

Уполномоченный по правам человека в Челябинской области

Доклад

Уполномоченного по правам человека в Челябинской области

«об обманутых дольщиках и иных дел, связанных с
мошенническими схемами с недвижимостью »

2011

У Уполномоченного по правам человека в Челябинской области находится на контроле ряд дел, связанных с обращениями обманутых дольщиков и иных дел, связанных с мошенническими схемами с недвижимостью:

1) Коллективное обращение от граждан, которые вложили денежные средства в строительство дома по адресу: г. Челябинск, ул. Цвиллинга, д. 62. Заказчик данного строительства: Челябинская Государственная Академия Культуры и Искусства (ЧГАКИ); подрядчик: ЗАО «Аркада».

В ходе анализа документов и проведенной предварительной проверки было установлено: 22 ноября 2002 года между ЧГАКИ и ЗАО «Аркада» был заключен договор о совместной деятельности по строительству двухсекционного десятиэтажного панельного дома по улице Цвиллинга г. Челябинска.

Для привлечения финансовых средств на строительство данного дома директор ЗАО «Аркада», начиная с 2004 года заключал договоры уступки права требования долей (квартир) в строящемся доме (фактически - договоры долевого строительства).

Данными договорами срок окончания строительства был определен - четвертый квартал 2005 года, однако еще в 2008 году данный объект не был сдан в эксплуатацию, хотя договоры уступки права требования долей продолжали заключаться, и люди вносили денежные средства.

С целью выяснить судьбу своих финансовых средств, часть граждан, заключивших данные договоры, пытались обратиться к Петрову Н.А., но не могли его найти. В конце 2008 г. «обманутые дольщики» узнали, что Подрядчик (ЗАО «Аркада») уведомил Заказчика (ЧГАКИ), что ЗАО «МикЧел» готовит документы для регистрации права собственности на доли в незавершенном объекте строительства, и 30 октября 2008 г. данная регистрация состоялась.

После регистрации права собственности между ЗАО «Аркада» и ЧГАКИ было заключено соглашение о распределении долей, на основании которого 51 дольщик (физ. лица) получили Свидетельства о праве на доли, 13 квартир передано ЗАО «Аркада», 6 квартир - ЧГАКИ. Часть граждан (25 человек), которые в полном объеме оплатили суммы, указанные в договорах, остались без квартир.

В рамках оконченого уголовного дела действия руководителей ЗАО «МикЧел» не рассматривались, и поэтому не получили правовой оценки в соответствии с Уголовным Кодексом РФ, хотя, по мнению граждан, обратившихся к Уполномоченному по правам человека в Челябинской области, «большинство долей (квартир) оформлено на подставных лиц», а группа лиц, зная, что данные квартиры должны быть оформлены на других лиц, «умышленно проигнорировал данный факт».

Потерпевшие граждане указывают на то, что от указанных действий пострадали (остались без «крыши над головой») малоимущие бюджетники, пенсионеры, многодетные матери и «другие социально незащищенные дольщики».

Приговором Советского районного суда г. Челябинска от 13 января 2011 года осужден гражданин Петров Н.А., ранее работавший директором ЗАО «Аркада», по ст. 159 ч.4, ст. 165 ч.3 п. «Б» УК РФ к 9 годам 6 месяцам. Приговором установлено, что Петров Н.А. путем мошенничества присвоил денежные средства в размере более 40 миллионов рублей, продав по несколько раз одни и те же квартиры в строящемся доме по ул. Цвиллинга в г. Челябинске.

Этим же приговором было установлено, что представленные правоустанавливающие документы, а именно договор строительного подряда, имеют признаки подделки: в документы внесены даты, не соответствующие действительности. Данный договор ДСП-10 от 2004 года заверен печатью, изготовленной ЧГАКИ спустя несколько лет от даты, имеющейся в договоре, а именно с 24 января 2007 года.

Таким образом, «обманутые дольщики» усматривают признаки состава преступления, предусмотренные УК РФ.

Но заявления о возбуждении уголовного дела по факту фальсификации доказательств в суде остаются без должного процессуального реагирования, проверка не проводится.

2) Обращение граждан по неисполнению договоров долевого участия в строительстве жилья по адресу: г. Челябинск, ул. Островского, д. 38-а (строительный адрес). В ответе Прокуратуры Челябинской области от 29 декабря 2010 года № 7/2-944-2010 указано, что в связи с предоставлением ООО «СХК «Родничок» в Министерство строительства, инфраструктуры и дорожного хозяйства Челябинской области отчетности, содержащей сведения, не соответствующие действительности ООО «СХК «Родничок» и руководитель данной

организации привлечены к административной ответственности по ч. 2 ст. 14.28 КоАП РФ, и им назначено наказание в виде штрафа в размере 400000 рублей и 5000 рублей соответственно.

Также из ответа следует, что прокуратурой вынесено требование об устранении нарушений закона в ходе предварительного расследования уголовного дела № 965739, а также вынесено представление в ГСУ при ГУВД по Челябинской области о привлечении к дисциплинарной ответственности следователя и руководителя следственного органа. По результатам рассмотрения указанного представления начальник СЧ СУ при УВД по г. Челябинску Толстов В.И. и следователь Плотников М.Ю. привлечены к дисциплинарной ответственности.

В рамках предварительного расследования уголовного дела № 965739 с целью установления лица, совершившего хищение средств граждан, проводилась бухгалтерско-строительно-техническая судебная экспертиза. Однако дело долго расследуется. При этом ООО «СХК «Родничок» продолжает продавать квартиры в указанном доме.

3) Обращение граждан, пострадавших от деятельности ООО «ЛесСтройСервис». В июле 2008 г. они, намереваясь приобрести жилую площадь в строящемся доме в г. Копейск, заключили договоры с ООО «ЛесСтройСервис».

По настоянию представителей ООО «ЛесСтройСервис», которые заявляли, что гарантом в данной ситуации выступает Администрация Копейского городского округа, были заключены не договоры долевого строительства, а договоры целевого займа и договоры «О преимущественном праве», по которым «займодавцы» передают ООО «ЛесСтройСервис» («Заемщик») денежные средства в размере стоимости выбранных квартир (согласно установленной данными договорами стоимости 1 кв.м.), а «Заемщик» обязуется передать «Займодавцам» не позднее 30 октября 2008 года выбранные (и фактически оплаченные) квартиры и право собственности на них.

Однако, к указанному сроку квартиры переданы не были, кроме этого, дом до настоящего времени еще не достроен.

Граждане обратилась в Копейский городской суд с иском к Администрации г. Копейска, МУ «Управление строительством» и ООО «Лес Строй Сервис» о признании заключенных между истцами и ООО «Лес Строй Сервис» договоров (по тексту договора «договор целевого займа») договорами «долевого участия в строительстве» и признании права собственности на долю в объекте незавершенного строительства, пропорционально внесенным денежным средствам. 17 июня 2010 года в иске отказано в связи с тем, что на данный объект не было зарегистрировано право собственности.

В настоящее время, согласно выписке из Единого государственного реестра прав на недвижимое имущество и сделок с ним от 18 октября 2010 года № 30/116/2010-82, право собственности на объект незавершенного строительства по адресу г. Копейск, пр. Славы 32Б общей площадью 1775,9 кв. м., степень готовности 40 %, кадастровый номер 74-74-30/105/2010-314 зарегистрировано: собственность - Муниципальное образование «Копейский городской округ»; оперативное управление - Муниципальное учреждение Копейского городского округа «Управление строительства».

В рамках рассмотрения данного дела необходимо решить вопрос о передаче квартир гражданам, внесших денежные средства.

4) Обращение жителей г. Миасса по поводу нарушения их прав как участников долевого строительства жилого дома. Из обращения и приложенных к нему документу следует, что 2000 году граждане заключали договоры долевого участия в строительстве жилого дома по адресу: Челябинская область, г. Миасс, ул. Вернадского, д. 38 (строительный индекс 1А КМС).

Договоры заключались с ООО «СК Главстрой». При заключении названных договоров граждане оплатили значительные для них суммы. В результате ликвидации ООО «СК Главстрой» и ЗАО «Южуралстрой и К» (инвестора указанного строительства); в результате введения процедуры банкротства ООО «Победа» (застройщика и владельца земельного участка, на котором ведется строительство) и реализации на торгах объекта незавершенного строительства в качестве «строительных материалов, смонтированных в строительную конструкцию» заявители по настоящий день остаются и без жилья и без денег, уплаченных на его строительство.

Также в заявлении указывается, что ООО «Южуралтеплострой» (приобретшее «строительные материалы, смонтированные в строительную конструкцию») получило государственные деньги на достройку дома по ул.

Вернадского, д. 38 «без каких-либо обязательств перед» дольщиками. Обращения заявителей в органы прокуратуры заканчивались всегда ответом, что «оснований для применения мер прокурорского реагирования не имеется». В связи с этим Уполномоченным по правам человека в Челябинской области было направлено обращение в Прокуратуру Челябинской области.

5) Обращение Серебряковой О.Г. против Сербинова, которая считает, что нарушены ее права на жилье, в котором она и члены ее семьи (в том числе несовершеннолетний ребенок) проживают на протяжении 5 лет, приобретенного по договору долевого участия в строительстве жилья у ОАО «Челябспецтранс» по адресу: г. Челябинск, ул. Вострецова, д. 7, кв. 31.

Анализ представленных документов позволяет сделать вывод о том, что за приобретенную квартиру заявитель произвела оплату в полном объеме. Однако сразу же получить в собственность квартиру не получилось. По решению суда (после многочисленных судебных разбирательств, в том числе и по требованию застройщик ОАО «Челябспецтранс» о выселении семьи заявителя из указанной квартиры) жилье оставлено за Серебряковой О.Г. Однако после обращения в Управление Федеральной службы государственной регистрации, кадастра и картографии по Челябинской области за регистрацией своего права собственности на квартиру заявитель узнает, что квартира на следующий же день после снятия ареста оформлена в собственность на иное лицо - на члена правления застройщика ОАО «Челябспецтранс» Месеняшина Тимофея Григорьевича. В результате изучения реестра дольщиков, существовавшего на момент оформления договоров долевого участия, фамилия названного гражданина отсутствовала. Данный факт подтверждает наличие двойных продаж.

Также гражданином Месеняшиным Т.Г. в Курчатовский районный суд г. Челябинска поступило исковое заявление о выселении Серебряковой О.Г. и членов ее семьи из «принадлежащего» ему жилого помещения. Решением от 23 декабря 2010 года требования Месеняшиным Т.Г. удовлетворены.

В ответе Прокуратуры Челябинской области от 03 февраля 2011 года № 8-453-2010 указано, что обращение Серебряковой О.Г. о возбуждении уголовного дела в отношении руководителей ОАО «Челябспецтранс» по факту двойной продажи квартиры направлено прокурору Курчатовского района г. Челябинска.

Из поступившего ответа Главного управления внутренних дел по Челябинской области от 09 февраля 2011 года № 5/с-6 следует, что «доследственная проверка по заявлению Серебряковой О.Г. в отношении руководства ОАО «Челябспецтранс» о незаконном завладении квартирой, расположенной по адресу: г. Челябинск, ул. Вострецова, 7 - 31, поставлена на контроль в УБЭП ГУВД области».

Однако обращения в правоохранительные органы г. Челябинска и Челябинской области по указанным выше вопросам на данный момент положительных результатов пока не дало, поступают ответы формального характера - не проводилась надлежащая проверка и не изучались все материалы дела, в том числе: осуществлялась ли оплата за квартиру семьей Серебряковой О.Г., как после оплаты был произведен с ней расчет, соблюдены ли её права на жилое помещение; не изучались вопросы несоответствия документов предоставленных в Управление Федеральной службы государственной регистрации, кадастра и картографии по Челябинской области с документами, которые имеются в материалах гражданского дела в Курчатовском районном суде г. Челябинска.

6) ЗАО «ДБМ», используя кредитные ресурсы и средства дольщиков, полностью (100%) профинансировало строительство жилого дома по улице Труда, д. 173. Для выполнения строительных работ, было создано строительное подразделение, с численностью работников около 100 человек, самостоятельно выполнившее 95% работ по строительству этого дома.

Застройщику (ООО «Объединение «Водоканалремстрой»), предоставившему арендованный у города земельный участок под строительство, по окончании строительства передавалось 6% от площади дома. Ещё 10% должны были быть переданы администрации города в качестве компенсации затрат города по расселению жителей ветхо-аварийного дома, находившегося на месте строительства. В дальнейшем эти 10% площади дома, были заменены на денежные обязательства ЗАО «ДБМ» перед администрацией города в сумме около 37 миллионов рублей, а эти площади были реализованы добросовестным дольщикам, полностью оплатившим своё участие в строительстве дома.

Именно эти дольщики в настоящее время лишены своих квартир в результате мошеннических действий со стороны группы лиц. Со слов обратившихся лиц, возглавляют группировку опытные юристы, поддерживаемые правоохранительными органами. Воспользовавшись смертью бывшего директора и

основного акционера ООО «Объединение «Водоканалремстрой», путём обмана и запугивания его родственников, эта группировка получила полный контроль над предприятием. Используя сфальсифицированные договора и платёжные документы, якобы подписанные ещё при жизни бывшего директора и поддельную печать (оригинал всё время хранился у родственников умершего директора), путём обращения в суд Центрального района г. Челябинска, не предъявляя оригиналов этих документов, получили решение суда на право собственности именно на те 10% площадей, которые изначально принадлежали городу. По аналогичной схеме эта группировка заявила в различных судебных процессах требования ещё на 26% площадей в этом доме, правда, безуспешно.

Ходатайство граждан о проведении экспертизы сфальсифицированных документов судом было отклонено. Против младшей дочери бывшего директора (Тихоновой), которая как могла, сопротивлялась захвату предприятия, ФСБ незаконно (согласно приговору суда), возбудила уголовное дело № 540472, в рамках которого провела обыск в офисе ЗАО «ДБМ» и изъятие всей документации, касающейся строительства жилого дома 173 по ул. Труда.

В апреле 2009 года, из уголовного дела Тихоновой, ФСБ выделила в отдельное производство уголовное дело № 540505, в котором руководство организации недвусмысленно заподозрили в продаже квартир, принадлежащих членам преступной группировки. В апреле 2010 года дело № 540505 было прекращено за отсутствием в действиях руководства ЗАО «ДБМ» состава преступления.

7) 43 человека, пострадавшие от афер на жилищном рынке г. Челябинска: граждане заключали договоры на приобретение квартир в строящихся и построенных домах от различных строительных организаций. Сделка оформлялась договором займа и (или) предварительным договором. От имени всех указанных организаций действовала Тумаева А.В., которой и передавались денежные средства. После исчезновения в апреле 2010 года данной гражданки застройщики и риэлтерские фирмы указывали на то, что ни денег, ни договорных отношений с заявителями у них нет. Уголовное дело возбуждено, Тумаева А.В. объявлена в розыск, однако дело не движется. К тому же следствием в настоящее время не установлено участие (вовлеченность в мошенническую схему) строительных организаций, у которых фактически приобретались квартиры; к указанным организациям мер прокурорского реагирования не применяется.

Считаю необходимым донести информацию об указанных случаях до общественности, сделать публичными данные неправомерные ситуации. Правоохранительные органы, а также иные органы и организации, от которых зависит судьба лиц, по незнанию вовлеченных в преступные схемы, должны тщательнейшим образом разобраться в каждой ситуации и найти виновных лиц с целью восстановления нарушенных прав граждан.