

# Земля «Золотых ключей» не достанется дольщикам

**Алексей Миронов.** Арбитражный суд Санкт-Петербурга и Ленинградской области удовлетворил предложение конкурсного управляющего ЗАО «Золотые ключи» о продаже восьми земельных участков в пригородах Санкт-Петербурга и утвердил их стартовые цены, а также порядок проведения торгов.

ЗАО «Золотые ключи» привлекало средства граждан в строительство многоквартирных домов, у ее был партнер – фирма «Инвестпроект». При этом все участки находились в зонах, где было разрешено строительство лишь индивидуальных жилых домов. На форумах дольщиков пишут, что компания обещала построить 18-квартирные дома по типовым проектам.

В августе 2009 года в компании была введена первая стадия банкротства – наблюдение, в декабре 2010 года фирма была признана несостоятельной и открыто конкурсное производство. В январе 2012 года суд решил, что к «Золотым ключам» следует применить специальный механизм банкротства застройщиков.

Юрист корпоративной и арбитражной практики «Качкин и партнеры» Александра Узелко пояснила, что нормы Закона о банкротстве в данном случае применены правильно: «Квалифицирующим признаком для определения статуса застройщика является привлечение юридическим лицом денежных средств за предоставление жилого помещения. Наличие разрешения на строительство или иных необходимых документов в этой ситуации не требуется. В настоящий момент эта позиция подтверждена на уровне Высшего арбитражного суда РФ. В рамках процедуры банкротства застройщика для получения права достраивать дом участники строительства должны принять соответствующее решение на собрании, созванном конкурсным управляющим. Но при этом как сам недострой, так и участок, на котором он находится, должен соответствовать целому ряду условий, редко представленных в совокупности на практике».

Активы компании – земельные участки в Красном Селе (три надела) и в Петродворце (пять наделов). По всем петергофским участкам и одному красносельскому фирмой получены разрешения на строительство индивидуальных жилых домов, еще по двум разрешения на строительство вообще не выдавались.

Фактически стройка началась по пяти адресам. На трех площадках она остановилась на стадии фундамента, один дом доведен до второго этажа и один – до уровня третьего.

ООО «ЛСМС Оценка» подготовило заключение о стоимости участков. Суммарная стоимость восьми наделов составляет 44,5 млн рублей. В июне 2012 – феврале 2013 года на собраниях кредиторов управляющий предлагал утвердить условия продажи земель с торгов. Однако договориться не удалось.

С ноября 2012 года конкурсным управляющим компании судом утвержден Александр Доронин, член НП СРО арбитражных управляющих «Северная столица», он и добирается распродажи через суд.



**ОДИН ДОМ «ЗОЛОТЫХ КЛЮЧЕЙ» ДОВЕДЕН ДО ВТОРОГО ЭТАЖА**

Несогласные с ним и его предшественниками дольщики рассчитали, что участки отдадут кооперативам граждан для достройки. Если бы речь шла о недостроенных из-за банкротства застройщика жилых зданиях, которые строились легально, так бы и случилось.

Однако в данном случае суд указал, что строительство многоквартирных домов по адресам «Золотых ключей» незаконно. Также арбитраж отказался удовлетворить предложение о повторной оценке активов. Во-первых, этот шаг затянута процедура, а во-вторых, не было желающих оплачивать еще одну экспертизу.

Остается добавить, что дольщики «Ключей», которым обещали передать жилье еще в 2006–2008 годах, неоднократно участвовали в голодовках и других акциях протеста, не говоря уж о письмах, обращениях во все возможные инстанции.

Управляющий, г-н Доронин, рассказал корреспонденту «Кто строит», что у ЗАО 48 кредиторов, из них три – юридические лица, остальные – дольщики. Суммарно компания должна 102 млн рублей, в том

числе 86 млн рублей – гражданам. Подавляющее большинство дольщиков на данный момент расторгли договоры и требуют возврата денег.

«Три человека еще формально могут претендовать на квартиры, но я им с учетом ситуации написал предложение перевести требования в денежную форму», – сказал управляющий.

Только аукционная продажа даст справедливый результат и определит, сколько вернут дольщики с каждого вложенного рубля – 50 копеек или больше, ведь цена на торгах может вырасти. Других источников для компенсации пострадавшим нет, и эта позиция управляющего победила.

Член инициативной группы обманутых дольщиков призналась в разговоре с журналистом, что «обманутые дольщики сейчас разделились». «Часть уже согласна на продажу, но часть собирается биться за достройку. Осенью 2011 года мы создали ЖСК и сделали все в рамках нового закона, чтобы получить земельные участки в собственность и завершить строительство», – говорит она. Других «соинвесторов»

тоже понять можно: они уже не знают, куда жаловаться, потому что помощи не видят ни от кого. Дольщики подозревают, например, что в стоимость участков не вошли недостроенные объекты и продажная цена занижена.

Юрист адвокатского бюро «Егоров, Пугинский, Афанасьев и партнеры» Светлана Пастернак обращает внимание, что «с учетом требований статей 134, 201.9 Федерального закона от 26.10.2002 № 127-ФЗ «О несостоятельности (банкротстве)» (далее – Закон о банкротстве) дольщики относятся к третьей очереди удовлетворения требований кредиторов. Статья 201.14 Закона о банкротстве устанавливает, что из зачисленных покупателем денежных средств, вырученных от реализации объектов застройщика, 60 процентов направляются залоговым кредиторам и 25 процентов – участникам строительства (или 85 процентов – участникам строительства при отсутствии залоговых кредиторов)». В случае если с положением о порядке и условиях проведения торгов по реализации ЗАО «Золотые ключи» дольщики не согласны, они вправе в течение 10 дней обжаловать его в суд. Светлана Пастернак рекомендует обращаться к юристам, специализирующимся на банкротстве и имеющим опыт в сопровождении строительных проектов.

Кстати, параллельно с банкротством расследуется и уголовное дело. Управляющий и дольщики рассказали, что в качестве обвиняемого проходит генеральный директор ООО «Инвестпроект» Михаил Ивлев. Полтора месяца назад следователь говорила, что дело «вот-вот» отправится в суд. Но дольщики повестки так и не получили.

**■ Строительные СНиПы модернизируют.** Утверждены планы научно-исследовательских работ Министерства регионального развития Российской Федерации на 2013 год и плановый период 2014–2015 годов, сообщила пресс-служба министерства.

В частности, в 2013 году запланировано внести изменения в следующие СНиП:

- СП 16.13330.2011 «СНиП II-23-81\* Стальные конструкции»;
- СП 18.13330.2011 «СНиП II-89-80\* Генеральные планы промышленных предприятий»;
- СП 20.13330.2011 «СНиП 2.01.07-85\* Нагрузки и воздействия»;
- СП 22.13330.2011 «СНиП 2.02.01-83\* Основания зданий и сооружений»;
- СП 23.13330.2011 «СНиП 2.02.02-85\* Основания гидротехнических сооружений»;
- СП 35.13330.2011 «СНиП 2.05.03-84\* Мосты и трубы»;
- СП 64.13330.2011 «СНиП II-25-80 Деревянные конструкции».

Кроме того, ряд запланированных изменений в СНиП и Своды правил будет профинансирован из внебюджетных источников.

**■ Закон о порядке погашения задолженности застройщика-банкрота прошел второе чтение.** В конце прошлой недели Госдума приняла во втором чтении законопроект, уточняющий порядок погашения задолженности застройщика-банкрота, привлекавшего денежные средства дольщиков. Изменения вносятся в статью 201.15 закона «О несостоятельности (банкротстве)». В третьем чтении законопроект будет рассмотрен 19 июня.

Документ гласит, что требования по текущим платежам, а также требования кредиторов первой и второй очереди, включенные в реестр требований кредиторов, могут быть погашены участниками строительства или третьими лицами. Устанавливается порядок погашения в ходе конкурсного производства третьим лицом текущих платежей и требований кредиторов первой и второй очереди к застройщику.

Законопроектом вводится обязанность арбитражного управляющего в течение 10 дней с даты поступления заявления о намерении представить расчет сумм, необходимых для погашения задолженности по текущим платежам и требований кредиторов первой и второй очереди. Согласно законопроекту, для погашения требований кредиторов арбитражный управляющий на основании определения суда открывает в кредитной организации отдельный счет должника, который предназначен только для погашения требований кредиторов. На средства, находящиеся на специальном банковском счете должника, не может быть обращено взыскание по иным обязательствам должника или обязательствам арбитражного управляющего либо лиц, осуществляющих удовлетворение требований кредиторов. Документ уточняет порядок раскрытия информации, включаемой в Единый федеральный реестр о банкротстве.

### Участки «Золотых ключей»

Адрес	Площадь, кв. м	Оценочная стоимость, тыс. руб.
Красное Село, Привокзальная ул., 4	1507	7490
Красное Село, ул. Ленина, 35-А	нет данных	5917
Красное Село, ул. Ю. Пасторова, уч. 14-а	1551	3243
Петродворец, ул. Урицкого, уч. 4	1200	6138
Петродворец, ул. Воровского, уч. 5	1200	5161
Петродворец, ул. Воровского, уч. 3	1200	5545
Петродворец, Волхонское ш., уч. 28-в	1200	4966
Петродворец, Волхонское ш., 3	1485	5951
<b>Итого</b>	<b>Около 10000</b>	<b>44411</b>