Эксперты считают ЖК «Династия» на улице Измайлова одним из худших жилищных комплексов в Пензе

Category: Власть,Мнение,Общество,Политика
05.11.2025



Строящийся ЖК «Династия» на улице Измайлова в Пензе (застройщик АО «Пензгорстройзаказчик») получил 15,4 балла из 135 возможных в рейтинге Единого ресурса застройщиков (ЕРЗ.РФ). Эксперты считают его одним из худших жилищных комплексов в Пензе, в котором не будет нормального благоустройства, мест отдыха, полноценнойпарковки, колясочных и других важных составляющих современных многоэтажных домов.

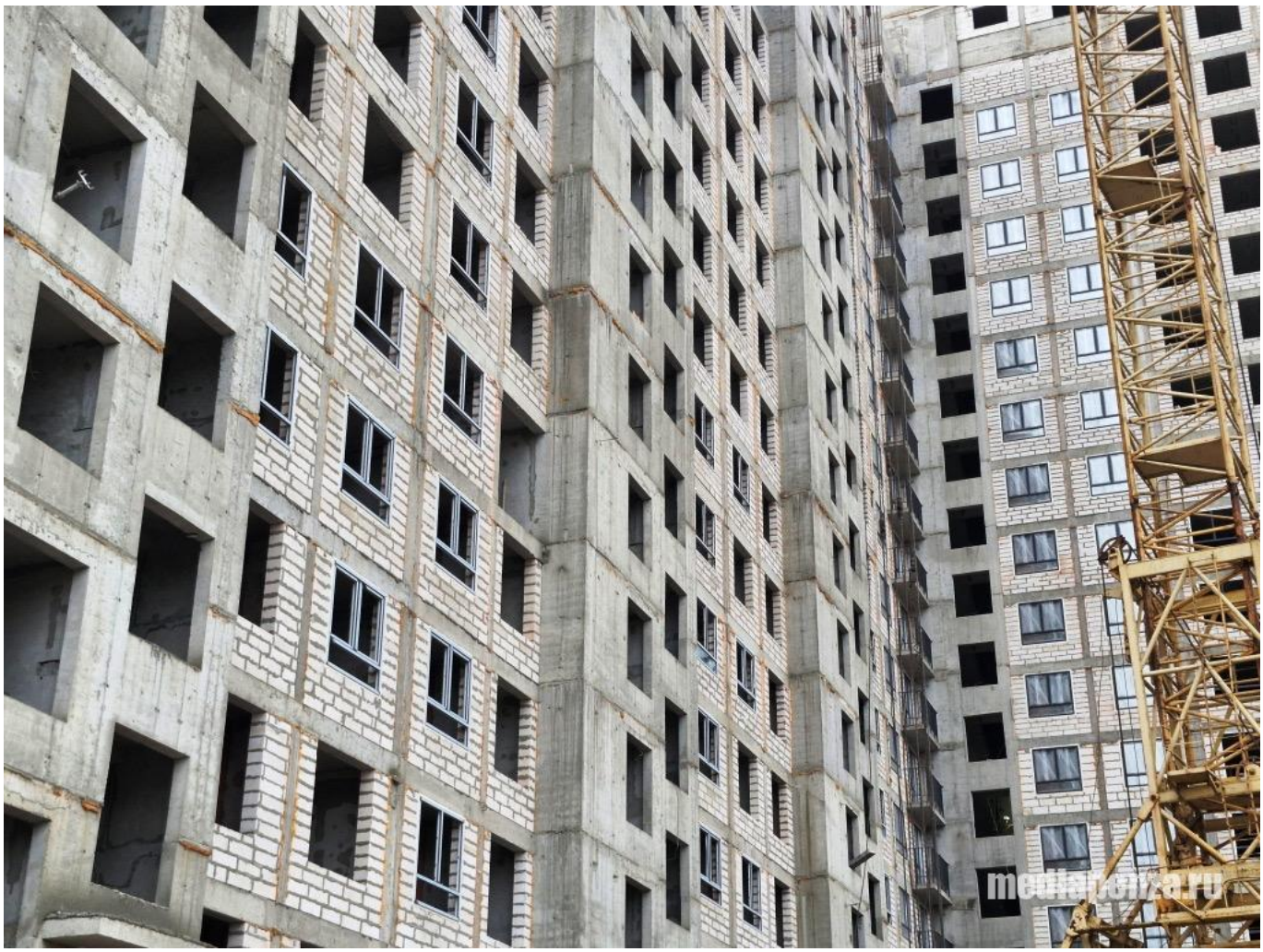
На рейтинг Единого ресурса застройщиков обратил внимание эксперт рынка недвижимости, автор телеграм-канала «Пенза новострой» Максим Смирнов, который часто показывает изнанку новостроек областного центра.

«Изучил официальные документы ЖК «Династия» и проанализировал рейтинг ЕРЗ.РФ. Цифры меня повергли в шок. Общий балл проекта – 15,4 из 135 возможных. Это не просто низкая оценка, это приговор», – считает Максим Смирнов.

Он напоминает, что застройщиком является АО «Пензгорстройзаказчик», 100 процентов акций которого принадлежат муниципалитету и что строительство ведётся на муниципальной земле, полученной в аренду.

«Любой частный застройщик заплатил бы за этот участок на аукционе миллионы, которые заложил бы в цену квартир. Здесь же – нерыночное преимущество и огромные вопросы к ценообразованию», – считает Максим Смирнов.

Справедливости ради стоит отметить, что строительство ЖК «Династия» ведётся в рамках программы комплексного развития территории, на которой уже стоят двухэтажные жилые дома и именно на застройщике лежит бремя расселения людей. Впрочем, АО «Пензгорстройзаказчик», которое возглавляет ранее судимый по ст. 186 УК РФ «Изготовление, хранение, перевозка или сбыт поддельных денег или ценных бумаг» депутат Законодательного Собрания Пензенской области от партии «Единая Россия» Иван Николаев вряд ли по этому поводу сильно переживает. Размер денежной компенсации, установленной Минстроем, не сильно велик.



Максим Смирнов обращает внимание на «запрограммированный парковочный ад». На

431 квартиру придётся всего 215 парковочных мест.

«Места не хватит половине жителей. Но это не всё. Оценка ЕРЗ за парковку — 1,2 балла из 11. Комментарии излишне», — пишет эксперт.

Он выразил мнение, что застройщик экономит буквально на всём и привёл и другие цифры из рейтинга ЕРЗ.РФ.

«Безопасность: 0 баллов. Никакой охраны, забора или консьержа. Официально — проходной двор. Хранение: 0 баллов. Коляски, велосипеды, самокаты? Храните на балконе или в общем коридоре — специальных мест нет. Двор: 3,5 балла. Голый двор без дизайна, крупных деревьев и зон отдыха. Просто асфальт и стандартная детская площадка. Проект официально классифицирован как «уплотнительная точечная застройка» — худший формат для комфортной жизни», — сообщает Максим Смирнов.

Он задаётся вопросом: куда ушли деньги, напоминая что стоимость этой «бюджетной высотки без паркинга и коммерции — 1,325 млрд рублей».

«Для сравнения, построить дом ЖК «Wellart—City» (район улиц Богданова — Свердлова — примечание редакции) в полноценном бизнес-классе в центре с паркингом и дорогой землёй стоит 1,863 млрд рублей. Вопрос: если застройщик сэкономил на безопасности, парковке, дворе, сервисе и даже на конкурентной покупке земли — откуда такая смета?», — спрашивает Максим Смирнов.



В итоговом вердикте он приходит к выводу, что ЖК «Династия» — это «удобная схема, где комфортом будущих жителей пожертвовали ради выгоды».

«Вам продают не качество жизни, а просто голые стены в неплохом месте, перекладывая решение всех проблем на вас. Единственные реальные плюсы — автономное отопление и близость к уже существующим школам и садам, которые после сдачи этого «человейника» будут трещать по швам», — резюмирует Максим Смирнов.

Напомним, что депутаты Пензенской городской Думы большинством голосов согласовали АО «Пензгорстройзаказчик» передачу акций в залог «Сбербанку» ради получения кредита на строительство ЖК «Династия». Единственным депутатом, у которого возникли вопросы к строительству данного жилого комплекса оказалась Елена Падалкина.

Однако за вопросы и высказывания на сессиях, депутаты от «Единой России» лишили Елену Падалкину права выступления, а застройщик подал в суд и требует удалить с сайта МедиаПенза серию статей, посвящённых строительству ЖК «Династия» и расселению жителей в рамках программы КРТ. В частности речь идёт о публикациях «Администрация Пензы рискнём бюджетом ради застройки улицы Измайлова» от 16 декабря 2024 года, «Опубликованы документы, подтверждающие возможную аферу компании «Пензгорстройзаказчик» от 18 декабря 2024 года и

«Мнение депутата Елены Падалкиной: строительство дома на улице Измайлова может быть аферой» от 21 декабря 2024 года.