

# ДОЗОР

Межрегиональная общественная  
организация защиты прав и законных  
интересов собственников помещений в  
многоквартирных домах

Председателю Следственного комитета

Российской Федерации

Бастрыкину Александру Ивановичу

105005, г.Москва, Технический пер., д.2

17.12.2012 г № 12-1-26

На № \_\_\_\_\_ от \_\_\_\_\_

## ЗАЯВЛЕНИЕ О ПРЕСТУПЛЕНИИ

Межрегиональная общественная организация защиты прав и законных интересов собственников помещений в многоквартирных домах «ДОЗОР» обращается к Вам в связи с выявлением многочисленных нарушений земельного, градостроительного и налогового законодательства, допущенных руководителями ЗАО «Строительный трест» при строительстве многоквартирного дома по адресу: Санкт-Петербург, Коломяжский пр., д.15, к.2. В этой связи прошу организовать проведение процессуальной проверки в порядке ст.144-145 УПК РФ по настоящему заявлению.

В первую очередь, прошу провести процессуальную проверку по настоящему заявлению и принять соответствующее процессуальное решение на предмет наличия в действиях генерального директора ЗАО «Строительный трест» Резвова Е.Г. и его заместителя Берсирова Б.Р., признаков **преступления, предусмотренного ст.159 УК РФ**. Указанные лица, возможно, путем предоставления подложных документов в Службу государственного строительного надзора и экспертизы по Санкт-Петербургу, незаконно получили для ЗАО «Строительный трест» разрешение на строительство объекта капитального строительства, и после возведения и сдачи его в эксплуатацию, распродало его получив от такой продажи прибыль в размере 5 400 365 руб. 78 коп. и лишив собственников помещений в многоквартирном доме общедолевого имущества, а именно объекта инфраструктуры, предназначенного для временного хранения автотранспорта, что причинило собственникам помещений значительный ущерб.

Распоряжением Комитета по градостроительству и архитектуре Правительства Санкт-Петербурга №2295 от 07 августа 2007 года утвержден градостроительный план №RU78167000-952 земельного участка, расположенного по адресу: Санкт-Петербург, Коломяжский проспект, дом 15 корпус 2 литер А. с кадастровым номером 78:34:4104А:26. Из содержания градостроительного плана №RU78167000-952 следует, что земельный участок по адресу Санкт-Петербург, Коломяжский проспект, дом 15 корпус 2 литер А.

кадастровый номер 78:34:4104А:26 предназначен для возведения следующих объектов капитального строительства: кафе, 2 трансформаторные подстанции электросети, торгово-общественный комплекс, 2 трансформаторные будки и жилой комплекс.

В свою очередь, руководство ЗАО «Строительный трест», в целях получения сверхприбыли от застройки указанного земельного участка, возвело на нем дополнительный объект капитального строительства (открытая автостоянка на 98 машиномест). Строительство данного объекта недвижимости является незаконным в связи с тем, что градостроительным планом №RU78167000-952 строительство указанного объекта недвижимости не предусмотрено, а в силу ст. ст. 51 и 55 Градостроительного Кодекса РФ несоответствие построенного объекта требованиям градостроительного плана является безусловным основанием для отказа в выдаче как разрешения на строительство, так и разрешения на ввод объекта в эксплуатацию.

Возведение указанной автостоянки стало возможным в результате предоставления руководством ЗАО «Строительный трест» в СГСНиЭ возможно сфальсифицированного градостроительного плана, предусматривающего в графической части плана размещение дополнительного объекта капитального строительства, что позволило ЗАО «Строительный трест» получить в СГСНиЭ все документы, необходимые для строительства и ввода в эксплуатацию указанного объекта капитального строительства (Разрешение на строительство №78-17005.2 с – 2007 от 23.09.2009, Разрешение на ввод объекта в эксплуатацию).

После ввода в эксплуатацию незаконно построенный объект был распродан, в результате чего руководством ЗАО «Строительный трест», согласно справке о стоимости строительства объекта по адресу: Санкт-Петербург, пр. Коломяжский, 15 от 06.03.2012 г., была незаконно получена прибыль в размере 5 400 365 руб. 78 коп.

В результате незаконного возведения и продажи открытой автостоянки руководство ЗАО «Строительный трест» лишило собственников помещений в многоквартирном доме общедолевого имущества, а именно объекта инфраструктуры – 98 машиномест, предназначенных для **временного хранения** автотранспорта.

Тот факт, что согласно проектной документации 98 машиномест предназначены **для временного хранения автотранспорта, а не постоянного хранения**, нашел свое подтверждение в ходе рассмотрения Арбитражным судом Санкт-Петербурга и Ленинградской области гражданского дела № А56-1073/2012. (с учетом определения об исправлении технической описки)

Как установлено судом, в настоящее время внутридомовая территория жилого дома по адресу: Санкт-Петербург, Коломяжский пр. д. 15 к.2, предусматривает до **119 парковочных мест для временного хранения** индивидуального транспорта, в состав которых **входит и 98 машиномест, расположенных в указанной выше открытой автостоянке**, что также подтвердил в ходе рассмотрения гражданского дела № А56-1073/2012 и представитель Службы строительного надзора.

Тринадцатый арбитражный апелляционный суд, понимая существенную разницу между местами временного и постоянного хранения автотранспорта, в Определении от 24 сентября 2012 года специально обратил внимание на временный характер 98 машиномест: «... для секций Д,Е,Ж,И,К,Л с учетом корректировок проектной документации предусмотрены места для **временного** хранения автотранспорта в количестве 98 машиномест...»

Однако, руководство ЗАО «Строительный трест», несмотря на то, что 98 машиномест согласно проектной документации предназначены для временного хранения автотранспорта в целях обеспечения собственников помещений в многоквартирном доме нормативным количеством парковочных мест, распродал указанные 98 машиномест в собственность третьих лиц, лишив таким образом собственников помещений в многоквартирном доме, и без того мизерного количества объектов инфраструктуры, предназначенного для временного хранения автотранспорта.

Кроме того, в результате совершения возможных незаконных действий по распродаже 98 машиномест руководство ЗАО «Строительный трест» нарушило условия проектной документации, послужившей основанием для выдачи Разрешения на строительство секций Д,Е,Ж,И,К,Л и ввода указанных секций в эксплуатацию, следствием чего явилось отсутствие нормативного количества парковочных мест, предназначенных для временного хранения автотранспорта. Так, фактически для хранения транспорта жильцов многоквартирного дома, вмещающего в себя более 1400 квартир, остается всего 21 м/место (119 м/мест, установленных судом, - 98 м/мест, распроданных в частную собственность), а для собственников нежилых помещений – 0 м/мест<sup>1</sup>, что, безусловно, не соответствует требованиям СНиП в части обеспечения собственников помещений нормативным количеством парковочных мест временного хранения.

Таким образом, собственники помещений в многоквартирном доме в нарушение требований СНиП были лишены общедолевого имущества, а именно 98 машиномест, предназначенных для временного хранения автотранспорта и обеспечения собственников помещений нормативным количеством парковочных мест, что причинило собственникам помещений значительный ущерб.

Кроме того, прошу провести процессуальную проверку деятельности ЗАО «Строительный трест» по поводу возможного уклонения организации от уплаты налогов (ст.199 УК РФ), поскольку имеются достаточные основания полагать, что руководство ЗАО «Строительный трест» в результате неотражения в платежных документах полной стоимости объектов недвижимости незаконно скрыло от налогообложения часть прибыли, полученной от продажи машиномест в указанной выше открытой автостоянке.

Так, согласно Справке о стоимости строительства объекта от 06.03.2012 г. ЗАО «Строительный трест» распродало все 98 машиномест, расположенные в указанной выше открытой автостоянке. При этом стоимость варьируется от 300 000 рублей до 1 500 000 рублей за одно машиноместо. Однако в ходе общения с собственниками жилых помещений, стало известно, что без соответствующего оформления ЗАО «Строительный трест» фактически получило от покупателей машиномест денежные суммы в разы превышающие суммы, указанные в договорах и Справке о стоимости строительства объекта от 06.03.2012 г. Так, в частности, стало известно, что Иванов Андрей Юрьевич в счет оплаты по Договору № 20/11-01//БКА\_П1 от 20.11.2007 г. с учетом Дополнительного соглашения от 20.11.2007 г. оплатил в ЗАО «Строительный трест» 1 000 000 рублей. В

---

<sup>1</sup> Тринадцатым арбитражным апелляционным судом при рассмотрении гражданского дела № А56-1073/2012 установлено, что проектной документацией парковочные места для нежилых помещений (I и II очереди строительства) не предусмотрены. Как указал суд: «Содержание указанных проектных материалов и заключений Службы в отношении проектов I и II очереди строительства свидетельствует, что парковочные места для данных очередей проектом не предусмотрены».

свою очередь, согласно Справке о стоимости строительства объекта от 06.03.2012 г. объект недвижимости был продан Иванову А.Ю. за 300 000 рублей. В этой связи, полагаю, что опрос собственников машиномест позволит установить, что получение денежных средств застройщиком без надлежащего оформления и неотражение их в бухгалтерской отчетности носит системный характер.

Следует отметить, что при составлении Справки о стоимости строительства объекта от 06.03.2012 г. ЗАО «Строительный трест», возможно, было вынуждено отразить реально оплаченную стоимость машиноместа по ряду договоров (№24/08-06/БКА\_П1 от 24.08.07., №13/12-05/БКА\_П1 от 13.12.07., №23/03-04/БКА\_П1 от 23.03.07., №26/02-06/БКА\_П1 от 26.02.08., №30/11-03/БКА\_П1 от 30.11.07., №30/11-02/БКА\_П1 от 30.11.07., №28/12-30/БКА\_П1 от 28.12.09., №25/12-30/БКА\_П1 от 25.12.09., №24/12-30/БКА\_П1 от 24.12.09.), поскольку копии указанных договоров были приобщены к материалам надзорного производства №1169ж2009 в связи с проведением Прокуратурой Приморского района проверки деятельности ЗАО «Строительный трест» по продаже машиномест в открытой автостоянке на 98 машиномест. По остальным же договорам, копии которых не предъявлялись в Прокуратуре Приморского района, ЗАО «Строительный трест», возможно, в бухгалтерской документации отразило только часть от реально полученных денежных средств.

Кроме того, прошу учесть, что в действиях руководства ЗАО «Строительный трест» уже выявлялись многочисленные нарушения законодательства в сфере оборота наличных денежных средств. В частности, Арбитражным судом Санкт-Петербурга и Ленинградской области в ходе рассмотрения дела №А56-26659/2012 были установлены факты осуществления ЗАО «Строительный трест» приема от физических лиц наличных денежных средств в счет оплаты по договорам долевого участия в строительстве без применения контрольно-кассовой техники, отсутствия у ЗАО «Строительный трест» зарегистрированной контрольно-кассовой техники, не применения ЗАО «Строительный трест» бланков строгой отчетности.

В связи с этим, возникают достаточные основания полагать, что руководством ЗАО «Строительный трест» в Управление Федеральной налоговой службы были предоставлены документы, содержащие заведомо ложные сведения, а именно, документы бухгалтерского учета, в которых часть фактически полученных сумм не отражена, что, в свою очередь, позволило ЗАО «Строительный трест» скрыть от налогообложения часть прибыли, полученной от продажи машиномест в указанной выше открытой автостоянке.

В соответствии со ст. 140 УПК РФ, поводом и основанием для возбуждения уголовного дела является заявление о преступлении, содержащее данные, указывающие на признаки преступления.

Согласно правовой позиции ВС РФ, изложенной в кассационном определении от 1 декабря 2004 года по делу N 72-о04-64, в стадии решения вопроса о наличии в действиях лица признака преступления достаточно установления самого факта противоправности деяния в соответствии с понятием преступления, определенным ст. 14 УК РФ.

Принимая во внимание, что настоящее заявление о преступлении соответствует части 1 статьи 146 УПК РФ, т.е. содержит повод и основания, предусмотренные статьей 140 УПК РФ, прошу проверить указанные обстоятельства и вынести мотивированное процессуальное решение в порядке статей 146-149 УПК РФ о привлечении к уголовной ответственности руководителей ЗАО «Строительный трест» по признакам

мошенничества, выразившегося в присвоении общедолевого имущества и признакам сокрытия прибыли от налогообложения.

**Приложение:**

1. Копия Распоряжения Комитета по градостроительству и архитектуре Правительства Санкт-Петербурга №2295 от 07 августа 2007 года об утверждении градостроительного плана (подлинный);
2. Копия Распоряжения Комитета по градостроительству и архитектуре Правительства Санкт-Петербурга №2295 от 07 августа 2007 года (сфальсифицированный) – копия имеется материалах надзорного производства №1169ж09 в Прокуратуре Приморского района Санкт-Петербурга;
3. Копия справки о стоимости строительства объекта от 06.03.2012 г.;
4. Копия решения Арбитражного суда Санкт-Петербурга и Ленинградской области от 22.03.2012 г.;
5. Копия Постановления Тринадцатого арбитражного апелляционного суда от 18.07.2012 г.;
6. Копия Определения Тринадцатого арбитражного апелляционного суда от 24.09.2012 г. по делу А56-1073/2012
7. Копии Договора №20/11-01//БКА\_П1 от 20.11.2007 г., Дополнительного соглашения от 20.11.2007 г., а также документов, подтверждающих оплату;
8. Копия Решения Арбитражного суда Санкт-Петербурга и Ленинградской области от 04.07.2012 года по делу № А56-26659/2012.
9. Копия Постановления Федерального Арбитражного суда Северо-Западного округа от 11.12.2012 г.

Президент МОО «Дозор» \_\_\_\_\_



Сергеев В.Г.