

МОСКОВИЯ

“СТРОИТЕЛЕЙ ПОДВЕЛА ЖАДНОСТЬ”

Прокуратура советует брать полный пакет

Скандал с обманутыми соинвесторами жилья в Подмоскowie медленно, но верно перетекает в уголовную плоскость. Как уже сообщал “МК”, с крайне резкими оценками сложившейся ситуации на прошлой неделе выступило руководство подмосковной прокуратуры. Проведя тотальную проверку всех городов и районов, правоохранители пришли к шокирующему выводу: на рынке строительства квартир в Подмоскowie царит настоящий правовой беспредел. О том, что заставило ужаснуться выдавших виды юристов, более подробно сегодня рассказывает заместитель прокурора области Вячеслав ШУЛЬГА.

— Формальным поводом для проверки послужило свыше 500 заявлений, поступивших в прокуратуру от граждан, в той или иной степени пострадавших от действий недобросовестных строительных компаний. Львиная доля жалоб, как и следовало ожидать, пришлась на три печально известные фирмы — “Стройметресурс”, “Стройиндустрия”, “Принт Капитал”. Тем не менее прокуратура решила проверить практически всех игроков, присутствующих на рынке строительства в Подмоскowie. В итоге было выявлено беспрецедентное количество нарушений действующего законодательства — по результатам проверки возбуждено 33 уголовных дела. Еще несколько дел, связанных с жилищными махинациями в Подмоскowie, расследует столичная прокуратура. Таким образом, их число приблизилось к четырем десяткам. При этом самой “ходовой” статьёй УК, по которой предъявляется обвинение, оказывается 154-я — “самоуправство”. Как установила проверка, во многих случаях жилищное строительство в области ведется без официально оформленного землеотвода, без проведения экспертиз и получения необходимых согласований.

— Неужели можно просто так, внаглую, захватить земельный участок в центре подмосковного города, поставить вокруг бетонный забор, подогнать технику, кран, гастарбайтеров — и все это без ведома местных властей?

— Главы местных администраций, разумеется, в курсе, и схема на практике выглядит не совсем так. Прежде чем приступить к закладке объекта, любая компания должна подписать инвестиционный контракт с городской (районной) администрацией, потому что за право построить что-либо на подведомственной земле она уступает муниципалам определенную долю. Скажем, 15% квартир строящегося многоэтажного дома. Затем обе стороны договариваются о разделе обязанностей при осуществлении проекта. Для того чтобы он был юридически чистым, строители должны: а) надлежащим образом оформить землеотвод участка; б) получить положительное решение экологической и межведомственной экспертизы о том, что новое строительство не противоречит существующим нормам и правилам; в) после проведения экспертиз и регистрации прав на земельный участок в регистрационной палате получить письменное разрешение местной организации на строительство объекта.

В действительности же, стремясь максимально ускорить процесс, обе стороны “по-джентльменски”, а точнее по-свойски, откладывают на потом бумажную процедуру, пытаются оформить документацию задним числом, пока объект строится или уже построен, и эта волянка нередко растягивается на месяцы, а то и годы.

Яркий пример: компания “Принт Капитал”, которая поставила три недостроенные многоэтажные коробки в Химках, не имея при этом ни землеотвода, ни заключения экспертизы, ни разрешения на строительство.

— Тут чьей вины больше — строителей или чиновников?

— В этом как раз и пытается разобраться областная прокуратура в каждом конкретном случае. В отношении некоторых муниципальных чиновников возбуждены уголовные дела. По Мытищам возбуждено дело против заместителя главы Н.Бирюкова и начальника управления архитектуры и градостроительства В.Бакеева. В Щелкове в связи с жилищным скандалом расследуется деятельность руководителя комитета по управлению имуществом администрации района. В поле зрения работников прокуратуры попали также чиновники Раменского района, где обманутые соинвесторы недавно провели голодовку протеста. Не исключено, что скоро нам придется вернуться к изучению роли служащих Химкинской городской администрации в афере, которую провернули руководители “Принт-Капитала” (как известно, оба они сейчас арестованы).

И это, как говорится, только первые ласточки.

— Будет ли расследоваться прокуратурой деятельность подмосковного министерства стройкомплекса?

— Нами проводилась проверка в том числе и стройкомплекса, которая показала, что министерству явно не хватает контрольных функций.

— Где сейчас находится г-н Дубинин, глава города Щербинка, с которого началась раскрутка скандала?

— Его “подвигами” занимается прокуратура Москвы, так как большинство инвестиционных контрактов заключалось на территории столицы. Все подробности — там.

— Есть ли у обманутых соинвесторов реальные перспективы вернуть свои деньги в судебном порядке?

— Конечно! В рамках уголовных дел, возбужденных против строителей-мошенников, все они признаны потерпевшими. Таким образом, соинвесторы имеют право подавать в суд гражданские иски. Не стоит отчаиваться, даже если жулики, действовавшие под видом строителей, скрылись в неизвестном направлении вместе с деньгами. Как, например, г-н Зимин, обещавший построить дома в Долгопрудном и Красногорске, но

так ничего не построивший. Уверен, его найдут. А как только г-н Зимин начнет давать показания, сразу отыщутся деньги, которые он припрятал.

— Вячеслав Иванович, на что нужно обращать внимание при заключении инвестиционных контрактов, чтобы в будущем не наступить на те же самые грабли?

— Прежде всего я бы порекомендовал людям внимательно прочитать текст федерального закона “О долевом участии в строительстве жилья”, который вступил в силу 1 апреля этого года. Этот закон напрямую запрещает фирмам собирать с населения деньги до получения ими полного пакета разрешительной документации. Какие именно документы формируют пакет, я уже говорил. Это землеотвод, положительные заключения экологической и межведомственной экспертизы, разрешение местных властей на строительство объекта. Кстати, многие главы местных администраций, зная о том, что такая жесткая норма скоро вступает в действие, сознательно торопили события и выдавали разрешения стройфирмам без согласования проекта, предположим, с экологами и т.д. Так что в обозримом будущем после первой волны скандалов, видимо, последует и вторая. Когда стройки, не согласованные в законном порядке де-юре, но ведущиеся де-факто, начнут запрещать. Тут, я должен сказать, многих строителей, да и администраторов тоже, подвела элементарная жадность. Рынок жилья переживает период бума, спрос на квартиры растет, квадратный метр дорожает, а упускать каждый день, который год кормит, не хочется. Однако рано или поздно за эти художества придется ответить.

Так вот, прежде чем подписывать инвестиционный контракт, нужно потребовать в фирме разрешительную документацию. Если ее нет — без сожаления разворачивайтесь и уходите. Если с пакетом полный порядок, попросите снять ксерокопии и покажите их опытному юристу, которому доверяете, пусть проанализирует их на наличие “липы”. Точно так же просмотрите с юристом договор. Придирчиво изучайте пункты о сроках сдачи объекта и ответственности сторон. Если и здесь все нормально, обратите внимание на цену квадратного метра: многие попались на удочку ловкачей потому, что погнались за дешевизной. Бесплатный сыр бывает только в мышеловке. И самое главное правило: никогда не вносите всю сумму сразу!

СПРАВКА МК:

Прокуратура Московской области предъявила обвинение в мошенничестве в особо крупном размере двум руководителям строительной компании “Принт Капитал”. Бывший гендиректор этой компании Валерий Мустафин и нынешний директор этого же предприятия Игорь Сегада обвиняются в том, что обманывали соинвесторов строительства жилья в Подмоскowie и присваивали их средства. Обвинение предъявлено по уголовному делу о незаконном строительстве ООО “Принт Капитал” многоэтажных жилых домов жилого комплекса “Звезда России” в городе Химки.

“Установлено, что в период 2002—2005 годов ООО “Принт Капитал” осуществляло строительство жилого комплекса “Звезда России” в Химках с нарушением требований действующего законодательства без проектно-сметной документации, государственных ведомственной и экологической экспертиз, разрешения на строительство, документов на земельный участок, согласований контролирующих и надзорных органов”, — говорится в сообщении прокуратуры области.

Компания неоднократно подвергалась административным штрафам, однако продолжала незаконную застройку. Более того, вплоть до октября 2005 года компания привлекала денежные средства граждан путем заключения договоров инвестирования, заведомо зная о том, что построенное жилье не может быть введено в эксплуатацию. Потерпевшими от действий обвиняемых планируется признать около 1500 граждан.

"Московский Комсомолец" от 14.12.2005

Беседовала Ольга ВЛАСОВА.

