой теплотрассы. По информации Минстроя, деньги на эти цели предусмотрены.

Мы как никто заинтересованы в этом и будем участвовать и контролировать все этапы данного процесса, совместно с ООО «СГК», Мэрией и Министерством строительства области.

Кроме многочисленных производственных и финансовых проблем, которые нам приходится решать, мы сталкиваемся с непониманием отдельных членов кооператива. В частности, по оплате взносов.

К сожалению, не все понимают, что оплата взносов, как паевого, так и ежемесячных членских, это обязанность каждого члена ЖСК, закреплённая

Уставом кооператива. За невыполнение этой обязанности свыше трёх месяцев, к члену ЖСК могут быть приняты строгие меры вплоть до исключения. Однако, как вы заметили, мы всегда с пониманием относимся к тому, в какой трудной ситуации мы все оказались и никому не хотим её усложнять. Поэтому не спешим не только ставить вопрос об исключении, но даже не критикуем тех, кто по полгода и больше не платит. Мы стараемся дозвониться, достучатся до каждого должника, объяснить ему ситуацию, призвать к его долгу перед остальными, такими же членами ЖСК и убедить погасить задолженность. Однако в ответ приходится слышать всякое. Большинство конечно понимают и идут навстречу. Но иногда сталкиваешься с откровенным хамством и грубостью.

Уважаемые коллеги! Выбивать долги — это не работа Правления. Я не раз уже говорил, что Правление это не коллекторское агентство.

Но с другой стороны мы все понимаем, что тот, кто не платит, тот выезжает за счёт других. Да, долго, да, хотелось бы быстрее всё уже закончить и достроить! Мы понимаем и нервозность и то, что терпение у многих уже на исходе, но и должник должен понимать, что его квартира строится наравне с остальными и самое главное - за счёт остальных.

Иногда мы видим обычное непонимание ситуации, когда по телефону отвечают - что раз, мол стройка пока не идёт, поэтому мы решили пока не платить. То есть то, что существуют текущие ежемесячные расходы, к сожалению, понимают не все.

Теперь, возвращаясь к словам о живом организме ЖСК, хочу подчеркнуть, что ежемесячные членские взносы как раз та тонкая живая ниточка, благодаря которой ЖСК ещё существует и делает всё, о чём я сказал выше и скажу дальше.

Что касается строительных работ, то я уже сказал и снова повторю – несмотря на все перечисленные трудности и проблемы, работы идут. Информацию о них мы подробно с фотографиями публикуем в своих ежемесячных отчётах на сайте ЖСК и в общей группе ВКонтакте.

Теперь самый острый и самый животрепещущий вопрос.

О сроках. Всех нас конечно же это интересует в первую очередь. Это понятно и объяснимо. Но для того, чтобы правильно планировать завершение строительства нашего дома и всего нашего микрорайона, чтобы более-менее конкретно говорить о сроках, у нас должно быть понимание двух простых вещей – первое, это финансирование, достаточное для завершения работ и второе – это теплоснабжение, без которого даже завершённый строительством дом не может быть заселён. О работах по теплоснабжению я вкратце уже сказал. Более подробно будем говорить о них, когда от проектных работ компания СГК перейдёт к непосредственному выполнению работ по прокладке теплотрассы к нашему микрорайону. Я уже сказал, что мы будем контролировать этот процесс на всех этапах.

Теперь самый главный момент - вопрос о финансовой составляющей или на какие средства мы планируем достраиваться. Первый конкурс по нам состоялся. По его результатам мы должны получить 45 млн. рублей. При общем дефиците порядка 200 млн. этого явно недостаточно. Более того, как я уже сказал, даже эти деньги нам выдают небольшими суммами и упрекнуть тут ни Стрижи, ни Энергомонтаж нам не в чем. Повторюсь - по закону они могут выплатить эти деньги не позднее ноября. Поэтому даже те, небольшие суммы, что они выдают нам сегодня, это жест доброй воли с их стороны. А впереди ещё второй конкурс и если власти нас не обманывают, то должен быть и третий. Эти три конкурса, плюс

субсидии на благоустройство, лифты и оплата технологического присоединения объекта к ресурсоснабжающим коммуникациям, вот всё, на что мы можем рассчитывать от государства.

Поэтому вопрос о сроках на сегодняшний день пока остаётся открытым. Но, если продолжать работать так, как мы с вами это делали до сих пор и продолжаем работать, то ситуация постепенно разворачивается в нашу пользу. И вот почему.

Как я уже сказал выше, за счёт средств от этого конкурса мы планируем выполнить всю систему отопления в доме, полностью завершить витражную систему здания, а также выполнить все входные группы вокруг дома, включая главный вход, входы и спуски в цокольный этаж, а также завершить прилегающее к нашему дому здание ИТП. (Индивидуальный тепловой пункт нашего дома).

Почему именно такие приоритеты, почему принято решение на этом этапе выполнять именно эти работы?

О роли витражной системы я уже сказал, кроме защиты здания от ветровой и снеговой нагрузки, это позволит нам получить законченный внешний вид нашего дома, что в свою очередь даст очередной толчок для выбивания очередных средств от властей. Я думаю никому не надо объяснять, что внешний вид здания, законченность фасада, как говорится - красота картинки играют свою роль, так как чем выше степень готовности дома, тем больше вероятности получить средства на его завершение.

Система отопления также делается нами в первую очередь для того, чтобы при завершении теплотрассы пустить в дом тепло и тем самым получить возможность вести работы в любое время года. Завершение всех входных групп и ИТП также позволит облагородить как цоколь, так и общий внешний вид вокруг

здания. Также это необходимо для будущего благоустройства вокруг дома. Дело в том, что при выделении субсидии на благоустройство вокруг дома и прилегающей территории, мэрия смотрит на степень готовности дома и ЖСК к этим работам. Поэтому будет ли вокруг дома горы грунта, мусор или котлован, или наоборот - всё вокруг будет облагорожено, это имеет важное значение. Не секрет, что деньги выделяются только тем домам-долгостроям, которые реально могут достроиться и будут введены в эксплуатацию. Объекты, где работы не идут, или идут ни шатко, ни валко, они не рассматриваются для выделения им средств.

Таким образом, чем выше степень готовности, чем ближе мы к завершению, тем больше вероятности на получение средств от мэрии города. По мере получения финансирования будем наращивать все остальные внутренние работы в доме – водоснабжение, освещение, системы пожарной безопасности, отделка мест общего пользования и другие, включая те работы, которые мэрия обещает нам субсидировать. А именно – лифты, благоустройство территории и техприсоединение.

Что касается первого конкурса, то по результатам его проведения нашему ЖСК в общей сложности должны быть перечислены 45 млн. рублей, в том числе – 37,5 млн. от группы компаний «Стрижи» и 7,5 млн от ООО «Энергомонтаж». Эти средства планируется направить на вышеперечисленные виды работ, а именно:

- Система отопления здания, с учётом защитной стяжки пола.
- Система витражей здания.
- Завершение входных групп и цокольный этаж здания.

На сегодня на объекте начаты работы общей стоимостью более 27 млн рублей (система отопления и устройство витражной системы). Весь строительный процесс осложняется тем, что нам переведено на сегодня только 5,5 млн рублей. И каждую новую оплату мы ежемесячно выбиваем. Для нас крайне важно не просто строиться, важно вести работы с освоением денежных средств максимально оптимально и рационально, закрывая этап за этапом каждые виды работ.

Кроме того, за нами числится задолженность за 2018 год перед подрядчиками за выполненные работы по навесному фасаду. В связи с задолженностью по паевым взносам, мы не смогли своевременно оплатить работы, но и оставить фасад незавершённым мы также не могли. Печальный пример того, что может случиться, если оставить фасад недоделанным мы видим на 11-м доме, где Правлению ЖСК выйдет намного дороже переделка фасада, который в своё время бросили в незавершённом виде.

По перспективам следующего конкурса. В настоящее время мэрия проводит определённую работу, на торги готовятся новые земельные участки. По поручению Генпрокуратуры РФ, прокуратура Новосибирска проводит ревизию городских земель, пригодных и предназначенных для проведения конкурсов. Также ведётся работа по второму конкурсу на вторую половину выделенного земельного участка.

О причинах, по которым крупные застройщики рассматривают возможность участия в конкурсе без особого энтузиазма я, не вдаваясь в подробности, расскажу в 2-х словах. Многие из нас в курсе, что в защиту интересов дольщиков были приняты поправки в 214-й ФЗ, согласно которым застройщики теперь не могут так запросто собирать средства и распоряжаться ими, как это сделал с

нашими деньгами «Неоград». Теперь строительство они должны будут вести за счёт собственных средств, которые есть далеко не у каждой компании, или за счёт кредитных средств из банка, в который на правах доверительного управления будущие жильцы внесли свой пай, что уже ведёт к удорожанию строительства. Кроме того, земельные участки, которые мэрия выставляет на торги, как правило находятся на окраинах города, они не освоены, там ещё нет никаких коммуникаций, нет дорог и инфраструктуры. На всё это требуется сотни и сотни миллионов рублей. Также земля по результатам торгов передаётся строительным компаниям не в собственность, а на правах аренды, которую необходимо начинать оплачивать сразу же, ещё не начав там строить. А это, учитывая большие площади земельных участков тоже немалые деньги. Кроме того, мэрия обязывает застройщиков безвозмездно отдавать в фонд города 2,5 % от площади построенного жилья для различных категорий нуждающихся. То есть нагрузка на строительный бизнес сильно возрастает. Поэтому застройщики сегодня не особо рвутся получать землю на таких условиях. Многие компании, те, что хоть как-то ещё шевелились просто не выдерживают таких условий, разоряются, банкротятся, увеличивая количество обманутых дольщиков. Как говорится – хотели, как лучше, хотели помочь обманутым дольщикам, снизить их количество, а получается - наоборот.

Поэтому, что касается конкретных сроков, как вы видите и первый вопрос с отоплением и самый важный - второй с финансированием, пока остаются открытыми, поэтому говорить сегодня о точном сроке завершения строительства пока, к сожалению, рано.

Но мы рук не опускаем, и как вы видите, и в этой непростой ситуации делаем всё возможное, о чем регулярно и максимально правдиво информируем всех членов ЖСК и будем и далее это делать так же регулярно и подробно.