

Приморский районный суд г. Санкт-Петербурга.
197374, г. Санкт-Петербург,
ул. Савушкина, д. 83

от Эгеля Леонида Орестовича
195257 г. Санкт-Петербург,
пр. Просвещения д. 53 к.1 кв.878



« _ » сентября 2012 г.

ЖАЛОБА
в порядке ст.125 УПК РФ.

21.11.2011 на личном приеме Председателя Следственного комитета России Бастрыкина А.И. мною было подано заявление о нарушении прав и интересов собственников помещений дома №15 корп.2 по Коломяжскому пр. в Санкт-Петербурге.

20.12.12 следователем СО по Приморскому району ГСУ СК РФ по Санкт-Петербургу Тацием А.В. вынесено постановление об отказе в возбуждении уголовного дела по моему заявлению.

Полагаю, что указанное постановление от 20.12.2010г. незаконно, поскольку проверка по моему заявлению проведена неполно, следователем не проверены все доводы заявителя, не были опрошены лица по вопросам, необходимым для установления события преступления и состава преступления в действиях указанных лиц, не были исследованы все необходимые документы, не привлечены к участию в проверке специалисты. Постановление об отказе в возбуждении уголовного дела не содержит выводов следователя относительно выявленных признаков преступлений и основано исключительно на несоответствующих закону показаниях лиц, заинтересованных в сокрытии преступлений, признаки которых выявленных в ходе проверки.

1. Согласно рапорту (т.1 л.д. 31,32) следователем обнаружены в действиях Резвова Е.Г., Берсирова Б.Р., Мартыновской О.А. признаки преступления, предусмотренного ч.4 ст.159 УК РФ.

Без исследования материалов проверки и фактических обстоятельств, оставлены утверждения опрошенных Резвова Е.Г., Берсирова Б.Р., Мартыновской О.А. о принятии ими решения о ликвидации ТСЖ по причине отсутствия желания собственников помещений вступать в товарищество. При наличии в материалах дела документов, подтверждающих обратное, следователем не проведен опрос реальных собственников жилых и нежилых помещений, пытающихся много лет вступить в члены товарищества. В ходе проверки не исследованы обстоятельства письменного отказа Мартыновской О.А. во вступлении в товарищество Таранову Е.Ф. (т.1 л.д.116,117). Также не исследованы в ходе проверки волеизъявления собственников 17085,7 кв.м. помещений, принявших участие в собрании членов ТСЖ от 30.01.2010г. Данные документы опровергают голословные утверждения Берсирова Б.Р., Резвова Е.Г., Мартыновской О.А., заинтересованных в ликвидации ТСЖ, об отсутствии инициативы жильцов по вступлению в члены товарищества.

Более того, материалами проверки подтверждается, что как только жители дома реально воплотили свои инициативы и провели собрание членов ТСЖ, итоги этого собрания были обжалованы именно Резвовым Е.Г., а Берсировом Б.Р. совершены действия по фальсификации единого государственного реестра юридических лиц с одной-единственной целью – ликвидацией ТСЖ «Коломяжский 15».

Полагаю, что в целях устранения указанных нарушений, необходимо опросить реальных собственников жилых и нежилых помещений, на предмет их волеизъявления на членство в ТСЖ «Коломяжский 15» и установления реальных причин, по которым собственники жилых и нежилых помещений в период с 2006 года по 2010 год не могли реализовать свое право на вступление в члены ТСЖ.

2. Материалами проверки подтверждается наличие состава мошенничества организованной группой лиц с использованием служебного положения, предметом которого явилось присвоение права на распоряжение общим имуществом собственников многоквартирного дома, включая земельный участок.

2.1. Из объяснений Резвова Е.Г. и Берсирова Б.Р. следует, что совместно с Мартыновской О.А. указанные лица, являясь членами правления ТСЖ «Коломяжский 15», а Берсиров Б.Р. являясь председателем правления товарищества (т.1 л.д.113), использовали имеющиеся у них служебные полномочия для незаконного завладения общим имуществом многоквартирного дома.

Для этого, Берсировым Б.Р. и Резвовым Е.Г. совместно с иными лицами создано ООО «УК «Уютный дом» Коломяжский», директором которого назначена Мартыновская О.А. (т.1 л.д. 277)

В дальнейшем, члены правления ТСЖ «Коломяжский 15» Берсиров Б.Р. и Резвов Е.Г. приняли решение от имени товарищества, о заключении договора на управление многоквартирным домом с созданной ими компанией ООО «УК «Уютный дом» Коломяжский». (т.1 л.д. 277, 278). Из материалов гражданского дела №2-3651/2011 следует, что общее имущество многоквартирного дома передано от ТСЖ в ООО «УК «Уютный дом» Коломяжский» по акту приема передачи (прилагается к настоящей жалобе). Из договора, подписанного ТСЖ и ООО «УК «Уютный дом» Коломяжский» следует, что товарищество передало управляющей компании даже право распоряжения расчетным счетом ТСЖ, на котором по закону, должны находиться денежные средства собственников многоквартирного дома. Заключение такого договора подтвердила Мартыновская О.А. (т.1. л.д.55) однако сам договор, в ходе проверки не истребован и не исследован.

Таким образом, без установленного законом решения общего собрания собственников помещений многоквартирного дома, общее имущество многоквартирного дома было передано гражданами Берсировым Б.Р. и Резвовым Е.Г. в распоряжение частной компании являвшейся собственностью Берсирова Б.Р. и Резвова Е.Г. что и подтвердила Мартыновская О.А. (т.1. л.д.57).

Незаконность указанных действий установлена городским судом Санкт-Петербурга, указавшем в кассационном определении по делу №2-3984/10, что, решение Правления ТСЖ «Коломяжский 15», оформленное протоколом от 05 февраля 2008 года о выборе в качестве управляющей компании ООО «УК «Уютный дом» Коломяжский», не может подменять собой способа и порядка выбора управления многоквартирным домом, предусмотренных статьями 156(ч.3), 45 (части 3,4), 46 (части 1-4) Жилищного кодекса РФ (прилагается к настоящей жалобе).

Таким образом, материалами проверки подтверждается что, используя полномочия членов правления ТСЖ и председателя правления ТСЖ, Берсиров Б.Р. и Резвов Е.Г. присвоили себе право распоряжаться общим имуществом собственников многоквартирного дома, в результате чего общее имущество многоквартирного дома поступило в незаконное владение принадлежавшей им управляющей компании, и они получили реальную возможность пользоваться и распоряжаться общим имуществом многоквартирного дома по своему усмотрению без соответствующего волеизъявления собственников помещений многоквартирного дома.

Указанные признаки преступления, предусмотренного ч.4 ст.159 УК РФ, содержащиеся в материалах проверки, не исследованы.

При получении объяснений Лютинской Т.Н. не исследованы обстоятельства наличия у данного лица права собственности на помещения в многоквартирном доме и как следствие наличия и её права являться членом правления ТСЖ «Коломяжский 15» и принимать решения в отношении общего имущества собственников помещений многоквартирного дома.

Полагаю, что в целях устранения указанных нарушений, необходимо опросить Лютинскую Т.Н. на предмет наличия у неё права на распоряжение общим имуществом многоквартирного дома от имени ТСЖ «Коломяжский 15». Провести ревизию и исследовать подлинные документы о наличии у Лютинской Т.Н. помещений в многоквартирном доме по адресу Коломяжский пр. д.15 корп.2 лит.А;

- исследовать обстоятельства передачи Резовым Е.Г., Берсировым Б.Р. и Лютинкой Т.Н. общего имущества многоквартирного дома, от имени ТСЖ «Коломяжский 15» в ООО «УК «Уютный дом» Коломяжский». Исследовать должностные полномочия указанных лиц на совершение данной сделки с учетом их личной заинтересованности в передаче общего имущества многоквартирного дома в созданную ими частную организацию;

2.2. Кроме того, в ходе проверки не исследованы выявленные признаки преступлений, предусмотренных статьями 159, 199 УК РФ, в отношении мошеннических действий по присвоению Резовым Е.Г. и Берсировым Б.Р. права на распоряжение общим земельным участком, на котором расположен многоквартирный дом.

Согласно ст. 36 ЖК РФ, земельный участок, на котором расположен многоквартирный дом, является общей долевой собственников помещений многоквартирного дома. В соответствии со статьей 23 Федерального закона от 21.07.1997 N 122-ФЗ "О государственной регистрации прав на недвижимое имущество и сделок с ним" государственная регистрация возникновения, перехода, ограничения (обременения) или прекращения права на жилое или нежилое помещение в многоквартирных домах одновременно является государственной регистрацией неразрывно связанного с ним права общей долевой собственности на общее имущество.

Представленной в материалы проверки кадастровой выпиской о земельной участке кад.№78:34:4104А:26, подтверждается, что указанный участок предназначен для размещения жилого дома по адресу Коломяжский пр. д.15 корп.2 лит.А.

Из материалов проверки следует, что ввод в эксплуатацию дома осуществлен очередями: 09.09.2003г., 31.10.2006г., 21.12.2007г., 22.12.2008г., 16.12.2009г.

Частью 6 статьи 16 Закона №189-ФЗ «О введении в действие Жилищного кодекса Российской Федерации» установлено, что многоквартирные дома и иные объекты недвижимого имущества, входящие в состав таких домов, принимаются приемочной комиссией только при установлении размеров и границ земельных участков, на которых расположены такие многоквартирные дома.

Согласно разъяснениям Минрегиона России (прилагаются к настоящей жалобе), при выдаче разрешения на ввод в эксплуатацию дома, необходимо наличие установленных размеров и границ земельного участка, на котором расположен многоквартирный дом.

Поскольку первые свидетельства о праве собственников жильцов дома оформлены в 2007 году, а каждая очередь строительства вводилась в эксплуатацию на сформированном земельном участке кад.№78:34:4104А:26, право общей долевой собственности на указанный участок возникло у собственников помещений многоквартирного дома с 2007г.

Материалами проверки подтверждается, и не оспаривается Резовым Е.Г. и Берсировым Б.Р., что указанные лица, скрывая истинный факт о наличии права общедолевой собственности на земельный участок, а также умышленно вводя собственников общедолевого

земельного участка в заблуждение, без согласия собственников помещений многоквартирного дома, присвоили себе право распоряжаться указанным земельным участком.

В целях реализации возможности распорядиться общим имуществом многоквартирного дома по своему усмотрению, был изготовлен и использован фиктивный градостроительный план земельного участка кад.№78:34:4104А:26, с помощью которого, путем ведения в заблуждение контролирующих органов, было получено разрешение на строительство внутридворовой двухэтажной автостоянки, места на которой были проданы ЗАО «Строительный трест» в частную собственность отдельных лиц.

В ходе проверки следователем не были истребованы и не исследованы подлинные градостроительные документы, хранящиеся в КГА, в том числе подлинный градостроительный план земельного участка №78:34:4104А:26, согласно которому возведение внутридворового паркинга не предусмотрено. Не исследован фальсифицированный градостроительный план, и выданные на основании фальсифицированного градостроительного плана разрешения на строительство паркинга.

2.3. Материалы проверки содержат также признаки преступления, предусмотренного ст. 199 УК РФ, которые не исследованы следователем в ходе проверки. Из материалов проверки следует, что ЗАО «Строительный трест» осуществляло прием наличных денежных средств за проданные парковочные места без применения контрольно-кассовой техники (т.2 л.д.4 стр.2). Стоимость парковочных мест, указанная в договорах, многократно меньше стоимости фактически уплаченной в кассу ЗАО «Строительный трест».

При проверке данных признаков преступлений, предусмотренных ст. 159, 199 УК РФ, следователем не произведены документальные проверки и ревизии, не исследованы градостроительные, договорные, платежные документы, касающиеся возведения и продажи мест во внутридворовом паркинге.

Полагаю, что в целях устранения указанных нарушений, необходимо исследовать, с привлечением специалистов, обстоятельства раздела земельного участка кад.№78:34:4104А:26 с учетом существования одного единственного градостроительного плана, оформленного именно для строительства многоквартирного дома;

- провести ревизию подлинных документов и исследовать обстоятельства продажи в частную собственность участка №78:34:4104А:38, вплотную прилегающего к дому и используемого для прохода собственников жилых и нежилых помещений к своим помещениям. Установить причины и исследовать обстоятельства продажи указанного участка по цене, в 12 раз меньше кадастровой стоимости;

- исследовать обстоятельства возведения и продажи в частную собственность внутридворового паркинга при отсутствии нормативного количества парковочных мест. Провести ревизию и исследование подлинных документов на куплю-продажу парковочных мест в данном паркинге, провести ревизию платежных, кассовых документов и ревизию налогообложения поступивших в кассу ЗАО «Строительный трест» денежных сумм от продажи внутридворового паркинга;

3. Также не исследованы в ходе проверки признаки преступления, предусмотренного ч.4 ст.159 УК РФ, выразившегося в продаже в частную собственность ООО «Спорт Тайм+» земельного участка кад.№78:34:4104А:38, незаконного выделенного из земельного участка кад.№78:34:4104А:26.

Активно противодействуя объективной проверке признаков данного преступления, Резвов Е.Г., Берсиров Б.Р. и Топталова И.В. сознательно умолчали об истинных фактах использования данного участка, тем самым умышленно ввели следователя в заблуждение. В своих объяснениях (полностью идентичных друг другу) указанные лица утверждают, что земельный участок кад.№78:34:4104А:38, вплотную примыкающий к дому и используемый для прохода собственников помещений к своим помещениям не мог быть передан в общую

долевую собственность поскольку имеет обременение право свободного прохода и зона градостроительных ограничений. По предположению руководителей ЗАО «Строительный трест», жильцы дома могли бы огородить данный участок, и что бы лишить их этой возможности, ЗАО «Строительный трест», продало этот участок ООО «Спорт Тайм+», которое было предупреждено о наличии ограничений.

В то же время, граждане Резвов Е.Г., Берсиров Б.Р. и Топталова И.В. скрыли от следователя, что указанный земельный участок сдан в аренду для размещения торговых павильонов. Таким образом, от следователя были скрыты истинные причины изъятия из общедолевой собственности указанного земельного участка, предназначенного именно для свободного прохода, а не для размещения торговых павильонов. Более того, от следователя скрыт тот факт, что в 2011 году Администрация Приморского района отказала ООО «СпортТайм+» в размещении павильонов на данном земельном участке, однако несмотря на данный запрет, директор ООО «СпортТайм+» уведомил Администрацию о начале размещения павильонов на земельном участке кад.№78:34:4104А:38. (письма Администрации, письма ГАТИ прилагаются к настоящей жалобе).

Таким образом, истинной целью продажи земельного участка, являлось не обеспечение права свободного прохода по данному участку, а извлечение прибыли руководителями ЗАО «Строительный трест» от продажи общедолевого имущества путем нарушения права граждан на свободный проход по указанному участку. Данное обстоятельство подтверждается также тем фактом, что указанная в договоре купли-продажи цена участка в 12(!) раз меньше кадастровой стоимости участка.

Полагаю, что в целях устранения указанных нарушений, необходимо

- исследовать, с привлечением специалистов, обстоятельства раздела земельного участка кад.№78:34:4104А:26 с учетом существования одного единственного градостроительного плана, оформленного именно для строительства многоквартирного дома;

- провести ревизию подлинных документов и исследовать обстоятельства продажи в частную собственность участка №78:34:4104А:38, влотившую прилегающего к дому и используемого для прохода собственников жилых и нежилых помещений к своим помещениям. Установить причины и исследовать обстоятельства продажи указанного участка по цене, в 12 раз меньше кадастровой стоимости;

- исследовать обстоятельства сдачи в аренду земельного участка №78:34:4104А:38 с целью размещения на участке торговых павильонов, что привело к нарушению права свободного прохода граждан, исследовать обстоятельства привлечения к административной ответственности арендатора участка, факты повторного размещения киосков на участке;

4. В ходе проверки не исследованы требования градостроительных регламентов, предъявляющих требования к количеству объектов инфраструктуры, в том числе количеству парковочных мест для жильцов и посетителей торговых помещений (т.2 л.д.10). Вместе с тем, материалами проверки подтверждается, что при отсутствии нормативного количества парковочных мест для собственников и посетителей помещений многоквартирного, руководителями ЗАО «Строительный трест» Резвовым Е.Г. и Берсировым Б.Р. присвоена территория земельного участка, предназначенная для оборудования части нормативного количества парковочных мест и, на этой территории незаконно возведен частный паркинг с целью продажи мест в частную собственность. Также материалами проверки подтверждается, что изначально предусмотренный для выполнения нормативных требований многоэтажный паркинг на 289 м/мест, также присвоен и распродан руководством ЗАО «Строительный трест» в частную собственность. В ходе проверки следователем не привлекались специалисты, обладающие профессиональными познаниями в области градостроительства, а ревизия и

проверка градостроительной документации, в том числе сравнительный анализ подлинного и фальсифицированного градостроительных планов не произведены.

Полагаю, что в целях устранения указанных нарушений, необходимо исследовать обстоятельства возведения о продажи в частную собственность внутридворового паркинга при отсутствии нормативного количества парковочных мест. Провести ревизию и исследование подлинных документов на куплю-продажу парковочных мест в данном паркинге, провести ревизию платежных, кассовых документов и ревизию налогообложения поступивших в кассу ЗАО «Строительный трест» денежных сумм от продажи внутридворового паркинга;

5. В ходе проверки не исследованы признаки преступления, предусмотренного ч.3, ч.4 ст.159 УК РФ, установленные в действиях Мартыновской О.А.

5.1. Из объяснений Мартыновской О.А следует, что она, являясь руководителем ООО «УК «Уютный дом» Коломяжский» использует общее имущество собственников многоквартирного дома для предоставления его третьим лицам для размещения рекламы на возмездной основе. Денежные средства от использования общего имущества поступают в собственность ООО «УК «Уютный дом» Коломяжский» (т.1 л.д.57)

В соответствии с п.3 ч.2 ст. 44 ЖК РФ, принятие решений о пользовании общим имуществом собственников помещений в многоквартирном доме иными лицами, в том числе о заключении договоров на установку и эксплуатацию рекламных конструкций, если для их установки и эксплуатации предполагается использовать общее имущество собственников помещений в многоквартирном доме, относится к исключительной компетенции общего собрания собственников помещений в многоквартирном доме. Как установлено имеющимися в материалах проверки судебными актами, собственники помещений не наделили, в установленном законом порядке, управляющую компанию правом на использования общего имущества. Не принимали такого решения собственники и в ходе собрания состоявшегося 14.01.2011 г., что подтверждается протоколом этого собрания, представленным Мартыновской О.А. (т.1 л.д. 255-262).

Таким образом, материалами проверки подтверждается и не оспаривается Мартыновской О.А., что она, являясь должностным лицом, выполняющим управленческие функции в коммерческой организации, использует вытекающие из её служебных полномочий возможности для незаконного завладения чужим имуществом с целью извлечения дохода от незаконного использования чужого имущества, что образует состав преступления, предусмотренного ч. 3 ст. 159 УК РФ.

Наличие состава данного преступления, подтверждающегося материалами проверки, в ходе проверки следователем не исследовано.

5.2. Активно противодействуя производству документальной проверки и исследованию документов, с целью введения в заблуждение следователя, Мартыновской О.А. представлена копия договора №08/08 от 01.03.2008г на управление многоквартирным домом, который с её слов подписали 80% собственников жилых и нежилых помещений. Для исключения возможности исследования данного договора, к нему приложены 84, фактически чистых листа, не содержащих никакой информации для проведения проверки! (т.2 л.д. 173-257). При этом, с целью введения в заблуждение следователя относительно ничтожности данного договора, Мартыновская О.А. сообщила следователю, что данный договор признан ничтожным только в отношении собственников нежилых помещений.

В ходе проверки данное утверждение Мартыновской О.А. не исследовано, поскольку в материалах проверки имеется Постановление Тринадцатого арбитражного апелляционного суда, в котором прямо указано, что создание товарищества собственников жилья исключает иной способ управления домом, собственники помещений не принимали решения от 01.03.2008г о передаче управления домом управляющей компании «Уютный дом»

Коломяжский», договор на управление многоквартирным домом №08/08 от 01 марта 2008г. является ничтожной сделкой (т.1 л.д.287). На ничтожность данного договора также указал городской суд Санкт-Петербурга при вынесении судебного акта по делу №2-3984/10, ответчиком по которому являлся гражданин-собственник квартиры, а не предприниматель (прилагается к настоящей жалобе). Городской суд прямо указал, что решение Правления ТСЖ «Коломяжский 15», оформленное протоколом от 05 февраля 2008 года о выборе в качестве управляющей компании ООО «УК «Уютный дом» Коломяжский», не может подменять собой способа и порядка выбора управления многоквартирным домом. Данные обстоятельства, подтверждающие получение управляющей компанией денежных средств на основании ничтожного договора, в ходе проверки не были исследованы.

Не было исследовано в ходе проверки утверждение Мартыновской О.А. о признании условий данного договора собранием собственников помещений от 14.01.2011г. В материалах проверки содержится Определение арбитражного суда Санкт-Петербурга и Ленинградской области по делу №А56-27720/2011 которым установлено что, действующее законодательство не предусматривает возможности одобрить ничтожную сделку (т.е. исправить ее порок). Таким образом, независимо от наличия решения общего собрания собственников помещений от 14.01.2011 г. о признании ничтожного Договора договором управления многоквартирным домом, договор не перестал быть ничтожным. Решения общего собрания собственников помещений от 14.01.2011г. не могут исправить порок Договора и сделать его действительным (действующим) (т.1 л.д. 289,290).

При этом, в ходе проведения проверки, следователем не были совершены действия направленные на проведение проверки утверждений Мартыновской О.А., противоречащих обстоятельствам, установленным вступившими в силу судебными актами. В частности, следователем не произведена ревизия бюллетеней голосования от 14.01.2011г. не проведена документальная проверка вынесения вопросов на голосование и не исследованы бюллетени, позволяющие достоверно проверить результаты голосования, указанные в представленном Мартыновской О.А. протоколе.

Полагаю, что в целях устранения указанных нарушений, необходимо

- провести ревизию платежных документов и исследование подлинных договоров на использование общего имущества многоквартирного дома, заключенных ООО «УК «Уютный дом» Коломяжский». Исследовать поступление и расходование денежных средств по указанным сделкам;

- провести ревизию бюллетеней голосования от 11.07.2008, 25.02.2010, 31.03.2011г. об установлении целевых сборов, опросить реальных участников этих собраний на предмет определения наличия кворума на данных собраниях и подлинности подписей участников собраний;

- провести ревизию бюллетеней общего собрания от 14.01.2011г., опросить участников этого собрания на предмет реального участия в собрании, провести исследование бюллетеней на предмет определения наличия кворума на данном собрании и подлинности подписей участников собрания;

- провести ревизию договора №08/08 от 01 марта 2008г. и исследовать на предмет подлинности и свободы волеизъявления собственников помещений подписи, приложенные к данному договору. Провести исследование данного договора с учетом судебных актов, содержащих оценку ничтожности данного договора;

В результате оспариваемых действий органа предварительного расследования я был лишен доступа к правосудию, чем были нарушены мои конституционные права.

Поскольку при вынесении постановления об отказе в возбуждении уголовного дела, не были соблюдены нормы регулирующие порядок рассмотрения сообщения о совершенном или

готовящемся преступлении (ст. ст. 20, 144, 145, и 151 УПК РФ), а решение об отказе в возбуждении уголовного дела принято при отсутствии к тому законных обоснований действия следователя Таций А.В. подлежат признанию незаконными и необоснованными с обязательством его устранить допущенные нарушения.

Руководствуясь ст. ст. 123, 125 УПК РФ, требованиями Постановления Пленума Верховного Суда Российской Федерации №1 от 10.02.2009 «О практике рассмотрения судами жалоб в порядке ст. 125 Уголовно-процессуального кодекса Российской Федерации»,

ПРОШУ:

1. Затребовать из СО по Приморскому району ГСУ СК РФ по Санкт-Петербургу соответствующие материалы;
2. Признать незаконным постановление об отказе в возбуждении уголовного дела от 20.12.11;
3. Обязать орган предварительного расследования устранить допущенные нарушения.

Приложение:

1. Копия Постановления об отказе в возбуждении уголовного дела от 20.12.11.
2. Копия акта приема передачи;
3. Копия кассационного определения Санкт-Петербургского городского суда по делу №2-3984/10;
4. Разъяснения Минрегиона России;
5. Копии писем Администрации, писем ГАТИ;

Эгель Л.О.

