

# АО «ТРЦ» может потерять проект. Иск к мэрии оставили без удовлетворения

Владельцы недостроенного «ТРЦ» в Томской области хотели отсудить у властей 678 миллионов рублей. Причиной озвучили «упущенную выгоду», виновниками которой, по словам владельцев недостроя, стали сотрудники городской администрации и комитета по охране культурных объектов. Но попытка оказалась неудачной, суд не только полностью отказал в иске, но и взыскал с истца средства за проведение судебной экспертизы. Бабр решил подробнее разобраться в ситуации.

## Проект нового ТРЦ

Ещё в 2013 году появились планы построить около томского ГУМа пятиэтажный торгово-развлекательный центр с кинотеатром и кафе. Также хотели отстроить рядом гостиницу Marriott и офисное здание. Идея казалась очень удачной, началось строительство. Но не тут-то было. Работы пришлось остановить почти сразу, так как разрешения на их проведение мэрия не давала. Свою лепту внёс скандал с зданием-памятником. Об этом чуть позже.

В конце 2016 года ситуация поменялась, мэрия одобрила проект и дала своё разрешение на строительные работы. Но тут снова возникли трудности. Желание остановить возведение ТРЦ возникло уже у комитета по охране объектов культурного наследия, подав иск в суд. Это и положило начало череде судебных заседаний, который длились вплоть до 2018 года. Сначала иск комитета Арбитражный суд оставил без удовлетворения. Однако это не остановило комитет от подачи апелляции. Но и тут он остался в проигрыше. Картотека дел Седьмого арбитражного апелляционного суда гласит: «Оставить определение суда без изменения, жалобу без удовлетворения».





## Немного о компании

Речь идёт об АО «ТРЦ» (ОГРН 1117017011363), зарегистрированном 7 июля 2011 года. Генеральным директором организации является Сергей Райгель (ИНН: 701707015764). Основным видом деятельности является консультирование по вопросам коммерческой деятельности и управления. Учредителей у компании достаточно много, в их число также входят организации, владельцем и директором которых является Райгель.

За 2024 год доходы компании составили всего 33 тысячи рублей, тогда как расходы превысили 98 миллионов рублей. Компания вышла в огромный минус.

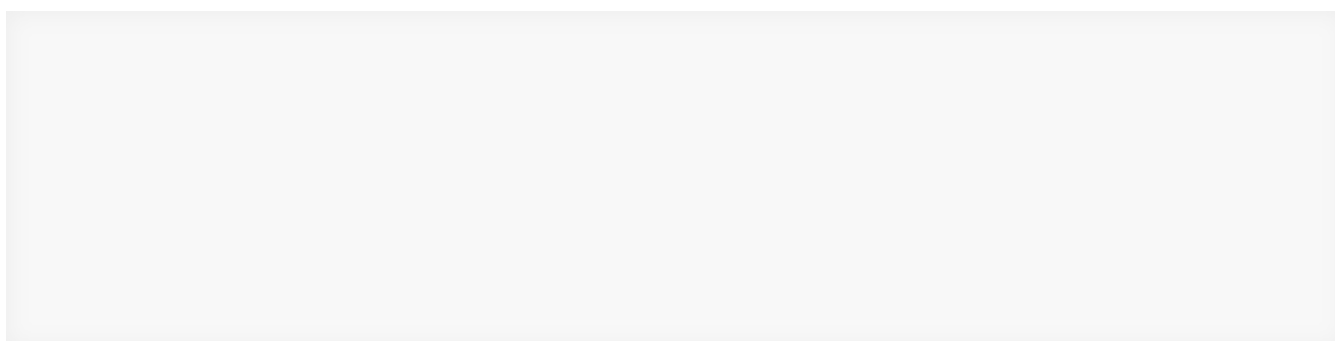
## Почему комитет против?

Изначально споры начались из-за сноса здания по проспекту Ленина, 143, так как оно значилось региональным памятником культуры. По словам специалистов, Пётр Шнейдер, владелец дома, не подписал охранное обязательство и самостоятельно снёс здание. Иск подали в суд, однако виновных не нашли. Конечно, здание обязали восстановить в течение двух лет. Мэрия даже предоставила для этой цели участок в Затеевском, 3.

Так как Ленинским районным судом Томской области иск был удовлетворён частично, стройку ликвидировать не пришлось. Однако комитет остался недоволен.

## Добились своего

19 апреля 2018 года стало известно, что комитет по охране объектов культурного наследия всё-таки попал в яблочко. После подачи в Седьмой арбитражный апелляционный суд жалобы решение мэрии о разрешении строительства на участке возле ГУМа отменили. Департамент архитектуры и градостроительства администрации Томска же обязали «восстановить нарушенные права и интересы заявителя».





### Продолжение судебных заседаний

Компании-застройщику не по душе пришлось такое решение, поэтому начались встречные иски. В январе 2020 года всего «на мгновение» снова удалось получить разрешение продолжить строительство ТРЦ на участке по проспекту Ленина, 145. Но счастье длилось недолго, мэрия сама отменила решение в следующем месяце после проведения прокуратурой проверки. Выяснилось, что архитектурные решения проекта не соответствовали требованиям постановления администрации Томской области «Об утверждении границ зон охраны объектов культурного наследия, расположенных на территории Томска, режимов использования земель и градостроительных регламентов в границах данных зон охраны».

Прошло уже 10 лет, а участок возле ГУМа продолжает пустовать. В 2024 году АО «ТРЦ» удалось снова добиться разрешения на строительство этого самого торгово-развлекательного здания. Однако компания решила запросить у мэрии компенсацию за неполученную выгоду через Арбитражный суд Томской области в размере 456 с копейками миллионов рублей, а позже сумма увеличилась до 678 миллионов.

Если



углубиться, то компания хотела взыскать первую из выше перечисленных сумм за период, когда объект, по меркам АО «ТРЦ» должен был вступить в эксплуатацию, то есть с ноября 2021 по декабрь 2023 года. Как

заявило акционерное общество, за этот промежуток времени была потеряна прибыль от сдачи помещений в аренду. Всё это назвали общим словосочетанием — «упущенная выгода».

Позже и сроки, и сумма изменились. За «упущенную выгоду» в период с 18 августа 2022 по 19 ноября 2025 года компания запросила у мэрии уже почти 678 миллионов рублей. Так как суд признал, что отмена разрешения на строительство была незаконной, можно полагать, что организация действительно потеряла немалый доход. Истец также заявлял в суде, что стройку разрешили после повышения цен на материалы.

Мэрия, будучи ответчиком, не согласилась с иском, заявив, что никакой связи между отменой разрешения на строительство и «упущенной выгодой» нет. По ситуации на ноябрь 2025 года разрешение действует до 15 июля 2027 года.

Но истцу не удалось доказать в суде свою правоту. Эксперты постановили, что даже если брать во внимание «упущение выгоды», то строительство здания не удалось бы завершить до ноября 2021 года, поэтому финансовая составляющая от сдачи помещений в аренду за три года была бы отрицательной. Также не будем исключать возможность, что разрешение на строительство снова отменят.

Судья пояснила, что после проведения анализа доводов истца и судебной экспертизы, она считает АО «ТРЦ» более не заинтересованным в строительстве объекта. Во-первых, компания должна кредиторам миллиард рублей. И эти данные только за 2024 год. Во-вторых, отрицательные чистые активы компании, о которых было упомянуто ранее. Конечно, есть повод засомневаться в том, способна ли вообще компания реализовать проект. То есть акционерное общество собирается отдать долг двумя способами: либо продать проект по рыночной стоимости, либо завершить строительство.

По выводу суда ответчик не виноват в том, что АО «ТРЦ» уже который год не может завершить строительство. Работы не вели с 2016 года, а отмена разрешения в 2020 и 2021 не сказать, что стала этому причиной. После получения очередного разрешения строительство торгово-развлекательного центра не возобновили, что по мнению суда стало фактическим отказом от выполнения работ, то есть реализации проекта в целом.



Соответственно, свою позицию истец в суде отстоять не смог и потерпел поражение. В иске было не просто отказано, а суд даже постановил взыскать с истца в пользу ответчика 1,44 миллиона рублей в качестве возмещения расходов на оплату судебной экспертизы. Конечно, компания может пойти дальше и попробовать обжаловать решение суда в Седьмом арбитражном апелляционном суде, но нет никакой гарантии, что это поможет спасти ситуацию.

Не зная всех подробностей, можно было бы действительно ложно убедиться, что в приостановке строительства торгового центра возле ГУМа в Томске виновата мэрия. Но, копнув глубже, выяснились совсем иные обстоятельства. Бабр продолжит следить за развитием событий.

Фото: vtomske.ru

 [Порекомендовать текст](#)

Поделиться в соцсетях:

*Также читайте эксклюзивную информацию в соцсетях:*

- [Телеграм](#)
- [Джем](#)
- [ВКонтакте](#)
- [Одноклассники](#)

*Связаться с редакцией Бабра в Томской области:*

[tomsk.babr@gmail.com](mailto:tomsk.babr@gmail.com)

Автор текста: **Андрей  
Тихонов.**

#### НАПИСАТЬ ГЛАВРЕДУ:

Телеграм: [@babr24\\_link\\_bot](#)  
Эл.почта: [newsbabr@gmail.com](mailto:newsbabr@gmail.com)

#### ЗАКАЗАТЬ РАССЛЕДОВАНИЕ:

эл.почта: [bratska.net.net@gmail.com](mailto:bratska.net.net@gmail.com)

#### КОНТАКТЫ

Бурятия и Монголия: Станислав Цырь  
Телеграм: [@bur24\\_link\\_bot](#)  
эл.почта: [bur.babr@gmail.com](mailto:bur.babr@gmail.com)

Иркутск: Анастасия Суворова  
Телеграм: [@irk24\\_link\\_bot](#)  
эл.почта: [irkbabr24@gmail.com](mailto:irkbabr24@gmail.com)

Красноярск: Ирина Манская  
Телеграм: [@kras24\\_link\\_bot](#)  
эл.почта: [krasyar.babr@gmail.com](mailto:krasyar.babr@gmail.com)

Новосибирск: Алина Обская  
Телеграм: [@nsk24\\_link\\_bot](#)  
эл.почта: [nsk.babr@gmail.com](mailto:nsk.babr@gmail.com)

Томск: Николай Ушайкин  
Телеграм: [@tomsk24\\_link\\_bot](#)  
эл.почта: [tomsk.babr@gmail.com](mailto:tomsk.babr@gmail.com)

Прислать свою новость

#### ЗАКАЗАТЬ РАЗМЕЩЕНИЕ:

Рекламная группа "Экватор"  
Телеграм: [@babrobot\\_bot](#)  
эл.почта: [equatoria@gmail.com](mailto:equatoria@gmail.com)

#### СТРАТЕГИЧЕСКОЕ СОТРУДНИЧЕСТВО:

эл.почта: [babrmarket@gmail.com](mailto:babrmarket@gmail.com)

[Подробнее о размещении](#)

[Отказ от ответственности](#)

[Правила перепечаток](#)

[Соглашение о франчайзинге](#)

[Что такое Бабр24](#)

[Вакансии](#)

[Статистика сайта](#)

[Архив](#)

[Календарь](#)

[Зеркала сайта](#)