

**Номинация:** Репортаж

**Название СМИ:** РИА Недвижимость

**Название статьи:** «Город, которого нет: что происходит с объектами Urban Group сегодня»

**Автор:** Константин Балакин

**Ссылка:** <https://realty.ria.ru/20180814/1526496493.html>

В воскресенье 12 августа, несмотря на прекрасную солнечную погоду, располагающую к отдыху с семьей и друзьями, но никак не к митингам, на центральной площади Красногорска собрались несколько сотен человек. Это пострадавшие от Urban Group дольщики, которые пришли требовать от властей, чтобы остановленные стройки немедленно возобновились, и люди получили бы то, за что заплатили деньги — в обещанные сроки и в обещанном виде. И пока они пытаются отстаивать свои права, выплачивают кредиты за несуществующее жилье и живут в съемных квартирах, другие покупатели, кому повезло больше, обживают в новых квартирах и с сочувствием смотрят на брошенные стройки.

### **Не могли не купить**

"Оказавшись в офисе продаж Urban Group, мы не смогли не купить", — рассказывает со сцены свою историю дольщица "Лесобережного". По ее словам, офис был шикарен, менеджеры очень обходительны, а рендеры и макеты захватывали дух. Решение было принято быстро, после чего семья начала считать дни до сдачи, заодно рекомендуя компанию знакомым. Теперь они в числе полутора тысяч других дольщиков, ожидающих свои квартиры в 15 домах "Лесобережного", большинство из которых едва начали строиться.

Таких историй здесь немало. Почти каждого подкупила архитектура комплекса, высокие потолки, "фишки" вроде прудов и мостов за сравнительно невысокую цену. И главное — никто не сомневался в надежности застройщика. Теперь же люди злы не только на непосредственных руководителей компании: звучат призывы привлечь к ответственности продавцов, маркетологов и пиарщиков, которые, по мнению дольщиков, продолжали "впаривать" квартиры даже тогда, когда проблемы уже были очевидны.

На площади принадлежность дольщика к тому или иному ЖК можно было понять как по плакатам и табличкам в руках, так и по принтам на футболках. Многие были одеты в жилеты-безрукавки, изготовленные по одному шаблону, но отличающиеся цветом в зависимости от объекта. Например, покупатели "Солнечной системы" были в желтых, а "Видного города" в фиолетовых. На всех был один общий слоган "Urban Group. Город, которого нет".

Требования тоже у всех были одни и те же. Первоочередное — как можно быстрее возобновить стройки. Люди возмущены, что, занявшись проблемой, власти первым делом приостановили строительство — в то, что стройки остановил ещё сам "Урбан", верят не

все. По словам митингующих, пока власти вникнут в ситуацию, проведут аудит всех застройщиков группы, определят, кто и как будет достраивать, может пройти немало времени. При этом состояние недостроев может ухудшиться, а многим приходится платить ипотеку даже тогда, когда на стройплощадках ничего не происходит. Поэтому в резолюции митинга также содержалось требование о моратории на проценты по кредитам на сроки, превышающие те, которые прописаны в ДДУ.

**Возмущены люди и тем, что если жилье они рано или поздно всё-таки получат, что будет с нежилыми помещениями, непонятно. "Нам очень нравилась концепция "двор без машин", поэтому, конечно же, мы купили машиноместо в подземном паркинге. А его даже не начали строить, и есть большие сомнения, что начнут. Но мы полностью его оплатили и не знаем, вернут ли нам эти деньги", — рассказывает молодая пара. Он — программист, она — дизайнер, ждут квартиру в "Опалихе ОЗ", а пока арендуют в Москве.**

Среди пришедших на площадь в основном была именно молодежь. Некоторые были с детьми, кто-то рассказывал, что собирался заводить детей после переезда в новую квартиру. Одна из выступающих, девушка меланхоличного вида, рассказала, что в семье наступили финансовые трудности, а тут ещё ситуация с "Урбаном", и поэтому пришлось сделать аборт. В конце выступления она прочла душещипательное стихотворение.

**"Где обещанный аудит? Нам ещё месяц назад его обещали! Пусть опубликуют его на сайте правительства", — заявляет женщина с табличкой, на которой написано "У меня нет ДОМА в РФ". Она с мужем снимает квартиру в Одинцово, при этом добросовестно выплачивая ипотеку за "двушку" в ЖК "Лайково", который позиционировался как "город-событие". "Да уж, действительно событие", — вздыхает она.**

В толпе выделялся высокий бородатый мужчина средних лет с листом А4 в руках с надписью "Отдайте мою квартиру". Он не очень понимал, что происходит и постоянно спрашивал у других — а что такое "санация", что значит "дорожная карта" и т.п. Оказалось, что клиент "Урбана" — его дочь, которая сама посетить митинг не смогла, и попросила приехать отца, который "не в теме".

Люди также обсуждали, кто будет достраивать их объекты. В числе претендентов назывались крупнейшие компании, работающие в Подмосковье. При этом выдвигались версии, кто следующим повторит судьбу Urban Group — и назывались всё те же компании.

### **Бизнес-класс от "Урбана"**

Наибольшее число дольщиков — почти 5 тысяч — ждет свои квартиры в комплексе "Опалиха ОЗ", расположенном в одноименной деревне Красногорского района. Здесь "Урбан" должен был возвести 16 домов высотой от четырех до восьми этажей. Однако успел построить и ввести в эксплуатацию десять, остальные брошены в разной степени готовности. Они огорожены заборами, рядом стоит строительная техника — краны, тракторы, с виду пока ещё в целом состоянии. Несколькими днями ранее в пресс-релизе Светланы Аглинишкене, конкурсного управляющего компаний-застройщиков, входивших в группу, сообщалось, что все стройплощадки и имущество группы находятся

под охраной. На момент посещения корреспондентом объектов охранники действительно были замечены, но только в офисах управляющего.

Введенные в эксплуатацию дома здесь заселены лишь частично. Квартир с отделкой там было не так много, в остальных ремонт сделали далеко не все, но, судя по обилию рабочих и подвозящих стройматериалы фургонов, активно этим занимаются. Кроме рабочих во дворах комплекса людей почти нет, в основном это бабушки, гуляющие с внуками.

По словам местных жителей, стройки остановились в мае. Прекратилось строительство не только жилых домов, но и школы с детсадом. Это возмущает людей, которые покупали квартиры в расчете на инфраструктуру. Теперь им некуда устраивать детей: некоторым пришлось встать на очередь в детский сад в Опалихе, но там и своих детей хватает. Рядом со школой и садиком лежат огромные кучи строительного мусора, в которых местные уже видели крыс.

Те, у кого квартиры были с отделкой, сетуют на множество недоделок. Например, молодая девушка с пирсингом в носу, гуляющая с собакой, говорит, что снимает здесь с мужем "однушку" за 25 тысяч рублей в месяц. По ее словам, их арендодатель менял криво стоящую ванну и вздувшийся ламинат на полу. Заметны недоделки и в местах общего пользования — местами оставляет желать лучшего ровность тротуаров, отколота плитка на крыльце. Также застройщик не сделал ограждения вокруг каждого дома, как обещал, — огорожен лишь один из домов.

Несмотря на то, что до полного заселения комплекса еще далеко, проблемы с парковкой ощущаются уже довольно остро. Обещанного подземного паркинга люди так и не получили, его только начали строить, и теперь о нем напоминает лишь огромная насыпь земли. Даже в середине дня, когда большинство на работе, свободных мест почти нет. Между соседями уже начинаются конфликты.

Одна из жительниц рассказывает, что накануне ее зять приехал с работы поздно и долго не мог припарковаться. В итоге заехал на тротуар, а утром обнаружил спущенные колеса.

Въезд в "Опалиху ОЗ" всего один. Мало того, что он узкий, так им ещё пытаются пользоваться чужие для выезда на Новорижское шоссе. Правда, сейчас их пытаются ограничивать шлагбаумом и пропусками.

Недовольны жители и отсутствием магазинов и прочих сервисов. Торговля здесь представлена только крохотным мини-маркетом, маленьким кафе и магазином разливного пива. О местах, где можно было бы работать, люди и не мечтают — все ездят в Москву. Надо отдать должное общественному транспорту — ж/д станция находится в пяти минутах ходьбы, и на электричке до столичного Тушино ехать 15 минут.

Между тем, изначально "Опалиха ОЗ" позиционировалась как ЖК бизнес-класса. На уже заброшенном сайте и сейчас можно прочесть: "Инфраструктура изобилует всеми необходимыми объектами: школами, детскими садами и другими социальными объектами. Подземный паркинг с заездом со стороны улиц сделает дворы свободными от автомобилей. Для прогулок и утренних пробежек здесь будут созданы длинные бульвары и улицы, вдоль которых расположатся многочисленные магазины, кафе, банки, аптеки и другие учреждения, предлагающие услуги или товары".

## Мигранты и сквоттинг

Отдельная история — обслуживание комплекса. Все, с кем удалось пообщаться, радовались архитектуре проекта, но эта радость омрачалась качеством получаемых жилищно-коммунальных услуг. В ЖК постоянные перебои с горячей водой. Не везде работают лифты — например, в третьем подъезде шестого дома он даже не запускался, при том, что госкомиссию объект прошел. Жалуются люди и на то, что не производится уборка в подъездах и дворах.

От обилия мусора пока спасает малое количество жильцов, но в некоторых уголках комплекса замечены пустые пивные бутылки и прочий подобный хлам. Возможно, это дело рук рабочих, некоторые из которых живут прямо в ремонтируемых квартирах. Кое-где открыты окна и невооруженным взглядом видно, что внутри творится что-то похожее на сквоттинг (самовольное заселение пустующего здания — прим. ред.).

Купившая квартиру в доме №9 "Опалихи ОЗ" Светлана Данилова (этот корпус, к облегчению собеседницы агентства, сдан и частично заселен, но право собственности теперь многие оформляют через суд) рассказывает, что однажды обнаружила в своей квартире троих мужчин, приехавших из одной из республик бывшего СССР. Они принесли раскладушки, унитаз, подключились к электричеству и жили, делая ремонт в этой и соседней квартирах. Работали на тот момент они уже в долг — "Урбан" перестал платить подрядчику по отделке. Данилова непрошенных жильцов выгнала, а отделка, полученная в подарок при покупке квартиры, девелопером так и не была выполнена.

В дальнем конце комплекса на первом этаже административного здания ведется прием дольщиков "Опалихи ОЗ" и "Левобережного" представителями конкурсного управляющего. Поток граждан большой, но организовано все хорошо. На втором этаже — офис управляющей компании "Территория комфорта — ЭкоГород Опалиха" (также управляет уже построенным ЖК "Опалиха О2"). Согласно базе "БИР-Аналитик", на 1 июля 75% компании принадлежало некой Анне Климок, 25% — обанкротившемуся застройщику комплекса ООО "Хайгейт". Впрочем, сотрудники УК от связи с "Урбаном" отрекаться не хотят, утверждая, что уже являются отдельным юрлицом. Низкое качество оказываемых услуг здесь объясняют нехваткой работников — на двери офиса висит объявление о десятке вакансий, от дворника до системного администратора. Людям попросту нечем платить зарплату — многие владельцы квартир не оплачивают коммуналку, пока не заселились или не получили право собственности, а кто-то не считает нужным оплачивать услуги, которые не оказываются. В одном из подъездов висит список должников — почти все квартиры задолжали за два-три месяца.

Получается замкнутый круг: люди не платят, потому что услуги не оказываются, а не оказываются они из-за нехватки денег. Разорвать его в УК хотят в ближайшее время, наняв в числе прочих специалиста по работе с дебиторской задолженностью.

**Первые объекты из числа брошенных, по данным "Дом.РФ", достроят в декабре этого года. К ним относится дом №7 в "Опалихе ОЗ". Он практически построен и уже готовился к вводу в эксплуатацию, когда проблемы Urban Group достигли апогея. "Дом начинали строить одним из первых, и обещали даже ввести раньше срока, прописанного в ДДУ. Раньше не получилось, но в срок вроде укладывались, и в апреле уже должны были сдать", — рассказывает один из дольщиков, купивший здесь квартиру.**

Теперь ему, как и другим пострадавшим, предстоит пройти все процедуры, связанные с банкротством застройщика. При этом он "попал" на кладовку за 114 тысяч рублей, которая, являясь нежилым помещением, в реестр требований не включается.

### **Безлюдная "Солнечная система"**

А вот в "Солнечной системе" в Химках, где квартиры ждут 4,5 тысяч дольщиков, а кто-то уже дождался, таких проблем с УК нет. Складывается впечатление, что ее работников на территории комплекса больше, чем жителей, которых для восьми введенных и заселяемых многоэтажек замечено очень мало. К сожалению, пообщаться с рабочими на улице не удалось — они плохо понимали по-русски и спешно ретировались при попытках задать им вопросы. Административные сотрудники также были напряжены, хотя, казалось бы, переживать им не за что — работу выполняют исправно, жители жалуются не особо много, а дебиторка и кредиторка не превышают средних по отрасли. Располагается УК "Территория комфорта — Химки" также на втором этаже административного здания, над офисом конкурсного управляющего. В ее управлении находятся только дома данного комплекса, и представители также открещиваются от связи с "Урбаном", хотя, по данным "БИР-Аналитик", 25% УК принадлежит другой обанкротившейся структуре группы — ООО "Континент Проект", а 75% — физилицу Андрею Минееву.

По словам источника агентства, Андрей Минеев ранее был сотрудником службы безопасности проблемного девелопера, где занимал должность среднего уровня. Как он возглавил УК, собеседник агентства не уточняет, но высказывает предположение, что он является доверенным лицом владельца Urban Group Александра Долгина для сохранения актива.

Архитектура комплекса действительно хороша, а мосты и арки во дворах создают ощущение, будто находишься не в Химках, а в каком-то европейском городе. Но безжизненность, а ещё практически полное отсутствие зелени портит это ощущение, как и огороженные зеленым забором недостроенные дома.

Несмотря на малое количество людей, ЖК заставлен машинами, — проблемы с парковкой присутствуют и здесь. При этом здесь уже построены и сданы два подземных паркинга, но не все успели оформить право собственности. Так, девушка со спящим в машине ребенком рассказала, что ее муж целый год тянул с оформлением, и теперь они с марта живут в квартире, право на которую отстаивают через суд, а вот парковкой пользоваться не могут, и неизвестно, отстоят ли они свое машиноместо, купленное за 600 тысяч.

Инфраструктуры в "Солнечной системе" также маловато, хотя пользоваться ей все равно пока некому. Из социалки — детсад, судя по табличке, уже переданный муниципалитету, и недостроенная школа. Из торговли и сервисов — салон красоты (по словам одной из местных жительниц — "полный отстой"), небольшой магазин стройматериалов (непонятно зачем, рядом с ЖК строительный рынок), небольшие точки с пивом и пищей и магазин продуктов. Владелица последнего Сюзанна, снимающая в жилом комплексе двухкомнатную квартиру за 30 тысяч рублей в месяц, сетует: посетителей нет, продукты портятся, за полгода одни убытки.

На внешней стороне дома в начале комплекса есть также супермаркет, в котором как раз посетители замечены, однако это жильцы конкурента "Солнечной системы" — ЖК "Две столицы", расположенного через дорогу. Он ещё строится, и менеджеры в отделе продаж уверяют, что он уж точно будет достроен. Ирония судьбы, но еще совсем недавно, когда оба проекта стартовали практически одновременно, у нескольких блогеров, которые

сравнивали их по критерию надежности застройщика, именно проект "Урбана" был фаворитом.