

СТРОИТЕЛЬСТВО/НЕДВИЖИМОСТЬ

ФОТО ИГОРЬ КАТАЕВ



В ООО «ДЖ-Вит» также предполагают, что застройщик «сможет разыграть собственное банкротство» (с целью прекращения обязательств по уплате аренды в пользу ПАЗС) после освоения перспективных участков и передачи возведённых на них объектов в собственность других лиц с целью передачи им права на дальнейшее оформление в свою собственность.

В Земельном кодексе РФ говорится о том, что до объявления торгов должны быть проведены инженерные изыскания, определены параметры разрешённого использования земельного участка, заранее известны технические условия подключения объекта к сетям и плата за подключение. Краевое минимущество и ПАЗС указанных действий не совершали. Наоборот, все риски, связанные с осуществлением указанных мероприятий, возложены на потенциального арендатора.

Кроме того, отсутствует утверждённая документация по планировке территории, в связи с этим потенциальный застройщик, уверен истец, «абсолютно свободен в выборе того, что он должен будет возвести на земельном участке»: у ПАЗС в этой части претензий к арендатору юридически быть не может, так как формально условия договора будут соблюдены.

Отдельные условия аукциона, по мнению истца, и вовсе невозможно исполнить. Так, например, арендатор по условиям договора обязуется безвозмездно передать в собственность муниципалитета все возведённые объекты социальной внутриквартальной и парковой инфраструктуры. При этом муниципальное образование «город Пермь»

Получается, что достроить «идеальный квартал», не потеряв инвестиции, имеет шанс только «угодный» ПАЗС арендатор, ведь именно от «Пермагростройзаказчика» зависит, например, как быстро будет выдано арендатору разрешение на привлечение субподрядчиков

не является стороной по договору и, соответственно, не имеет обязанности принять это имущество.

Появление на территории парковой зоны, идею которой лоббируют краевые и городские власти на разных площадках, также, согласно заявлению истца, невозможно — такого вида разрешённого использования соответствующая территорияльная зона не предусматривает. Кроме того, указанной в извещении о торгах территориальной зоны общественно-жилого назначения на территории Перми нет.

Аукционная документация не содержит градостроительных планов земельных участков, что «делает условия освоения территории непрозрачными».

Получается, что достроить «идеальный квартал», не потеряв инвестиции, имеет шанс только «угодный» ПАЗС арендатор, ведь именно от «Пермагростройзаказчика» зависит, например, как быстро будет выдано арендатору разрешение на привлечение субподрядчиков. При этом общий установленный срок строительства — шесть лет. По закону, после прекращения срока договора аренды земельного участка, арендатор имеет преимущественное право на заключение договора на новый срок. По условиям аукционной документации, истечение срока договора является основанием для возврата участка ПАЗС и, соответственно, потерей всего объёма инвестиций.

Важно, что действующее законодательство не запрещает арендодателю после проведения торгов и заключения договора аренды земельных участков изменить условия договора. По договорённости с арендатором ПАЗС может продлить срок аренды, изменить арендную плату и так далее.

Реализация предполагаемого проекта без согласованности действий с ПАЗС невозможна, предполагает истец. Таким образом, «успешность реализации проекта зависит от административного ресурса», а «система торгов содержит невидимую защиту от ненужных участников»: «не тому» победителю не утвердят проект, не дадут экспертизу, технические условия, разрешение.

По информации «Нового компаньона», соответствующие заявления планируются направить и в прокуратуру Пермского края, так как «усматриваются признаки применения противоправной схемы по выводу краевого имущества в частную собственность, что не отвечает интересам края», а также в антимонопольное ведомство — в связи с тем, что «усматриваются нарушения требований антимонопольного законодательства». ■

В компании «Кортрос», которая является одним из наиболее вероятных участников торгов на право аренды квартала №179, отметили, что ничего не слышали об иске со стороны ООО «ДЖ-Вит» в краевой арбитражный суд. «Наша заявка на участие в этом аукционе пока находится в стадии подготовки», — добавил генеральный директор «Кортроса» Станислав Киселёв.