

Защищая интересы пострадавших соинвесторов

13 сентября в Администрации Климовска состоялась встреча по вопросу строительства многоквартирного дома на улице Серпуховской, которую провел первый замглавы Администрации города Сергей Калинин. В ней приняли участие: Юрий Глуходедов, заместитель министра Министерства строительного комплекса Московской области, конкурсный управляющий ООО «ПКП «Лидер» Владимир Соснин, генеральный директор ООО «Жилсоцстрой» Сергей Уманский, директор ООО «Финансовое управление» Марианна Кобякова, заместитель начальника управления архитектуры и градостроительства Администрации города Евгения Блинова, представители инициативной группы участников долевого строительства и другие заинтересованные лица.

ВСТРЕЧА НАЧАЛАСЬ с доклада заместителя начальника управления архитектуры и градостроительства Администрации города Евгении БЛИНОВОЙ, которая рассказала собравшимся о правовых аспектах решения вопроса строительства дома на улице Серпуховской:

– Согласно Московскому областному закону № 84-ОЗ «О защите прав граждан, инвестировавших денежные средства в строительство многоквартирных домов на территории Московской области» органы местного самоуправления наделены полномочиями по составлению реестра пострадавших соинвесторов, который ведется с февраля этого года – с того момента, как вышло постановление главы Климовска № 55 и объект был признан проблемным. На сегодняшний день в Администрацию города поступило 153 заявления, остальным участникам долевого строительства (всего их около 300), сведения о которых получены из выписки ЕГРП, мы направили уведомления, предлагающие подать заявления. Также в отношении названного многоквартирного дома ежеквартально в Министерство строительного комплекса Московской области направляются сведения для сводного перечня проблемных объектов. Наряду с доведением данной проблемы до контролирующего органа – Министерства строительного комплекса Московской области, Администрация города Климовска ежемесячно информирует Прокуратуру города Климовска и Главное управление региональной безопасности Московской области о ситуации, связанной со строительством объекта.

Второй аспект, на котором необходимо остановиться, – это правовая позиция по объекту с точки зрения Федерального закона «О несостоятельности (банкротстве)».

1 СЕНТЯБРЯ состоялось очередное заседание Арбитражного суда Московской области, на котором вынесено решение о признании ООО «ПКП «Лидер» банкротом и об открытии в отношении него конкурсного производства. При этом, исходя из текста решения, понятно, что в данном случае применялись положения закона «О несостоятельности (банкротстве)...» без учета изменений, внесенных в июле 2011 года, то есть № 210-ФЗ, который вступил в силу с 15 августа, применен не был. Таким образом, реализация объекта незавершенного строительства ПКП «Лидер» будет происходить без учета особенностей этих изме-

нений. (Так, участники долевого строительства, если бы нормы нового закона были применены, могли бы подать требования о погашении задолженности путем передачи жилых помещений или объекта незавершенного строительства созданному ими ЖК или ЖСК.) В нашем случае такой возможности у участников долевого строительства нет.

В этой связи для нас, как для органа местного самоуправления, конечно, важна судьба участников долевого строительства. Безусловно, № 214-ФЗ «Об участии в долевом строительстве...» защищает залогодержателей, а именно лиц, которые имеют договоры долевого участия в строительстве. Открытым пока остается очень важный вопрос по поводу судьбы граждан, нуждающихся в предоставлении жилых помещений по договорам социального найма («очередников»), живущих в нашем городе, которые должны были бы в перспективе получить 11 квартир – это 640 кв. м, в рамках реализации инвестиционного контракта.

И в-третьих, до того, как было получено решение Арбитражного суда Московской области, в Администрацию города было направлено письмо от компании «Еврогруппстрой», которая намеревалась вступить в инвестиционный проект. Была проведена проверка деловой репутации компании, направлялись запросы в главное управление региональной безопасности. Но сейчас мы находимся в принципиально ином правовом поле, и взаимодействовать сможем только с субъектом предпринимательства, который приобретет либо объект незавершенного строительства, либо право в инвестконтракте по итогам торгов.

КОНКУРСНЫЙ УПРАВЛЯЮЩИЙ Владимир СОСНИН сообщил участникам встречи о перспективах участников долевого строительства в связи с введением процедуры конкурсного производства:

– С 1 сентября в отношении ПКП «Лидер» Арбитражным судом Московской области введено конкурсное производство. Сейчас мы проводим инвентаризацию и оценку объекта. На последнем собрании кредиторов было решено проводить оценку объекта с обременением правами участников долевого строительства. То есть на торги этот объект незавершенного строительства будет выставлен с обременением правами участников долевого строительства. Таким образом, победитель торгов будет обязан перезаключить договоры долевого участия с соинвесторами.

Основное условие потенциальных участников торгов, с которыми мы вели предварительные переговоры, – это выделение компенсационного земельного участка.

ФРАЗА конкурсного управляющего о выделении «компенсационного участка» вызвала весьма эмоциональное обсуждение об обоснованности этого требования со стороны кредиторов (ООО «Финансовое управление») и возможных участников торгов по продаже объекта незавершенного строительства.

В ОБСУЖДЕНИЕ вступил замминистра Министерства строительного комплекса Московской области Юрий Глуходедов, который объяснил участникам встречи, что решение вопроса пострадавших соинвесторов находится на контроле Министерства, и он надеется, что собравшиеся вернутся к конструктивному диалогу и наметят пути взаимодействия.

ПОСЛЕ ЭТОГО совещание продолжилось без участия представителей средств массовой информации.

КОММЕНТАРИЙ по итогам встречи дала Евгения Блинова:

– Было принято два принципиально важных решения. Во-первых, ООО «Жилсоцстрой», являясь собственником земельного участка, через 10 дней после сегодняшнего совещания (то есть сегодня – прим. корр.) должно дать ответ, готова ли строительная компания участвовать в торгах по реализации объекта незавершенного строительства. Это время необходимо, чтобы подсчитать экономику проекта. О своем решении ООО «Жилсоцстрой» официально проинформирует конкурсно-

го управляющего Соснина, после этого будет назначена рабочая встреча с кредиторами.

ПРИ ЭТОМ необходимо понимать, что с введением на объекте конкурсного производства вопрос обеспечения участников долевого строительства дома на Серпуховской квартирами юридически выходит из компетенции органов местного самоуправления. Проблема будет решаться в переговорах субъектов предпринимательства по условиям участия в торгах. Кроме того, вопрос находится на контроле в Министерстве строительства Московской области в соответствии с поручениями президента России, председателя правительства РФ, данными губернатору Московской области. Проблема носит социальный характер.

– **Объясните требования группы коммерсантов, якобы готовых участвовать в торгах по покупке объекта незавершенного строительства о выделении им так называемого «компенсационного участка».**

– В рамках конкурсного производства инвестиционный контракт со всеми обременениями теряет силу. Компенсационный земельный участок согласно № 84-ФЗ действителен может быть предоставлен. Но он предоставляется новому застройщику. А новый застройщик – это то лицо, которое по итогам торгов приобрело права на проблемный объект. Кроме того, говорить об обязательном предоставлении компенсационного участка в силу одного только № 84-ФЗ нельзя, поскольку этот закон ссылается на федеральное законодательство. Федеральное же законодательство говорит о проведении торгов для приобретения этого земельного участка. У нас торги уже проведены, и этот земельный участок по итогам торгов принадлежит ООО «Жилсоцстрой».

Добавлю, что земля – это исчерпаемый ресурс, и у нас в городе сейчас нет свободных земель, смежных с земельным участком, на котором находится объект незавершенного строительства ООО «ПКП «Лидер». Ведь суть проблемы заключается в том, что на втором земельном участке потенциальные участники торгов по реализации объекта незавершенного строительства могут построить еще один многоквартирный дом, а для этого нужны общие инженерные сети. Только при данном условии экономика проекта будет стабилизирована.

И еще раз повторю, что единственный земельный участок, который отвечает этим условиям, по итогам проведения торгов, согласно законодательству, сегодня принадлежит ООО «Жилсоцстрой».

P.S. В НАСТОЯЩЕЕ ВРЕМЯ в Арбитражный суд Московской области в рамках дела о банкротстве ПКП «Лидер» в производство судье М.В. Козловой Администрацией города подготовлено заявление о включении Администрации города Климовска в третью очередь реестра требований кредиторов ООО «ПКП «Лидер» с суммой кредиторской задолженности в размере сорока четырех миллионов трехсот семидесяти одной тысячи двухсот рублей. Это рыночная стоимость 640 кв. м жилья на дату 01.09.2011 года.

Марина
ВАЛЕНТИНОВА.

