Регулярные скандалы, связанные с этим домом, не сходят с первых полос газет с начала его строительства. Этому строению отечественные СМИ посвятили уже немало публикаций. И не только потому, что он входит, как минимум, в пятерку самых дорогих объектов **недвижимости в Киеве** и в Украине. Тем не менее, возможно, в ближайшее время история этого дома повторит судьбу зданий компании «Элита-центр».

Началась скандальная история этого дома со строительства его на месте детского сада и неожиданного увеличения этажности строения. Третий Президент страны В. Ющенко даже заявлял, что от этой стройки «киевские князья в земле переворачиваются». При этом история умалчивает, что для строительства дома были получены все необходимые разрешения. Несмотря на это, начальник Главного управления Киевской городской государственной администрации Р. Кухаренко предлагал даже снести этот объект… направленным взрывом. Да и тогдашний мэр города А. Омельченко тоже нелицеприятно отзывался о стройке.

Потом был скандал, связанный якобы с желанием небезызвестного Петра Порошенко получить контрольный пакет при строительстве дома, когда он пребывал в должности главы СНБО Украины. Были и другие скандалы, к примеру, связанные со сползанием строения в Днепр и необходимостью срочного капитального укрепления дома и склона, и так далее.

Тем не менее, дом и сейчас благополучно стоит на своем месте и даже потихоньку начинает обзаводиться элитными жильцами. Так, по сообщениям СМИ, квартиру в этой новостройке приобрел известнейший украинский футболист – игрок клубов «Динамо Киев» - «Милан» - «Челси», а теперь снова «Динамо Киев» Андрей Шевченко.

К сожалению, даже если ты выдающийся футболист, трудно избежать рисков инвестирования в недвижимость. А скандалы, связанные с недобросовестностью застройщиков, могут коснуться любого, кто рискует купить квартиру в Украине. Причем не только на первичном, но и на вторичном рынке.

Как показывает опыт, застройщику всегда тяжело удержаться от соблазна «заработать» или, может, лучше сказать, «срубить» лишних несколько десятков, а то и сотен миллионов каких-нибудь весьма не условных единиц. И вы сейчас будете смеяться: не ушли от этого и при строительстве самого элитного дома страны. Сначала,

как уже изложено выше, его неожиданно увеличили на несколько этажей, весьма изуродовав при этом многовековой вид заповедных Днепровских склонов.

Следующие же действия ООО «Инвес», которое является застройщиком дома, совсем уж похожи на махинации в стиле «Элита-центр». Продав часть квартир инвесторам на этапе строительства, застройщик вдруг обнаружил, что он продешевил, и после строительства рыночная стоимость квадратного метра ощутимо выросла. Следует учесть, что на тот момент это была едва ли не лучшая недвижимость города Киева. И застройщик не придумал ничего лучше, как… продать эту недвижимость второй раз!!! А чтобы эта операция не выглядела откровенным мошенничеством (вернее – чтобы скрыть ее характер), он осуществил манипуляции с номерами и планировками квартир. В итоге первоначальные планы и номера квартир при проектировании и строительстве не соответствуют конечным поэтажным планам и планировкам при вводе в эксплуатацию. Просто и почти гениально! Таким образом удалось: а) «отсечь» неугодных покупателей по низким ценам; б) продать квартиры второй раз дороже в 2 и более раза. А с помощью манипуляций с номерами квартир замести свои следы. Только один из обманутых инвесторов был лишен таким образом недвижимости площадью около 3400 кв. м.

Некоторые инвесторы, не обратив внимания на хитрую тактику ООО «Инвес» в вопросе присвоения чужой недвижимости, все же решились обратиться в суд с исками о защите своих прав. Украинский суд справедливо критикуют за чересчур сложную и долгую перспективу поиска справедливости. Однако спустя всего 7 (!) лет многократных рассмотрений в судах первой инстанции, апелляционной, рассмотрений в Высших судах, бесконечных затягиваний и очередных новых рассмотрений дело, по слухам, близится к завершению.

И что же в итоге? А в итоге решением Верховного суда, которое обжалованию, как известно, уже не подлежит, может быть подтверждено право собственности первоначальных инвесторов строительства. Тех, которые неугодны застройщику, потому как заплатили меньше денег на этапе строительства. И удовлетворить свои требования они смогут путем получения права собственности на спорные квартиры в указанном доме. Ведь они не идиоты и явно не согласятся на просто возврат денежных средств, внесенных в далеком 2004 году. А это будет новый грандиозный скандал на украинском рынке недвижимости – ведь неизвестно, кому именно застройщик вторично продал квартиры инвесторов, поэтому невозможно определить и какое количество квартир будет возвращено инвесторам, и у кого они при этом будут отобраны. Конечно, под мэрией в палатках новые и старые владельцы элитной недвижимости, скорее всего, сидеть не будут. Но по масштабам освоенных очередными «элитчиками» денежных средств, прецедента этому дому не будет. Хоть в Книгу рекордов Украины заноси.

Вот так! Богатые тоже плачут. Не всегда элитная недвижимость является поводом для гордости ее владельцев. Иногда она становится источником колоссальных проблем, величина которых прямо пропорциональна стоимости квартир.

Увы! Красивого решения в этом вопросе не существует. Вследствие такой деятельности застройщика либо старые, либо новые владельцы фактически одних и тех же квартир обязательно пострадают. Утешением будет лишь предположение, что вряд ли владельцам таких элитных квартир, в отличие от других киевлян, которые пострадали от действий застройщиков, придется ютиться на съёмных квартирах. Наверняка это не единственная их собственность.

Но всем и всегда стоит помнить, что риск вложений в недвижимость напрямую зависит от законности «истории действий» застройщика. И даже покупка квартиры на вторичном рынке не может быть полной гарантией отсутствия колоссальных проблем после такой сделки.

Мораль: к выбору объекта инвестирования нужно подходить максимально ответственно, анализируя даже прежние правоотношения застройщика и историю строительства. Если вы, конечно, хотите, чтобы вам было, где жить…

Источник: «SV-Development»