

**В Федеральное сетевое издание Канал «Правосудие»
Свидетельство регистрации СМИ ЭЛ № ФС 77-78095**

**От участников Инициативной группы дольщиков объекта
долевого строительства ЖК «Центральный», Московская
область, Одинцовский г.о., г. Звенигород, ул. Почтовая, д. 36**

**Представитель дольщиков
тел.**

Застройщик: ООО «Сити Эстейт», ИНН 7710662379

**КОЛЛЕКТИВНОЕ ОБРАЩЕНИЕ (сообщение)
по факту нарушения требований законодательства РФ
и непринятии уполномоченными органами в связи с выявлением нарушений
предусмотренных законом мер реагирования**

На протяжении последних нескольких лет в ходе реализации проекта по строительству ЖК «Центральный» (Московская область, Одинцовский г.о., г. Звенигород, ул. Почтовая, д. 36) систематически и массово нарушаются права и интересы дольщиков (участников строительства) указанного объекта, в связи с чем дольщиками многократно подавались обращения в соответствующие структуры и органы управления Московской области, а также – в правоохранительные органы и высшие органы власти России (Президенту, в профильные комитеты Государственной Думы РФ), на которые так и не последовало какой-либо внятной и по существу поставленным вопросам реакции.

В частности, обращения направлялись в следующие инстанции:

- губернатору МО (ответ № ОГ-136257/2021 от 20.10.2021 г.)
- Администрация Президента РФ (ответ № А26-09-138839671 от 20.10.2021 г.)
- Государственная Дума (ответ № 2.8-15-23130 от 21.10.2021 г.)

Суть обращений сводилась к следующему.

Согласно имеющейся документации и в соответствии с условиями договоров, заключенных с дольщиками, дома 1-й очереди вышеуказанного объекта строительства подлежали сдаче и вводу в эксплуатацию во 2-м квартале 2017 г., 2-й очереди – в 4-м квартале 2020 г. соответственно.

ООО «Сити Эстейт» (Застройщик) в объектах 1-ой очереди – начиная с 2018 года, в объектах 2-ой очереди – с 2016 года, устранился от строительства, у него были отозваны соответствующие разрешения, не осуществляет деятельности по содержанию и сохранению имущества, вывел с объекта всех сотрудников и технику, убрал ограждение. То есть, фактически Застройщик не имеет к объекту отношения, не заинтересован в его завершении и вводе в эксплуатацию.

Между тем, часть домов уже полностью построены, в квартиры допущены дольщики, которые собственными силами осуществляют ремонтные работы, произведены обмеры БТИ, все квартиры имеют индивидуально-определенные характеристики, в техническом паспорте выделены в отдельные объекты, номера квартир в техническом плане фактически соответствуют номерам квартир в договоре долевого участия.

Распоряжением Главного управления государственного строительного надзора Московской области № 01-23-021800-8-01 от 08.09.2020 года утверждено Заключение о соответствии многоквартирного дома по адресу: Московская область, г. Звенигород, ул. Почтовая, д. 36 (корпуса № 1, № 2, № 3, № 4) всем правилам и нормам технических регламентов, СНиПов и проектной документации, что свидетельствует о полной пригодности объекта и отдельных его частей для заселения и других предполагаемых нужд. Проведена экспертиза газовой котельной и получено положительное заключение № 33-2-1-2-0002-17 от 15.02.2017 года, выдано ООО «РОСЭКСПЕРТИЗА».

При этом, в связи с отсутствием со стороны Застройщика действий, направленных на ввод объектов в эксплуатацию, в настоящее время возникла угроза отключения помещений от источников электроэнергии, а также отопления, что в зимний период является недопустимым и может повлечь существенный урон для состояния квартир и самой

Обращение в Федеральное сетевое издание Канал «Правосудие» дольщиков ЖК «Центральный» г. Звенигород

возможности их использования по назначению. При этом Застройщик всячески препятствует осуществлению технологического присоединения домов к сетям.

По информации, предоставленной дольщикам должностными лицами органов местного самоуправления Одинцовского городского округа и Территориального управления Звенигород, застройщик уклоняется от исполнения обязанности по передаче необходимых документов в регистрирующий орган, без которых невозможно оформить право собственности на квартиры.

Более того, после отзыва разрешения на строительство участники долевого строительства 2-й очереди об отзыве разрешения на строительство Застройщиком и введены не были, возврат средств дольщикам не производился.

Достоверно известно, что Застройщик уже после отзыва разрешения и будучи лишенным права регистрировать новые ДДУ, расчётный счёт которого заблокирован, реализует площади в возводимых объектах путем заключения с третьими лицами договоров об уступке прав требования на квартиры, а также на нежилые помещения, в которых расположены инженерные коммуникации домов.

Более того, на встрече (собрании) с дольщиками начальник управления ЖКХ администрации Одинцовского г.о. Тимошина Татьяна Борисовна предъявила требование о необходимости принять дольщиками на себя все долги Застройщика перед ресурсоснабжающими организациями (за газ – порядка 2 000 000 рублей, за электричество – не менее 10 000 000 рублей), представители ресурсоснабжающих организаций поддержали её требование. Считаю, что Тимошина Т.Б. и представители ресурсоснабжающих организаций действовали по согласованию со своими вышестоящими руководителями. Собрание с дольщиками записывалось на видео.

Очевидно, что описанные действия Застройщика, а также ресурсоснабжающих организаций совместно с органами управления жилищно-коммунального хозяйства территории известны местным органам власти (территориального управления г. Звенигорода и администрации Одинцовского г.о.), из чего могут возникать обоснованные предположения о наличии коррупционной составляющей либо, как минимум, халатности в поведении данных субъектов, так как Застройщик не может работать на территории муниципального образования без контроля со стороны органов местного самоуправления и строительного надзора.

Описанная схема поведения может свидетельствовать о мошеннических действиях, направленных на обман и злоупотребление доверием граждан и преследующих своей целью присвоение средств дольщиков без предусмотренных Законом 214-ФЗ «О долевом строительстве» гарантий получения ими объектов долевого строительства, что влечёт в последующем лишение их прав на приобретенные жилые помещения (что является посягательством в особо крупном размере и квалифицируется действующим законодательством по признакам ч. 4 ст. 159 УК РФ).

О возможном преступном бездействии либо самоуправстве и превышении должностных полномочий может свидетельствовать и поведение некоторых представителей администрации городского округа совместно с ресурсоснабжающими организациями, которые, вопреки своей прямой обязанности, даже не пытаются обратиться взыскание на задолженность Застройщика в судебном порядке, однако, предъявляют требования к дольщикам принять на себя долги Застройщика.

Не смотря на то, что описанная выше ситуация, по нашему мнению, может быть квалифицирована через призму целого ряда составов правонарушений, предусмотренных, в т.ч., и уголовным законом, и уж, как минимум, служить основанием к проведению в отношении причастных лиц уполномоченными структурами соответствующих проверочных мероприятий, каких-либо ответов по существу обращений либо вовсе не дается, либо сообщается, что «восстановлением нарушенных прав дольщиков занимается Фонд развития территорий», который не наделен какими-либо властными функциями в отношении строительных компаний и не располагает полномочиями проводить какие-либо проверки либо давать квалификацию тем или иным действиям или ситуациям.

Таким образом, по нашему мнению, наличие уклонение компетентных и наделенных законом соответствующими функциями инстанций от урегулирования возникшей ситуации и

надлежащего реагирования в рамках предоставленных им полномочий, что может вызывать определенного рода предположения и подозрения.

Просим оказать содействие и посильную помощь в рамках полномочий, предоставленных Каналу положениями действующего законодательства РФ, и запросить соответствующую информацию от структур, ответственных за принятие решений по существу обращений.

Также сообщаем о том, что затянувшееся на несколько лет решение вопроса о защите нарушенных прав дольщиков создало в городе Звенигород очаг социальной напряженности. Дальнейшее затягивание с решением данного вопроса вынуждает людей выходить на пикеты, вывешивать транспаранты, обращаться в СМИ за помощью в проведении журналистских расследований, что в итоге может привести к срыву празднования 870-летия г. Звенигород, на подготовку к которому было выделено из областного и федерального бюджетов порядка 300 миллионов рублей.

Приложения (в светокопиях):

1. Письмо Госстройнадзор, 09.11.2021 – об утверждении ЗОС;
2. Письмо Госстройнадзор, 29.06.2022 – об отмене ЗОС;
3. Письмо Министерства жилищной политики МО (о договоре энергоснабжения);
4. Письмо Министерства жилищной политики МО (про отзыв разрешения на строительство 2-й очереди);
5. Письмо СК РФ по Одинцово от 27.05.2022;
6. Письмо СК РФ по Одинцово от 24.05.2022;
7. Анализ действий ООО «Терра Нова» и ООО «Сити Эстейт»;
8. Изображение объявления о продаже участка под 2-й очередью;
9. Сообщение о выводе средств;
10. Изображение публичного обещания главы Одинцовского г.о. А. Иванова от 23.07.2020.

ФИО	Подпись	Телефон
-----	---------	---------
