

# Мнение депутата Елены Падалкиной: строительство дома на улице Измайлова может быть аферой

Category: Общество, Политика

21.12.2024



Председатель Пензенской городской Думы Денис Соболев не дал депутату Елене Падалкиной задать вопросы представителю АО «Пензгорстройзаказчик» по резонансной теме, связанной с застройкой улицы Измайлова в Пензе. Напомним, что муниципальная строительная компания передаст в залог «Сбербанку» 100% акций, чтобы получить кредит на строительство ЖК «Династия» в размере более 1,3 млрд рублей. Скрытность, с которой руководство гордумы и застройщик, пытались протащить это решение, наводит на мысль о масштабной афере, расплачиваться за которую, возможно, придётся муниципалитету. Ведь если всё так хорошо, как говорит застройщик, и всё законно, то зачем скрывать информацию от депутатов и не давать им возможность задать вопросы?

А у депутата Елены Падалкиной было много вопросов. В частности её интересовало сколько квартир в ЖК «Династия» на улице Измайлова было продано на сегодняшний день; почему продажей квартир будет заниматься сторонняя компания, через которую пойдёт весь финансовый поток а не сам застройщик; каким образом застройщик планирует выплачивать кредит, если вдруг квартиры не будут продаваться. Елена Падалкина также попросила предоставить обезличенные договоры с покупателями квартир и договор с компанией, которая будет в эксклюзивном порядке продавать квартиры.

Эти вопросы вызвали нервную реакцию со стороны председателя городской Думы Дениса Соболева, который заявил, что все эти вопросы не имеют никакого отношения к повестке дня. Логика, конечно, удивительная и говорит, на наш взгляд, о полной некомпетентности председателя гордумы. Фактически депутатам предложили проголосовать за то, чтобы передать 100 процентов акций муниципальной строительной компании в залог «Сбербанку» вслепую, не учитывая ни ситуацию на рынке недвижимости, ни условия продажи квартир.

Начальник Управления муниципального имущества города Пензы Елена Веселова, которая была на сессии докладчиком по этой теме, ответить на вопросы депутата не смогла. А задать эти вопросы представителю застройщика, который присутствовал на сессии, Елене Падалкиной просто не дали. «Я ещё раз повторю: какое отношение эти вопросы имеют к вопросу о даче согласия Управлению муниципального имущества на передачу ценных бумаг в залог?», – настойчиво спросил Денис Соболев.

Елена Падалкина пояснила, что это имеет самое прямое отношение к рассматриваемому вопросу. В ответ на это Денис Соболев предложил ей написать официальный запрос в АО «Пензгорстройзаказчик». Хотя представитель компании и так присутствовал на сессии и мог ответить на все вопросы до начала голосования. Это обычная практика, собственно для этого на заседаниях комиссий и сессиях присутствуют не только депутаты и докладчики, но и начальники городских управлений и отделов, главы районных администраций, представители ресурсоснабжающих организаций и другие специалисты. К слову сказать, когда вопрос рассматривался на заседании комиссии, генеральный директор АО «Пензгорстройзаказчик» Иван Николаев отвечал на вопросы депутатов.

По мнению Дениса Соболева, который в нарушение регламента Думы постоянно перебивал депутата Елену Падалкину, не стоит рассуждать о том, что будет в том случае, если квартиры не будут продаваться и застройщик не сможет выплатить полученный кредит.

«У нас есть такая хорошая поговорка: «если да кабы», знаете продолжение, да? Мы сейчас можем подобные вопросы обсуждать до морковкина заговенья. А что будет если? А что будет если продадутся в первый день? Что мы с этим тогда будем делать?», – заявил Денис Соболев.

У других депутатов никаких вопросов к проекту решения не возникло. Только в выступлениях депутат Александр Смирнов напомнил, что регламентом Думы предусмотрено предоставление документов для рассмотрения депутатами заблаговременно, а документы по этому вопросу были предоставлены только в день заседания комиссии. Он выразил мнение, что такая подготовка вопроса не позволяет его рассмотреть и заявил о том, что фракция КПРФ, которую он возглавляет, «не будет рассматривать данный вопрос».

А вот выступление депутата Елены Падалкиной по этому вопросу Денис Соболев прервал под предлогом соблюдения регламента. На выступление депутатам отвели всего по две минуты. В начале сессии Елена Падалкина предложила увеличить время выступления до пяти минут, однако, из 28 присутствующих на сессии депутатов, против этого выступили 22. Сильнее всего нервничал во время выступления Елены Падалкиной депутат Владимир Обухов (фракция «Единая Россия»), который глядя на председателя гордумы бил себя по часам и махал руками, намекая на то, что время для выступления вышло. Своё выступление Елене Падалкиной пришлось заканчивать при рассмотрении вопроса «Разное». Редакция МедиаПензы считает нужным разместить полный текст её выступления, учитывая важность для города этого вопроса.

*«На сегодняшний день в Пензе стоит непроданными 14 тысяч квартир. Это по грубым подсчётам примерно 700 тысяч квадратных метров. Я хочу обратить внимание, что это уже в сданных домах. В 2025 году застройщики будут ещё сдавать жильё, которое начинали строить при более благоприятной экономической ситуации. К концу 2025 года количество нераспроданных квартир увеличится, рынок будет перенасыщен. У «Пензгорстройзаказчика» не уникальное предложение. В этом районе несколько строительных компаний строят дома, там выбор огромный. Мы не знаем точно какая будет ключевая ставка в 2025 году, но по прогнозу ЦБ – в районе 20 процентов. Как в таких условиях будет развиваться рынок недвижимости мы тоже не знаем. Где гарантия, что все квартиры раскупят и компания сможет выплатить кредит? Такой гарантии никто не даст. Я посмотрела в интернете стоимость квартир в этом доме, который «Пензгорстройзаказчик» только начал строить. Студия 22 квадратных метра стоит 2 млн 145 тысяч рублей. Ипотеку банки одобряют под 30 процентов, а то и больше. Если эту студию взять в ипотеку на 15 лет сейчас и заплатить первоначальный взнос 25 процентов, то ежемесячный платёж будет больше 40 тысяч рублей. А переплата составит почти 6 млн. То есть цена студии 22 квадратных метра – 8 млн рублей! Однокомнатные квартиры по 30 квадратных метров предлагают по цене чуть больше 3 млн, ежемесячный платёж при таких же условиях составит 58 тысяч рублей, а переплата по процентам больше 8 млн. Застройщик нам говорит, что это жильё эконом-класса. Какой представитель эконом-класса готов платить по 58 тысяч рублей в месяц за квартиру? Но я думаю что при таких условиях никто покупать квартиры не будет. У нас по данным Пензастата средняя зарплата в Пензенской области за январь-сентябрь – 55 тысяч рублей в месяц!*

Ключевая ставка высокая и у людей просто нет денег, чтобы покупать квартиры. А судя по прогнозам следующий год будет самым жёстким, рынок встанет, а вы радужную картину рисуете. Надо исходить из реальной ситуации, а не из розовых фантазий. При сохранении текущей экономической ситуации «Дом.РФ» прогнозирует, что запуск новых проектов может сократиться практически вдвое. Это приведёт к заметному снижению ввода многоквартирных домов в России в 2027–2029 годах.

Вы меня извините, но это похоже на огромную аферу. Тут много предпринимателей, вы должны меня услышать и понять: видимо, весь денежный поток сначала пойдёт в частную компанию, а только потом в «Пензгорстройзаказчик». Более того, «Пензгорстройзаказчик» ещё и будет платить деньги этой частной компании, которая займётся продажей квартир. Для чего это делается никаких обоснований нет, да и не может быть. Когда Николаев был руководителем частной строительной компании, я уверена у него таких договоров не было, и компания «Сан-Лико», которой он руководил, сама продавала свои квартиры, а сейчас нам предлагают создать какую-то «прокладку».

Почему у меня сложилось такое впечатление, что это афера? Во-первых, документы по этому вопросу депутатам прислали за два часа до заседания комиссии. Во-вторых, не все документы: кредитного договора не было, договора с компанией, которая будет продавать квартиры до сих пор нет. В-третьих, очень много странных обстоятельств, не характерных для рынка жилья. Возможно, это и не так, но судя по тому, как этот вопрос подготовлен, а точнее по тому что он вообще не подготовлен, судя по тому, что даже на сессии мне не дают задать вопросы и не отвечают ни на один вопрос, у меня есть основания полагать, что эти документы не подготовили специально. Вы предлагаете депутатам поверить вам на слово, что всё будет хорошо, но я лично не хочу верить на слово, я хочу изучить документы. И прежде всего, договор, с частной компанией, которая будет продавать квартиры».

А вот представителю АО «Пензгорстройзаказчик», юристу Али Хальметову Денис Соболев предоставил слово. Али Хальметов первую часть своего выступления посвятил пересказу заслуг компании перед муниципалитетом, среди которых строительство домов для переселения граждан из ветхого и аварийного жилья, строительство школы в Заре, благоустройство набережной реки Суры и территории в районе улицы Плеханова. По его словам у АО «Пензгорстройзаказчик» нет финансовых проблем и компания якобы приносит в казну города ежегодно чистую прибыль в сумме более 30 млн рублей. Стоит отметить, что по данным МедиаПензы в 2023 году компания «Пензгорстройзаказчик» принесла в бюджет города всего 13 млн рублей. По крайней мере именно такую цифру озвучивала на сессии гордумы в июне 2024 года начальник Управления муниципальным имуществом Марина Литвинова.

Али Хальметов также заявил о том, что максимальная величина специальной

процентной ставки составляет 4,77%, забыв упомянуть, что это плюс к ключевой ставке ЦБ. Он отметил, что представленный застройщиком инвест-проект основан на темпах продаж АО «Пензгорстройзаказчик» за прошедший трёхлетний период. Стоит напомнить, что за прошедшие три года ключевая ставка постоянно менялась. К примеру, на начало 2022 года она составляла 8,5%, в феврале она сначала выросла до 9,5%, а затем сразу до 20%, в апреле начала снижаться и к сентябрю достигла 7,5%. Такая ключевая ставка продержалась до июля 2023 года, а затем начала расти. Последнее повышение ключевой ставки произошло в октябре 2024 года до 21%. Как можно с такими данными ориентироваться на темпы продаж при составлении инвест-проекта, непонятно. Ведь, даже человеку, не сильно разбирающемуся в экономике, очевидно, что взять квартиру в ипотеку под 15% и под 30% – это две больших разницы.

Представитель застройщика в своём выступлении отметил и тот факт, что компания «работает с одним постоянным риэлтором, оплачивая сравнительно низкие агентские». Что тоже выглядит очень странным, ведь в обычной практике комиссию риэлтору платит покупатель, а не продавец. Собственно об этой странности и говорила Елена Падалкина, пытаясь донести до депутатов мысль о том, что все финансовые потоки якобы пойдут через одну частную компанию – прокладку. Что это за компания и сколько денег она получит за свои услуги никто не говорит.

Часть своего выступления Али Хальметов посвятил публикациям в СМИ по данной теме, авторы которых якобы демонстрируют некомпетентность, непорядочность, недостаточность знаний в определённой области, отсутствие информированности и выдают «не соответствующую действительности информацию». Пожалуй, можно согласиться с юристом АО «Пензгорстройзаказчик» в отсутствие информированности, так как руководство компании и руководство городской Думы фактически скрывает важные документы и не даёт депутатам задать вопросы.

Елена Падалкина попыталась ещё раз задать вопросы представителю застройщика после его выступления, но Денис Соболев не разрешил этого сделать, предложив задать вопросы после сессии и поставил вопрос на голосование. Из 28 депутатов присутствующих на сессии за то, чтобы дать согласие Управлению муниципального имущества города Пензы передать 100 процентов акций АО «Пензгорстройзаказчик» в залог ПАО «Сбербанк России» проголосовало 20 депутатов. Двое депутатов, включая Елену Падалкину, проголосовали «против», ещё двое «воздержались». Четверо депутатов, в их числе три депутата фракции КПРФ, вообще не голосовали по этому вопросу.

В «разном» Елена Падалкина предприняла уже третью попытку задать вопросы представителю АО «Пензгорстройзаказчика», но Денис Соболев по непонятной причине снова не дал этого сделать в нарушение регламента. Оппозиционному депутату лишь удалось закончить своё выступление, которое прервали при обсуждении вопроса. И это тоже не сильно понравилось ряду депутатов от «Единой России», которые до этого молчали. К примеру, депутат Владимир

Кузнецов обеспокоился коллективом АО «Пензгорстройзаказчик», выразив мнение, что если не дать согласие на передачу акций в залог банку, то люди останутся без работы. Елена Падалкина отметила, что в компании числятся 23 человека и что стройка на улице Измайлова – это не единственный объект, который строит «Пензгорстройзаказчик». Депутат Сергей Казаков заявил, что у него «морда глупая», но он всё понимает. Он выразил благодарность заместителю главы администрации города Пензы Ильдару Усманову, назвав его «потрясающим парнем», как и председателя гордумы Дениса Соболева, которого он также поблагодарил за его «мудрость».