



ГОСУДАРСТВЕННАЯ ДУМА
ФЕДЕРАЛЬНОГО СОБРАНИЯ РОССИЙСКОЙ ФЕДЕРАЦИИ
СЕДЬМОГО СОЗЫВА

ДЕПУТАТ
ГОСУДАРСТВЕННОЙ ДУМЫ

30 мая 2018 г.

№ САР-4/236

И.о. председателя Арбитражного суда
Северо-Западного округа

А.Е. ФИЛИПОВУ

190000, г. Санкт-Петербург, ул. Якубовича, д.4

Уважаемый Андрей Ефимович!

В Рабочую группу Президиума Генерального совета Партии «ЕДИНАЯ РОССИЯ» по защите прав дольщиков (далее – Рабочая группа) поступило обращение граждан, ранее пострадавших от деятельности недобросовестного застройщика КТ «Социальная инициатива» на территории г.Тосно Ленинградской области при строительстве двух домов, к настоящему времени достроенных, с просьбой оказать содействие в защите жилищных прав и восстановлении справедливости в отношении ООО «Пульсар» – организации, которая завершила строительство указанных домов.

Дело в том, что в Ленинградской области сложилась в своем роде уникальная для страны ситуация, в которой обманутым отдельными дольщиками стал сам застройщик; причем дольщиками, которые в недавнем прошлом сами относились к категории «обманутых».

Поэтому Рабочая группа и Правительство Ленинградской области выражают обеспокоенность развитием этой ситуации, поскольку на территории РФ создается негативный прецедент, который может осложнить для органов исполнительной власти задачу привлечения к достройке проблемных долгостроев добросовестных застройщиков.

Кратко изложу суть проблемы.

В 2003 году КТ «Социальная инициатива» для строительства ЖК «Андреев ручей» и ЖК «Корона» в г.Тосно Ленинградской области привлекло денежные средства 222 граждан, которые в результате прекращения деятельности данной организации в 2005 году оказались «обманутыми дольщиками» и вынуждены были самостоятельно

Вх. Р1-24-260 30.05.18

решать вопрос возобновления строительных работ, объединившись в ЖСК «ТосноСтрой».

Лишь в 2008 году строительство было продолжено силами ООО «Пульсар», которое в период кризиса, когда все остальные более крупные строительные организации Ленинградской области отказались достраивать проблемные жилые объекты, считая это рискованным мероприятием, взялось помочь ЖСК «ТосноСтрой» и без дополнительных вложений со стороны граждан обеспечить их жильем.

Принятые на себя обязательства ООО «Пульсар» выполнило в полном объеме при поддержке и содействии Правительства Ленинградской области, Рабочей группы и администрации Тосненского района, зарекомендовав себя тем самым социально-ответственным застройщиком.

В результате, в июле 2011 года был достроен и введен в эксплуатацию ЖК «Андреев ключ», где квартиры получили 160 семей пострадавших граждан, а торжественное вручение ключей оставшимся 62 семьям в ЖК «Корона» состоялось 24.04.2014г. с участием губернатора Ленинградской области Дрозденко А.Ю. и на тот момент руководителя Рабочей группы Хинштейна А.Е.

В качестве компенсации затрат, которые понесло ООО «Пульсар» при достройке проблемных жилых объектов, ему по договору между сторонами должны были быть переданы земельные участки в микрорайоне № 1, принадлежащие ЖСК «ТосноСтрой».

Как известно Рабочей группе, для получения указанной компенсационной площадки ООО «Пульсар» дополнительно затратило около 80 миллионов рублей, осуществив расселение и выкупив у частных лиц земельные участки индивидуальной застройки и расположенные на них строения. Затем выкупленные участки индивидуальной застройки были оформлены в собственность ООО «Пульсар».

Но, учитывая, что для ООО «Пульсар» в 2015 году возникла угроза рейдерского захвата со стороны его кредитора – бывшего руководства Банка «Огни Москвы», ныне осужденного по ч.4 ст.159 и ч.4 ст.160 УК РФ, посредством аффилированного с банком ООО «Энигма Трейд», было принято решение временно переоформить право собственности на данные земельные участки на ЖСК «ТосноСтрой», в котором к тому времени осталось только небольшое число членов кооператива, так как большинство обманутых дольщиков, получив квартиры, из ЖСК вышли.

Другими словами, данные участки фактически были переданы ЖСК «ТосноСтрой» на ответственное хранение.

Важно отметить, что необходимость защиты указанных активов ООО «Пульсар» от так называемых рейдеров связана не только с тем, что они являются компенсацией застройщику за достройку проблемных объектов, но и с тем, что благодаря реализации строительных проектов на данной территории ООО «Пульсар» должно погасить свои обязательства по возврату кредита ГК «Агентство по страхованию вкладов» – правопреемнику КБ «Огни Москвы» после отзыва у последней лицензии. К слову сказать, кредит был взят для завершения строительства домов для «обманутых дольщиков».

Когда данная угроза миновала, и ООО «Пульсар» в судебном порядке был возвращен контрольный пакет акций, неожиданно ЖСК «ТосноСтрой» стал уклоняться от выполнения своих обязательств по возврату земельных участков.

Одновременно поступила информация, что руководство ЖСК «ТосноСтрой» самостоятельно осуществляет поиски инвестора для строительства жилых домов.

С целью пресечения деятельности руководства ЖСК, которую осудили бывшие «обманутые дольщики», вернувшие с помощью ООО «Пульсар» свои квартиры, были

организованы и проведены совещания 07.03.2017г. в администрации г.Тосно и 23.03.2017г. в Правительстве Ленинградской области с участием Рабочей группы, где была дана однозначная оценка действиям ЖСК и где было рекомендовано выполнить договоренности и вернуть земельные участки ООО «Пульсар» с целью строительства жилого микрорайона при участии Правительства Ленинградской области, что зафиксировано в соответствующих протоколах.

Однако ЖСК отказался выполнять данные рекомендации, напротив, ускорил процесс переоформления земельных участков, используя «обходные», «серые» схемы: 15.02.2017г. передал земельные участки в уставной капитал ООО «Здравушка» (руководство ЖСК «ТосноСтрой» и ООО «Здравушка» осуществляют одни и те же лица); затем 20.04.2017г. в ООО «Здравушка» появился еще один участник – офшорная компания «АВЕНТА ИНТЕРПРАЙС ЛТД», зарегистрированная на Сейшельских островах за месяц до этого и, по-видимому, специально с этой целью; затем была совершена очередная попытка передать участки ООО «Юридический центр» (среди учредителей и руководителей которого оказались аффилированные с КБ «Огни Москвы» физические лица).

31.05.2017г. на основании указанных фактов следственным отделом ОМВД России по Тосненскому району в отношении руководства ЖСК «ТосноСтрой» было возбуждено уголовное дело №1-17-01410036-827502 по ст. 159, ч.4 УК РФ, по которому ООО «Пульсар» было признано потерпевшим и которое находится на контроле Прокуратуры Ленинградской области.

Таким образом, ООО «Пульсар» было вынуждено возвращать земельные участки в судебном порядке.

На сегодняшний день Решением Арбитражного суда г.Санкт-Петербурга и Ленинградской области от 04.10.2017г. иск ООО «Пульсар» по истребованию земельных участков из незаконного владения ООО «Здравушка» и ЖСК «ТосноСтрой» был удовлетворен полностью.

Постановлением Тринадцатого арбитражного апелляционного суда от 12.02.2018г. решение Арбитражного суда города Санкт-Петербурга и Ленинградской области от 04.10.2017 года было оставлено без изменения, а апелляционные жалобы ЖСК «ТосноСтрой» и ООО «Здравушка» без удовлетворения.

В настоящее время, как следует из обращения граждан, в Арбитражном суде Северо-Западного округа рассматривается кассационная жалоба ЖСК «ТосноСтрой» на выше указанные судебные решения; судебное заседание назначено на 05.06.2018г. (дело № А56-44815/2017). *Сергеева И.В.*

Уважаемый Андрей Ефимович, прошу Вас ознакомиться с информацией, представленной в письме граждан, и принять во внимание данное обращение.

Приложение: обращение граждан, на 2л.

С уважением,

**Руководитель Рабочей группы
Президиума Генерального совета
Партии «ЕДИНАЯ РОССИЯ»
по защите прав дольщиков**



А.Г. Сидякина

Исп. Пенькова Виктория Николаевна, тел. 8 926 223 04 61, e-mail: vika251267@yandex.ru

Депутату Государственной Думы РФ,
Руководителю Рабочей группы
Президиума Генерального совета
Партии «ЕДИНАЯ РОССИЯ»
по защите прав дольщиков
А.Г. Сидякину
от инициативной группы
бывших «обманутых дольщиков» -
членов ЖСК «ТосноСтрой»

Уважаемый Александр Геннадьевич!

С 2006 года мы являемся членами Жилищно-строительного кооператива «ТосноСтрой», объединившего с целью завершения строительства жилых домов в г. Тосно Ленинградской области бывших вкладчиков, обманутых Коммандитным товариществом «Социальная инициатива и К».

После завершения строительства и передачи квартир 222 бывшим обманутым вкладчикам и дольщикам у ЖСК «ТосноСтрой» осталась одна функция – управление многоквартирным жилым домом по адресу: Ленинградская область, г. Тосно, ул. Радищева, д. 2. Ни одного обманутого дольщика в настоящее время в ЖСК «ТосноСтрой» нет. Благодаря строительной компании ООО «Пульсар», проблема в г. Тосно с обманутыми дольщиками решена.

Мы уже писали Вам, что по информации, полученной из СМИ, мы узнали, что руководство ЖСК так и не вернуло земельные участки ООО «Пульсар», которые последнее должно было получить по окончании строительства жилых домов для обманутых вкладчиков и дольщиков в соответствии с договором о совместной деятельности. Более того, они были переведены в ООО «Здравушка», где учредителями являлись заместитель председателя ЖСК «ТосноСтрой» и член правления Агафонов И.В. и ее сын Агафонов И.В. Затем в ООО «Здравушка» вошла компания, зарегистрированная на Сейшельских островах, что дает основания полагать, что ЖСК «ТосноСтрой» и не собиралось возвращать земельные участки ООО «Пульсар».

По данному вопросу в Администрации МО Тосненский район Ленинградской области и Правительстве Ленинградской области проводились совещания, однако до настоящего времени земельные участки ООО «Пульсар» не возвращены.

Также нам известно, что действия ЖСК «ТосноСтрой» с земельными участками являются в настоящее время предметом не только арбитражного, но и уголовного дела, возбужденного СО ОМВД России по Тосненскому району Ленинградской области по статье 159 ч.4 Уголовного кодекса РФ, предусматривающей ответственность за мошенничество в особо крупном размере.

На протяжении последнего года руководство ЖСК проводит бесконечные внеочередные общие собрания членов ЖСК в заочной форме, исключает по своему усмотрению реальных людей, бывших «обманутых дольщиков» из членов ЖСК и принимает в члены кооператива совершенно посторонних людей, не имеющих квартир в домах ЖСК. Все это делается исключительно для создания «ручного кворума», чтобы нынешнее руководство ЖСК могло принимать те решения собрания, которые им хочется.

Решением Тосненского городского суда от 24.04.2018г. все эти решения внеочередных собраний членов ЖСК «ТосноСтрой» были признаны недействительными.

Поскольку от разрешения вопросов между ЖСК «ТосноСтрой» и ООО «Пульсар» зависит в том числе и наша судьба (в соответствии с действующим законодательством и уставом ЖСК «ТосноСтрой» члены ЖСК несут субсидиарную ответственность по долгам ЖСК), мы внимательно следим за развитием данной ситуации.

По информации, имеющейся на официальных сайтах арбитражных судов, право собственности ООО «Пульсар» на земельные участки в мкр. № 5 г. Тосно подтверждено судебными актами по делу № А56-44815/2017: Решением Арбитражного суда Санкт-Петербурга и Ленинградской области от 04.10.2017г. и Постановлением Тринадцатого Арбитражного Апелляционного суда от 12.02.2018г.

В настоящее время ЖСК «ТосноСтрой» и ООО «Здравушка» подали кассационные жалобы в Федеральный арбитражный суд Северо-Западного округа на указанные судебные акты по делу № А56-44815/2017. Заседание в кассационной инстанции (ФАС СЗО) назначено на 05.06.2018г. (судья Сергеева И.В.).

Нас очень беспокоит тот факт, что своими действиями руководство ЖСК «ТосноСтрой» создает риск наступления ситуации, когда члены ЖСК, включая нас, будут отвечать всем своим имуществом по долгам ЖСК «ТосноСтрой», в том числе перед ООО «Пульсар», так как кредиторская задолженность перед ООО «Пульсар» у ЖСК «ТосноСтрой» имеется.

Кроме того, нас очень мучает вопрос, что застройщик, позволивший нам перестать быть «обманутыми» дольщиками, за свой счет достроивший наши дома и много лет назад передавший нам квартиры, оказался обманутым нашим же кооперативом.

Рабочая группа Президиума Генерального совета Партии «ЕДИНАЯ РОССИЯ» по защите прав дольщиков неоднократно помогала членам ЖСК «ТосноСтрой» в решении различных задач и проблем, просим Вас рассмотреть наше обращение и защитить наши права.

С уважением,

Хирова Ирина Владимировна
121000 Ленинградская обл., г. Тосно,
ул. Водостроительная д. 53, под. 11960-232-490-2

Боркова Татьяна Николаевна
187000 Ленинградская обл., г. Тосно, ул. Водостроительная д. 53, под. 11960-232-490-2

Савиных Александр Александрович
187000 Ленинградская обл., г. Тосно, ул. Водостроительная д. 53, под. 11960-232-490-2