

ДОМ ДЕНЬГИ

Прорабы недостроя

(Окончание. Начало на стр. 28)
«Понятно, что создание юридического лица, получение лицензий на ведение строительной деятельности — это дело не одного дня. „Норд“ просто таянул время», — рассказывает Алексей. — Пока мы создавали наше некоммерческое партнерство „Трицк Б-39“, выяснилось, что задолго до того как предложить нам права на стройплощадку, „Норд“ начал процедуру банкротства. И передавать дома он не может».

Банкротство «Норда» стало серьезной проблемой для инвесторов. Если компания будет признана неплатежеспособной, жилой комплекс продается с молотка, а деньги передадут фирмам-кредиторам. Среди этих кредиторов наверняка найдутся дочерние предприятия «Норда», а вот до частных денег так и не дошли бы — они считаются кредиторами второй очереди.

Чтобы не допустить процедуры банкротства по выгодному «Норду» сценарию, инициативщики оперативно создали юридическое лицо и с помощью юристов подали в областной арбитражный суд иск к строительной компании. Дело закончилось победой инициативной группы.

Успех надо было развешивать, и следующей целью инициативной группы стал внешний управляющий «Норда» Денис Козлов. Инвесторы заподозрили его в попытке повторно продать квартиры. По словам господ Романоука и Заболоцкого, управляющий дал серьезный повод для таких подозрений: он подал иск с требованием признать договоры долевого инвестирования недействительными. В итоге дольщики добились возбуждения уголовного дела по этому факту.

«Сейчас мы ждем завершения юридических формальностей», — говорит Валдим Романоук. — Нам должны передать объект, и его можно будет достроить без доплат дольщикам». Впрочем, доплаты все же были: обманутые инвесторы каждый месяц скидывались по 500 руб., чтобы обеспечить работу инициативной группы. Но эта сумма не идет ни в какое сравнение с их возможными потерями.

Приходите завтра
Впрочем, описанная выше ситуация скорее исключение из правил. Большинство инвесторов, так и не получивших оплаченные квартиры, пока лишь



Из «обманутых инвесторов» только люди, заключившие договор долевого инвестирования на строительство этого дома на Варшавском шоссе, уже получили ключи от своих квартир. Фото ДМИТРИЯ ЛЕБЕДЕВА

выслушивает обещания «решить их проблему в 2008 году». Наш дом в Юго-Западном округе компании «Воронцов» начала строить в 1996 го-

ду. А спустя некоторое время все права на объект каким-то образом получил один из акционеров строителя — ООО «Мегаструктур», — рассказыва-

ет Эллада Илиадис, врач, купившая несколько лет назад квартиру в доме на улице Удальцова. — «Мегаструктур» права покупателей на квартиры не признает. А представитель префектуры округа госпожа Финаева сообщила нам, что доложила о ситуации на комиссии у Ресина, но комиссия не стала рассматривать вопрос до вынесения судами решений по нашим искам. Но районные суды решения выносят годами — власти нас просто отфутболивают, не хотят помогать».

Власти Москвы и области обещают обеспечить жильем каждого обманутого. Но в бюджете нет резервов на реализацию этих планов.

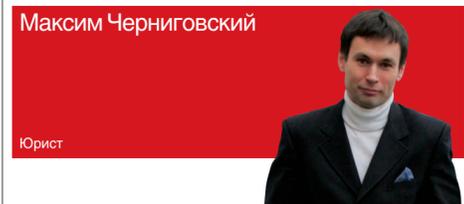
В Ассоциации обманутых инвесторов утверждают, что ключи от квартир получили пока всего несколько человек.

Чинovníки уверяют, что дополнительных бюджетных средств не понадобится. При перераспределении проблемных площадок с застройщиками оговариваются условия, при которых можно будет обеспечить дольщиков жильем. Например, переоформлять проектную документацию и дом, в котором должно было

быть 10 этажей, строят 20-этажным. Инвесторам первоначального проекта выделяются дополнительные квартиры. Компании, которым достаются «проблемные» объекты, призывают дольщиков не унывать. Им предлагают взаимодействие на следующих условиях. За время, прошедшее с момента приостановления строительства их домов, стоимость метра жилья существенно выросла. Если квартира, закрепленная за дольщиком, в доме немного, застройщикам все равно выгодно передать их обманутым инвесторам (сделав реверанс властям). При этом компании зарабатывают на продаже не обремененных квартир.

В другом случае застройщики предлагают дольщикам внести разницу в стоимости квадратного метра жилья с учетом роста цен и получить свои квартиры. В случае отказа или отсутствия денег дольщику возвращается внесенная сумма. Кроме того, дольщики могут быть предложены квартиры меньшей площади — внесенная ими сумма пересчитывается на метры жилья исходя из сегодняшних цен на недвижимость.

ОЛЬГА СОЛОМАТИНА



Максим Черниговский Юрист

Договорные отношения

Не реже раза в месяц ко мне подходит знакомый, знакомый знакомого или какой-нибудь его родственник с просьбой дать правовое заключение по договору на покупку квартиры в строящемся доме. И каждый раз я говорю этим людям, которые мне ничего плохого не сделали, что я такую работу продельвать не буду. Не потому, что сильно занят, и не потому, что мне лень, а по причине ее, работы, абсолютной ненужности.

Как только ни назывались приносимые мне договоры! Навскидку могу припомнить дюжину вариантов, а еще дюжину при желании придумаю сам. Перечислять не буду, во-первых, по причине ужасной кондовости этих самых названий, даже на фоне общей кондовости юридической терминологии. А во-вторых, вы сами понимаете, что все они означают примерно одно и то же: вы покупаете квартиру, которой нет. Возможно, ее и не будет, а если будет, то ее вам могут и не отдать. А если отдадут, то вы за нее заплатите еще неизвестно сколько. Конечно, в договоре будут стоять какие-нибудь цифры общей площади квартиры, будет как-то отобразена цена и даже будут указаны некие сроки. Но как показывает юридическая практика, эти условия абсолютно виртуальные. Все равно практически никогда эти договоры точно в срок не исполнялись, и сколько бы я в них ни копался сейчас, каких бы поправок к отдельным пунктам вы ни добились, это абсолютно ничего не изменит. Застройщик договор непременно нарушит, а ваши попытки добиться чего-то через суд приведут к столь ничтожному эффекту, что у всех остальных желания судиться даже не возникнет.

Дело в том, что застройщик, как правило, лицо со средствами и весьма уважаемое. А вы кто? Да никто по сравнению с такими уважаемыми людьми! Застройщик проявит уважение к судьбе (за ваши же деньги) — и судья вынесет нужное решение. Если судья не понял, ему объяснят другие люди, к которым застройщик проявит еще больше уважения. У застройщика целая юридическая служба. Пусть, быть может, юристы из его команды звезд с неба не хватают, но зато они руку уже набрали в проявлении уважения к нужным людям. А что у вас? Только один юрист. Даже если он препарирует договор, просветит рентгеном и так далее, все равно пару маленьких подводных камушков, в обилии разбросанных юристами застройщика по всему многостраничному тексту вашего с ним договора, он не найдет. И скорее всего, именно эти камушки позволят застройщику в любой момент поднять цену на возводимую квартиру и потребовать с вас доплату, нарушить все возможные сроки, а потом с чистой совестью отмахнуться от ваших требований разумной компенсации за нарушение договора.

Но, допустим, случилось чудо, вы распознали все юридические трюки, заложенные в договор, застройщик согласился внести в типовой текст необходимые вам изменения, договор с вами подпишет надлежащее лицо, а не некая посредническая контора с полномочиями, предоставленными ей сомнительным с правовой точки зрения документом. И что, вы думаете, что за свои деньги вы получили квартиру? Ну конечно же нет! Потому что бухгалтерия застройщика непрозрачна, вокруг него вьется стая аффилированных лиц, через которых он в случае чего выведет все активы, оставив вас с котлованом на участке, уже отобранном в пользу другой конторы на основании решения суда.

Изначем тогда вам правовое заключение, если даже при самом положительном правовом заключении застройщик может кинуть любого и ему ничего за это не будет?

прямая речь

Что вернут обманутым дольщикам?

Фархад Ахмедов, член Совета Федерации, совладелец компании «Нортекс»:
— Сложно сказать. В обещании Лужкова компенсировать потери частным инвесторам я вижу элементы популизма. Город — это не его личная казна. Что ж, теперь брать обязательства за всех, кого обманули? Это может получить лавинный характер.

Вячеслав Дудка, губернатор Тульской области:
— Надеюсь, что дадут квартиры, как и обещало московское правительство. Ответственность власти при выдаче лицензий на работу с деньгами граждан должна быть высокой и реальной. Ведь люди убеждены, что раз

власть разрешила фирме брать деньги у населения, то она отвечает за состоятельность и порядочность этой фирмы, а иначе в чем тогда смысл лицензирования, регистрации, выдачи разрешений и прочего? У нас в области еще до моего назначения была аналогичная ситуация с одной фирмой, мы до сих пор разбираемся и приняли меры, чтобы такое не повторилось.

Игорь Коган, председатель правления Оргрбсбанка:
— Квартиры, я думаю, им все-таки дадут. Ведь Лужков пока еще обещания выполнял. При нашем бардаке в вопросах регулирования и лицензирования государства, местные власти,

безусловно, виноваты в том, что обман происходит. И я рад, что Лужков признает вину, и его обещание очень правильное.

Николай Харитонов, депутат Госдумы (фракция КПРФ):
— Ничего. Опять будут кормить обещаниями, а народ будет верить. Сначала люди поверили строителям, теперь будут ждать и верить власти. Но разве эта власть когда-нибудь выполняла свои обещания?

Александр Лебедев, депутат Госдумы, совладелец Национальной резервной корпорации:
— Власть, мягко говоря, лукавит. Все знают среднюю стоимость

квадратного метра жилья обманутых дольщиков — от 40 тыс. до 70 тыс., и чтобы обеспечить их жильем или деньгами, понадобится примерно полбюджета. А в нем такой строки нет. В лучшем случае в год будут давать по десять квартир, а потом по ТВЦ покажут сюжет, будто бы всем раздали.

Анзори Аксентьев, глава компании «XXI век»:
— Никто ничего возвращать не будет. Тем более что такие обещания нереализуемы. Ну откуда государство возьмет столько денег, чтобы достроить миллион квадратных метров жилья и просто так отдать его дольщикам. В России простой народ грабится всегда — достаточно вспомнить вкладчиков Сбербанка, потерявших свои вклады в одночасье. Наши люди просто

обречены иметь дело с аферистами. Ведь власть их никогда не оберегала от них. У нас нет для этого ни одного закона. Именно поэтому расцветают различные МММ и «Тибеты».

Татьяна Заславская, академик РАН:
— Не хотелось бы гадать, потому что власть постоянно нас обманывает в самых циничных формах. Стоимость всех национальных проектов — 3 руб. в день на человека, так что что-нибудь дольщикам вернут, но так мало, что это будет выглядеть очередным издевательством.

Отари Аршба, депутат Госдумы:
— Лиха беда начало. После вканихали, которая творилась на этом рынке, хорошо уже и то, что государственные мужи на-

чинают извиняться. Но разом эти вопросы не решить, так как ипотека может разогнать инфляцию до критического предела. Да и люди сами брали на себя риски и должны тоже за них отвечать. С обещаниями надо быть осторожнее: патернализм не всегда уместен.

Юрий Кобаладзе, управляющий директор инвестиционной компании «Ренессанс Капитал»:
— Ничего не вернут. У нас в стране миллионы обманутых вкладчиков, которые кричат «верните „Властелину“». Беда в том, что граждане очень доверчивы и сами обманули. Они, наверное, не читали сказку про Буратино. Я вообще не понимаю, на каком основании власть может им давать подобные обещания.

жилой комплекс

КОНТИНАЛЬ

рядом с Серебряным бором

- + ЭКОЛОГИЧЕСКИ БЛАГОПОЛУЧНЫЙ РАЙОН
- + ПАНОРАМНЫЕ ВИДЫ ИЗ ОКОН
- + РАЗВИТАЯ ИНФРАСТРУКТУРА
- + НОВЕЙШИЕ ТЕХНОЛОГИИ

<p>Многофункциональный жилой комплекс</p> <p>расположен в 20 минутах езды от центра города, на берегу Москвы-реки, в непосредственной близости от Серебряного бора</p>	<p>Инфраструктура комплекса:</p> <ul style="list-style-type: none"> • деловой центр • детско-юношеский досуговый центр • детская музыкальная школа • салон красоты • боулинг • бильярд • супермаркет • ресторан • многоуровневая парковка
<p>Квартиры</p> <p>со свободной планировкой от 1 до 5 комнат и более</p>	<p>Панорама застройки</p>
<p>Площадь квартир</p> <p>от 70 до 300 кв. м и более</p>	
<p>Адрес объекта:</p> <p>пр-т Маршала Жукова, влад. 72-74</p>	<p>ЗАО «КОРПОРАЦИЯ «КОНТИ»</p> <p>942-0398, 937-6833, www.konti.ru</p>

Решение о выдаче кредита

5 дней*

Ипотека Собинбанка — это Ваша покупка квартиры в Москве и Московской области.

Первоначальный взнос не менее

15%

от стоимости приобретаемого жилья

Годовая процентная ставка

11%

Срок кредитования до

20 лет

Валюта кредита: доллар США

ПОДДЕРЖИВАЕМ СТРЕМЛЕНИЯ

Условия выдачи кредита:

- Гражданство РФ. Возраст от 18 до 60 лет для мужчин и до 55 лет для женщин (на дату возврата последней суммы кредита согласно условиям договора).
- Залог приобретаемого жилья.
- Страхование (выгодоприобретателем является ОАО «Собинбанк»): жизни и потери трудоспособности Заемщика, риска утраты и повреждения недвижимости, риска утраты титула собственности. Страховые взносы до 1,5% в год от остатка задолженности.
- Наличие акта оценки недвижимости независимым оценщиком (расходы Заемщика зависят от тарифов оценщика).

Данная программа действительна до 31 декабря 2006 года и распространяется на жилье, право собственности на которое оформлено в соответствии с законодательством. Единоразовая комиссия Банка — 1,45% от размера кредита. Расходы по аренде депозитарной ячейки определяются в соответствии с тарифами ОАО «Собинбанк».

*Решение о выдаче кредита, его сроке и сумме (не более 500 000 долларов США) принимается исключительно по усмотрению ОАО «Собинбанк» с учетом платежеспособности заемщика, а также юридических и физических характеристик жилья в срок не более 5 рабочих дней с даты предоставления всех документов.

Обратитесь к нашим менеджерам и получите исчерпывающую информацию о, возможно, самом масштабном приобретении в Вашей жизни.

Лицензия Банка России № 1317

Ипотечное кредитование

(495) 725-25-25 / www.sobinbank.ru

Адреса офисов обслуживания опубликованы на www.sobinbank.ru