

Роман Домащенко: «Около 60 процентов нашей работы — это антикризисная поддержка бизнеса»

Основатель и управляющий партнер адвокатского бюро «Домащенко и партнеры» — о том, как бизнесу сохранить баланс в период нестабильности на рынке недвижимости

Рынок недвижимости Краснодарского края, и особенно Сочи, лихорадит: на фоне кризиса идет градостроительная реформа, ажиотажный спрос со стороны покупателей сталкивается с запретом на новое строительство со стороны властей. Мораторий на возведение новых жилых комплексов на территории главного курорта страны поставил в затруднительное положение даже самых опытных застройщиков. Многие компании просто не знают, что им делать в условиях изменчивого рынка и кардинальных решений, которые без прелюдий принимают региональные власти. Представители бизнеса оказываются в правом тупике, помочь выйти из которого могут только самые опытные и квалифицированные юристы.

О том, как в условиях нестабильности адвокатское бюро «Домащенко и партнеры» помогает бизнесу держаться на плаву, грамотно провести процедуру банкротства или разрешить корпоративный спор — рассказал основатель и управляющий партнер бюро Роман Домащенко.

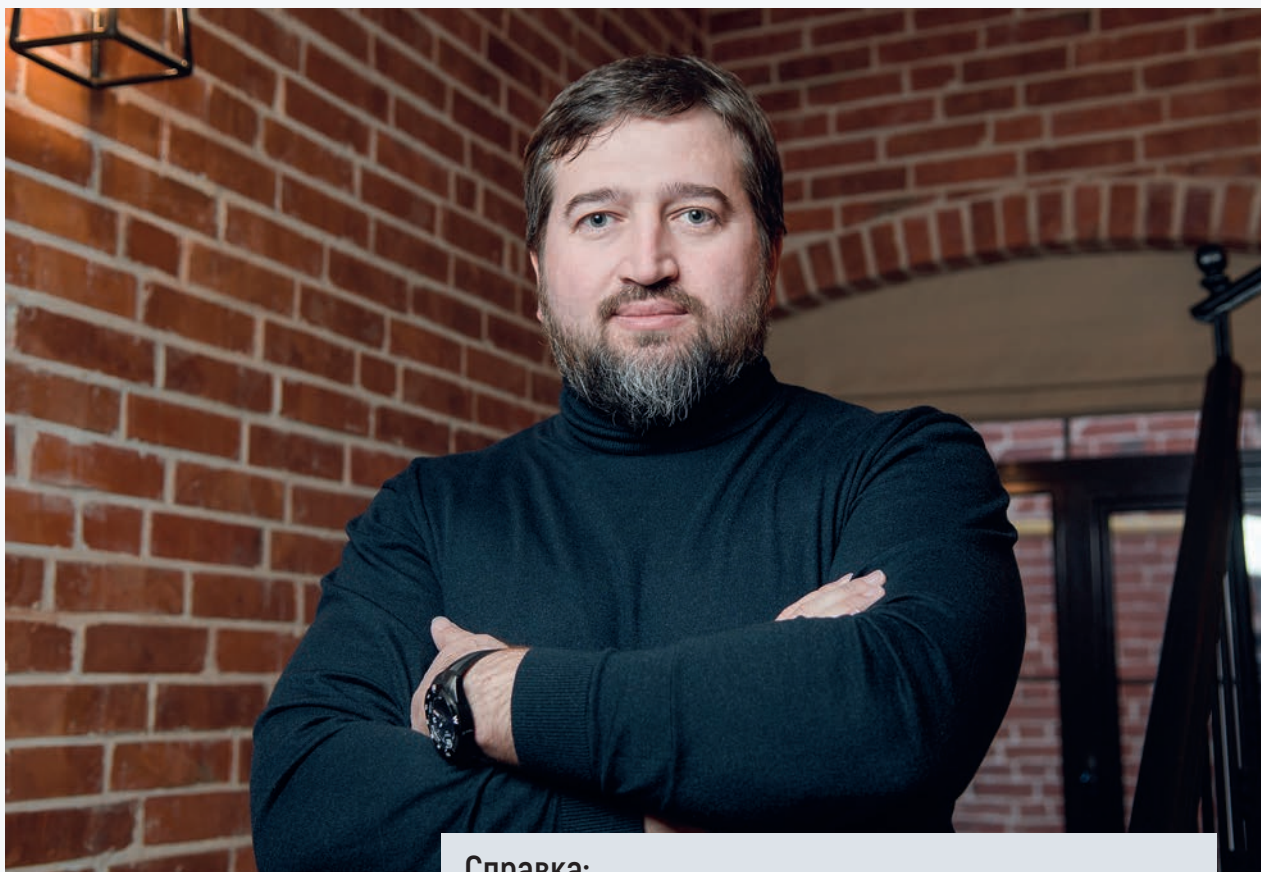
— Роман Юрьевич, как вы можете в целом описать сегодняшнюю ситуацию на рынке недвижимости в Сочи? К каким последствиям для бизнеса привели действия властей по ограничению застройки?

— Рынок недвижимости Сочи растет, при этом есть большое количество проблемных объектов, которым нужна помощь. Безусловно, накладывает существенный отпечаток на ситуацию, в том числе на формирование цен на жилье, решение властей об ограничении строительства на курорте. Строительный бизнес был не готов к фактическому мораторию. Кто-то из застройщиков успел купить участки, вложив по 200–300 млн руб. в приобретение, оформление проектной документации и получение технических условий, и теперь вынуждены «замораживать» проекты из-за моратория. Бизнес оказался в ситуации, мягко говоря, неопределенности. Многие застройщики чувствуют растерянность, понимая, к каким негативным последствиям все это может привести. Они обращаются к нам за юридической помощью. И совместно мы разрабатываем план антикризисных мероприятий, прописываем стратегии, инвестиционные программы, позволяющие свести к минимуму влияние кризиса, проводим реструктуризацию компании по различным направлениям. У нас есть достаточное количество «антистрессовых» наработок, которые помогают бизнесу смягчить влияние кризиса. К слову, сегодня около 60 процентов нашей работы — это антикризисная поддержка бизнеса.

— В Сочи вы взяли, пожалуй, за самые сложные процедуры банкротства. Чего в итоге удалось добиться?

— Банкротство, при грамотном юридическом сопровождении, это эффективный инструмент, способный защитить интересы как должника, так и кредитора. В нашем штате работают юристы, имеющие за плечами многолетнюю судебную практику, которые

не боятся самых сложных случаев и знают, как грамотно «упаковать» все с юридической точки зрения. В Сочи мы сопровождаем банкротство ООО ЖК «Курортный». Это один из самых проблемных объектов долевого строительства. Разрешение на строительство жилого комплекса на 12 га было выдано в 2014 году, но застройщик отклонился от него, после чего разрешение отозвали. В августе 2018 года был найден инвестор для достройки объекта. В течение последующих двух лет была реализована дорожная карта по завершению ЖК. Мы сопровождаем процедуру, начиная от оформления земли, заканчивая работой в арбитраже, а также выстраиваем работу с дольщиками, которых более 500 человек. Двигаемся успешно. Сегодня объект, в состав которого входят 600 квартир, достроен, завершается финальная стадия — подключение к коммуникациям. Второй сложный объект, который мы также успешно сопровождаем, — ООО «Ида». Этот проект начали реализовывать около 10 лет назад. Работы проводились по 214-ФЗ, что позволило застройщику привлечь денежные средства порядка 300 дольщиков. Позже было установлено, что фактически имело место нецелевое использование денежных средств, застройщика оштрафовали. В ЖК входят четыре дома на улицах Виноградная, Гагарина, Пасечная и Санаторная. В данный момент один дом введен в эксплуатацию, 80 человек получили свидетельства о праве собственности. Второй дом мы оформляем, в нем уже живут люди, готовность третьего дома составляет 90%, в этом году мы его введем в эксплуатацию.



Справка:

Роман Домащенко — специалист в области гражданского и земельного права. В 2000 году окончил юридический факультет Кубанского государственного университета. Практику начал за два года до окончания вуза. В 2003 году стал адвокатом Краснодарской краевой коллегии адвокатов, возглавлял ряд юридических компаний. В 2011 году основал бюро «Домащенко и партнеры».

Является постоянным экспертом «Ъ-Кубань» и других СМИ.

— Есть ли в вашей практике примеры, когда строительный бизнес страдает из-за спора партнеров?

— В Сочи есть ряд объектов, не буду их называть, строительство которых затрудняется из-за корпоративных конфликтов. Мы четко понимаем, какие меры необходимо предпринять, чтобы разрешить корпоративный спор и вывести компанию на новый старт. Но в таких ситуациях можем лишь советовать бизнес-партнерам обратиться к юристам за профессиональными услугами.

— Насколько актуальна в Сочи проблема узаконивания жилых самостроев? Помогаете ли вы застройщикам в таких ситуациях?

— Эта проблема существует, она нигде не исчезла. Да, мы помогаем, но избирательно: только в случае, если люди проживают в таких домах. В реестр самовольных построек Сочи включено около 100 объектов. В отношении около 60 из них рассматривается вопрос о сохранении. Несколько домов расположены на территории Сириуса. Таким объектам мы можем и знаем, как помочь, в том числе какие документы необходимо собрать и как их правильно оформить. Также в нашей практике были случаи, когда мы добивались отмены су-

дебного решения о сносе самовольно возведенного объекта.

— Какие еще проблемы, с которыми сегодня сталкиваются юристы в Сочи, вы можете решить?

— Мы оказываем компаниям полный комплекс услуг, начиная от составления договора, заканчивая самыми сложными судебными спорами в сферах гражданского, корпоративного, коммерческого, земельного, трудового, экологического, финансового и налогового права. Осуществляем правовое сопровождение инвестиционных и строительных проектов. Разрабатываем план защиты от банкротства и успешно сопровождаем процедуры банкротства. У нас огромный опыт в проведении различных операций в сфере недвижимости, в том числе помогаем в формировании земельных участков, изменении их границ, определении кадастровой стоимости и пр.

Немаловажный момент, что территориально бюро «Домащенко и партнеры» представлено офисами в Сочи и в Краснодаре. Это дает нам дополнительную свободу в работе, так как арбитражный, апелляционный и кассационные суды расположены в Краснодаре. То есть мы можем максимально оперативно помочь клиенту.