

СКАНДАЛ

Нехорошее место

Дольщики одного из домов пытаются вернуть средства через суд

Борис Михайлов

То разгорающийся, то затихающий скандал вокруг «тревожных» новостроек в Индустриальном районе Перми получает своё продолжение. Дом на ул. Теплогорской, 22 застройщик — компания «СИМ» — должен был сдать ещё в марте 2013 года. Однако этого до сих пор не произошло. На сегодняшний день дольщики решают свои проблемы в судах.

Олеся Попова, одна из дольщиков строительства дома по ул. Теплогорской, 22, 17 октября 2014 года выиграла в Индустриальном районном суде дело по иску к компании «СИМ» о возврате вложенных в стройку денег. Застройщик оспорил это решение в вышестоящей инстанции, но если оно «устойит» в краевом суде, компании «СИМ» может угрожать банкротство, а её руководителям — уголовное преследование. По некоторым оценкам, на объект по ул. Теплогорской, 22 застройщик мог привлечь порядка 300 млн руб. от участников долевого строительства.

Заседание Пермского краевого суда по этому иску состоится 11 февраля.

История возведения объектов на Теплогорской насчитывает уже три года. Началу строительства предшествовала добротная рекламная кампания, которая помогла привлечь участников долевого строительства комплекса с броским названием «Хорошее место». Застройщик уже в 2012 году привлекал клиентов коротким сроком сдачи дома (один год), красивой картинкой, удобными планировками и вполне конкурентными ценами по сравнению с предложениями крупных строительных компаний. В итоге более 100 жителей Перми и городов Пермского края принесли указанной компании свои деньги в качестве инвестиций в строительство и заключили договоры долевого участия в строительстве. Многие из них получили на покупку квартир ипотечные кредиты.

На первых порах стройка шла довольно бойко, но в первоначально озвученный срок работы так и не были завершены. После этого сроки сдачи «Хорошего места» начали регулярно сдвигаться. Настроения дольщиков стройки довольно живо переданы дискуссией на пермском форуме teplo.ru: от оптимизма в 2012 году до полной «безнадёги» к январю 2015-го. И хотя здания возведены, но в эксплуатацию они не введены: внутренняя отделка не завершена, коммуникации полностью не подключены. Жить в домах нельзя.

Картина эта практически не меняется на протяжении многих месяцев. И хотя к урегулированию скандальной ситуации регулярно подключались всевозможные контролирующие органы и депутатские комиссии, застройщик до недавнего времени успешно «отбивал» все претензии в судах.

Так, летом прошлого года компания «СИМ» добилась через арбитражный суд исключения себя из реестра недобросовестных застройщиков, несмотря на жёсткую позицию Министерства строительства Пермского края.

Обращение Инспекции госстройнадзора после внеочередной проверки компании в правоохранительные органы о том, что застройщик использовал деньги дольщиков нецелевым образом (а именно — на рекламу объекта), полицейские оставили без внимания, не усмотрев в действиях руководства компании «СИМ» состава преступления. С формальной точки зрения отказной материал наверняка безупречен.

То есть судиться, пользуясь юридическими лазейками, у компании «СИМ» пока получается гораздо лучше, чем строить жильё. И этот пример — показательный урок для многих участников долевого строительства.

Почему же, несмотря на жёсткие требования федерального законодательства, которое относит к недобросовестным застройщикам те компании, которые задерживают сдачу объекта более чем на девять месяцев, компания «СИМ» добивается положительных для себя судебных решений? Версия о хороших отношениях с некими силовиками — одна из наиболее популярных, но есть и формальные причины.

Суд постановил взыскать в пользу истца выплаченные деньги, а также неустойку, убытки и штраф

Дело в том, что в договорах о долевом участии вместо конкретной даты передачи ключей от квартир дольщикам сформулировано так: «Не более чем через четыре месяца с момента ввода в эксплуатацию дома». Заключив договоры таким образом, компания получила возможность безнаказанно переносить сроки сдачи объекта в эксплуатацию.

Если учесть, что компании так же успешно удаётся продлевать разрешение на строительство объектов, то уже не юридическая, а обычная житейская логика подсказывает, что владельцы 127 квартир «Хорошего места» могут ждать ввода в эксплуатацию жилья практически вечно. Тогда сам объект можно смело переименовывать в «Нехорошее место».

Безусловно, как сам дом, так и его застройщик рассматриваются всеми надзорными структурами, депутатскими комиссиями и городскими властями как весьма и весьма «тревожные». Так, ситуацию отслеживает депутат Законодательного собрания Пермского края, генерал МВД в отставке Владимир Чулошников, который «ведёт» в краевом парламенте тему обманутых дольщиков. Он уверен, что привлечение застройщика к ответственности — дело времени, и решения судов в пользу обманутых в своих ожи-



ФОТО КОНСТАНТИН ДОЛГАНОВСКИЙ

Комплекс, который должны были сдать в 2013 году, выглядит безжизненным и в феврале 2015 года

даниях людей, в общем-то, неизбежны. Решение Индустриального суда подтверждает правоту депутата.

Ситуацию с домом на Теплогорской мониторит и Минстрой Пермского края. Но выход из юридической коллизии, когда интересы дольщиков не может защитить вся мощь федерального и местного законодательства, как обычно, в рецепте, известном ещё со времён Ильфа и Петрова: «Спасение утопающих — дело рук самих утопающих». Дольщики вынуждены самостоятельно

застройщика на июнь 2013 года были Анатолий Сластников (50% долей уставного капитала), Вадим Миронов (25%) и Михаил Петров (25%).

На пермских форумах пользователи активно вспоминают бывших и действующих учредителей компании, которые, по неофициальной информации, уже имели негативный опыт строительства частных домов в Пермском районе в 2007–2008 годах. Но это, как говорится, другая история.

Что же касается решения Индустриального суда по иску Олеси Поповой, то оно может стать полноценным прецедентом. В частности, суд постановил взыскать в пользу истца выплаченные за квартиру деньги, а также неустойку за период с марта 2013 года, убытки, возникшие в связи с наймом жилья, компенсацию морального вреда и штраф за несоблюдение в добровольном порядке требований потребителя.

Не менее принципиальным моментом в судебном решении является признание недействительными тех самых условий договора о сроках сдачи объекта в эксплуатацию. С обывательской точки зрения указанный выше пункт в договорах долевого участия в строительстве можно трактовать как приём, позволяющий уйти от исполнения договорных обязательств. Судебное решение Индустриального суда также может позволить усмотреть мошенничество в действиях застройщика не только обманутым дольщикам, но и компетентным органам.

Таким образом, если данное решение подтвердит краевая инстанция, многочисленные иски оставшихся дольщиков могут быть удовлетворены автоматически. Застройщику в таком случае останется либо исполнить решение суда, либо подать на банкротство. Но и в этом случае дольщики без квартир не останутся, поскольку к решению проблемы подключатся Минстрой Пермского края, ПАИЖК и другие структуры, которые уже имеют успешный опыт достройки проблемных объектов. ■