

Кабак вместо детского сада и другие афёры АРПИ. Расследование Бабра

В конце октября 2014 года иркутяне были крайне удивлены тем, что на месте старого детского сада N 41 по адресу Горького, 34 вдруг открылся ресторан китайской кухни «Золотой гусь».

Удивление было существенно усилено тем, что последние два года личный пиар мэра Иркутска Виктора Кондрашова базировался именно на муссировании темы новых детских садов.

После ряда публикаций в иркутских СМИ последовал ответ мэрии. Для понимания ситуации приведем особо значимые выдержки из него:

«Реставрация объекта началась в 2012 году. Всего за два года обветшалый деревянный дом превратился в украшение города. За время реставрации под здание был подведен новый фундамент и сохранен старый, восстановлены сгнившие элементы крыши и стопы, отремонтированы интерьеры, заменена кровля, выполнено утепление, сделана пароизоляция. До реставрации в здании располагался детский сад. Он был закрыт по причине несоответствия современным пожарным и санитарным нормам, конструктивной безопасности. В ближайшее время откроется филиал детского сада в переулке Богданова. Данная территория детскими садами будет полностью обеспечена.»

Вместо переданного под ресторан детского сада мэрия построила рядом еще один - более современный. Забегая вперед, позволим себе удивиться такой интересной манипуляции. Ведь здание старого детского сада передано АРПИ почти даром, а взамен муниципалитет потратил из городского бюджета серьезную сумму на строительство нового детсада.

Что такое АРПИ

Для решения проблемы с историческими памятниками в городе Иркутске создано Агентство развития памятников Иркутска (ОАО «АРПИ»). Задача АРПИ - снять с мэрии заботу о памятнике и при этом полностью его сохранить и реставрировать.

Официальный алгоритм действий АРПИ следующий.

АРПИ подбирает объект, который может заинтересовать потенциального инвестора. Для этого объект должен находиться в привлекательном для инвестора месте города, а перепрофилирование объекта должно иметь определенный коммерческий смысл.

Затем определяется выкупная стоимость объекта. По этой стоимости объект выставляется на аукцион. Победитель аукциона оплачивает выкупную стоимость (как правило, это фактически балансовая стоимость земли под объектом), а затем оплачивает АРПИ полную реставрацию объекта до восстановления его исторического вида.

После этого объект вместе со всей землей принадлежит покупателю. Который, однако, не имеет права изменять исторический вид объекта. Впрочем, что считать «историческим видом» - вопрос весьма сложный. Ведь фотографий первоначального вида большинства зданий просто нет.

Именно эта операция и была произведена с бывшим детским садом N 41, который в 2009 году признали непригодным для пребывания детей. Для решения проблемы с оставшимися без садика детьми рядом выстроили новый детский сад. А здание бывшей усадьбы купца Жарникова, в полном соответствии с правилами АРПИ, было отреставрировано и передано в собственность гражданина Дмитрия Бритока (о нем чуть ниже).

Казалось бы, идеальная схема, позволяющая безболезненно для города решить проблему памятников и слегка пополнить городскую казну.

Но не все так просто.

Где деньги, Ирина?

АРПИ - это не муниципальное унитарное предприятие (МУП), а обычное открытое акционерное общество (ОАО). То есть рядовая коммерческая структура. На каких юридических основаниях это ОАО работает с иркутским муниципалитетом - эта информация скрыта от чужих глаз. Тем не менее, ОАО «АРПИ» торгует муниципальной собственностью так, как будто она принадлежит АРПИ. Или как будто АРПИ служит муниципалитету в качестве торгового посредника.

Это главный вопрос к иркутской мэрии в этом непростом деле. Дело в том, что муниципальная собственность может быть продана исключительно по аукциону или тендеру, размещенному на сайте госзакупок. В данном случае муниципальную собственность продает некое частное ОАО, которое тоже проводит некий «аукцион» - но это собственный, внутренний аукцион АРПИ, который к госзакупкам не имеет никакого отношения. И объект оно, это общество, получает от города для перепродажи - если это перепродажа - тоже не через тендер. Это - прямое нарушение Федерального закона N 13 о приватизации государственного и муниципального имущества.

В мэрии нам отказались ответить на этот вопрос на достаточно высоком уровне заместителя мэра. Однако директор АРПИ Ирина Кравец, несмотря на то, что находится в отпуске, пояснила Бабру, что был найден достаточно элегантный способ обойти закон. Для этого муниципалитет передает объект в собственность АРПИ в качестве уставного капитала в ОАО, по Федеральному закону N 178 (статья 25).

Ход, безусловно, хитрый, и наверняка был придуман стоявшим у истоков АРПИ Дмитрием Разумовым, в то время вице-мэром. Несмотря на крайне сомнительные знакомства Разумова с одним из криминальных авторитетов из Братска, он опытный и грамотный экономист, и, безусловно, продумал схему вывода муниципального имущества в частную собственность.

Отметим, что сам Разумов в свое время также приобрел себе непонятным путем и отреставрировал дом купца Винтовкина в историческом центре Иркутска. Работы по реставрации дома обошлись в 10 миллионов рублей. Реставрационные работы проводило ООО «Иркут-Инвест», плотно аффилированное с руководством иркутской мэрии.

Вернемся, однако, к бывшему детскому саду. Как следствие хитрого вывода недвижимости из муниципальной собственности, отсутствует прозрачность схемы - куда уходят средства, вырученные от выкупа объекта инвестором. Поскольку аукцион проводит АРПИ, то и средства получает тоже АРПИ.

Уходят ли они в бюджет Иркутска, или расходуются самим ОАО, и, главное, на каких законодательных основаниях - это большой секрет, который в АРПИ не смогли или не пожелали подробно осветить. Руководство АРПИ скромно и невнятно поясняет, что «лишние деньги» идут на реставрацию тех памятников, которые не интересуют инвесторов. Однако в списке объектов АРПИ таких памятников почему-то не наблюдается.

Где бесплатный сыр?

Известно, к примеру, что рассматриваемый детский сад муниципалитет Иркутска якобы пытался продать за смешную сумму в 300 тысяч рублей. Отметим, что только кадастровая стоимость этого участка земли составляет 12 миллионов 300 тысяч рублей. А уж коммерческая стоимость земли в этом районе зашкаливает за 200 тысяч рублей за квадратный метр.

По официальной версии мэрии, за сумму в 300 тысяч никто не захотел покупать участок в 2300 квадратных метров и дом площадью почти 500 квадратных метров в самом центре Иркутска, после чего объект и был передан в уставной капитал АРПИ. Вероятно, по той же самой мизерной стоимости 300 тысяч - сведений о финансовой стороне сделки общество не публикует. Верится в отсутствие интереса к такому объекту за такую цену, конечно, с трудом.



Далее. Совершенно непонятно, кто и каким образом назначает выкупную стоимость объекта. Выкупная стоимость, по которой бывший детский сад N 41 достался окончательному владельцу - 11 миллионов 500 тысяч рублей. При этом ни на сайте АРПИ, ни на сайте городской администрации эту цифру не найти. И эту секретность можно понять - за один только факт передачи в АРПИ стоимость объекта выросла в 40 (!) раз. Трудно не заподозрить в этой операции все признаки коррупции.

При этом, если судить по объявленному конкурсу по уже другому объекту на улице Декабрьских событий рядом с улицей Карла Маркса, выкупная стоимость участка в 531 квадратный метр и здания площадью 215 квадратных метров составляет 4 миллиона 600 тысяч рублей. Даже если проигнорировать стоимость земли (напомним, это самый коммерчески выгодный центр Иркутска), то стоимость квадратного метра здания составляет 21 тысячу рублей за метр. Более чем странная цифра - втрое меньше средней цены на недвижимость в Иркутске.

У третьего дома из коллекции АРПИ, на улице Лапина, рядом с 130-м кварталом, площадью 90 квадратных метров, выкупная стоимость 17 миллионов рублей - то есть более 170 тысяч за квадратный метр. Еще более странная цифра - на этот раз втрое больше средней цены на недвижимость в Иркутске.

Кого держат за дураков?

На сайте АРПИ, а также в документах, относящихся в этому загадочному ОАО, о материальных взаимоотношениях муниципалитета и агентства сказано более, чем скупно: «Муниципалитет передает агентству объекты недвижимости». Как передает, на каком основании, и что получает за это городской бюджет - непонятно. Если предположить, что и с остальными объектами используется та же самая схема, что и с бывшим детским садом N 41, то АРПИ ведет крайне любопытную (с точки зрения правоохранительных органов) деятельность.

Эта деятельность, видимо, выглядит так: муниципалитет назначает смехотворную цену за выгодный объект, каким-то образом объявляет аукцион по его продаже, но объект при этом не продается. Как «не продать» объект - это уже, видимо, дело техники. Затем по этой небольшой цене объект передается в качестве уставного капитала муниципалитета в ОАО «АРПИ». После этого объект автоматически становится собственностью АРПИ, которое продает его инвестору, но уже по реальной, рыночной цене и при условии реставрации за счет инвестора. Реставрацией занимается само АРПИ, также зарабатывая на этом деньги.

По идее, полученный АРПИ доход, после уплаты налогов, накладных расходов и зарплаты, должен распределяться по решению учредителей. Так как единственным учредителем ОАО «АРПИ» является иркутская мэрия, то логично было бы предположить, что и вся прибыль тоже уходит муниципалитету. Однако в доходной части бюджета города Иркутска нет ни строчки информации о подобных доходах. Что, опять же, наводит на крайне серьезные мысли о финансовых махинациях.

Впрочем, вполне может быть, что учредитель ОАО «АРПИ» принял героическое решение не получать прибыль, а оставить денежные средства, например, на развитие ОАО. Эта схема еще более интересна, так как вряд ли серьезные миллионы просто так болтаются на счетах ОАО. Скорее всего, они уже куда-то утекли.

И вот это уже совсем любопытно. Впрочем, это уже епархия Следственного комитета, а не журналистов.

А что же дети?

Всю эту достойную Остапа Бендера комбинацию омрачает один факт - откровенное нарушение законодательства иркутской мэрией в операции с бывшим детским садом. До начала операции здание имело обременение по функциональному использованию под детское учреждение. После того, как детсад был передан АРПИ, обременение чудесным образом исчезло. Объяснить такое превращение ни чиновники мэрии, ни руководство АРПИ оказались не в силах, беспомощно лепеча что-то о том, что обременение растворилось в воздухе, так как здание не соответствовало нормам для детского сада. При этом ни одного документа, согласно которому это обременение было законно снято, показать никто не может. Пахнет, между прочим, серьезной статьёй УК РФ о самоуправстве.

Напомним, единственным мотивом муниципалитета по превращению детского сада в ресторан было якобы некачественное подведение центрального отопления и воды в здание. Однако ресторан, разместившийся в нем, имеет куда как более серьезные шансы повлиять на исторический объект - одна только кухня с утра до вечера парящими кастрюлями и брызгающими маслом сковородками, с ее копотью, влажностью и перепадами температур чего стоит.

Кроме того, муниципалитет имел все возможности самостоятельно отреставрировать здание - но именно для детского сада. 15 миллионов для муниципального бюджета, тратящего куда как более серьезные средства на разного рода развлечения - более чем скромная сумма. И с морально-этической стороны, конечно, перевоплощение детсада в кабак совершенно не красит ни мэра, ни чиновников администрации.

Кто есть who

Рассмотрим, однако, кто же такой тот счастливый инвестор, приобретатель земельного участка в 2300 квадратных метра в центре Иркутска, выложивший не только 11 миллионов за сам участок, но и не менее 15 миллионов за реставрацию (расценки АРПИ на реставрацию начинаются с 30 тысяч рублей за квадратным метр).

Дмитрий Бриток - иркутский предприниматель 1978 года рождения, родом из Перми. Долгое время он торговал бытовой техникой в своей фирме «Эверест Плюс» (ОГРН 1023801548869). В 2008 году компания перебралась в Петербург, одновременно сменив учредителя. История это достаточно туманная и криминальная, и о ней мы расскажем в другой раз. А Дмитрий Бриток, резко сменив профиль деятельности, ушел в совершенно другую сферу - реставрационно-строительных работ. Сейчас ему принадлежит реставрационно-строительная компания «Губерния» (ОГРН 1143850025758).

Совершенно очевидно, что кое-какие деньги у Бритока водятся - все-таки перепродажа китайской техники с многократной маржой некоторую копеечку приносит. Да и непростой бизнес и брата, и отца тоже оказывают положительное влияние на семейный бюджет. Однако взять и просто так, за красивые глаза, выложить почти тридцать миллионов (а именно в такую сумму, по самым скромным прикидкам, обошлись выкуп объекта и его реставрация) - на это даже серьезный олигарх пойдет вряд ли. Без особой нужды.

Правда, ресторан «Золотой гусь», расположенный в бывшем детсаду, принадлежит совсем не Дмитрию Бритоку. Его владелец - иркутянин китайского происхождения Ли Гу Линь. Именно ему принадлежит еще почти десяток ресторанов и кафе китайской направленности в Иркутске. Получается, что Дмитрий Бриток выложил серьезную сумму за домик, который тут же передал под отнюдь не самый прибыльный бизнес? Ведь в условиях быстро развивающегося кризиса значительной части платежеспособной публики очень скоро будет вовсе не до ресторанов.

Все эти хитросплетения бизнес-схем наводят на простую мысль, хорошо выраженную в эпичном сериале «The Killing»: всё не то, чем кажется. Естественно, Дмитрий Бриток имел в виду получение серьезной прибыли от своего вложения. Само собой, он эту прибыль получит. А вот как - это уже тема для следующей статьи.

Автор: Максим Бакулев © Babr24.com НЕДВИЖИМОСТЬ, ИРКУТСК 👁 12989 13.11.2014, 00:59 📄 1338

URL: <https://babr24.com/?ADE=130455> Bytes: 13880 / 13770 Версия для печати Скачать PDF

 [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: **Максим Бакулев**, политический обозреватель.

На сайте опубликовано **3436** текстов этого автора.

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: krasyar.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: eqquatoria@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](#)