

Преамбула

Поселок Маяковский начал реализовываться конечным покупателям в 2014 году. В 2017 году запущена электросеть поселка и начала взиматься плата за текущее обслуживание поселка.

В ноябре 2018 года девелопер ООО «Иванов и партнеры», фактически обслуживающий поселок, вышел из проекта. Управление поселком передано жителям с января 2019 года. Для обслуживания было обещано передать все имущество поселка вновь созданному на основании решения общего собрания собственников (фактических покупателей земельных участков) ТСН "Маяковский" в декабре 2018 года. Позднее в собственность ТСН было передано все имущество, кроме земель общего назначения 2-й очереди.

Основные термины и определения.

Первичные инвесторы (1И) – инициаторы строительства поселка Маяковский в лице Бабкова-Эстеркина и Анищенковой (Оболенский юридически не является собственником, но участвует в переговорах), а также Иванова.

Вторичные инвесторы (2И) – покупатели ЗУ в границах поселка, внесшие целевые взносы на строительство инфраструктуры поселка, юридически и фактически собственники и распорядители инфраструктуры поселка, в том числе будущей.

Девелоперы – ООО «Иванов и партнеры» (первый девелопер), ООО «Удача» (второй девелопер), бывшие и потенциально будущие выгодоприобретатели от реализации земельных участков в границах поселка конечным покупателям, в том числе берущие на себя обязательства по строительству инфраструктуры, нанятые/приглашенные первичными инвесторами для реализации проекта «поселок Маяковский»

1-я очередь – участки с 1 по 148 (готова инфраструктура, за исключением газа), в том числе 18 уч. принадлежат 1И.

2-я очередь – участки со 149 по 288 (нет инфраструктуры, сроки пропущены), в том числе 21 уч продан 2И.

Голубой район - Территория, подлежащая газификации согласно первому генплану поселка.

Зеленый район – Территория поселка, не подлежащая газификации по первому генплану поселка.

Жители поселка – собственники, приобретшие ЗУ в целях освоения (не перепродажи).

Проблемы и ограничения

Первичные инвесторы на данный момент не приняли решение о дальнейшей финансовой схеме реализации непроданных земельных участков.

Отсутствует финансирование, необходимое для дальнейшего строительства инфраструктуры.

Первый девелопер имеет желание, но не имеет возможности закончить проект.

Второй девелопер имеет желание заработка на проекте, но ограничивается только строительством дорог.

Вторичные инвесторы не готовы на сокращение первоначально заявленного объема инфраструктуры (особенно в части газификации).

Объективные ограничения: значительная стагнация рынка загородной недвижимости непрерывно в течение нескольких последних лет.

Решение.

1 вариант.

Поиск и привлечение третьего девелопера, готового достроить инфраструктуру в заявленном при старте проекта объеме.

Плюсы: со всех участников данного кейса снимаются все проблемы.

Минусы: трудности в поиске такого девелопера и вытекающие из этого финансово-временные издержки, а также повышенные риски в области доведения проекта до 100% реализации всей инфраструктуры.

2 вариант.

Достроить инфраструктуру силами созданного жителями ТСН.

Плюсы: контроль целевого расходования ДС.

Минусы: нужно искать продавца и/или организовать продажи самостоятельно.

Для упрощения решения проблем по данному варианту наш поселок можно разделить на два поселка по линиям газификации: голубой район (201 (-6)) и зеленый район (87 (+6)). 6 участков без проблем можно из голубого перевести в зеленый район (№№264,265,197,196,195,194). Таким образом в голубой зоне остается 195 участков (в том числе 35 земельных участков, находящихся под арестом в связи с процедурой банкротства Иванова И.И.), в зеленой зоне 93 участка.

Голубая зона полностью остается под управлением ТСН "Маяковский" (под контролем жителей), зеленая зона полностью переходит в распоряжение первичных инвесторов. На территории зеленой зоны остается два участка, проданных вторичным инвесторам с электричеством (без газа).

Для реализации проекта зеленой зоны поселка есть девелопер, выбранный первичными инвесторами, это ООО «Удача». Или любой другой на усмотрение первичных инвесторов. После успешной реализации оставшейся части поселка ТСН "Маяковский" готов взять на себя обязательства по дальнейшему обслуживанию зеленой зоны.

Для реализации проекта голубой зоны поселка жители готовы самостоятельно приложить усилия.

Финансирование второго варианта.

Незавершенная инфраструктура (газопровод, дороги, детская площадка, спортивная площадка, пруд, магазин, эл-во 2-й очереди) в сумме составляет ориентировочно $25+6+0,5+1+0,5+1+2=36$ млн. По расположению элементов инфраструктуры на расходы в голубой зоне приходится 29 млн, в зеленой - 7 млн.

В голубой зоне не реализовано вторичным инвесторам **44** участка (+35). В зеленой зоне не реализован **91** участок.

При реализации земельных участков со вторичных инвесторов в обычаях деловой практики брать целевые взносы на инфраструктуру в размере 300-350 тыс. с участка. Таким образом, с непроданных участков планируемая сумма инвестиций в инфраструктуру (без учета 35 уч.) лежит в диапазоне 40,5 – 47,25 млн. Такой объем планируемых инвестиций вполне позволяет осуществить достройку инфраструктуры в объеме, планируемом на старте проекта. Даже с учетом остатка нереализованных участков в размере 10%.

Распределение финансовых потоков.

Учитывая предложение первичных инвесторов выплатить 4,6 млн. в адрес ТСН "Маяковский", жители поселка изучили это предложение и, в свою очередь, предлагают следующее:

1. Выделить в натуре часть земельного участка ЗОН 2й очереди, находящегося в границах голубой зоны и передать на баланс ТСН "Маяковский". При наличии согласия по этому пункту ТСН "Маяковский" готово отозвать исковое заявление об оспаривании сделки по ЗОН2 после подписания договора.
2. Подписать с первичными инвесторами соглашения о целевом финансировании инфраструктуры поселка на сумму 15 млн с поэтапной рассрочкой платежа на два года.
3. Провести собрание собственников поселка Маяковский и разделить наш поселок на два (голубая и зеленая зона).
4. Подписать соглашение о сервитуте с оплатой ежемесячной суммы в размере 10 тыс руб и возмещением фактически произведенных расходов на содержание и ремонт дорог.
5. Обеспечить помощь в подготовке и реализации мероприятий, направленных на развитие инфраструктуры.
6. Обеспечить содействие в создании благоприятного информационного фона, который будет способствовать реализации земельных участков.

*Формализованное предложение на согласование между инвесторами и добросовестными
покупателями земельных участков на территории поселка Маяковский (Проект)*