

Сделка со скидкой

Почему объект незавершенного строительства продали всего за 50 тысяч рублей?

В КОНФЛИКТЕ, развернувшемся вокруг дома по улице Жукова, который стоит теперь мертвым грузом, на самом деле участвуют три стороны.

Н о до сих пор на виду были только две: авторы строительного «проекта» (ЗАО «ФСК «Наш город» и ООО «ВоенЖилСтрой») и обманутые ими дольщики. Однако в последнее время застройщик часто намекал на присутствие в деле третьего лица, некоего Феликса. Директор ООО «ВоенЖилСтрой» публично сообщил дольщикам, что именно из-за этого человека они не могут официально зарегистрировать «долевки» на свои квартиры. Корреспондент «ММ» встретился с **Феликсом КРЮЧКОВЫМ**, одним из инвесторов «замороженного» ныне проекта.

— Феликс, давайте сначала: какое отношение вы имеете к фирмам «Наш город», «ВоенЖилСтрой», «Сатурн» и к объекту на улице Жукова?

— К первым двум фирмам прямого отношения не имею, а в ООО «Сатурн» мне принадлежит 30 процентов долей в уставном капитале. В 2005 году, когда началась вся эта история, «Сатурн» был фирмой другого человека, который и владел земельным участком на Жукова. Но у владельца фирмы не было денег на строительство. И в это время в Магнитогорске удачно появилась компания «Наш город», в руках которой была схема по сбору денег с населения. Схему заимствовали у коллег в Тольятти.

— Да, я заметила, что сайт ФСК «Наш город» в точности копирует ресурс одноименной строительной компании в Тольятти. Между ними есть связь?

— Юридически нет никакой связи. Просто один из учредителей фирмы «Наш город» — из Тольятти, он и привез оттуда схему работы. Руководитель «Нашего города» предложил мне стать партнером фирмы в новом проекте — купить «Сатурн» вместе с земельным участком. Так и сделали. Меня привлекли как инвестора и как соучредителя ООО «Сатурн». Согласно договору мне принадлежит часть квартир в будущем доме.

— То есть вы такой же дольщик, как и люди, отдавшие деньги фирме «Наш город»?

— По сути, да. Только у меня в некотором смысле больше полномочий, потому что я действую как юридическое лицо. Принимая от людей деньги, «Наш город» обещал им в течение 1,5 месяца зарегистрировать «долевки». Но это было лукавство, потому что в то время «Сатурн» не имел разрешения на строительство и не мог регистрировать жилье. Но строительство началось, а вопрос с документами в администрации улаживали параллельно. В декабре 2006 года стройка остановилась, потому



что «Сатурн» сильно задолжал генподрядчику. Почему так произошло? Сейчас я уверен, что деньги, переданные физическими лицами фирме «Наш город», до строительной площадки дошли не в полном объеме: это видно из бухгалтерской отчетности. Часть инвестиций ушла на строительство дома по проспекту Ленина, которое вело ООО «ВоенЖилСтрой». Учредители этой фирмы — те же лица, что и в ЗАО «Наш город».

— Феликс, а вы куда смотрели: будучи учредителем, неужели не видели, что ситуация развивается в опасном направлении не только для дольщиков, но и для вас?

— Конечно, я начал предъявлять претензии. Добавляя денег, чтобы сдвинуть стройку с мертвой точки. В апреле 2007-го «Сатурн» получил, наконец, разрешение на строительство, «реализовав» к тому времени около 120 квартир. И я сразу потребовал оформить в регистрационной палате «долевки» на мои квартиры, но получил от своих партнеров отказ. Никто из клиентов ФСК «Наш город», уже год ждущих документов, «долевки» также

не получил. После этого наш конфликт перешел в активную стадию. В ноябре 2007-го «партнеры» без моего ведома продали дом с землей фирме «ВоенЖилСтрой» (то есть себе же) за 50 (!) тысяч рублей. Больше у них, видимо, не нашлось. Могу сказать, стоимость этого объекта сегодня превышает сто миллионов рублей. Меня, проще говоря, обвели вокруг пальца. Я подал в суд, начался процесс, и зимой этого года на дом был наложен арест.

— Получается, в период с апреля по ноябрь 2007 года ООО «Сатурн» имел все разрешительные документы для оформления с пайщиками договоров долевого участия. А после сделки и до ареста дома эти полномочия имел ООО «ВоенЖилСтрой». Но «долевки»

Суд идет

Из договора купли-продажи: «П. 3. Указанный объект незавершенного строительства оценен сторонами и продан за 50 000 (пятьдесят тысяч) рублей, уплаченных Покупателем (ООО «ВоенЖилСтрой») Продавцу (ООО «Сатурн») до подписания настоящего договора вне помещения Отдела по Магнитогорскому городскому округу УФРС по Челябинской области. <...> П. 7. Продавец поставил Покупателя в известность о том, что до составления настоящего договора указанный объект незавершенного строительства никому не отчужден, не заложен, не обещан, в споре не состоит, в доверительное управление, в аренду в качестве вклада в уставной капитал юридических лиц не передан, под арестом (запрещением) не значится».

людям никто не оформил. Теперь уже ясно, что и не собирался оформлять.

— Более того, во время регистрации дома его «провели» как нежилое помещение. Не знаю, как пайщики будут с этим всем разбираться: по одним договорам обязательства несет «Сатурн», по другим — «ВоенЖилСтрой». А вопрос, кому все-таки принадлежит дом, решит суд.

— Во время встреч в мэрии с дольщиками «ВоенЖилСтрой» заявляет, что вы намеренно затягиваете судебный процесс. Для чего?

— Неправда. Процесс затягивается, потому что суду приходится запрашивать кипы документов, много времени уходит на экспертизы. Плюс у нас много параллельных процессов. Например, после продажи дома фирме «ВоенЖилСтрой» мои партнеры пытались ликвидировать ООО «Сатурн» — естественно, опять без моего участия. В материалах дела так и написано: «22.04.2008 года внеочередным общим собранием участников ООО «Сатурн» принято решение о добровольной ликвидации общества». Пришлось восстанавливать фирму через суд. Конечно, в мэрии ничего такого не рассказывают.

— Учредители фирмы «Наш город» просили дольщиков написать обращение в Арбитражный суд Челябинской области с просьбой снять с дома арест: мол, тогда люди получат свои «долевки». Как, по-вашему, это возможно?

— Снять арест — значит лишить смысла весь судебный процесс. Похоже, у партнеров не осталось аргументов, если собирают подписи с людей, которые от них же и пострадали. По этому поводу могу сообщить, что и арбитражный суд, и апелляционная инстанция в ходатайстве о снятии с дома обременения уже отказали. Дом будет находиться под арестом, пока не завершится судебная тяжба.

— Сейчас строительство заморожено из-за отсутствия денег?

— Да, но не только. Если суд вернет объект строительства фирме «Сатурн», то нынешнему застройщику нет смысла вкладываться в наполовину чужой дом. Кроме того, мы затеяли еще один судебный процесс — об исключении ФСК «Наш город» из учредителей «Сатурна».

— Феликс, вы обращались куда-нибудь еще, кроме суда?

— Да, в прокуратуру Правобережного района, в ФСБ и дальше. Сотрудники ФСБ провели расследование, собрали много нужного материала и направили дело в прокуратуру. Но прокурор признаков мошенничества не нашел. Впрочем, наблюдая за вашими публикациями, делаю вывод, что не только у него глаза закрыты.

— В конечном счете вы чего добиваетесь?

— Как и все те люди, кто выходил к офису ФСК «Наш город» с акцией протеста, я хочу одного: получить свои квартиры ☺

ЮЛИЯ СЧАСТЛИВЦЕВА
РИСУНОК > ВИКТОР РАМИХ

www.uknpt.ru

ФИНАНСОВЫЙ ЦЕНТР «ФЦ»

Эффективные инвестиции

в недвижимость и рынок ценных бумаг

ул. Завенягина, 9, т. (3519) 25-60-25

Лицензия ООО УК «ФЦ» на осуществление деятельности: По управлению инвестиционными фондами, паевыми инвестиционными фондами и государственными пенсионными фондами (№21-08/1-08/03 от 24.12.2002). По управлению иными фондами (№07-4-19/02-03/03 от 30.12.2007). Лицензия ООО УК «ФЦ» на осуществление: Прямой деятельности (№174-05/4-19-13/05/02 от 19.07.2007). Без ограничения срока действия). Делегированной деятельности (№174-05/4-19-13/05/02 от 19.07.2007). Без ограничения срока действия). Деятельности по управлению ценными бумагами (№174-05/4-19-13/05/02 от 19.07.2007). Без ограничения срока действия).

У всех участников судебной тяжбы есть веские доводы, но дольщикам от этого не легче