Приложение

к решению Совета депутатов муниципального округа Хамовники

от 18 ноября 2021 г. №14/3

## **Коллективное обращение избирателей к депутатам и в Градостроительную комиссию СД МО Хамовники**

**Уважаемый Председатель Градостроительной комиссии СД МО Хамовники**

**Андрей Олегович Воронков!**

**Уважаемые депутаты СД МО Хамовники!**

Просим рассмотреть на заседании Градостроительной комиссии СД МО Хамовники вопросы, связанные с угрозой огромного строительства на территории 465 квартала, с незаконным отчуждением земли в пользу третьих лиц, с опасностью для жизни и здоровья граждан, с правами на благоприятную среду, с сохранностью имущества, с искалечиванием исторического облика Хамовников, в частности,  Фрунзенской набережной и прилегающих кварталов, с документами Мосгорнаследия, в которых обесценивается значимость Фрунзенской набережной («Критерии историко-культурной ценности…» (Расчет), Приказ N1 2021г., акт ГИКЭ, распоряжение по акту ГИКЭ), устанавливаются необоснованные режимы и регламенты, одобряется проект реставрации Дома-Самолета с вопиющим созданием подземного пространства и включением новых чуждых ОКН конструкций и материалов, при том, что подземная часть не входит в проект реставрации Дома-Самолета, - то есть документы Мосгорнаследия по 465 кварталу дают возможность развернуться катастрофической стройке на этих территориях.

Просим всех депутатов обратиться в правоохранительные органы, в органы исполнительной и законодательной власти, в СМИ  и поддержать избирателей в их многолетней борьбе против этого строительства.

Представляем вашему вниманию обзорный очерк о РОССТРОЙЭКСПО (ПВСВ), - в том числе, и о том, как осуществлялся переход собственности на территории строительной выставки (465 квартал). Очерк подготовлен депутатами Хамовников – А.Н. Парушиной и А.О.Воронковым при поддержке юристов от КПРФ:

Очерк - обзор

История Постоянной Всесоюзной строительной выставки

В Москве, в квартале 465 с 1930-х годов функционировал уникальный комплекс Всесоюзной Постоянной Строительной выставки (после 92 год а- «Росстройэкспо»). Здесь велась серьёзная научно-просветительская работа, демонстрировались достижениями нашей страны в сфере техники и строительства.

На сайте «Росстройэкспо» опубликована историческая справка о деятельности Выставки:

«Летом 1930 года в на территории нынешнего Парка культуры и отдыха им. А.М. Горького открылась Постоянная Всесоюзная Строительная Выставка. На ней специалистов строительной отрасли знакомили с передовыми методами труда, новыми материалами и технологиями в строительстве.

\* В 1932 году Моссовет выделил участок на Фрунзенской набережной площадью 28 гектаров для строительства Всесоюзной строительной выставки.

\* Весной 1933 году на этой территории, где и поныне размещается  выставочный комплекс «Росстройэкспо», была открыта временная экспозиция выставки.

Период подготовки к открытию Постоянной Всесоюзной Строительной Выставки на Фрунзенской набережной завершился в январе 1935 года.

Главной темой выставки стала экспозиция, посвященная первому Генеральному плану развития и реконструкции Москвы.

9\* В начале Великой Отечественной войны строительная выставка, как важный народнохозяйственный объект, была эвакуирована на Урал, в город Челябинск и вновь открылась в Москве в декабре 1945 года.

 Это было время, когда Выставка, как вся страна, работала на восстановление разрушенного войной народного хозяйства.

В павильоне «Восстановительное строительство» и других залах демонстрировался передовой опыт восстановления промышленного потенциала страны.

\* В мае 1947 года была открыта экспозиция, посвященная индустриализации строительства в послевоенный период.

В том же году прошла тематическая юбилейная Выставка, посвященная 800-летию Москвы, на которой впервые с исчерпывающей полнотой был освещен опыт строительства в столице.

\* В 1956 году строительная выставка была передана в ведение Академии архитектуры СССР.

\* В мае 1958 года Совет Министров СССР принял постановление об объединении сельскохозяйственной, промышленной и строительной выставок в Выставку Достижений Народного Хозяйства СССР.

Выставка все эти годы успешно функционировала, являясь частью ВДНХ».

Также, согласно информации официального сайта Росстройэкспо <http://www.rosstroyexpo.ru/> ,  выставочный комплекс «Росстройэкспо» — один из базовых выставочных комплексов Москвы и постоянно действующий выставочный центр, в котором проводятся мероприятия, посвященные строительству, архитектуре и дизайну. Его цель - продвижение на отечественный строительный рынок новых прогрессивных технологий, строительных материалов и оборудования, предметов мебели и интерьера, информационный и маркетинговый обмен между основными игроками строительной отрасли, совместное проведение тематических строительных выставок.

Согласно информации сайта <https://expobusiness.ru/companies/rosstrojekspo-na-frunzenskoj> , «Росстройэкспо» – международный выставочный комплекс, расположенный в самом центре Москвы… Здесь регулярно проводятся тематические выставки, ярмарки, форумы и круглые столы по недвижимости, строительству, архитектурному проектированию, дизайну интерьера и декору.

Общая площадь международного выставочного комплекса «Росстройэкспо» составляет порядка 30 000 кв. м. Постоянно действующие экспозиции эксклюзивных строительных и отделочных материалов, а также предметов интерьера и декора представлены в 22 павильонах.

Жители района Хамовники хорошо помнят деятельность выставки в советское и в уже постсоветское время. Здесь велась серьезная научно- выставочная деятельность, постоянно происходили тематические мероприятия, размещались профильные архитектурные мастерские.

О планах застроить территорию Выставки. 2020-2021

Однако в течение последних нескольких лет вся работа прекратилась. В СМИ стали регулярно появляться все новые и новые публикации о планах по  застройке Выставки жильем.

<https://www.vedomosti.ru/realty/articles/2021/05/30/871935-inteko-hamovnikah>

В декабре 2020 года Мосгорнаследие вынесло на общественные слушания Акт историко-культурной экспертизы в отношении территорий 465 квартала Хамовников. Это территория бывшей Постоянной Всесоюзной строительной выставки - ПВСВ, которая успешно работала в Москве до 90-х, вела научную и выставочную деятельность. Акт ГИКЭ проекта зон охраны объекта культурного наследия регионального значения "Главный павильон Постоянной Всесоюзной Строительной Выставки, 1933-1934 гг., архитектор С.В. Лященко" (адрес: г. Москва, 1-я Фрунзенская ул., д. 3А, стр. 1), был подготовлен экспертами Нащокиной М.В., Замжицкой О.М., Свешниковой Ю.А. <https://www.mos.ru/dkn/documents/discussions/view/12872221/> . Заказчиком экспертизы было ООО "Стройэкспо на Фрунзенской". Юридический адрес: 119146, г. Москва, Фрунзенская наб., 30. ОГРН 5147746016831.

Согласно этому Акту прямо в охранной зоне редкого памятника позднего конструктивизма, Главного павильона ПВСВ (арх. Лященко), планировалось грандиозное новое строительство – вплотную к домам Комсомольского проспекта, Фрунзенской набережной, 1 и 2 Фрунзенских. От некоторых домов расстояние до котлованов составляет 6-10 метров. Строительство в охранной зоне прямо запрещено законом. В соответствии с актом, все здания Выставки, входящие в охранную зону, сносятся, в том числе сохранившиеся с 30-х годов павильоны.

Кроме того, параллельно Акту ГИКЭ Мосгорнаследие выпустило Приказ об отказе во включении зданий Фрунзенской набережной от 24 до 54 дома (а это три квартала!) в перечень выявленных объектов культурного наследия. Жители связывают это с подготовкой стройки в 465 – ведь если бы здания, которые долгое время имели охранный статус объектов с признаками объекта культурного наследия, такую стройку нельзя было бы затеять – у памятников должна быть охранная зона, которая устанавливается в соответствии с законодательством об охране памятников. В этой зоне строительство запрещено. А без охранного статуса, без охранной территории и зоны дома набережной лишились какой-либо защиты.

Несмотря на то, что в рамках обсуждений по акту было подано очень много аргументированных, обоснованных возражений, все они были проигнорированы Мосгорнаследием. Мосгорнаследие согласилось с Актом в нарушение законодательства об охране памятников и 22.02.2021г. выпустило Распоряжение Департамента культурного наследия города Москвы №21 «О согласии с заключением (актом) государственной историко-культурной экспертизы проекта зон охраны объекта культурного наследия регионального значения (памятника) «Главный павильон Постоянной Всесоюзной Строительной Выставки, 1933-1934 гг., архитектор С.В.Лященко».

Кроме того, Департамент культурного наследия отказал во включении 17-ти зданий Фрунзенской набережной, 1-й Фрунзенской и Хамовнического вала во включении в перечень выявленных объектов культурного наследия: Приказ №1 от 14 января 2021 г. «Об отказе во включении объекта, обладающего признаками объекта культурного наследия, расположенного по адресам: г. Москва, Фрунзенская наб., д. 24, 26, 28, 32, 34,36/2, 38/1, 40, 44, 46, 48, 50, 52, 54; ул. Хамовнический Вал, д. 2; 3-я Фрунзенская ул., д. 1,3, в перечень выявленных объектов культурного наследия города Москвы».  Много лет, с середины 2000-х годов эти здания имели охранный статус объектов с признаками объекта культурного наследия. Внезапно, в 2021 году Департамент культурного наследия выпустил приказ об отказе во включении. Вопрос, на каком основании принималось такое решение, остается открытым. Жители имеют основания предполагать, что это было сделано именно в связи с планами по застройке выставки, так как наличие охранных статусов у части домов, расположенных на Фрунзенской наб в квартале 465 мешало бы согласиться с вышеуказанным Актом ГИКЭ, а потом не позволило бы оформить документы на стройку. Ведь в Акте ГИКЭ, который был выпушен чуть раньше, в 2020 году, эксперты Нащокина М.В., Замжицкая О.М., Свешникова Ю.А. самостоятельно, без каких-либо законных оснований исключили здания Фрунзенской наб. из перечня объектов, обладающих признаками объекта культурного наследия в нарушение установленного законом порядка. Поэтому у жителей складывается впечатление, что документы «подгоняются» заинтересованными чиновниками Департамента для возможности стройки.

Понятно, что такая стройка, которую затевают в центре обжитого квартала опасна для всех окружающих домов, учитывая, что многие из них возведены на уникальных, новаторских для своего времени свайных фундаментах. Эти фундаменты были разработаны для подтопляемых территорий. Заглубление может привести к гибели домов в результате мощного откачивания вод из грунта при устройстве котлованов. Но еще страшнее тот факт, что на территории 465 квартала долгие годы незаметно работали организации Минсредмаша и Всесоюзная контора «Изотоп». Устройство котлованов и строительство с заглублением на такой территории может всерьез угрожать здоровью и жизни не только местных жителей, но и всего города.

После оформления Мосгорнаследием документов, легализующих стройку, Комиссия города Москвы по вопросам землепользования, градостроительства и застройки вынесла на общественные обсуждения (на портале «Активный гражданин») Проект внесения изменений в Правила землепользования и застройки в отношении территории по адресу: ЦАО, Хамовники, наб. Фрунзенская, вл. 30, стр. 2; наб. Фрунзенская, вл. 30; Фрунзенская наб, вл. 30, стр. 19 (кад. №№ 77:01:0005017:60, 77:01:0005017:61, 77:01:0005017:4018) <https://ag.mos.ru/debate/1083>. Каково же было удивление жителей, когда 14 апреля 2021 г. они узнали, что даже жители соседних домов, непосредственно заинтересованные в итогах обсуждений, территории которых примыкают к территории выставки принять участие в публичных процедурах по обсуждению проекта не смогут – так как обсуждения проходят лишь в рамках изменяемой территориальной зоны. Жителям квартала просто не предоставили доступ к ресурсу.

Несмотря на протесты, обсуждения были признаны состоявшимися. Жители восприняли это как издевательство, направили множество писем в органы власти, однако ответов по существу так и не получили. А изменения в Правила землепользования и застройки были внесены без их участия – теперь разрешенное использование участка – размещение жилья.

Жители годами сопротивляются любому строительству с заглублением на этой территории и для этого у них серьезные основания. Сотни писем в органы власти, тысячи подписей. Попытки застроить 465 квартал предпринимаются еще с 2000-х годов. Несколько раз стройку удавалось остановить.

Граждане даже направляли в органы власти свои проекты реабилитации Выставки – с восстановлением ее научно-выставочной функции, реставрацией исторических павильонов. Проекты предусматривали запрет на какое-либо заглубление. Один из проектов был создан жителями с помощью профессиональных архитекторов и экспертов, содержал обоснованную пояснительную записку, чертежи, расчет технико-экономических показателей. Эксперты, поддержавшие проект, были уверены – его реализация целесообразна и выгодна, а восстановленная выставка сыграла бы важную роль в жизни города. Но жителей и профессионалов так пока и не услышали.

Кроме граждан, огромного количества людей, из-за стройки реально пострадает город, как хозяйствующий субъект. Ведь в соответствии с новыми ПЗЗ виды разрешенного использования на трех участках выставки – размещение жилья. Если жилые дома будут построены, новые собственники квартир смогут заявить свое право на общедолевую собственность. Так земля города, которая сейчас находится в аренде, будет отчуждена и станет частной территорией.

Как же вышло, что такой стратегически важный, уникальный  комплекс Строительной выставки перешел в руки частных лиц – но не для сохранения и развития, а для полного уничтожения?

Кто сейчас владеет Выставкой

Собственниками объектов капитального строительства на территории Росстройэкспо является ООО «Стройэкспо на Фрунзенской. Эта организация учреждена ООО «Газпромбанк Инвест» 1037602004483 и ООО «РСЭ М» 5147746113323. Вид деятельности организации с 2014 года - 41.20 Строительство жилых и нежилых зданий (это отнюдь не научная и не выставочная деятельность). С 23.03.2021 Юридическое лицо находится в процессе реорганизации в форме присоединения к нему других юридических лиц.

Несколько лет назад, по информации в сети интернет, «Комплекс ОАО «Росстройэкспо» занимает более 4,8 га, на которых размещены 52 строения (32 в собственности комплекса).

Согласно информации сайта <https://expobusiness.ru/companies/rosstrojekspo-na-frunzenskoj> , «общая площадь международного выставочного комплекса «Росстройэкспо» составляет порядка 30 000 кв. м. Постоянно действующие экспозиции эксклюзивных строительных и отделочных материалов, а также предметов интерьера и декора представлены в 22 павильонах».

Согласно 16 листу Проекта разделения жилого квартала, ограниченного Комсомольским проспектом, 1-й Фрунзенской набережной, 2-й Фрунзенской улицей на участки зданий и сооружений  от 2004 года №01.09.058.2004, Выставочный комплекс «Росстройэкспо» состоит из 29  зданий: Фрунзенская наб., вл. 30, стр. 1,2,5,6,8,9,10-22 (проект утвержден Распоряжением Департамента земельных ресурсов города Москвы от 27.01.2006 № 9 «Об утверждении проектов межевания жилых кварталов»).

В настоящее время по сведениям Росреестра компания ООО «Стройэкспо на Фрунзенской», преемник ОАО «Стройэкспо на Фрунзенской» является владельцем всего 9 зданий и 2 помещений еще в одном здании. Куда делись остальные здания – непонятно. Большинство из этих объектов можно извлечь из баз Росреестра, но на кадастровой карте они, по большей части, не отображаются – как будто они уже сняты с учета. Кадастровые номера объектов с неизвестными целями ликвидировались и вместо них создавались новые. С какой целью это делалось, пока не понятно. Но в результате этой бумажной путаницы вокруг объектов недвижимости, вероятно, создается видимость законности происходящего, маскируется постепенная гибель зданий на территории.

Что произошло после 1991 года с этим нужным для государства, города и его жителей объектом, который раньше находился в государственной собственности?

История перехода государственного научно-просветительского объекта в частные руки

Указом №663 от 23 июня 1992 года, подписанным Президентом РФ Б.Н. Ельциным, Выставка достижений народного хозяйства была преобразована в открытое акционерное общество «ГАО ВВЦ». Выставочный комплекс «Строительство», некогда относящийся к ВДНХ и расположенный на Фрунзенской набережной, тоже получил новое название и новый статус. Он был превращен в Российский научно-информационный выставочный центр по архитектуре и строительству «Росстройэкспо». <https://w.histrf.ru/articles/article/show/vvts>

Согласно Указу Президента Российской Федерации от 15.09.1997 г. № 1026

«В целях сохранения профиля деятельности акционерного общества "Российский научно-информационный выставочный центр по архитектуре и строительству "Росстройэкспо" п о с т а н о в л я ю: Согласиться с предложением Правительства Российской Федерации о продлении на три года срока закрепления в федеральной собственности 51 процента акций акционерного общества "Российский научно-информационный выставочный центр по архитектуре и строительству "Росстройэкспо" (г. Москва»)».

Таким образом, до 2000 года 51 процент акций организации принадлежал государству.

Кстати, в 2000 году «Росстройэкспо» исполнилось 70 лет. <https://build.rin.ru/articles/1294.html>

Реквизиты ОАО «Росстройэкспо в 2000 году указаны на официальном сайте Росстройэкспо: ИНН 7704035066, КПП 770401001, ОАО «РОССТРОЙЭКСПО» (119146,  Москва,  Фрунзенская наб., 30, тел. (095)242-7425, 242-8964,  факс (095)246-7424), Р/С 40702810538000121131, в Сбербанке России, г.Москва, К/С 30101810600000000225, БИК 044525225, ОКОНХ  93132,  ОКПО 17122144

Это означает, что организация впоследствии изменила название на ОАО «Стройэкспо на Фрунзенской», так как у этого ОАО тот же ИНН -7704035066. С этого момента (согласно ЕГРЮЛ с 28.08.2002 г.) "Российский научно-информационный выставочный центр по архитектуре и строительству "Росстройэкспо" прекратил существование. Новым владельцам Росстройэкспо, видимо, было уже не до науки.

22 сентября 2000 года N 752 Правительством РФ было принято Постановление «О находящихся в федеральной собственности акциях открытого акционерного общества "Российский научно-информационный выставочный центр по архитектуре и строительству "Росстройэкспо" за подписью М.Касьянова:

«1. Принять предложение Министерства имущественных отношений Российской Федерации, согласованное с Государственным комитетом Российской Федерации по строительству и жилищно-коммунальному комплексу, об уменьшении количества закрепленных в федеральной собственности акций открытого акционерного общества "Российский научно-информационный выставочный центр по архитектуре и строительству "Росстройэкспо" (г. Москва) с 51 процента до 25,5 процента акций и о продаже ранее закрепленных в федеральной собственности 25,5 процента акций.»

Таким образом, у государства осталось только 25,5 процентов акций организации.

21.06.2006 г. Росимуществом было принято  Распоряжение № 2158-р «Об условиях приватизации акций открытого акционерного общества «Российский научно-информационный выставочный центр по архитектуре и строительству «Росстройэкспо» за подписью заместителя руководителя Росимущества  Л.И. Придановой:

«1. Приватизировать находящиеся в федеральной собственности 798 акций открытого акционерного общества «Российский научно-информационный выставочный центр по архитектуре и строительству «Росстройэкспо», г. Москва, что составляет 25,5 процента уставного капитала указанного общества, путем продажи на аукционе с открытой формой подачи предложений о цене.»

Далее в начале 2007 года РФФИ выставляет на аукцион 30 января 2007 г 25,5 проц акций ОАО "Росстройэкспо"

«Российский фонд федерального имущества /РФФИ/ объявил о проведении аукциона по продаже пакета акций ОАО "Российский научно-информационный выставочный центр по архитектуре и строительству" /ОАО "Росстройэкспо", г Москва/ в размере 25,5 проц уставного капитала.

Уставный капитал ОАО составляет 3 тыс 128 руб и разделен на 3 тыс 128 акций, в том числе 2 тыс 346 обыкновенных и 782 привилегированных типа А, номинальной стоимостью 1 руб каждая. Реестродержателем является эмитент.

На аукцион выставляются 798 обыкновенных акций. Нормативная цена выставляемых на аукцион акций –- 89 млн 406 тыс 555 руб. Начальная цена пакета акций установлена в размере 393 млн 700 тыс руб, шаг аукциона /величина повышения начальной цены/ - 10 млн руб.»

В Постановлении Арбитражного суда Московского округа от 08 июля 2016 года по делу № А40-121504/12 дальнейшие события описываются так: «По договору от 05.02.2007 № 8-2/131 купли-продажи акций ОАО «Российский научно-информационный выставочный центр по архитектуре и строительству» стоимость акций ОАО «Стройэкспо на Фрунзенской», реализованных специализированным государственным учреждением при Правительстве Российской Федерации «Российский фонд федерального имущества», стоимость одной акции составила 1 508 395,99 руб. Приобретателем акций по данному договору являлось ООО «Формула МРП». В дальнейшем, по договору купли-продажи акций от 16.04.2007 № 16/04 ООО «Формула МРП» продало 798 акций ОАО «Стройэкспо на Фрунзенской» компании GPBI Limited».

С 07.09.2007 GPBI Limited стал владельцем более 90% голосующих акций ОАО «Стройэкспо на Фрунзенской». Аббревиатура в названии кипрской офшорной компании GPBI Limited странным образом напоминает название «Газпромбанк-инвест». Можно догадываться, для чего для выкупа акции была использована офшорная компания.

В 2008 году после перепродажи акций стопроцентным акционером Росстройэкспо стало ООО «Газпром-инвест».

По сообщениям в СМИ <https://rb.ru/article/na-meste-vystavochnogo-kompleksa-ekspotsentr-mojet-poyavitsya-krupnyy-jiloy-kompleks/5138247.html>   (19.03.2008):

«Как стало известно "Ведомостям", "дочка" Газпромбанка - инвестиционная компания "Газпромбанк-инвест" приобрела 100% ОАО "Росстройэкспо", владеющего выставочным центром и имеющего участок площадью 3,5 га на Фрунзенской набережной. Об этом рассказали представители двух девелоперских компаний.

По их словам, на месте выставочного центра планируется построить жилой комплекс площадью до 200 000 кв. м. На данный момент компания проходит согласование проекта.

"Экспоцентр" специализируется на строительной тематике. Его открытие состоялось в 1930 г. Сегодня это 18-22 выставочных павильона закрытой экспозиционной площадью 23 000 кв. м и 4500 кв. м открытой.

"Более 25% ОАО были выкуплены у Aeon Corporation Романа Троценко", - говорит один из девелоперов. Согласно информации РФФИ, в феврале прошлого года фонд выставил 25,5% компании на аукцион. Компания ООО "Формула МРП", аффилированная с Aeon Corporation, приобрела этот пакет за 1,2 млрд руб. (около $48 млн). Дмитрий Старостин, руководитель девелоперского направления Aeon, факт продажи доли "Газпромбанк-инвесту" подтвердил. Остальные акции "Росстройэкспо" были выкуплены у структур, близких к бывшему министру строительства РФ и гендиректору "Инжтрансстроя" Ефиму Басину, говорит девелопер крупной компании. Басин утверждает, что этим проектом занимался его сын, связаться с которым вчера не удалось.

В самом "Газпромбанк-инвесте" и "Росстройэкспо" проект пока не комментируют. Связаться с чиновниками мэрии Москвы вчера не удалось, пишут "Ведомости"».

Так, уже в 2008 году возникли определенные планы застроить территорию Российского научно-информационного выставочного центра по архитектуре и строительству.

01.09.2014 акционерное общество «Стройэкспо на Фрунзенской» преобразовалось в обычное ООО – ООО «Стройэкспо на Фрунзенской» с учредителями ООО «Газпромбанк-инвест» 1037602004483 и ООО «РСЭ М» 5147746113323 – эта организация, видимо, была создана параллельно Росстройэкспо, учитывая аббревиатуру в названии. Ее стопроцентным учредителем совсем недавно был ООО «Газпромбанк-инвест».

Согласно ЕГРЮЛ, 01.09.2014 ОАО «Стройэкспо на Фрунзенской» прекратило существование путем реорганизации в форме преобразования. Согласно Сведениям о правопреемнике в ЕГРЮЛ, ОАО «Стройэкспо на Фрунзенской», преемником стало ООО «Стройэкспо на Фрунзенской» ОГРН 5147746016831

Правда, буквально на днях, 18.08.2021 года учредителем ООО «Стройэкспо на Фрунзенской» вместо ООО «Газпромбанк-инвест» стало ООО "Специализированный застройщик Альфа". Нетрудно найти информацию в ЕГРЮЛ, что эту компанию, в свою очередь, учредили ООО "СЗ Альфа-Строй" ОГРН 1217700335049 (находится в стадии банкротства) и АО "Интеко", находящееся в процессе реорганизации. У ООО «РСЭ М» тоже сменился учредитель, теперь это все тот же ООО "СЗ Альфа".  Это не такая уж новость, в СМИ уже были размещены материалы о намерении Интеко отстроить в тихом квартале Хамовников жилой комплекс. Научно-информационный выставочный центр? Не, не слышали.

О новых владельцах Выставки

Следует отметить, что в настоящее время «Интеко», созданная супругой Юрия Михайловича Лужкова Еленой Батуриной, контролируется Банком непрофильных активов «ТРАСТ». Председатель совета директоров компании — Александр Соколов — президент-председатель правления Банка непрофильных активов «ТРАСТ».

В последнее время СМИ сообщают все новые подробности о скандале вокруг банка «Траст». Банк в настоящее время санируется. Вот что пишет издание «Форбс» о прошлой деятельности «Траста»:

«Разветвленная сеть офшоров, фальсификация отчетности, аренда яхт на деньги банка — в обзоре Forbes.

Банк «Траст» рухнул в конце 2014 года, когда ЦБ принял решение санировать его. Санацией занялся «ФК Открытие», а бывшие владельцы вместе с семьями покинули страну. «Дыра» в капитале составила 114 млрд рублей. Центробанк предоставил «ФК Открытие» на санацию банка «Траст» 127 млрд рублей. В 2017 году под санацию попал уже сам ФК «Открытие» вместе с «Трастом». В июле 2018 года на базе «Траста» начал работать Банк непрофильных активов, который должен вернуть часть денег, потраченных на санацию крупнейших частных банков («Открытия», Бинбанка, Промсвязьбанка)».

<https://www.forbes.ru/finansy-i-investicii/391891-reshili-predostavlyat-v-cb-falshivuyu-otchetnost-kak-na-samom-dele-byl>

А вот как в настоящее время выглядит деятельность по санации банка по версии «Лайф»:

«Согласно информации источника Лайфа в СК, целью следователей являются не только история завладения Хабаровым компанией "Деловые линии" и возможные налоговые преступления в рамках хозяйственной деятельности этой компании, но и все сделки Хабарова, совершённые им за последние годы. Тем более что многие бывшие контрагенты Хабарова якобы готовы сотрудничать со следствием и предоставить документы, изобличающие их партнёра во многих незаконных делах».

<https://life.ru/p/1349208>

Каковы же истинные цели?

Согласно Акту ГИКЭ, который был предметом общественных обсуждений в конце 2020 года (и против которого выступили жители района Хамовники), Выставка утратила свое первоначальное значение.

Но разве это случилось естественным путем, само по себе? Есть основания полагать, что это не так, и аргументы в духе «все течет, все меняется», «город должен развиваться», «современность требует новых подходов» - в данном случае не работают.

Целью приватизации, вероятно, было не уничтожение социально и экономически важных объектов инфраструктуры Москвы. По крайней мере, в 90-е декларировалась новая система ценностей, при которой новый, рачительный хозяин развивал объект, получая прибыль, но заботясь о процветании своей собственности, в том числе и на благо общества. Как выясняется, Выставка не нужна был новым хозяевам как ценный социальный объект с богатой историей. Ни о какой научной, просветительской, выставочной деятельности при  покупке акций, как мы видим, речь не шла, и новые собственники этого не скрывали.  Вот цитата из СМИ от 2008 года:

Гендиректор Vesco Consulting Алексей Аверьянов говорит, что единственный ценный актив "Росстройэкспо" - земля в престижном районе Москвы. "Подобные сделки проходят в среднем из расчета $800 000 за сотку. Скорее всего, "Газпромбанк-инвесту" она обошлась примерно в $150-200 млн", - констатирует он. С ним согласен и коммерческий директор Galaxy Group Артем Цогоев: он также говорит о $150 млн.»

Неудивительно, что все это время территория выставки приходила в запустение и утратила свое значение. Чем хуже выглядят павильоны, в том числе и ценные, исторические – тем лучше для такого рода собственников. Их цель – выгода от использования земли, которая им, что интересно, не принадлежит. Неважно, что это может угрожать здоровью и жизни людей, в том числе и жителей новостройки. Неважно, что должны страдать жители соседних домов, уничтожаться культурное наследие.

Так новые владельцы не только загубили деятельность старейшего выставочного комплекса Москвы, но и привели в печальный вид прекрасную, редкую историческую архитектуру московского конструктивизма. Если начнется стройка, объекты культурного и исторического наследия будут уничтожены. А главное, в результате стройки могут пострадать люди, ведь котлованы появятся на месте бывших предприятий Минсредмаша.

Волновали ли гендиректора ООО «Газпромбанк-инвест» Владимира Михайловича Ксендзовского эти боли жителей Хамовников - как выпускника МИФИ по направлению ядерная физика, и просто как порядочного человека? Неизвестно. Теперь новый владелец ООО «Стройэкспо» и вершитель судеб жителей Хамовников – незабвенное «Интеко» вместе с Банком непрофильных активов «ТРАСТ»…

Правда, в СМИ недавно появилась информация о покупке АО «ИНТЕКО» группой «Самолет».

<https://www.rbc.ru/business/20/08/2021/611f2d679a7947c7462e1739?from=from_main_1>

По информации в СМИ эта компания связана с братом губернатора Подмосковья. <https://www.vedomosti.ru/realty/articles/2018/05/21/770117-maksim-vorobev-zastroit-nekrasovku>

По такой схеме можно бесконечно менять учредителя ООО «Стройэкспо на Фрунзенской» и так передавать этот объект все новым и новым лицам.

При этом сама процедура передачи объекта в новые руки путем смены учредителя вызывает множество вопросов. Как были проведены сделки по продаже 100-процентной доли учредителя ООО «Стройэкспо на Фрунзенской» и ООО «РСЭ М»?

Замена учредителя как сделка купли-продажи площадки

Бывшие компании ООО «Газпромбанк-инвест», владеющие зданиями Выставки, арендуют у города Москвы три участка: 77:01:0005017:60, 77:01:0005017:61, 77:01:0005017:4018, предполагаемых сейчас под застройку. На данный момент не только изменены Правила землепользования и застройки, но и получены три ГПЗУ на все эти участки.

Уставный капитал ООО «Стройэкспо на Фрунзенской» составляет всего 10000 рублей, эта организация владеет зданиями выставки на 2 земельных участках из трех, предполагаемых под застройку. Здание на третьем участке принадлежит ООО «РСЭ М» (учредителем этого юрлица раньше также было ООО «Газпромбанк-инвест», а теперь это структура «Интеко»), у этого ООО уставный капитал составляет 1 400 000 руб., однако и эта сумма во много раз меньше даже кадастровой стоимости павильонов Выставки.

При этом получается, что после внесения изменений в ПЗЗ (теперь вид использования – жилая застройка), эти павильоны ничего не стоят, так как в соответствии с градостроительной документацией идут под снос. Если даже стопроцентную долю компании считать не по номиналу, а по рыночной цене, и ее будет оценивать эксперт-оценщик, то в такой ситуации он может установить стоимость такого недвижимого имущества в ноль. В то же время нельзя рассчитать стоимость доли учредителя исходя из прогнозируемой прибыли от строительства на участке, которое еще только будет когда-нибудь. Ведь по факту же при продаже этой доли в компании продавались не здания, а право застроить золотую землю, строительство на которой позволит получить сверхприбыли.

Возникает множество вопросов -  как такая сделка отразилась в документах? Как оформлялась передача денежных средств при продаже 100% доли ООО, в каком размере? Это была продажа по номиналу или же подарок? Или рассчитывает по рыночной стоимости? но что именно?

А в это время эксперты-риэтлоры оценивают стоимость площадки в сумму около 10 миллиардов, а то и более:

Рыночную стоимость площадки «Росстройэкспо» директор департамента финансовых рынков и инвестиций Knight Frank Виктория Петрова оценивает в 9–11 млрд руб. Еще 12–13 млрд руб., по ее словам, понадобится инвесторам проекта для строительства жилого комплекса. Директор департамента проектного консалтинга Est-a-Tet Роман Родионцев считает, что сумма инвестиций будет меньше – около 10 млрд руб.

<https://www.vedomosti.ru/realty/articles/2021/05/30/871935-inteko-hamovnikah>

По факту лица, под контролем которых находятся упомянутые юрлица, торгуют тем, что им не принадлежит – землей города и возможностью ее застройки со сверхприбылью.

Тогда возникает вопрос об условиях аренды этого участка – что прописано в договоре аренды, который был заключен, очевидно, для эксплуатации Выставки как научно-информационного центра. Что содержится в нем - с учетом путаницы в кадастре, выпадением целых зданий из отчетности по сведениям ФНС, а также в связи с изменением Правил землепользования и застройки?

Кто в реальности стоит за этой историей?

Стоит отметить, что арендаторы земли под стройку – ООО «Стройэкспо на Фрунзенской» и ООО «РСЭ М» (как и другие лица, которые с ними связаны как учредители) финансово несостоятельны. Они не смогут даже получить кредит для строительства. Об этом свидетельствуют отчеты, размещенные на официальном портале ФНС <https://bo.nalog.ru/>

Хотелось бы узнать, кто же будет реальным инвестором этого строительства. Кто на самом деле, а не формально стоит за уничтожением ценного городского объекта. Кто, в случае строительства, будет стоять за разрушенными объектами наследия, за отчуждением земель города, за пострадавшими от стройки людьми, которым никто не вернет их здоровье, дом, а может, и жизнь.

Ожидаемые результаты – отчуждение земли города, уничтожение культурного наследия, грубое нарушение прав граждан, угроза их здоровью и имуществу.

На первый взгляд процедура акционирования государственного объекта и его приватизация путем продажи акций государства выглядит законной. Но каковы результаты этой приватизации? Важнейший для города объект, единственный в своем роде – уничтожен, превращен новыми владельцами в хаотичный строительный рынок. Ни о какой научно-просветительской работе, которая долгие годы здесь проводилась, не идет речи уже несколько лет. Имущество – здания, среди которых есть ценные исторические павильоны – доведено до неприглядного вида, судя по всему, для демонстрации их «аварийности». И сейчас для этой территории подготовлены (есть основания полагать, коррупционным путем) документы на строительство, которое нарушит и закон, и права живущих здесь людей, так как у них есть все шансы потерять жилье в результате масштабной стройки – дома в условиях подтопления низкого берега реки могут серьезно пострадать. А строительство, рытье котлованов может угрожать здоровью и жизни людей из-за специфической деятельности, которая в прошлом велась на этой территории.

Как бы кто не пытался придать деятельности вокруг комплекса Выставки законной, есть основания предполагать, что это, по сути, ни что иное, как захват земли и легализация полученного имущества путем  стройки – и для того, чтобы стереть юридическую историю объектов, и чтобы получить прибыль. А главное – кому-то интересно получить московскую землю в собственность через стройку – она будет отчуждена у города как частная общедолевая собственность жителей нового ЖК.

Классические захваты происходят при споре хозяйствующих субъектов. В ситуации с Выставкой между хозяйствующими субъектами нет никаких видимых споров. Между собственниками нет никакого противостояния, все происходит по обоюдному согласию.

А кто тогда пострадал, если все довольны? Довольны чиновники, которые способствовали уничтожению уникального выставочного объекта с историей, который много вел общественно нужную работу. Довольны скупщики акций. Довольны покупатели того, что было ловко уведено у государства, впрочем, с согласия ряда должностных лиц. Правда, пострадавшие все же есть. Это мы, общество, граждане, которые лишились Выставки, жители Хамовников, имущество и здоровье которых оказалось под угрозой. А еще это город, частью которого мы тоже являемся – ведь город потеряет огромный земельный участок, который после ввода жилья будет отчужден.

Неужели это и было сутью «приватизации»?

Земля, на которой размещены здания Выставки, согласно ответам из органов исполнительной власти Москвы, принадлежит городу. Договор аренды в таких случаях заключается на основании собственности на здания, размещенные на участке. В ситуации, когда владельцы сначала планомерно разрушают свою собственность, не обслуживают ее надлежащим образом, даже уничтожают эти объекты – какие могут быть основания для договорных отношений с городом? В данном случае в соответствии с законом и здравым смыслом договор аренды должен быть расторгнут городом (как это было сделано на ВДНХ), объекты должны вернуться в государственную собственность, а важному, ценному для города объекту - вернуть его общественную функцию, не допустив отчуждения госимущества.