



МВД России
ГЛАВНОЕ УПРАВЛЕНИЕ
МИНИСТЕРСТВА ВНУТРЕННИХ
ДЕЛ РОССИЙСКОЙ ФЕДЕРАЦИИ
ПО САМАРСКОЙ ОБЛАСТИ
(ГУ МВД России по Самарской области)
Главное следственное управление

ул. Полевая, 4, Самара, 443100

02.10.18 № 12/12 - 12.18

на № _____ от _____

Врио заместителя председателя
Правительства – министру
строительства Самарской области

А.В. Баландину

ул. Самарская, 146 а,
г. Самара, 443010

□ О направлении информации □

Уважаемый Александр Викторович!

В производстве следственной части по расследованию организованной преступной деятельности Следственного управления Управления МВД России по городу Самаре находятся уголовные дела №№ 201323071, 20158410, 20168420, 20168775, 11701360050008105, 11701360050008942, возбужденные по факту двойных продаж квартир, расположенных по адресу: г. Самара, ул. Самарская, 165.

В ходе предварительного следствия установлено, что 25.03.2005 между ЗАО «ЭДС» и ООО СК «Спектр-Плюс» /ИНН 6319064835/ заключен договор на участие в долевом строительстве № 1-3, согласно которому ЗАО «ЭДС» принимает ООО СК «Спектр-Плюс» в долевое строительство 14-ти этажного жилого дома по адресу: г. Самара, ул. Самарская, 167 (секция 1/3).

Пунктом 1.2. указанного договора между сторонами распределены площади в строящемся доме: 30 % площадей передано ЗАО «ЭДС», 70 % - ООО СК «Спектр-Плюс». План распределения площадей указан в приложении № 1 к договору № 1-3.

В соответствии с п. 1.3. договора № 1-3 от 25.03.2005, вкладом сторон в долевое строительство являются денежные средства в размере 2 439 800 долларов США, или взаимозачет за выполненные работы, так как ООО СК «Спектр-Плюс» является генподрядчиком ЗАО «ЭДС» и обязуется выполнить строительно-монтажные работы секции 1/3 жилого дома не более 250 долларов за кв.м.

Из п. 2.2.3. договора № 1-3 следует, что в случае уступки ООО СК «Спектр-Плюс» прав требования по настоящему договору другим лицам, ООО СК «Спектр-Плюс» обязано оформить за свой счет переуступку прав требования с письменного уведомления ЗАО «ЭДС». Кроме того, из п. 2.2.5.

договора № 1-3 следует, что ООО СК «Спектр-Плюс» без доверенности совершает все необходимые для осуществления строительства сделки с третьими лицами (физическими и юридическими лицами, не являющимися сторонами указанного договора), а также самостоятельно обеспечивает поиск третьих лиц (дольщиков) и заключает с ними договоры о долевом строительстве жилого дома в пределах, не затрагивающих долю ЗАО «ЭДС».

Распоряжением Главы администрации Ленинского района г. Самары от 28.11.2006 строящейся секции 1/3 присвоен следующий почтовый адрес: г. Самара, ул. Самарская, 165.

03.04.2007 ООО СК «Спектр-Плюс» /ИНН 6319064835/ заключает с ООО СК «Спектр Плюс» /ИНН 6319124058/ договор № 1/Ц-06 уступки прав (цессии), согласно которому ООО СК «Спектр-Плюс» уступает, а ООО СК «Спектр Плюс» принимает права (требования) в объеме, обозначенном в договоре № 1-3 от 25.03.2005.

20.07.2011 генеральным директором ЗАО «ЭДС» Курлыковым С.В. в адрес ООО «Спектр Плюс» направлено письмо, согласно которому ЗАО «ЭДС» расторгает договор № 1-3 от 25.03.2005 в одностороннем порядке, и все действия по договору № 1-3 приостанавливаются. Расторжение договора связано с замечаниями о неудовлетворительном качестве выполненных строительных работ, повлекшими за собой значительные финансовые затраты со стороны ЗАО «ЭДС».

Впоследствии физические лица, заключавшие договора (соглашения) на участие в долевом строительстве 14-ти этажного жилого дома по адресу: г. Самара, ул. Самарская, 165 (секция 1/3), подали иски в Ленинский районный суд г. Самары с целью признания права собственности на приобретенные по договорам (соглашениям) строящиеся квартиры.

В ходе судебных заседаний о признании права собственности установлено, что в отношении ряда квартир в доме № 165 по ул. Самарская г. Самары совершены двойные продажи со стороны ЗАО «ЭДС» и ООО «Спектр-Плюс», а именно:

1. квартира № 78 со стороны ООО «Спектр-Плюс» 16.05.2006 по договору о долевом участии в строительстве жилья передана Кузнецову С.А. и Семеновой З.М. В данном случае ООО «Спектр-Плюс» действовало в рамках заключенного договора на участие в долевом строительстве № 1-3 от 25.03.2005 и приложению № 1 к нему. Согласно приложению № 1 указанная квартира передана ООО «Спектр-Плюс».

29.03.2013 ЗАО «ЭДС» по договору долевого участия № 1/3-78 передает эту же квартиру № 78 Яфаровой Д.Г. В судебном заседании представитель ЗАО «ЭДС», обосновывая заключенную сделку, ссылался, в том числе, на то, что никакого приложения № 1 к договору на участие в долевом строительстве № 1-3 от 25.03.2005 не существовало, генеральный директор ЗАО «ЭДС» указанное приложение № 1 не подписывал. Кроме того, договор № 1-3 от 25.03.2005 расторгнут ЗАО «ЭДС» 20.07.2011 в одностороннем порядке.

Обязательства по договорам долевого участия со стороны дольщиков исполнены – денежные средства ими переданы в полном объеме, что подтверждается квитанциями к приходным кассовым ордерам.

19.06.2014 апелляционной инстанцией – судебной коллегией по гражданским делам Самарского областного суда вынесено определение, согласно которому право собственности на квартиру № 78 признано за Кузнецовым С.А. и Семеновой З.М. Согласно установочной части апелляционного определения, договор долевого участия № 1/3-78, заключенный ЗАО «ЭДС» с супругами Добровыми, признан ничтожной сделкой, поскольку на момент заключения указанной сделки, спорная квартира принадлежала ООО «Спектр-Плюс» по договору № 1-3 от 25.03.2005. Доводы Яфаровой Д.Г. о том, что указанная квартира приобретена ею с привлечением кредитных средств, не имеет правового значения для разрешения вопроса о возникновении права собственности на жилое помещение, на которое ранее заключен договор с Семеновой З.М. и Кузнецовым С.А.

2. квартира № 79 со стороны ООО «Спектр-Плюс» 05.10.2007 по соглашению об уступке требования уступлена Шляхову В.А. и Шляховой С.В. В данном случае ООО «Спектр-Плюс» действовало в рамках заключенного договора на участие в долевом строительстве № 1-3 от 25.03.2005 и приложению № 1 к нему. Согласно приложению № 1 указанная квартира передана ООО «Спектр-Плюс». При этом соглашение об уступке требования, помимо генерального директора ООО «Спектр-Плюс» и супругов Шляховых, подписано генеральным директором ЗАО «ЭДС» Курлыковым В.В.

20.11.2012 ЗАО «ЭДС» по договору долевого участия № 1/3-79 передает эту же квартиру № 79 Доброву В.Г. и Добровой И.С. В судебном заседании представитель ЗАО «ЭДС», обосновывая заключенную сделку, ссылаясь, в том числе, на то, что никакого приложения № 1 к договору на участие в долевом строительстве № 1-3 от 25.03.2005 не существовало; генеральный директор ЗАО «ЭДС» указанное приложение № 1 не подписывал; соглашение, заключенное с супругами Шляховыми не влечет юридических последствий, поскольку ООО «Спектр-Плюс» на момент подписания соглашения прекратило свою деятельность. Кроме того, договор № 1-3 от 25.03.2005 расторгнут ЗАО «ЭДС» 20.07.2011 в одностороннем порядке.

Обязательства по договорам долевого участия со стороны дольщиков исполнены – денежные средства ими переданы в полном объеме, что подтверждается квитанциями к приходным кассовым ордерам.

19.06.2014 апелляционной инстанцией – судебной коллегией по гражданским делам Самарского областного суда вынесено определение, согласно которому право собственности на квартиру № 79 признано за супругами Шляховыми. Согласно установочной части апелляционного определения, договор долевого участия, заключенный ЗАО «ЭДС» с супругами Добровыми, признан ничтожной сделкой, поскольку со стороны ЗАО «ЭДС» ранее уже было подписано соглашение о передаче спорной квартиры супругам Шляховым.

3. квартира № 88 со стороны ООО «Спектр-Плюс» 08.02.2006 по договору о долевом участии в строительстве жилья передана Неретину В.А. В данном случае ООО «Спектр-Плюс» действовало в рамках заключенного договора на участие в долевом строительстве № 1-3 от 25.03.2005 и приложению № 1 к нему. Согласно приложению № 1 указанная квартира передана ООО «Спектр-Плюс».

13.11.2012 ЗАО «ЭДС» по договору долевого участия № 1/3-88 передает эту же квартиру № 88 Качалиной (Лаврентьевой) Я.Е. В судебном заседании представитель ЗАО «ЭДС», обосновывая заключенную сделку, ссылаясь, в том числе, на то, что никакого приложения № 1 к договору на участие в долевом строительстве № 1-3 от 25.03.2005 не существовало, генеральный директор ЗАО «ЭДС» указанное приложение не подписывал. Кроме того, договор № 1-3 от 25.03.2005 расторгнут ЗАО «ЭДС» 20.07.2011 в одностороннем порядке.

4. квартира № 89 со стороны ООО «Спектр-Плюс» 12.12.2005 по договору о долевом участии в строительстве жилья передана также Неретину В.А. В данном случае ООО «Спектр-Плюс» действовало в рамках заключенного договора на участие в долевом строительстве № 1-3 от 25.03.2005 и приложению № 1 к нему. Согласно приложению № 1 указанная квартира передана ООО «Спектр-Плюс». 14.12.2006 между ООО «Спектр-Плюс» и Неретиным В.А. заключено дополнительное соглашение, согласно которому Неретин В.А. участвует в долевом строительстве единой квартиры № 88-89, а не двух квартир № 88 и № 89.

30.07.2012 ЗАО «ЭДС» по договору долевого участия № 1/3-89 передает эту же квартиру № 89 Цейтлину О.Я. В судебном заседании представитель ЗАО «ЭДС», обосновывая заключенную сделку, ссылаясь, в том числе, на то, что никакого приложения № 1 к договору на участие в долевом строительстве № 1-3 от 25.03.2005 не существовало, генеральный директор ЗАО «ЭДС» указанное приложение не подписывал. Кроме того, договор № 1-3 от 25.03.2005 расторгнут ЗАО «ЭДС» 20.07.2011 в одностороннем порядке.

Обязательства по договорам долевого участия со стороны дольщиков исполнены – денежные средства ими переданы в полном объеме, что подтверждается квитанциями к приходным кассовым ордерам.

13.06.2013 в отношении вышеуказанных квартир № 88 и № 89 судьей Ленинского районного суда г. Самары вынесено решение, согласно которому право собственности на квартиры №№ 88, 89 признано за Неретиным В.А. Согласно установочной части апелляционного определения, договоры долевого участия, заключенные ЗАО «ЭДС» с Качалиной Я.Е. и Цейтлиным О.Я., признаны ничтожными сделками, поскольку на момент заключения указанных сделок, спорная квартира принадлежала ООО «Спектр-Плюс» по договору № 1-3 от 25.03.2005.

5. квартира № 60 со стороны ООО «Спектр-Плюс» 30.11.2009 по соглашению об уступке требования уступлена Писареву И.Л. В данном случае ООО «Спектр-Плюс» действовало в рамках заключенного договора на участие в долевом строительстве № 1-3 от 25.03.2005 и приложению № 1 к нему. Согласно приложению № 1 указанная квартира передана ООО «Спектр-Плюс».

При этом соглашение об уступке требования, помимо генерального директора ООО «Спектр-Плюс» и Писарева И.Л., подписано генеральным директором ЗАО «ЭДС» Курлыковым С.В.

15.11.2011 ЗАО «ЭДС» по договору долевого участия № 1/3-60 передает эту же квартиру № 60 Джумаяну Г.Б. В судебном заседании представитель ЗАО «ЭДС», обосновывая заключенную сделку, ссылался, в том числе, на то, что никакого приложения № 1 к договору на участие в долевом строительстве № 1-3 от 25.03.2005 не существовало; генеральный директор ЗАО «ЭДС» указанное приложение не подписывал; соглашение, заключенное с Писаревым Н.Л., не влечет юридических последствий, поскольку ООО «Спектр-Плюс» на момент подписания соглашения прекратило свою деятельность. Кроме того, договор № 1-3 от 25.03.2005 расторгнут ЗАО «ЭДС» 20.07.2011 в одностороннем порядке.

Обязательства по договорам долевого участия со стороны дольщиков исполнены – денежные средства ими переданы в полном объеме, что подтверждается квитанциями к приходным кассовым ордерам.

20.02.2013 судьей Ленинского районного суда г. Самары вынесено решение, согласно которому право собственности на квартиру № 60 признано за Писаревым Н.Л. Согласно установочной части апелляционного определения, договор долевого участия, заключенный между ЗАО «ЭДС» и Джумаяном Г.Б., признан ничтожной сделкой, поскольку со стороны ЗАО «ЭДС» ранее уже было подписано соглашение о передаче спорной квартиры Писареву Н.Л. Доводы представителя ЗАО «ЭДС» о том, что в качестве стороны в соглашении от 30.11.2009 указано юридическое лицо, прекратившее свою деятельность, не являются основанием для удовлетворения требований ЗАО «ЭДС». Судом установлено, что ООО «Спектр-Плюс» на момент заключения соглашения с Писаревым Н.Л., являлось правоспособным юридическим лицом, его деятельность прекращена не была. Описки, допущенные при заключении соглашения с Писаревым Н.Л., полностью устранены письмом ООО «Спектр-Плюс» от 30.11.2009, направленным в адрес Писарева Н.Л.

В настоящее время дом № 165 по ул. Самарская г. Самара сдан в эксплуатацию.

Таким образом, ООО «Спектр-Плюс» реализовывало квартиры в рамках заключенного договора на участие в долевом строительстве № 1-3 от 25.03.2005 и приложения № 1 к нему. При этом ряд квартир реализованы путем заключения трехстороннего соглашения между ЗАО «ЭДС», дольщиком и ООО «Спектр-Плюс». В свою очередь, представители ЗАО «ЭДС» ссылаются на то, что трехсторонние соглашения являются ничтожными, так как на момент их подписания ООО «Спектр-Плюс» прекратило свою деятельность. Кроме того, при последующем заключении договоров долевого участия, ЗАО «ЭДС» руководствовалось тем, что условия договора на участие в долевом строительстве № 1-3 от 25.03.2005 были изменены без ведома ЗАО «ЭДС», а приложение № 1 не было подписано генеральным директором ЗАО «ЭДС», соответственно, никакого распределения квартир между ООО «Спектр-Плюс» и ЗАО «ЭДС» не было, и все квартиры строящегося дома принадлежали ЗАО

«ЭДС». К тому же, 20.07.2011 ЗАО «ЭДС» в одностороннем порядке расторгло договор № 1-3 от 25.03.2005.

В ходе судебных заседаний по исковым заявлениям дольщиков дома № 165 по ул. Самарская г. Самары, действиям ЗАО «ЭДС» и ООО «Спектр-Плюс» дана юридическая оценка, нашедшая отражение в решениях Ленинского районного суда г. Самары и апелляционных инстанций. Решение вопроса о применении последствий недействительности (ничтожности) сделок по приобретению квартир Яфаровой Д.Г., Качалиной Я.Е., Джумаяном Г.Б. и супругами Добровыми, не входит в компетенцию правоохранительных органов.

Учитывая изложенное, руководствуясь положениями Федерального закона от 30.12.2004 № 214-ФЗ "Об участии в долевом строительстве многоквартирных домов и иных объектов недвижимости и о внесении изменений в некоторые законодательные акты Российской Федерации", в целях защиты прав и законных интересов следующих лиц:

- Яфаровой Джамилы Гусмановны, 04.07.1976 г.р., зарегистрированной по адресу: г. Самара, ул. Воронежская, д. 206, кв. 55, проживающей по адресу: г. Самара, ул. Самарская, д. 165, кв. 78;

- Лаврентьевой Яны Евгеньевны, 27.08.1990 г.р., проживающей по адресу: г. Самара, ул. Водников, д. 45, кв. 45;

- Джумаяна Горги Бадаловича, 26.04.1954 г.р., проживающего по адресу: г. Самара, ул. Красноармейская, д. 6, кв. 30;

- Доброва Вадима Григорьевича, 14.03.1955 г.р., проживающего по адресу: г. Самара, ул. Демократическая, д. 160, кв. 35;

- Добровой Ирины Сергеевны, проживающей по адресу: г. Самара, ул. Невская, д. 7, кв. 90,

прошу Вас решить вопрос о признании указанных лиц обманутыми дольщиками и включении их в реестр обманутых дольщиков.

Начальник
генерал-майор юстиции



А.В. Зеленов