

Меланка: Дискус минус?

В рамках развернувшейся дискуссии о будущем города-спутника Меланка под Иркутском, Бабр предлагает для обсуждения текст, опубликованный журналисткой Ксенией Черных в новосибирском сайте ["Континент-Сибирь"](#) 8 октября 2013 года.

Напомним, существует высокая вероятность того, что строительство Меланки будет передано новосибирской компании "Дискус плюс".

«ДИСКУС»: плюс или минус?

Информация о новой порции исков от мэрии к строительной компании «ДИСКУС плюс» появилась на сайте арбитражного суда региона 30 сентября. На этот раз городская администрация направила в адрес застройщика шесть исков с общей суммой долга в 8 млн рублей. Помимо этого, с застройщика требуют возместить задолженность ОАО «СИБЭКО» в размере 2 млн рублей и МУП г. Новосибирска «Горводоканал» с более внушительными требованиями — 11,7 млн рублей. До этого мэрия еще в мае текущего года взыскивала сначала 2,5 млн рублей, а потом еще и 1,4 млн рублей. Ответчик, кстати, не возражал. Причина нынешних исков та же — неуплата застройщиком арендной платы: «Между мэрией города Новосибирска и ООО «ДИСКУС плюс» заключены договоры аренды земельных участков, расположенных в пределах Октябрьского района города Новосибирска. Указанные участки были предоставлены застройщику для строительства. В связи с неисполнением обязательств по внесению арендной платы по договорам аренды земельных участков мэрией города Новосибирска в адрес компании были направлены досудебные уведомления о погашении задолженности. Так как арендатор не исполнил указанные требования, мэрия города Новосибирска обратилась в суд с исковыми заявлениями о взыскании задолженности по арендной плате за использование земельными участками на территории города Новосибирска», — пояснили специалисты департамента земельных и имущественных отношений мэрии.

Напомним, что компания уже на протяжении нескольких лет входит в тройку лидеров по объемам сданных квадратных метров. И только по итогам 2012 года после двух лет абсолютного первенства «ДИСКУС плюс» спустился на третье место, сдав 66 640 кв. метров. На этот раз застройщика обошли «Компания «Сибирь-Развитие» с результатом в 98 570 кв. метров и строительная компания «КПД-Газстрой» с показателем 82 833 кв. метров.

Учитывая масштаб компании, становится совершенно непонятно, отчего же у застройщика образуются такие долги и почему решение этих вопросов доводится до суда.

«Внушительные объемы не всегда являются гарантом финансового благополучия застройщика, его добропорядочности и адекватности. Невозможность решить с мэрией какие-либо вопросы в досудебном порядке — это уже звоночек. Так как в основном с властью и банками предприниматели стараются поддерживать добрые отношения и не ссорятся до самого последнего момента. А зачем портить отношения с той организацией, которая дает тебе возможности для развития? И если какие-то иски дошли до судов, то значит, не все в порядке в нашем королевстве», — рассуждает директор ООО «Квартал» Игорь Белокобыльский.

Независимого аналитика Сергея Николаева такие суммы задолженностей не очень удивили: «У «ДИСКУСА» каждый дом — жилищно-строительный кооператив. Тем более что продает застройщик по цене, близкой к себестоимости, продажи начинаются с 22 тыс. рублей за квадратный метр. Соответственно, о высокой прибыли также говорить не приходится. Но при этом стоит отметить, что его квадратные метры пользуются спросом. И даже если бы в компании увеличили стоимость метра на 5 тыс. или даже на 7 тыс. рублей, то спросу бы и это не повредило, — утверждает аналитик. — Но там, где отсутствует рыночный механизм, довольно сложно объяснить причину отсутствия денег. Может, в «ДИСКУСЕ» хотят взять с оборота, так как компания ни один год подряд входит в тройку лидеров по количеству сданных квадратных метров», — затрудняется объяснить природу задолженностей Сергей Николаев.

В самой компании доведение дел до судебного разбирательства объясняют традиционной цивилизованной формой решения вопросов: «Рассмотрение дел в арбитражном суде — давняя практика разрешения споров между двумя хозяйствующими субъектами, принятая во многих странах мира. Другими словами, можно сказать, что это есть правильный цивилизованный путь разрешения вопросов между сторонами, которые занимаются экономической деятельностью. Наличие дел в арбитражном суде характерно для многих крупных компаний и говорит о том, что они действуют в правовом поле», — сообщили корреспонденту «КС» в «ДИСКУС плюсе». От иных комментариев представители застройщика воздержались, сославшись на то, что разбирательства в судебной инстанции еще не завершены, а «любые наши высказывания могут быть истолкованы как желание повлиять на ход процесса».

Тем не менее, как отметил один из участников рынка, он бы не посоветовал инвестировать средства в компанию — организация у него всегда ассоциировалась с пирамидой. Вызывает вопросы и кооперативная деятельность, которую, по его мнению, можно охарактеризовать как псевдозаконную, и юристам на данный момент просто не на руку вести разбирательства с крупной компанией, в то время как в отношении более мелких игроков рынка такие дела заводятся.

На данный момент на сайте застройщика указано, что «ГК «ДИСКУС» продает квартиры через создание потребительских жилищно-строительных кооперативов (ПЖСК), создание которых регулируется ст. 116 Гражданского кодекса РФ «Потребительский кооператив», а также пятым разделом Жилищного кодекса РФ «Жилищные и жилищно-строительные кооперативы». Помимо этого, размещена информация о том, что заключаются как инвестиционные договоры, так и договоры участия в долевом строительстве. Корреспондент «КС» все-таки решил выяснить, насколько такая деятельность законна.

«Инвестиционный договор сам по себе находится в правовом поле. Застройщик и его контрагент имеют право на его заключение. Однако данный вид договора предоставляет инвестору меньший объем прав, уровень правовой защищенности в отличие от договора участия в долевом строительстве участнику такого строительства. При этом использование инвестиционного договора снижает прозрачность деятельности застройщика, возможности контроля за ним согласно ФЗ от 30.12.2004 № 214-ФЗ. Поэтому более безопасным вариантом для желающих вложиться в строительство я бы назвал договор участия в долевом строительстве», — порекомендовал юрист Виталий Ветров.

По словам генерального директора ЗАО «Сибирская Юридическая Компания» Сергея Карпекина, привлечение денежных средств граждан, связанное с возникающим у граждан правом собственности на жилые помещения в многоквартирных домах, допускается только в трех формах: на основании договора участия в долевом строительстве; путем выпуска жилищных сертификатов, закрепляющих право их владельцев на получение от эмитента жилых помещений в соответствии с законодательством РФ о ценных бумагах, и третье — жилищно-строительными и жилищными накопительными кооперативами в соответствии с ФЗ, регулирующими деятельность таких кооперативов. «Запрещается привлечение денежных средств граждан для строительства в нарушение вышеуказанных требований, то есть на основании иных сделок, заключаемых с гражданами, например, инвестиционных договоров. Сделка по привлечению денежных средств граждан для строительства, совершенная в нарушение указанных требований, может быть признана судом недействительной по иску гражданина, заключившего такую сделку», — уточняет Сергей Карпекин. Правда, продолжил собеседник «КС», «указанные положения не распространяются на юридических лиц или индивидуальных предпринимателей, осуществляющих деятельность в сфере инвестиционной деятельности по строительству объектов недвижимости, в том числе многоквартирных домов и не основанных на договоре участия в долевом строительстве. В указанных правоотношениях возможно заключение в том числе инвестиционных договоров», — резюмировал господин Карпекин.

Автор: Артур Скальский © Babr24.com НЕДВИЖИМОСТЬ, ИРКУТСК 👁 4843 15.07.2014, 20:15 📌 779
URL: <https://babr24.com/?ADE=127333> Bytes: 7875 / 7788 Версия для печати

👍 Порекомендовать текст

Поделиться в соцсетях:

Также читайте эксклюзивную информацию в соцсетях:

- Телеграм
- Джем
- ВКонтакте
- Одноклассники

Связаться с редакцией Бабра в Иркутской области:
irkbabr24@gmail.com

Автор текста: **Артур
Скальский.**

НАПИСАТЬ ГЛАВРЕДУ:

Телеграм: @babr24_link_bot
Эл.почта: newsbabr@gmail.com

ЗАКАЗАТЬ РАССЛЕДОВАНИЕ:

эл.почта: bratska.net.net@gmail.com

КОНТАКТЫ

Бурятия и Монголия: Станислав Цырь
Телеграм: @bur24_link_bot
эл.почта: bur.babr@gmail.com

Иркутск: Анастасия Суворова
Телеграм: @irk24_link_bot
эл.почта: irkbabr24@gmail.com

Красноярск: Ирина Манская
Телеграм: @kras24_link_bot
эл.почта: krsyar.babr@gmail.com

Новосибирск: Алина Обская
Телеграм: @nsk24_link_bot
эл.почта: nsk.babr@gmail.com

Томск: Николай Ушайкин
Телеграм: @tomsk24_link_bot
эл.почта: tomsk.babr@gmail.com

[Прислать свою новость](#)

ЗАКАЗАТЬ РАЗМЕЩЕНИЕ:

Рекламная группа "Экватор"
Телеграм: @babrobot_bot
эл.почта: equatoria@gmail.com

СТРАТЕГИЧЕСКОЕ СОТРУДНИЧЕСТВО:

эл.почта: babrmarket@gmail.com

[Подробнее о размещении](#)

[Отказ от ответственности](#)

[Правила перепечаток](#)

[Соглашение о франчайзинге](#)

[Что такое Бабр24](#)

[Вакансии](#)

[Статистика сайта](#)

[Архив](#)

Календарь

Зеркала сайта