

ДОМ ИНВЕСТИЦИИ

В круге втором

конфликты

(Окончание. Начало на стр. 25)

Что же касается «внешних обстоятельств», то тут один из самых ярких примеров — конфликт вокруг комплекса «Звезда России» в Химках. Из восьми зданий компания «Принт-Капитал» полностью построила три, частично — два, началось строительство шестого. В 2004 году в Химках сменилась администрация, после чего было заявлено, что «инвестиционный контракт заключен с многочисленными нарушениями требований закона, предъявляемых к заключению таких сделок». Контракт был разорван в одностороннем порядке, строительство остановлено. Для людей, знакомых с реалиями строительного рынка, повод просто смехотворен. Дело в том, что аренду участка площадью более 3 га нужно оформлять в областном земельном комитете. Но можно и в районном — правда, на срок не больше года. Этим правом — арендой на 11 месяцев с дальнейшей пролонгацией — строительные компании пользовались и сегодня пользуются очень широко: другой уровень затрат.

Для правоохранительных органов такой повод был все-таки недостаточен, и они пошли дальше. По утверждению прокуратуры, «у „Принт-Капитала“ не было проектно-сметной документации, и до октября 2005 года компания привлекала денежные средства граждан путем заключения договоров инвестирования, заведомо зная, что построенное жилье не может быть введено в эксплуатацию из-за отсутствия разрешительных документов».

Руководители «Принт-Капитала» попытались судиться, и их арестовали. «Незаконные» корпуса снесены не были. Более того, новая администрация собралась отдать контракт компании, которая до конфликта была генподрядчиком «Принт-Капитала» и, по слухам, близка новой администрации. Среди аргументов в пользу такого решения назывались следующие: генподрядчика осталась строительная документация.

Видимо, конфликт вышел за рамки допустимого, и в этом году на совещании в администрации было решено, что достраивать комплекс будет третья сторона. Строительство возобновилось только осенью этого года. Но между началом конфликта и этим радостным событием был пикет дольщиков «Звезды России» на Ленинградском шоссе, одно из первых выступлений обманутых соинвесторов, и была их голодовка, также одна из первых. В конфликте вокруг «Звезды России» отразилась вторая причина кризиса с обманутыми дольщиками — попытка передела строительного рынка.

А ты кто такой?

Поведение властей на первом этапе конфликта многие называют хамским. «Надо было смотреть, кому деньги несете», «Государство в спор хозяйствующих субъектов не вмешивается», «Мы ваши коммерческие неудачи оплачивать не собираемся» — такими чаще всего были ответы стороны, заключавшей с застройщиками инвестиционные контракты. Не столько даже судебные перспективы вплоть до Европейского суда, а главным образом массовые выступления заставили представителей власти изменить тактику.

Возможно, лучшим решением было бы ввести в компаниях, не выполнивших свои обязательства перед дольщиками, внешнее управление и предложить программы выхода из кризиса, то есть сохранить эти компании в качестве буфера между властью и дольщиками. Очевидно, власти решили, что головы «бояр» народ вполне успокоит, а перехват инициативы позволит спустить дело на тормозах. Против руководителей нескольких компаний были возбуждены уголовные дела.

Но обманутые продолжали проводить акции протеста, прекрасно понимая, что стоит им поверить властям и умерить «митинговые страсти» — и их дело ляжет под сукно.

Тогда власти стали действовать, в первую очередь давая обещания — авось кто-нибудь поверит. Правда, в обещаниях чаще всего фигурирует 2008 год, то есть период послесвяточный, когда принято создавать новые проблемы, а не решать старые. В критический момент можно просто соврать, как это сделали подмосковные чиновники, заявив на одном из митингов, что ведут переговоры о передаче недостроенных объектов компании «Стройиндустрия» новому застройщику «Контти». В строительной компании удивились этой новости, однако пару недель передышки власти получили.

Но важнейший из приемов, примененных властями, — это внесение раскола в ряды наступающих. В том числе с помощью известного фокуса: создать рядом с самодельными настоящими организациями обманутых дольщиков подставные управляемые организации. Если настоящая организация откажется признавать подставных и взаимодействовать с ними, то на нее повесят ярлык раскольника и отщепенца: «Мы конструктивно сотрудничаем с пятаком (десью, двадцатью) организациями, и только одна — малочисленная и маргинальная — ведет себя неадекватно». Если же организация согласится на сотрудничество, то ее постепенно затрут и уничтожат. Разгневанно зашумели прорвавшимся в высокий кабинет, можно будет сказать: «Вас уже с десяток — всероссийских союзов, комитетов и ассоциаций. Вы сначала между собой разберитесь, а уж потом беспокойте занятых людей» или «А ты кто такой?». А общественное мнение дезориентировать, презрительно отозвавшись об обманутых дольщиках: «Устроили грязьню, смотреть противно».

Инвесторы и покупатели

Между тем основное различие между дольщиками было заметно сразу и проявилось в самом начале кризиса. Большая часть пострадавших покупала квартиры для того, чтобы в них жить. Те отношения, которые описываются в так называемых договорах соинвестирования, — это в чистом виде покупка с отложенной передачей товара, или отложенная покупка, или, если угодно, покупка с предоплатой.

Другая часть пострадавших покупала квартиры в инвестиционных целях. Инвестиция — это долговременное вложение капитала с целью получения прибыли. А значит, только эту часть пострадавших — тех, кто приобрел квартиры на нулевом цикле с целью дальнейшей перепродажи — можно назвать соинвесторами, да и то с натяжкой.

Противоречия между этими двумя категориями пострадавших покупателей жилой недвижимости очевидны. Те, кто покупал квартиру для того, чтобы в ней жить, наиболее решительны и последовательны — отступать им некуда. Ведь за три года деньги подешевели на 30–40%, а цена квадратного метра выросла в несколько раз, и на те деньги, которые они внесли за двухкомнатную квартиру в Москве, сегодня не купить и однокомнатную в Хотькове. Эти люди в основном объединены в Оргкомитет пострадавших соинвесторов (лидеры — Сергей Королев, Светлана Дроздова, Анастасия Антонычева и другие).

Те же, кто покупал недвижимость в инвестиционных целях, предпочитают получить деньги. Считается, что некоторая их часть примкнула к Ассоциации помощи пострадавшим инвесторам долевого строительства (председатель — Антон Беляков, основавший в ноябре также общероссийское движение дольщиков «Комитет помощи: Жилье. Земля. Люди — ЖЗЛ»). В отличие от оргкомитета ассоциация имеет хорошо оснащенный офис в центре города и штат профессиональных сотрудников.

Но точных данных о соотношении покупателей и инвесторов среди членов оргкомитета и ассоциации нет.

Потерять 30–50% на инфляции не самое страшное для инвестора (при возвращении проблемного долга и 50% приемлемы). Надежды получить все пять своих квартир практически нет, главное — как

можно быстрее вернуть остальные 50–70% и вложить их в другие проекты. Власти не устают повторять, что «спекулянты не получают ничего». К выборам проблема дольщиков должна быть решена, и ясно, что любой реальный вариант будет основан на формуле «одна квартира в одни руки».

Скупка украденного

Известно, что власти ведут непубличные переговоры с разными строительными компаниями о завершении недострой. Часто они оканчиваются неудачей, но иногда достигается принципиальное согласие и начинается обсуждение деталей будущего соглашения. И вот тогда, задолго до окончания переговоров, случаются интересные истории.

Конечно, напрямую дольщикам не предлагают по дешевке продать договор об организации взаимоотношений со строительной компанией. Все несколько сложнее. В течение некоторого времени с дольщиком поддерживала отношения некая объединенная (согласительная) комиссия кого-то с кем-то и даже что-то обещала. И вот теперь ему с сожалением сообщают, что ему ничего не светит: его нет в списках пострадавших («А ведь мы говорили!»). И дольщик вспоминает, что нечто такое ему действительно говорили — невнятно и скороговоркой, соответственно, его нет в постановлении. Варианты: всплыла двойная (тройная) продажа, договор не зарегистрирован (не перерегистрирован) и т. п. В общем, дело дрянь. Но выход есть. В смысле есть выход на некий фонд, который не то чтобы собирается на этом заработать, но у него какие-то счета с региональной властью, нужен скандал. И ему можно спихнуть договор за хорошие деньги. Ну, скажем, 70% номинала. Можем посодействовать. И это, увы, все, что для дольщика можно сделать, поскольку комиссия на днях распускается. Дольщик догадывается, что его бесовственно обманывают, что на самом деле загадочный фонд скупает договоры за 80%, а может быть, и за 100%! И очень радуется, выторговав 75% номинала, или 20–30% сегодняшней реальной стоимости квартиры.

То, что дольщика кто-то смог найти, неудивительно. Странно, что компакт-диск с именами и адресами обманутых дольщиков еще не продается в подземных переходах. Но кто именно мог воспользоваться инсайдерской информацией? Новый застройщик? Власть? А если и те и другие к деятельности скупающих структур непричастны, то каким образом новым застройщикам и властям удается вести переговоры, то есть договариваться о количестве метров и квартир, предназначенных пострадавшим дольщикам? Как им удается договариваться об обременении? Остается строить предположения. Например, что новый застройщик решил не удовлетворяться той долей квартир, которые он сможет продать, и хотел бы прибавить к ним часть квартир из обременения. Или о том, что в некоторых регионах власти слишком вяло ведут переговоры с потенциальными преемниками недостроя, дожимая колеблющихся дольщиков.

Известно, что, например, в Москве есть тысячи простаивающих площадок (весной этого года мэр столицы грозился отнять площадки у «нердивых застройщиков», просрочивших инвестиционные контракты). Еще больше подходящих площадок в Подмоскowie. Очевидно, нашлось бы немало компаний, готовых в кратчайшие сроки довести любой недострой и полностью отдать его пострадавшим дольщикам за пару хороших площадок. Достичь таких соглашений можно в считанные дни. Но этого не происходит.

Игра на разделение

Удовлетворить пятерых голодающих дольщиков, требующих пять квартир, гораздо труднее, нежели одного инвестора, вложившего средства в строительство пяти квартир. И похоже, власти не прочь использовать ассоциацию (инвесторов) для противодействия оргкомитету (покупателям). Одна-

ко маловероятно, что членам ассоциации вернут «живые» деньги. Кампания против «спекулянтов» набирает обороты. Создавая при Министерстве регионального развития рабочую группу по делам обманутых дольщиков, министр Владимир Яковлев ввел в нее исключительно представителей ассоциации, но он же, рассуждая о проблемах нацпроекта «Доступное жилье», предлагает обложить владельцев двух и более квартир дополнительным налогом, а Федеральная антимонопольная служба «втайне» готовит комплекс мер против «спекулянтов». Если ассоциации и дадут возможность вернуть свое, то только за счет собравших по несчастью. Активисты оргкомитета указывают на то, что председатель ассоциации Антон Беляков появился на митингах только в конце прошлого года, в первоначальных списках пострадавших дольщиков не числился вообще, и намекают на его связи с некими рейдерскими структурами.

А господин Беляков в ответ заявил, что разработанный Общественной палатой и

поддерживаемый оргкомитетом законопроект «О реструктуризации строительных организаций», который упрощает процедуру банкротства несостоятельных компаний, упростит также коррупцию и распыление вырученных средств. В качестве примера он привел историю строительной компании «Град», которая инициировала собственное банкротство, а почти готовый объект был продан за бесценок.

Нестроенные объекты, материальный залог вкладчиков, расползаются за бесценок, считает и противник Белякова — активист оргкомитета Сергей Королев. Его пример — жилой комплекс на 450 квартир в поселе Тучково, из которых обманутым дольщикам принадлежит около четверти. Недострой был продан за \$50 тыс.

Оба движения обвиняют друг друга в политизации и в участии в пиар-акциях политических и общественных деятелей. Похоже, эти обвинения небезосновательны.

Представители ассоциации находят поддержку в коридорах Совета федерации. На-

оборот, Оргкомитет пострадавших соинвесторов обвиняет руководство Совета федерации в нечистоплотных связях с руководством компании «Социальная инициатива», а к деятельности Анатолия Кучерены в поддержку оргкомитета активно подключился депутат Государственной думы Александр Хинштейн.

Политические и общественные деятели предлагают помощь, и уставшим, отчаявшимся людям показалось, что они могут ею воспользоваться. Дольщики поверили в «хорошую» и «плохую» власть, решили, что с помощью одних государственных или псевдообщественных институтов могут чего-то добиться от других, не понимая, что тем самым легализовали игру в «хороших» и «плохих» пострадавших дольщиков. Они забыли, что чиновники реагируют только на те митинги, на которые их не приглашают, на которых их освистывают, с которых их гонят. Все остальное — «конструктивный процесс». Иными словами, движение в никуда.

Альберт Аюбян

Реклама

Перво-классные дома



→ быстрые сроки строительства
→ минимальные затраты на отделку
→ нормативный срок эксплуатации – 100 лет

Новые зимние предложения



933-7606 • www.dsk1.ru
Реализация квартир ДСК-1 и Компания

ПРИЕЗЖАЙТЕ ПОСМОТРЕТЬ

или

ПОСЕТИТЕ НАШ САЙТ:

всего 5 минут от метро „Алтуфьево“

www.novieveshki.ru

740 72 27



НОВЫЕ ВЕШКИ

ЖИЗНЬ, КАКОЙ ОНА ДОЛЖНА БЫТЬ

УНИКАЛЬНЫЙ КОТТЕДЖНЫЙ КОМПЛЕКС