

Председателю Следственного комитета
Российской Федерации
Бастрыкину Александру Ивановичу
105005, г. Москва, Технический пер., д.2

От имени инициативной группы собственников жилых
помещений многоквартирного дома по адресу Санкт-
Петербург, Коломяжский пр. д. 15 корп.2

Скляр Светлана Михайловна
197348 Санкт-Петербург,
Коломяжский пр. д.15 корп.2 кв. 208

От имени инициативной группы собственников нежилых
помещений многоквартирного дома по адресу Санкт-
Петербург, Коломяжский пр. д. 15 корп.2 **Таранов**

Евгений Федорович
195030, Санкт-Петербург,
Пр. Ударников, д.56, к.1, кв.279

исх от 04/09К
от 03.09.2012 г.

ЗАЯВЛЕНИЕ О ПРЕСТУПЛЕНИИ

Собственники жилых и нежилых помещений в многоквартирном доме по адресу Санкт-Петербург, пр. Коломяжский, д.15 к.2, столкнулись с тем, что сотрудники Прокуратуры Приморского района Санкт-Петербурга в силу корыстной или иной личной заинтересованности, либо вследствие недобросовестного или небрежного отношения к службе проведение полной и всесторонней проверки по заявлению жильцов от 04.02.2010г. не организовали, обстоятельства, имеющие существенное значение, не установили или умышленно скрыли, что привело к существенному нарушению прав и законных интересов собственников жилых и нежилых помещений в указанном многоквартирном доме.

Так, 04 февраля 2010 года собственники помещений указанного многоквартирного дома, обратились с заявлением о незаконных действиях ЗАО «Строительный трест» в Прокуратуру Санкт-Петербурга, откуда заявление для проведения проверки было направлено в Прокуратуру Приморского района.

В заявлении сообщалось о необходимости проверить законность действий ЗАО «Строительный трест» по продаже общего имущества собственников помещений многоквартирного дома. В частности, сообщалось о том, что на земельном участке, подлежащем передаче в общую долевую собственность собственников помещений и предназначенном для создания мест временного хранения автотранспорта, была построена двухуровневая открытая автостоянка, места в которой распродавались в частную собственность.

Проведение проверки по указанному заявлению было поручено заместителю прокурора Приморского района Судаковой Т.Н.

В результате проведенной проверки Судаковой Т.Н., либо в силу корыстной или иной личной заинтересованности, либо вследствие недобросовестного или небрежного отношения к службе, были необоснованно сделаны **выводы о законности действий руководства ЗАО «Строительный трест»** по возведению открытой автостоянки на 98 машиномест и по дальнейшей продаже машиномест в указанной автостоянке и, как следствие, **об отсутствии оснований для применения мер прокурорского реагирования**, что, в свою очередь, способствовало причинению собственникам помещений в многоквартирном доме существенного вреда, выразившегося в лишении нас общей долевой территории, предназначенной для создания мест временного хранения автотранспорта.

Вывод о законности действий руководства ЗАО «Строительный трест» Судаковой Т.Н. был сделан исключительно на основании объяснений представителя ЗАО «Строительный трест», правовая обоснованность которых должным образом Судаковой Т.Н. проверена не была. Более того, при проведении проверки Судаковой Т.Н. надлежащим образом не были исследованы документы, свидетельствующие о незаконности действий руководства ЗАО «Строительный трест».

В частности, в результате ненадлежащего исполнения Судаковой Т.Н. своих обязанностей по проведению проверки по заявлению, не были установлены или умышленно скрыты обстоятельства, свидетельствующие о незаконности действий застройщика.

1

Так, Судаковой Т.Н. не был установлен или умышленно скрыт **факт распространения требований ФЗ-214 «Об участии в долевом строительстве многоквартирных домов» на правоотношения, возникшие между застройщиком и дольщиками при строительстве многоквартирного дома (секции Д,Е,Ж,И,К,Л).** В свою очередь, поскольку при проведении проверки в распоряжении Судаковой Т.Н. имелись все необходимые документы, свидетельствующие в силу ч.2 ст.27 ФЗ-214 о применимости данного закона к возникшим правоотношениям, а именно, Разрешение на строительство №78-17005.1с-2007 от 29.02.2009 года и Разрешение на строительство №78-17005.2с-2007 от 23.09.2009 года, выданные уже после вступления в силу ФЗ-214, Судакова Т.Н. могла установить этот факт, однако умышленно или в силу профессиональной неграмотности этого не сделала.

Более того, Судакова Т.Н., обосновывая законность действий застройщика и неприменимость ФЗ-214 к возникшим правоотношениям, умышленно, либо в силу профессиональной неграмотности, полностью проигнорировала указанные выше Разрешения на строительство и в качестве такового указала Распоряжение КГА №50-с от 24.04.02 г. В свою очередь, ссылка Судаковой Т.Н. на Распоряжение КГА №50-с от 24.04.02 г. представляется незаконной в связи с тем, что указанное распоряжение утратило свою силу в связи с окончанием срока его действия в соответствии с п.8 ст.62 Градостроительного кодекса 1998 г., действовавшего на момент выдачи данного Распоряжения, а также в связи с тем, что указанное Распоряжение не является Разрешением на строительство в том смысле, как оно определено Градостроительным кодексом как 1998 года, так и действующим в настоящее время градостроительным кодексом.

Кроме того, тот факт, что Распоряжение КГА №50-с от 24.04.02 г. не является разрешением на строительство в смысле Градостроительного кодекса РФ подтверждается тем, что в 2007 году ЗАО «Строительный трест» было привлечено к административной ответственности за ведение строительства без разрешения на строительство.

Установление факта распространения требований ФЗ-214 «Об участии в долевом строительстве многоквартирных домов» на правоотношения, возникшие между застройщиком и дольщиками при строительстве многоквартирного дома (секции Д,Е,Ж,И,К,Л), имеет существенное значение, поскольку он свидетельствует о многочисленных нарушениях, допущенных застройщиком при строительстве многоквартирного дома и двухуровневой открытой автостоянки на 98 машиномест.

В частности, Судакова Т.Н., проверяя законность договоров о долевом участии в строительстве жилья, предоставленных ЗАО «Строительный трест» при проведении проверки, умышленно, либо в силу профессиональной неграмотности, не установила явное нарушение ст.17 ФЗ-214, выразившееся в отсутствии государственной регистрации указанных договоров. Несоблюдение требований ст.17 ФЗ-214 позволило застройщику в нарушение ст.13 ФЗ-214 **не оформлять в пользу дольщиков залог земельного участка, предоставленного для строительства многоквартирного дома, и, вопреки требованиям ч.3 ст.25.1 ФЗ «О**

государственной регистрации прав на недвижимое имущество и сделок с ним» **не вносить в ЕГРП запись о возникающем на основании ФЗ залоге земельного участка.**

Несоблюдение застройщиком требований ФЗ-214 позволили руководству ЗАО «Строительный трест» без согласия собственников помещений в многоквартирном доме возвести на указанном земельном участке объект капитального строительства – открытую автостоянку на 98 машиномест.

Полностью игнорируя требования ФЗ-214, Судакова Т.Н. со ссылкой на ч.1 ст.263 ГК РФ и ч.1 ст.218 ГК РФ сделала незаконный и необоснованный вывод об абсолютности права собственности ЗАО «Строительный трест» на застраиваемый земельный участок, и, как следствие о законности действий ЗАО «Строительный трест» по застройке указанного земельного участка. Своевременное принятие Судаковой Т.Н. мер, направленных на осуществление государственной регистрации договоров о долевом участии в строительстве жилья и внесении в ЕГРП записи о возникающем на основании ФЗ залоге земельного участка, позволили бы пресечь незаконные действия застройщика по незаконному возведению капитальных объектов и распродаже машиномест в открытой автостоянке и оформлению права собственности на них. Так, право собственности на машиноместа в открытой автостоянке было зарегистрировано уже после проведенной Судаковой Т.Н. проверки (Копии Свидетельств о праве собственности, полученные после проведенной Судаковой Т.Н., приложены к заявлению).

Более того, бездействие Судаковой Т.Н. привело к тому, что в дальнейшем застройщиком незаконно, без согласия дольщиков, был произведен раздел земельного участка, на который в силу закона в пользу дольщиков должен был быть оформлен залог (Распоряжение КЗРиЗ №2249-рк от 26.05.2010 г.). Судакова Т.Н., зная о намерении ЗАО «Строительный трест» провести землеустроительных работ по выделению земельных участков, о чем она прямо указывает в своем ответе от 16.04.2010 г., либо в силу корыстной или иной личной заинтересованности, либо вследствие недобросовестного или небрежного отношения к службе, меры прокурорского реагирования не применила, незаконные действия застройщика по разделу земельного участка не пресекла, чем, безусловно, способствовала лишению собственников помещений в многоквартирном доме общедолевой территории, предназначенной для создания мест временного хранения автотранспорта.

-2-

В результате неустановления или умышленного сокрытия факта распространения требований ФЗ-214 «Об участии в долевом строительстве многоквартирных домов» на правоотношения, возникшие между застройщиком и дольщиками при строительстве многоквартирного дома (секции Д,Е,Ж,И,К,Л), при проведении проверки Судаковой Т.Н. не были установлены или умышленно скрыты другие нарушения требований ФЗ-214, допущенные застройщиком при строительстве многоквартирного дома,

Так, договоры о долевом участии в строительстве, представленные руководством ЗАО «Строительный трест» и приобретенные к материалу надзорного производства №1169ж2009, были подписаны в 2007 году. Соответственно, ЗАО «Строительный трест» привлекал денежные средства для строительства многоквартирного дома еще до получения в установленном законом порядке Разрешений на строительство многоквартирного дома (секции Д,Е,Ж,И,К,Л) (Разрешение на строительство №78-17005.1с-2007 от 29.02.2009 года и Разрешение на строительство №78-17005.2с-2007 от 23.09.2009 года). Данные действия образуют состав административного правонарушения, предусмотренного ч.1 ст. 14.28 КоАП РФ.

В свою очередь, Судакова Т.Н. либо в силу корыстной или иной личной заинтересованности, либо вследствие недобросовестного или небрежного отношения к службе, указанное выше нарушение либо не установила, либо умышленно скрыла, меры прокурорского

реагируя не применила, что, безусловно, способствовало уклонению руководства ЗАО «Строительный трест» от установленной законом ответственности.

-3-

В своем заявлении собственники сообщали о том, что руководство ЗАО «Строительный трест» при строительстве многоквартирного дома нарушило требования СНиП 2.07-89 «Градостроительство. Планировка и застройка городских и сельских поселений» (далее - СНиП) в части обеспечения многоквартирного дома нормативным количеством парковочных мест временного хранения. Судакова Т.Н. без проведения полной и всесторонней проверки по данному факту в силу корыстной или иной личной заинтересованности, либо вследствие недобросовестного или небрежного отношения к службе, сделала **необоснованный вывод о соблюдении застройщиком требований земельного и градостроительного законодательства при строительстве многоквартирного дома, и как следствие, об отсутствии оснований для применения мер прокурорского реагирования.** Тем не менее, если бы Судакова Т.Н. надлежащим образом исполняла бы свои должностные обязанности, она бы установила **факт отсутствия нормативного количества парковочных мест временного хранения.**

В дальнейшем, факт отсутствия нормативного количества парковочных мест временного хранения, нашел свое подтверждение в ходе рассмотрения Арбитражным судом Санкт-Петербурга и Ленинградской области гражданского дела № А56-1073/2012. Как установлено судом в настоящее время внутрисанитарная 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, что также подтвердил в ходе рассмотрения гражданского дела № А56-1073/2012 и представитель СГСНЭ, входит и 98 машиномест, расположенных в указанной выше открытой автостоянке и распроданных ЗАО «Строительный трест» третьим лицам. Фактически же для хранения транспорта для жильцов многоквартирного дома, вмещающего в себя более 1400 квартир, остается всего **21 м/место**, а для собственников нежилых помещений площадью более 22000 кв. метров – **0 м/мест**, что не соответствует требованиям СНиП.

При этом следует отметить, что застройщиком в нарушение требований СНиП расчет нормативного количества парковочных мест временного хранения автотранспорта при разработке проектной документации в принципе не предусматривался. Данное обстоятельство нашло свое подтверждение в ходе рассмотрения Тринадцатым арбитражным апелляционным судом гражданского дела №А56-1073/2012. Застройщик же в целях создания видимости соблюдения им при строительстве многоквартирного дома требований СНиП в части создания нормативного количества парковочных мест, изначально позиционировал открытую автостоянку, как предназначенную для обеспечения жилых помещений нормативным количеством мест временного хранения автотранспорта. В дальнейшем же, с целью извлечения прибыли руководством ЗАО «Строительный трест» места в указанной открытой автостоянке были распроданы, в результате чего собственники жилых и нежилых помещений в многоквартирном доме были лишены общедолевой территории, предназначенной для создания мест временного хранения автотранспорта.

Тем не менее, несмотря на очевидные нарушения застройщиком требований СНиП Судакова Т.Н. не заинтересовалась, почему **застройщик в отсутствие нормативного количества мест временного хранения автотранспорта на земельном участке, предназначенном как раз для создания таких мест, возводит открытую двухуровневую автостоянку, места в которой реализуются застройщиком в частную собственность третьих лиц.**

Надлежащее исполнение Судаковой Т.Н. своих должностных обязанностей по проведению проверки по заявлению в части нарушения застройщиком требований СНиП при строительстве многоквартирного дома позволило бы установить, что открытая автостоянка на 98 машиномест построена незаконно, и, как следствие, могло бы пресечь незаконные действия застройщика по

реализации машиномест в данной автостоянке и оформлению право собственности на данные объекты недвижимости.

-4-

При проведении проверки Судаковой Т.Н., либо в силу корыстной или иной личной заинтересованности, либо вследствие недобросовестного или небрежного отношения к службе, был сделан **незаконный и необоснованный вывод о законности действий застройщика, выразившихся в соблюдении застройщиком градостроительных норм при возведении открытой автостоянки и законности дальнейшей реализации данного объекта капитального строительства.**

Такой вывод Судаковой Т.Н. был сделан исключительно на основании копии градостроительного плана, предоставленной руководством ЗАО «Строительный трест». При этом, Судакова Т.Н. достоверность указанного документа не проверила, оригинал градостроительного плана из Комитета по градостроительству и архитектуре Санкт-Петербурга не запросила.

В результате неприменения Судаковой Т.Н. мер, необходимых для проведения полной и всесторонней проверки по заявлению, не был установлен или умышленно скрыт **тот факт, что представленный застройщиком градостроительный план сфальсифицирован.** Так, в графической части плана был пририсован дополнительный объект капитального строительства, строительство которого оригинальным градостроительным планом не предусмотрено. При этом, следует отметить, что Судакова Т.Н. могла установить этот факт даже без анализа оригинального градостроительного плана, поскольку графическая часть представленного градостроительного плана не соответствует описательной его части.

Таким образом, Судакова Т.Н. либо в силу корыстной или иной личной заинтересованности, либо вследствие недобросовестного или небрежного отношения к службе данный факт не установила или умышленно скрыла, в результате чего не был установлен либо умышленно скрыт **факт несоответствия построенного объекта капитального строительства, а именно открытой автостоянки на 98 машиномест, градостроительному плану №RU78167000-952,** что в силу ст. ст. 51 и 55 Градостроительного Кодекса РФ является безусловным основанием для отказа в выдаче как разрешения на строительство, так и разрешения на ввод объекта в эксплуатацию. Факт несоответствия размещения открытой автостоянки на земельном участке градостроительному плану №RU78167000-952 был установлен Прокуратурой Санкт-Петербурга, в связи с чем УМВД России по Приморскому району поручено организовать проверку в порядке ст.ст.144-145 УПК РФ. В настоящий момент по данному факту в УМВД России по Приморскому району Санкт-Петербурга в рамках КУСП-12165 от 12.04.2012 г. проводится проверка.

Как следствие, Судаковой Т.Н. либо в силу корыстной или иной личной заинтересованности, либо вследствие недобросовестного или небрежного отношения к службе не был установлен или умышленно скрыт факт предоставления руководством ЗАО «Строительный трест» сфальсифицированного градостроительного плана в Службу государственного строительного надзора и экспертизы по Санкт-Петербургу в целях получения необходимых для строительства и ввода в эксплуатацию открытой автостоянки документов.

Неприменение Судаковой Т.Н. мер прокурорского реагирования позволили застройщику реализовать все машиноместа в незаконно построенной автостоянке, незаконно извлечь прибыль, а также позволило третьим лицам оформить право собственности на данные объекты недвижимости, что способствовало лишению собственников помещений в многоквартирном доме общедолевого территории, предназначенной для создания мест временного хранения автотранспорта.

Помимо всего прочего, также не был установлен или умышленно скрыт факт предоставления руководством ЗАО «Строительный трест» сфальсифицированного

градостроительного плана в Прокуратуру Приморского района в целях создания видимости соответствия построенного объекта градостроительному плану.

-5-

В результате неустановления или умышленного сокрытия того факта, что строительство открытой автостоянки является незаконным в силу несоблюдения земельного и градостроительного законодательства, Судаковой Т.Н. не были установлены или умышленно скрыты другие нарушения, допущенные застройщиком при реализации машиномест в указанной автостоянке.

Так, Судакова Т.Н., проверяя законность предварительных договоров о заключении в будущем договора купли-продажи доли здания паркинга, предоставленных ЗАО «Строительный трест» при проведении проверки, либо в силу корыстной или иной личной заинтересованности, либо вследствие недобросовестного или небрежного отношения к службе, не установила или умышленно скрыла тот факт, что руководство ЗАО «Строительный трест» привлекало денежные средства для строительства паркинга еще до получения в установленном законом порядке Разрешений на строительство (секции Д,Е,Ж,И,К,Л) (Разрешение на строительство №78-17005.1с-2007 от 29.02.2009 года и Разрешение на строительство №78-17005.2с-2007 от 23.09.2009 года). Данные действия также образуют состав административного правонарушения, предусмотренного ч.1 ст. 14.28 КоАП РФ.

Более того, Судакова Т.Н., располагая сведениями о стоимости машиномест по предварительным договорам, не заинтересовалась, почему стоимость одинаковых машиномест варьируется от 300 000 рублей до 1 100 000 рублей. Если бы Судаковой Т.Н. были предприняты все необходимые меры, направленные на проведение полной и всесторонней проверки по заявлению, в частности, были бы опрошены покупатели машиномест, то Прокуратурой Приморского района было бы установлено, что часть денежных средств в счет оплаты по предварительным договорам принималась без оформления платежных документов, что позволило руководству ЗАО «Строительный трест» скрыть от налогообложения часть прибыли, полученной от продажи машиномест в указанной выше открытой автостоянке.

При этом, следует отметить, что Арбитражным судом Санкт-Петербурга и Ленинградской области в ходе рассмотрения делу №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 не применяются.

Таким образом, бездействие Судаковой способствовало длящемуся несколько лет(!) правонарушению в сфере оборота наличных денежных средств и нарушению Федерального закона от 22.05.2003 № 54-ФЗ «О применении контрольно-кассовой техники при осуществлении наличных денежных расчетов и (или) расчетов с использованием платежных карт», которое могло и должно было быть выявлено Судаковой Т.Н. при проведении проверки.

Таким образом, Судакова Т.Н. либо в силу корыстной или иной личной заинтересованности, либо вследствие недобросовестного или небрежного отношения к службе, указанные выше нарушения либо не установила, либо умышленно скрыла, меры прокурорского реагирования не применила, что, безусловно, способствовало уклонению руководства ЗАО «Строительный трест» от установленной законом ответственности.

На основании выше изложенного, просим принять меры, направленные на рассмотрение данного заявления силами Следственного комитета РФ, а также взять под непосредственный контроль проведение силами Следственного комитета РФ полной, всесторонней и объективной проверки действий Судаковой Т.Н., выразившихся в сокрытии или неустановлении ряда нарушений законодательства, что, в конечном итоге, привело к существенному нарушению прав и

законных интересов собственников жилых и нежилых помещений в указанном многоквартирном доме.

Приложение:

1. Копия заявления в Прокуратуру СПб от 04.02.2010 г.;
2. Копия ответа из Прокуратуры СПб от 15.03.2010 г. №7-3163-09;
3. Копия ответа из Прокуратуры Приморского района Санкт-Петербурга от 16.04.2010 г. №1169ж09;
4. Копия Разрешения на строительство №78-17005.1с-2007 от 29.02.2009 г.;
5. Копия Разрешения на строительство №78-17005.2с-2007 от 23.09.2009 г.;
6. Копия Протокола №39-07 по делу об административном правонарушении в области строительства от 14.03.2007 г.;
7. Копии Свидетельств о праве собственности на машиноместа в открытой автостоянке;
8. Копия Распоряжения КЗРиЗ №2249-рк от 26.05.2010 г.;
9. Копия Решения Арбитражного суда Санкт-Петербурга и Ленинградской области от 22.03.2012 г. по делу А56-1073/2012;
10. Копия Постановления Тринадцатого арбитражного апелляционного суда от 18.07.2012 г. по делу А56-1073/2012;
11. Копия Распоряжения Комитета по градостроительству и архитектуре Правительства Санкт-Петербурга №2295 от 07 августа 2007 года об утверждении градостроительного плана (оригинальный);
12. Копия Распоряжения Комитета по градостроительству и архитектуре Правительства Санкт-Петербурга №2295 от 07 августа 2007 года (сфальсифицированный) – копия имеется в материалах надзорного производства №1169ж09 в Прокуратуре Приморского района Санкт-Петербурга;
13. Копия письма Прокуратуры Санкт-Петербурга от 07.03.2012 г. №7-3163-2009;
14. Копия Постановления об отказе в возбуждении уголовного дела от 11.05.2012г.;
15. Копия Решения Арбитражного суда Санкт-Петербурга и Ленинградской области от 04.07.2012 года по делу № А56-26659/2012;
16. Диск с фотографиями материалов надзорного производства Прокуратуры Приморского района Санкт-Петербурга №1169ж09.

Необходимые для проведения проверок дополнительные документы мы готовы представить по первому требованию.



Скляр С.М.



Таранов Е.Ф.