Babr24.com

Автор: Александра Рубинштейн © Babr24 РАССЛЕДОВАНИЯ, НЕДВИЖИМОСТЬ, ЭКОНОМИКА И БИЗНЕС, ТОМСК
67723 10.11.2020, 11:52 2035

Томский микрорайон «Заповедный»: большая земельная афера

Слово «афера», вынесенная нами в заголовок, в данном случае не несет какого-то криминального оттенка и употреблено в своем исконном смысле - предприятие. Однако проблемы и неясности, связанные с землей под будущим микрорайоном «Заповедный», настолько любопытны, что мы не можем не поделиться ими со своими читателями и будущими покупателями коттеджей от депутата Александра Беляева.

Напомним кратко историю вопроса.

В 2019 году томский предприниматель Александр Беляев озвучил идею строительства крупного семейного поселка неподалеку от знаменитого «Синего утеса» рядом с поселком Коларово. Для строительства поселка была выбрана заболоченная территория выше существующего села.

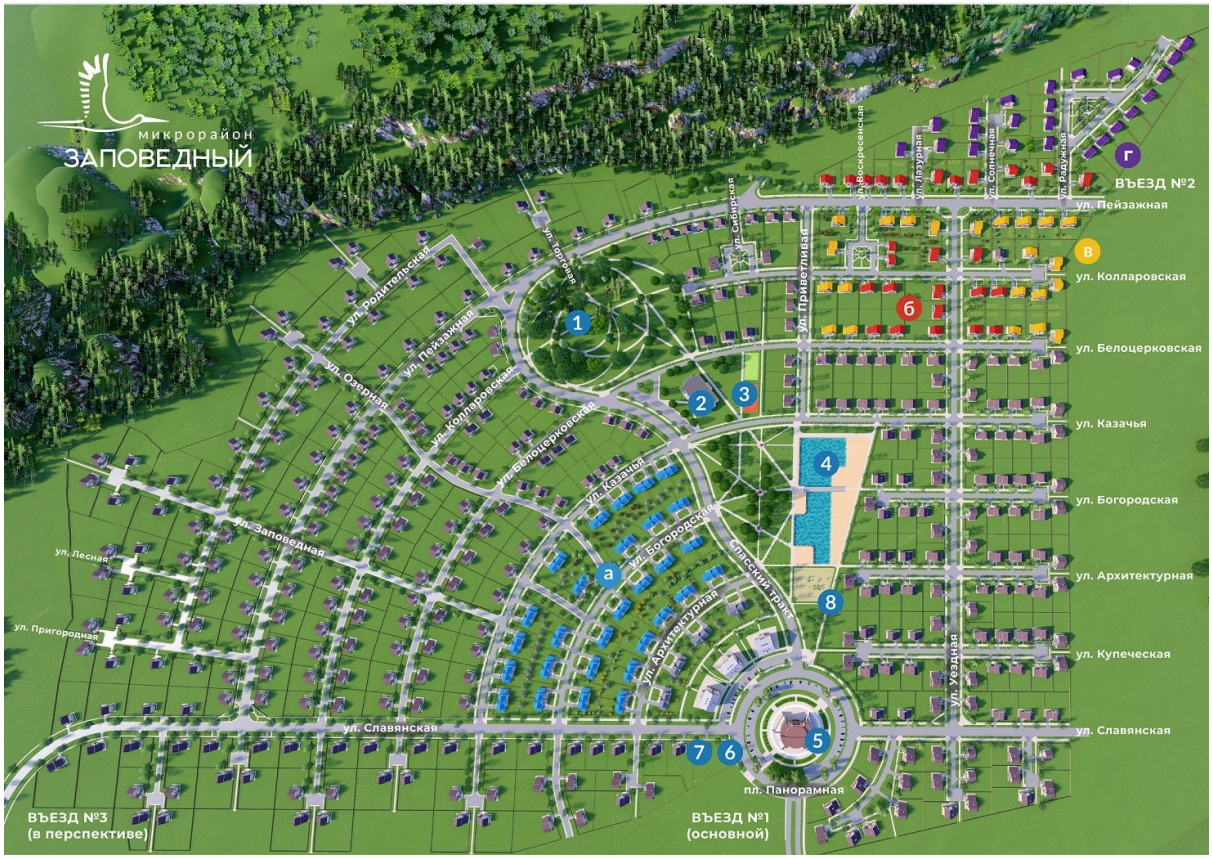
Беляев Александр, 2020 год. © Проект "Лица Сибири"

По громким заявлениям Беляева, хорошо известного томичам**по своим амбициозным**, но преимущественно провальным проектам, в течение 2020-2026 годов на территории должен быть построен современный коттеджный поселок на 650 домов, с детским садом и крупным торговым центром. По словам Беляева, поселок, получивший название «микрорайон Заповедный», должен стать территорией так называемых «семейных владений».

> **ТОМСК, 2 янв – РИА Томск.** Первые 70 двухэтажных домов от "Томской инвестиционно-строительной компании" ("ТИСК") появятся в микрорайоне Заповедный на Синем Утесе к сентябрю 2020 года; за шесть лет в микрорайоне на почти 100 гектарах будет построено более 650 домов, сообщили РИА Томск в компании.

Нетрудно подсчитать, что в год управляющая компания «ТИСК», которой руководит Александр Беляев,

должна строить и продавать не менее 100 домов в год. Отметим сразу, что своих денег у Беляева нет: до сих пор он занимался лишь низкорентабельной поставкой песка и гравия, и доходы его многочисленных фирм более чем скромные. Правда, заявленные 650 домов чуть позже чудесным образом превратились в 500, но это говорит лишь о способности Беляева манипулировать цифрами.



На подробном описании бизнес-схемы Беляева мы остановимся чуть позже, скажем лишь, что она проста и примитивна, и может быть реализована любым человеком с деньгами и смекалкой. На свои личные деньги (достаточно 2-3 миллионов) предприниматель строит дом, продает его, получает выручку, допустим, 5 миллионов, строит следующий и так далее. Как говорилось в известном анекдоте про Ротшильда, почти как продажа мороженого. Вот только богатого умершего дяди у Беляева нет.

Еще лучше бизнес пойдет, если дом удастся продать до начала его строительства. Тогда у предпринимателя сразу появляются средства не только на строительство купленного дома, но и на постройку второго, который можно продать.

Нюанс в том, что, повторим, **местность заболочена**, и трехкилометровое расстояние до «Синего утеса» не является тем аргументом, который перевесит в пользу «Заповедного» по сравнению с остальными предложениями на рынке. А это означает, что для того, чтобы продать 100 домов в год, отделу продаж «ТИСКа» нужно буквально вывернуться наизнанку и совершить чудо.

Чуда не произошло. Уже в конце октября Беляев был вынужден публично оправдываться, что он обещал построить к концу года 70 домов (на самом деле обещал 100), а построено всего ничего. 40 договоров, о которых говорит Беляев - это лишь его **обещания** клиентам построить дома. И, вероятно, взятые под эти обещания деньги.

Судя по официальному инстаграму микрорайона, на начало октября 2020 года в «Заповедном» завершается строительство **одного дома**, подведен под крышу второй и залиты фундаменты еще под два.

Именно такую картину и наблюдала репортерская группа Бабра, когда в конце сентября побывала на строительстве «Заповедного».

Впрочем, обо всем этом - в других статьях. А пока давайте выясним вопрос, который очень волнует потенциальных обитателей микрорайона: кому принадлежит земля под будущим микрорайоном и кому она будет принадлежать после покупки дома.

Управляющая компания «ТИСК» (ОГРН 1067017034193), которая продает дома в «Заповедном» и которой руководит Александр Беляев, никакого отношения к земле не имеет. Участок под «Заповедный» с кадастровым номером 70:14:0300095:3819 на самом деле принадлежит некоему ООО «Коларовское» (ОГРН 1087017025699). И вот тут выясняется масса интересных фактов.

Выписка из Единого государственного реестра недвижимости о переходе прав на объект недвижимости

ФЕДЕРАЛЬНАЯ СЛУЖБА ГОСУДАРСТВЕННОЙ РЕГИСТРАЦИИ, КАДАСТРА И КАРТОГРАФИИ

ФГИС ЕГРН

Дата 24.10.2020 № 99/2020/355916675

На основании запроса от 24.10.2020 г., поступившего на рассмотрение 24.10.2020 г., сообщаем, что в Единый государственный реестр недвижимости внесены записи о государственной регистрации перехода прав на:

1.	Вид объекта недвижимости:		Земельный участок
	Кадастровый номер:		70:14:0300095:3819
	Адрес:		Российская Федерация, Томская область, Томский район, Спасское сельское поселение, с. Коларово, мкр. Новоспасский
2.	Зарегистрировано:		
	2.1	правообладатель:	Общество с ограниченной ответственностью "Коларовское", ИНН: 7017222935
		вид зарегистрированного права; доля в праве:	Собственность
		дата государственной регистрации права:	31.08.2020
		номер государственной регистрации права:	70:14:0300095:3819-70/052/2020-1

ООО «Коларовское» зарегистрировано двумя предпринимателями, Александром Беляевым и Владимиром Бабашкиным, аж в 2008 году. Регистрация шла медленно, целых два года. Основным видом деятельности ООО является отнюдь не строительство ИЖС, а строительство инженерных коммуникаций для водоснабжения и водоотведения, газоснабжения. Что приводит нас к выводу о том, что изначально ООО планировалось совсем под другие задачи.

Не менее любопытно и то, что кадастровый номер присвоен участку лишь 31 августа 2020 года, когда в «Заповедном» уже полным ходом шла стройка.

Кто такой Владимир Бабашкин и какие у него связи с Александром Беляевым, мы расскажем в других публикациях. А пока о другом.

Площадь земельного участка - 246 998 +/- 174 кв. м., или 25 гектаров. Есть где развернуться. Кадастровая стоимость участка - 47 912 672 рублей. Не так много для масштабного строительства, но много для Беляева - таких денег у него банально нет.

При этом стоимость участка для конечного покупателя оказывается не такой уж большой. Если предположить, что покупателям достается лишь половина территории (а остальная приходится на дороги, коммуникации и прочее), то если Беляев не будет спекулировать землей, каждый из 500 участков обойдется покупателям в скромные 200 тысяч рублей. Практически даром. Эта сумму легко включается в общую стоимость владения.

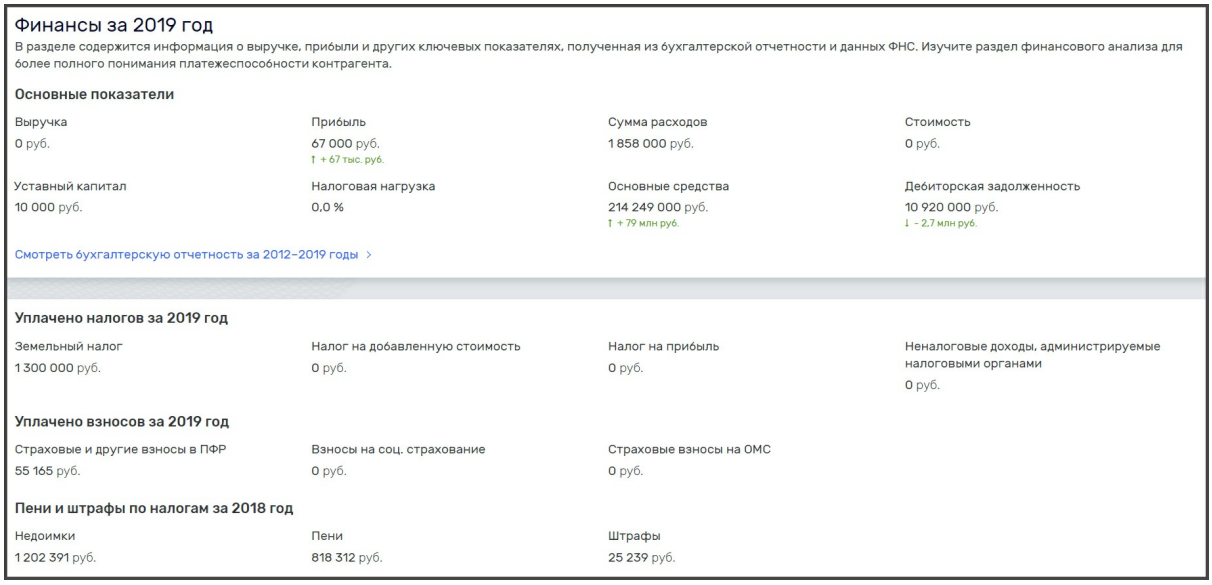
Правда, есть все основания полагать, что стоимость земли, включенная в стоимость дома, все-таки завышена примерно до 500 тысяч. Ну, тут уже действует железная рука бизнеса.

Где Беляев и Бабашкин взяли деньги на землю? Росреестр утверждает, что это была ипотека у Россельхозбанка. И ипотека была взята еще в 2012 году (договор №126400/0091-7 от 28.06.2012). Кстати, именно Россельхозбанк лоббирует Беляев, призывая потенциальных покупателей брать у него дома в ипотеку. Интересное совпадение.

Делаем промежуточный вывод: управляющая компания «ТИСК» вместе с домами продает то, что ей не принадлежит - землю.

Теперь заглянем в финансовую отчетность ООО «Коларовское».

Заемные средства по состоянию на начало 2020 года - 124 миллиона рублей. Краткосрочные обязательства - 22 миллиона рублей. Кредиторская задолженность - 18 миллионов рублей. И эта задолженность тянется из года в год.



Финансы за 2019 год

В разделе содержится информация о выручке, прибыли и других ключевых показателях, полученная из бухгалтерской отчетности и данных ФНС. Изучите раздел финансового анализа для более полного понимания платежеспособности контрагента.

Основные показатели

Выручка	Прибыль	Сумма расходов	Стоимость
0 руб.	67 000 руб. ↑ + 67 тыс. руб.	1 858 000 руб.	0 руб.

Уставный капитал	Налоговая нагрузка	Основные средства	Дебиторская задолженность
10 000 руб.	0,0 %	214 249 000 руб. ↑ + 79 млн руб.	10 920 000 руб. ↓ - 2,7 млн руб.

Смотреть бухгалтерскую отчетность за 2012–2019 годы >

Уплачено налогов за 2019 год

Земельный налог	Налог на добавленную стоимость	Налог на прибыль	Неналоговые доходы, администрируемые налоговыми органами
1 300 000 руб.	0 руб.	0 руб.	0 руб.

Уплачено взносов за 2019 год

Страховые и другие взносы в ПФР	Взносы на соц. страхование	Страховые взносы на ОМС
55 165 руб.	0 руб.	0 руб.

Пени и штрафы по налогам за 2018 год

Недоимки	Пени	Штрафы
1 202 391 руб.	818 312 руб.	25 239 руб.

Мягко говоря, впечатляет. В просторечии такая картина называется «в долгах как в шелках».

И это не просто слова. В 2020 году у ООО «Коларовское» на счету с десяток судебных процессов о взыскании задолженностей - в том числе за электроэнергию. То есть компании с амбициями на самый престижный и крупный микрорайон в Томском районе банально нечем заплатить за свет?

СУДЕБНЫЙ ПРИКАЗ

г. Томск
25.08.2020

Дело № А67-6422/2020

Арбитражный суд Томской области в составе судьи В.В. Прозорова,
рассмотрел заявление АО «Томскэнергосбыт» ИНН 7017114680 ОГРН 1057000128184
о выдаче судебного приказа на взыскание
с ООО «Коларовское» ИНН 7017222935, ОГРН 1087017025699
187 248,47 руб. задолженности за период февраль, апрель, май 2020 по договору энергоснабжения № 3131 от 01.12.2012,
исследовав сведения, изложенные в направленном взыскателем заявлении о выдаче судебного приказа и приложенных к нему документах, руководствуясь статьями 309, 310, 539, 544 Гражданского кодекса Российской Федерации, статьями 229.1, 229.5, 229.6 Арбитражного процессуального кодекса Российской Федерации,

РЕШИЛ:

взыскать с общества с ограниченной ответственностью «Коларовское» (ИНН 7017222935, ОГРН 1087017025699; 634539, Томская область, Томский район, пос. Мирный, ул. Трудовая, 10) в пользу акционерного общества «Томская энергосбытовая компания» (ИНН 7017114680, ОГРН 1057000128184; 634034, Томская область, г. Томск, ул. Котовского, 19) 187 248,47 руб. основной задолженности, 3 309 руб. судебных расходов по уплате государственной пошлины, всего 190 557,47 руб.

Возвратить акционерному обществу «Томская энергосбытовая компания» из федерального бюджета 691 руб. государственной пошлины, уплаченной платежным поручением от 04.08.2020 № 11288.

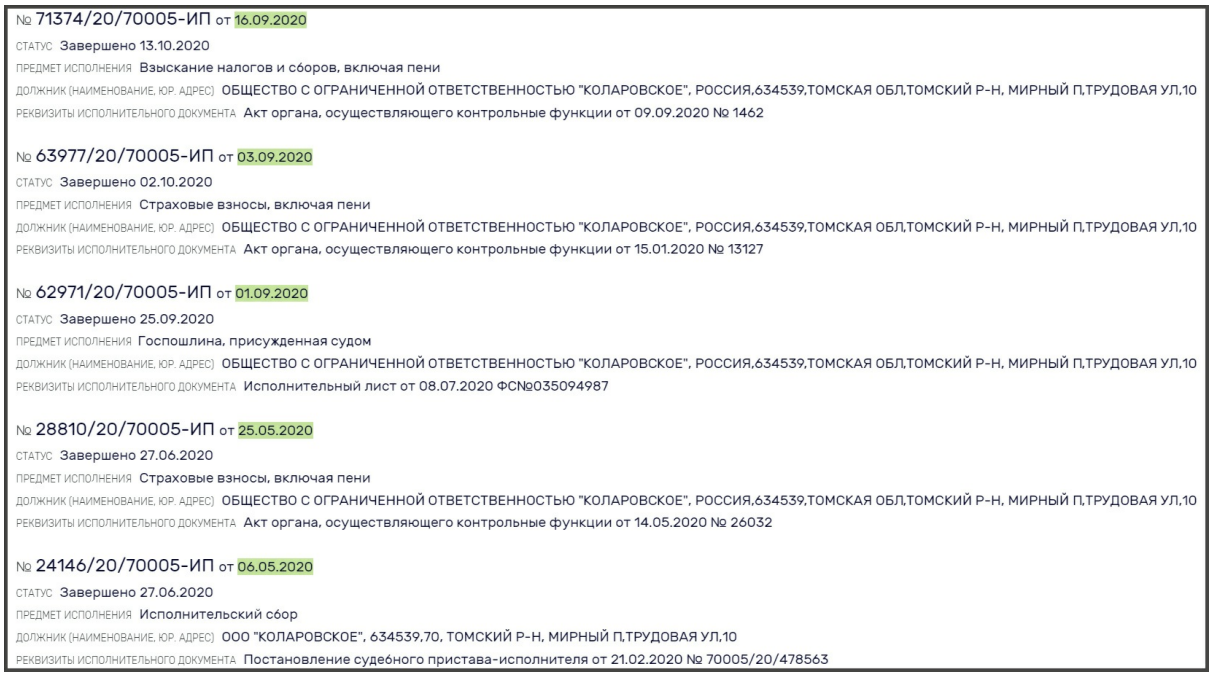
Присмотримся внимательнее к финансовому анализу ООО «Коларовское».

Коэффициент абсолютной ликвидности 0,03	Нормальное значение коэффициента - от 0,2 до 0,5. Это означает, что от 20 до 50% краткосрочных долгов организация способна погасить в кратчайшие сроки по первому требованию кредиторов. Превышение величины 0,5 указывает на неоправданные задержки в использовании высоколиквидных активов.
Обеспеченность собственными средствами -547,98%	Нормативное значение коэффициента обеспеченности собственными средствами составляет 10% и более. Если на конец отчетного периода коэффициент имеет значение менее 10%, структура баланса организации признается неудовлетворительной.
Коэффициент текущей ликвидности 0,40	Коэффициент текущей ликвидности ниже нормы 1,7. Это свидетельствует о вероятных трудностях в погашении организацией своих текущих обязательств.
Рентабельность собственного капитала (ROE) 0,08%	Для оценки эффективности инвестиций широко используется нормативное значение ROE. Хорошим показателем считается значение превышающее 10%. Важно отметить, что слишком большое значение показателя может негативно влиять на финансовую устойчивость предприятия. Если показатель меньше 10% - это уже тревожный сигнал и стимул для того, чтобы нарастить доходность собственного капитала.
Коэффициент соотношения заемного и собственного капитала 1,64	Значение коэффициента более 0,7 свидетельствует о преобладании заемных средств над собственными, является признаком неустойчивости финансового положения и наличия риска банкротства.
Коэффициент финансовой устойчивости 0,75	Коэффициент финансовой устойчивости опустился ниже 0,75. Это может свидетельствовать о возникновении риска хронической неплатежеспособности организации, а также ее попадания в финансовую зависимость от кредиторов.

Крайне нехорошие и опасные показатели, говорящие о буквально катастрофическом финансовом положении фирмы. Смотрим дальше.

> Выручка за 2019 год - 0 рублей.
>
> Прибыль за 2019 год - 67 000 рублей.
>
> Основные средства - 214 249 000 рублей.

Общая финансовая картина крайне неутешительна. Мы еще не видели отчет за 2020 год (его пока нет), но с учетом всех долгов, судов и кредитов, вряд ли он окажется лучше.



№ 71374/20/70005-ИП от 16.09.2020
СТАТУС Завершено 13.10.2020
ПРЕДМЕТ ИСПОЛНЕНИЯ Взыскание налогов и сборов, включая пени
ДОЛЖНИК (НАИМЕНОВАНИЕ, ЮР. АДРЕС) ОБЩЕСТВО С ОГРАНИЧЕННОЙ ОТВЕТСТВЕННОСТЬЮ "КОЛАРОВСКОЕ", РОССИЯ,634539,ТОМСКАЯ ОБЛ,ТОМСКИЙ Р-Н, МИРНЫЙ П,ТРУДОВАЯ УЛ,10
РЕКВИЗИТЫ ИСПОЛНИТЕЛЬНОГО ДОКУМЕНТА Акт органа, осуществляющего контрольные функции от 09.09.2020 № 1462

№ 63977/20/70005-ИП от 03.09.2020
СТАТУС Завершено 02.10.2020
ПРЕДМЕТ ИСПОЛНЕНИЯ Страховые взносы, включая пени
ДОЛЖНИК (НАИМЕНОВАНИЕ, ЮР. АДРЕС) ОБЩЕСТВО С ОГРАНИЧЕННОЙ ОТВЕТСТВЕННОСТЬЮ "КОЛАРОВСКОЕ", РОССИЯ,634539,ТОМСКАЯ ОБЛ,ТОМСКИЙ Р-Н, МИРНЫЙ П,ТРУДОВАЯ УЛ,10
РЕКВИЗИТЫ ИСПОЛНИТЕЛЬНОГО ДОКУМЕНТА Акт органа, осуществляющего контрольные функции от 15.01.2020 № 13127

№ 62971/20/70005-ИП от 01.09.2020
СТАТУС Завершено 25.09.2020
ПРЕДМЕТ ИСПОЛНЕНИЯ Госпошлина, присужденная судом
ДОЛЖНИК (НАИМЕНОВАНИЕ, ЮР. АДРЕС) ОБЩЕСТВО С ОГРАНИЧЕННОЙ ОТВЕТСТВЕННОСТЬЮ "КОЛАРОВСКОЕ", РОССИЯ,634539,ТОМСКАЯ ОБЛ,ТОМСКИЙ Р-Н, МИРНЫЙ П,ТРУДОВАЯ УЛ,10
РЕКВИЗИТЫ ИСПОЛНИТЕЛЬНОГО ДОКУМЕНТА Исполнительный лист от 08.07.2020 ФС№035094987

№ 28810/20/70005-ИП от 25.05.2020
СТАТУС Завершено 27.06.2020
ПРЕДМЕТ ИСПОЛНЕНИЯ Страховые взносы, включая пени
ДОЛЖНИК (НАИМЕНОВАНИЕ, ЮР. АДРЕС) ОБЩЕСТВО С ОГРАНИЧЕННОЙ ОТВЕТСТВЕННОСТЬЮ "КОЛАРОВСКОЕ", РОССИЯ,634539,ТОМСКАЯ ОБЛ,ТОМСКИЙ Р-Н, МИРНЫЙ П,ТРУДОВАЯ УЛ,10
РЕКВИЗИТЫ ИСПОЛНИТЕЛЬНОГО ДОКУМЕНТА Акт органа, осуществляющего контрольные функции от 14.05.2020 № 26032

№ 24146/20/70005-ИП от 06.05.2020
СТАТУС Завершено 27.06.2020
ПРЕДМЕТ ИСПОЛНЕНИЯ Исполнительский сбор
ДОЛЖНИК (НАИМЕНОВАНИЕ, ЮР. АДРЕС) ООО "КОЛАРОВСКОЕ", 634539,70, ТОМСКИЙ Р-Н, МИРНЫЙ П,ТРУДОВАЯ УЛ,10
РЕКВИЗИТЫ ИСПОЛНИТЕЛЬНОГО ДОКУМЕНТА Постановление судебного пристава-исполнителя от 21.02.2020 № 70005/20/478563

Еще один интересный (в том числе для правоохранительных органов) нюанс. Штатная численность сотрудников ООО «Коларовское» (которое владеет землей для «Заповедного») - **один человек**. Допустим, это бухгалтер. Штатная численность сотрудников управляющей компании «ТИСК», которая строит и продает дома в «Заповедном» - **два человека**. При этом на стройплощадке бурлит работа, ездят «Камазы» с землей, заливаются фундаменты. Отдел продаж работает с утра до вечера. Создается прискорбное впечатление, что все эти люди работают, мягко говоря, нелегально, а обе компании Беляева конкретно уходят от налогов.

Еще интереснее финансовая отчетность управляющей компании «ТИСК». Доходы за 2019 год - 5,6 миллиона. Расходы - 1,9 миллиона. Рублей, не долларов. Возникает вопрос - а где деньги от 40 договоров на строительство домов? Где расходы на стройматериалы и работы? Где затраты на подготовку стройплощадки? Идут мимо кассы?

Любопытно, что в отличие от ООО «Коларовское», управляющая компания «ТИСК» выглядит совершенно розовой и пушистой. Долгов нет, кредитов нет, судов нет. Сотрудников тоже почти нет. Такое впечатление, что ООО «Коларовское» обречено Александрмо Беляевым на роль некоего «козла отпущения», которое не жалко и обанкротить. А «ТИСК» - родное детище, которое следует лелеять и уберегать от неприятностей.

Тем более что, повторим, «ТИСК» официально не имеет никакого отношения к «Заповедному». А вот у «Коларовского» дела по всем признакам идут именно к банкротству. Следует отметить, что уставной капитал ООО «Коларовское» составляет всего 10 тысяч рублей: в соответствии с Гражданским кодексом, именно в этих суммах учредители несут ответственность по долгам.

Сам Александр Беляев владеет лишь 40% собственности ООО «Коларовское». И к тому же эти 40% находятся в залоге - у предпринимательницы Лидии Княгницкой (о ее участии в бизнесе Беляева расскажем в других статьях). О чем может говорить такой залог? О том, что и сам Беляев в долгах по самые уши.

49	Фамилия	БЕЛЯЕВ
50	Имя	АЛЕКСАНДР
51	Отчество	ЮРЬЕВИЧ
52	ИНН	701404887910
53	ГРН и дата внесения в ЕГРЮЛ записи, содержащей указанные сведения	2197031078870 01.02.2019
54	Номинальная стоимость доли (в рублях)	4000
55	Размер доли (в процентах)	40
56	ГРН и дата внесения в ЕГРЮЛ записи, содержащей указанные сведения	2197031078870 01.02.2019
	Сведения об обременении	
57	Вид обременения	ЗАЛОГ
58	Срок обременения или порядок определения срока	31.12.2023
59	ГРН и дата внесения в ЕГРЮЛ записи, содержащей указанные сведения	2197031078870 01.02.2019
	Сведения о залогодержателе	
60	ГРН и дата внесения в ЕГРЮЛ сведений о данном лице	2197031078870 01.02.2019
61	Фамилия	КНЯГНИЦКАЯ
62	Имя	ЛИДИЯ
63	Отчество	МИРОНОВНА
64	ИНН	720205037557
65	ГРН и дата внесения в ЕГРЮЛ записи, содержащей указанные сведения	2197031078870 01.02.2019

Что произойдет, если в «Заповедном» так и не появятся новые дома? А для рентабельности проекта их там должно в ближайшее время появиться минимум 40-50 зданий. А зимой это сделать, мягко говоря, затруднительно - к тому же у Беляева, по всем признакам, банально нет денег на строительство.

Не исключено, что ООО «Коларовское» в итоге обанкротится. И судьба тех, кто рассчитывал на «семейную усадьбу», будет незавидной. Так как единственный актив, который достанется кредиторам - это земля. Вряд ли они станут продолжать безумный проект Беляева - скорее всего, земля будет распродана по остаточной стоимости.

Конечно, те, кто уже приобрел участки, останутся с ними. Скорее всего. Но ничего, кроме участков, у них не останется - ни инфраструктуры, ни газа, ни водопровода. Просто домик в чистом поле. Извините, так получилось.

Впрочем, так заканчиваются все крупные и непродуманные аферы. Заложниками в которых становятся легковерные покупатели.

Читайте Бабр! Скоро мы расскажем еще более интересные вещи про Беляева и его аферы.

Автор: Александра Рубинштейн © Babr24 РАССЛЕДОВАНИЯ, НЕДВИЖИМОСТЬ, ЭКОНОМИКА И БИЗНЕС, ТОМСК
67723 10.11.2020, 11:52 2035
URL: https://babr24.com/?ADE=206930 Bytes: 11414 / 10066 Версия для печати Скачать PDF

Порекомендовать текст

Поделиться в соцсетях:

ДРУГИЕ СТАТЬИ В СЮЖЕТЕ: **"ПАУЧЬЯ СЕТЬ ТОМСКОГО РАЙОНА"**

Также читайте эксклюзивную информацию в соцсетях:
- *Телеграм*
- *Джем*
- *ВКонтакте*
- *Одноклассники*

Связаться с редакцией Бабра в Томской области:
tomsk.babr@gmail.com

Автор текста: **Александра Рубинштейн**, экономический обозреватель.

На сайте опубликовано **93** 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