

Синдром обманутого дольщика

«ММ» вновь добился реакции мэрии после публикации открытого письма



ЧЕРЕЗ НЕДЕЛЮ после обращения инвесторов компании «ЮжУралСтрой» к главе города Евгению Карпову с открытым письмом в администрации Магнитогорска занялись, наконец, решением очередной проблемы.

Причем еще в феврале пресс-служба мэрии рассылала по городу информационные сообщения о том, что «ситуация под контролем» и застройщик обязательно найдет деньги на возведение недостроенных домов. За это время экс-директор «ЮжУралСтроя» успел покинуть город, судебные приставы составили много-

страничные списки долгов компании, и ее новому руководителю осталось лишь печально и тихо объявить в минувший вторник, что начата процедура банкротства.

Глава города, правда, попытался придать оптимизма собранию инвесторов компании «ЮжУралСтрой». «Механизм помощи обманутым дольщикам у нас уже обкатан», – сообщил Карпов, имея в виду не совсем уместный пример дольщиков компаний «Наш город» и «Военжилстрой». Пример неуместен в том смысле, что люди смогли добиться каких-то реальных действий от чиновников после длительного наступательного процесса: письма в

администрацию – ожидание – письма губернатору, генпрокурору, депутатам, президенту – открытое письмо в СМИ – митинги протеста – голодовка. Инвесторы компании «ЮжУралСтрой» часть этого пути уже успешно преодолели: были и обращения к мэру-депутату-прокурору, и томительное ожидание, и открытое письмо в газету... Если под «обкаткой» имелась ввиду описанная схема, то наш мэр угадал.

Итак, во вторник в администрации Магнитогорска прошла встреча 44 инвесторов компании «ЮжУралСтрой», вложивших средства в строительство дома № 20/1 в 137 микрорайоне. Напомним, по примеру компании «Военжилстрой» застройщик, приняв от людей деньги, дал им не договоры долевого участия в строительстве, а нечто абстрактное с названием «Договор беспроцентного займа с залоговым обеспечением». И сейчас, в процессе банкротства компании, существует реальная угроза того, что дом уйдет с молотка и канет в безбрежное море накопленных застройщиком долгов.

В общем, держа «ситуацию под контролем», городская власть довела ее до того, что на встречу с инвесторами компании «ЮжУралСтрой» пришлось приглашать эксперта по вопросам банкротства – арбитражного управляющего Эдуарда Теплякова. Он, собственно, и предложил единственное возможное решение по спасению квартир дольщиков. Оно состояло в том, чтобы в короткий срок вывести дом из списка имущества, которое должно попасть в руки судебных приставов. То есть убрать объект из конкурсной массы. Как пояснил Эдуард Тепляков, с началом официальной процедуры ликвидации компании с ее имущества снимают ограничения, наложенные судебными приставами, – до того момента, пока процесс банкротства не вступит в процедуру конкурсного производства и все имущество пойдет с молотка. В случае с компанией «ЮжУралСтрой» этап конкурсного производства может начаться уже в ближайший понедельник, после судебного заседания по рассмотрению дела о банкротстве.

– Пользуясь моментом, все 44

инвестора должны подписать с застройщиком и зарегистрировать в магнитогорском отделе Управления Федеральной регистрационной службы по Челябинской области дополнительные соглашения и договоры о предоставлении долей в праве собственности на объект незавершенного строительства, – сообщил Тепляков. – То есть инвесторы должны очень быстро переформировать право собственности с застройщика на себя, а уже потом передать ее другому застройщику.

Представитель магнитогорского отдела Управления Федеральной регистрационной службы по Челябинской области сообщила, что прийти в регистрационную палату все 44 человека должны в один день – например, в четверг. Дело в том, что в соответствии со ст. 250 ГК РФ для проведения регистрации купли-продажи доли в праве общей долевой собственности всем инвесторам нужно одновременно отказать от преимущественного права покупки. Именно для этого в минувший четверг местный отдел УФРС весь день держал специальное окно для инвесторов, несших на регистрацию договоры купли-продажи. Теперь у клиентов компании «ЮжУралСтрой» есть шанс до конца августа официально подтвердить право собственности на строящееся жилье, а до конца сентября обрести юридический статус дольщиков.

– В договорах, которые вы подписываете, указана ваша доля в метрах, исходя из того, сколько денег вы внесли в строительство дома, – сообщил инвесторам Эдуард Тепляков. – Цены останутся теми же, по которым

были заключены первоначальные договоры. Если у дольщика была задолженность, донести деньги он должен будет уже новому застройщику. Согласно проектной документации и проекту договора долевого участия в строительстве, квартиры должны быть сданы с отделкой.

О том, что дальше будет происходить с недостроен в 137 микрорайоне и дольщиками, на совещании говорилось вскользь. Вроде бы дом должен отойти муниципальному предприятию

О том, что дальше будет происходить с недостроен в 137 микрорайоне и дольщиками, на совещании говорилось вскользь

«МагнитогорскИнвестСтрой», и до 15 сентября «МИС» даже запланировал взять в аренду земельный участок под домом. Но руководство предприятия понимает, что для завершения строительства необходимо около 22

млн. рублей. Их нужно где-то найти. Деньги, казалось бы, небольшие, но ведь есть еще второй дом № 4/1 компании «ЮжУралСтрой», который тоже нужно достраивать. И есть еще недострой по улице Жукова компании «Военжилстрой», который требует еще 100 млн. рублей инвестиций. И поскольку трест «Магнитострой» злополучный дом пока так и не приобрел, источник этих денег, судя по всему, еще не найден. И есть второй дом компании «Военжилстрой» на проспекте Ленина. Здешние дольщики тоже становятся постоянными посетителями нашей редакции, беспокоясь, что выпали из информационного поля. Они тоже, кажется, уже пишут мэру очередное открытое письмо

ЮЛИЯ СЧАСТЛИВЦЕВА
ФОТО > ДМИТРИЙ РУХМАЛЕВ

Встреча инвесторов «Военжилстрой»

В редакцию «ММ» вновь обратились инвесторы второго дома компании «Военжилстрой», расположенного на проспекте Ленина.

Для решения вопросов заключения договоров долевого участия в строительстве и дальнейшего строительства дома инициативная группа дольщиков приглашает всех инвесторов объекта незавершенного строительства на встречу возле мини-офиса компании «Наш город», расположенного на пр. Ленина. Встреча состоится 10 августа в 18.00.

Индексное инвестирование как самая оптимальная инвестиционная стратегия

СУЩЕСТВУЕТ множество инвестиционных стратегий, применяемых в управлении денежными средствами. Одной из самых популярных является индексная стратегия.

Термин «индексное инвестирование» наверняка для большинства читателей окажется незнакомым. Может быть, возникнут ассоциации со ставшим уже устойчивым в условиях российской действительности словосочетанием «индексирование заработной платы», что означает коррекцию размера зарплаты с учетом роста цен для предотвращения снижения ее реальной стоимости.

То, что индексирование означает привязку какой-либо величины (в нашем примере – заработной платы) к некоторой переменной (в нашем примере – инфляции). Подобный механизм привязки используется и в инвестировании, когда результаты инвестиционного портфеля привязываются к динамике того или иного фондового индекса.

В настоящее время финансовые инструменты, ориентирующиеся на различные фондовые индексы, приобретают все большую популярность, и их число растет с каждым днем. **Основным примером реализации идеи индексного инвестирования на практике являются индексные паевые фонды.**

Итак, индексное инвестирование подразумевает следование и повторение результатов того или иного фондового индекса. Достигается это за счет построения инвестиционного портфеля на основе тех инструментов, которые составляют расчетную базу индекса, выбранного в качестве ориентира, при этом управляющий портфелем пересматривает его структуру только в том случае, если в расчетной базе индекса произошли какие-то изменения. Подобный подход к управлению инвестиционным портфелем преследует цель оседлать рынок.

В основе индексной стратегии инвестирования лежит вполне логичная предпосылка: всем участникам рынка никогда вместе не удастся переиграть рынок, так как прибыль одних инвесторов всегда достигается за счет проигрыша других. Доказать это можно на следующем примере.

Представьте, что совокупный доход, который может обеспечить рынок, представляет собой пирог, и этот пирог нужно разделить между всеми инвесторами, действующими на рынке. С августа 1998 года среднегодовой доход, который обеспечивал рынок акций (в качестве измерителя используется среднегодовой прирост индекса РТС), составлял 59,85%. Но не все инвесторы из года в год получали такой доход: кто-то благодаря везению или особому мастерству переигрывал рынок и получал больший доход, кто-то показывал

результаты похуже. Таким образом, пирог никогда не делился на равные кусочки. С помощью индексного инвестирования можно обеспечить получение от пирога куска не меньше среднего.

Почему индексное инвестирование считается наиболее оптимальной стратегией?

Во-первых, индексные фонды благодаря своей стратегии следования за рынком и низким расходам (очень маленькое вознаграждение за управление, вернее, его фактическое отсутствие, незначительные операционные расходы из-за низкой торговой активности и пр.), позволяют инвесторам из года в год получать доход, сопоставимый с доходностью индекса, выбранного в качестве ориентира.

Во-вторых, позволяет без особых усилий построить диверсифицированный портфель в соответствии со своей инвестиционной целью, склонностью к риску и располагаемыми ресурсами.

В-третьих, размещение активов в индексные фонды создает для инвесторов относительную предсказуемость будущих результатов. Абсолютный размер доходов предсказать и гарантировать, конечно же, невозможно, но инвесторы в индексные фонды могут быть уверены, что их доход не будет существенно уступать результатам деятельности других индексных или обычных паевых фондов, инвестирующих в схожие инструменты.

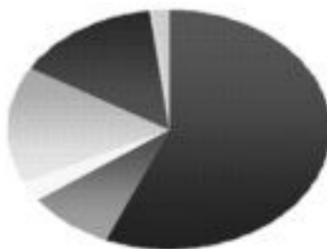
Именно индексной стратегии придерживается управляющий паевым инвестиционным фондом акций «РФЦ-Фонд акций» под управлением УК «РФЦ-Капитал».

Особенности фонда

Особенностью данного фонда является то, что его средства вкладываются только в акции российских компаний, результаты биржевых торгов которых входят в расчет индекса Московской межбанковской валютной биржи (ММВБ). ММВБ – крупнейшая универсальная биржа в России, странах СНГ и Восточной Европы.

Желающим приобрести паи потребуются: паспорт и первоначальная сумма инвестирования – 3 тыс. рублей, сумма последующих взносов – от 1 тыс. рублей.

Объекты инвестирования на 31 июля 2009 г.



56,63%	ИТ, телеком, связь, интернет
8,49%	Связь и телеком и услуги
2,88%	Энергетика и ресурсы
15,81%	Мета-услуги
14,36%	Финансы
6,65%	Строительство, недвижимость
6,27%	Транспорт
6,64%	Производство продуктов питания
1,12%	Дивиденды

РЕКЛАМА