



ПРОКУРАТУРА  
РОССИЙСКОЙ ФЕДЕРАЦИИ

Теряеву Сергею Сергеевичу

sep16@mail.ru

**ПРОКУРАТУРА  
НОВОСИБИРСКОЙ ОБЛАСТИ**

**Прокуратура г. Новосибирск**

ул. Некрасова, д. 80, 3 этаж,  
г. Новосибирск, 630005

09.04.2015 № 162 от 2015

На № \_\_\_\_\_

Прокуратурой города с привлечением прокуратуры Октябрьского района проведена проверка по Вашему обращению, поступившему 12.03.2015, и его дубликату о неправомерных действиях бывшего руководства ЗАО «СКИМС» и по другим вопросам.

Установлено, что ЗАО «СКИМС» осуществляет строительство в г. Новосибирске двух объектов (многоквартирных домов) с привлечением средств граждан по договорам участия в долевом строительстве по ул. Декабристов, 10 (с 2007 года) и по ул. Сакко и Ванцетти, 31/4 (с 2010 года).

25.09.2008 ЗАО «СКИМС» зарегистрировало в Управлении Федеральной регистрационной службы по Новосибирской области (ныне - Управление Росреестра по НСО) первый договор участия в долевом строительстве дома № 10 по ул. Декабристов дома № 31/4 по ул. Сакко и Ванцетти - 19.07.2011.

20.03.2014 определением Арбитражного суда Новосибирской области в отношении ЗАО «СКИМС» введена процедура банкротства - наблюдение, применены правила параграфа 7 главы IX Федерального закона от 26.10.2002 № 127-ФЗ «О несостоятельности (банкротстве)».

20.09.2014 определением суда в отношении ЗАО «СКИМС» введена процедура банкротства - внешнее управление, назначен внешний управляющий.

Доводы о хищении денежных средств участников долевого строительства дома № 31/4 по ул. Сакко и Ванцетти, незаконном выводе активов ЗАО «СКИМС» являются предметом уголовно-процессуальной проверки.

В 2013-2015 годах в отдел полиции №6 «Октябрьский» УМВД России по г. Новосибирску поступило 11 заявлений от участников долевого строительства и других заинтересованных лиц о неправомерных и незаконных действиях должностных лиц ЗАО «СКИМС» при строительстве домов, расходовании денежных средств участников долевого строительства, хищении имущества ЗАО «СКИМС» и другом. Все указанные заявления отделом полиции № 6 «Октябрьский» объединены в одно производство.

По результатам вышеуказанной уголовно-процессуальной проверки дознавателем неоднократно выносились постановления об отказе в возбуждении уголовного дела на основании п. 2 ч. 1 ст. 24 УПК РФ (последний раз 03.03.2015).

04.03.2015 прокурор района указанное постановление отменил, а материалы направил для проведения дополнительной проверки.

АБ № 029637

12.03.2015 материалы уголовно-процессуальной проверки из отдела полиции №6 «Октябрьский» переданы в ГСУ МВД России по Новосибирской области. Окончательное решение не принято.

07.04.2015 прокуратура Октябрьского района направила в отдел полиции №6 «Октябрьский» УМВД России по г. Новосибирску для проведения уголовно-процессуальной проверки в порядке ст.ст. 144-145 УПК РФ копию Вашего обращения в части доводов о преднамеренном и фиктивном банкротстве ЗАО «СКИМС», выводе обществом активов через аффилированные организации.

16.02.2015 по факту подделки Вашей подписи Вы обратились в СУ СК России по Новосибирской области. О результатах рассмотрения Вашего обращения Вам будет сообщено СУ СК России по Новосибирской области.

По доводу об отказе представителей ЗАО «СКИМС» в предоставлении Вам документации, связанной с деятельностью организации, сообщая следующее.

27.01.2015 Вами подано ходатайство об истребовании документов и имущества у представителей ЗАО «СКИМС» в Арбитражный суд Новосибирской области. Определением суда от 03.02.2015 по делу № А45-22439/2013 на бывшего руководителя ЗАО «СКИМС» Максимчука П.Н. возложена обязанность по передаче Вам документации ЗАО «СКИМС». По информации прокуратуры района до настоящего времени Вы не обращались в службу судебных приставов-исполнителей для исполнения решения суда в принудительном порядке.

По доводу об отсутствии у ЗАО «СКИМС» документации на земельный участок, на котором осуществляется строительство дома № 10 (стр.) по ул. Декабристов, сообщая, что 01.08.2009 между ЗАО «СКИМС» и ООО «Пилар» заключен договор аренды земельного участка с кадастровым номером 54:35:074625:0014. Постановлением Седьмого апелляционного арбитражного суда от 23.07.2012 по делу №А45-6235/2012 срок действия названного договора аренды продлен на неопределенный срок.

Проверен довод о незаконных действиях ЗАО «СКИМС» по «снятию обременения и уменьшению залога с большего участка на меньший».

04.06.2014 на основании заявления ООО «СКИМС» Капитал Групп и ЗАО «Золотой софит», а также решения от 21.05.2014 собственников о ликвидации объекта путем преобразования его в два других объекта Управление Росреестра по НСО в Едином государственном реестре прав (ЕГРП) зарегистрировало прекращение права собственности ООО «СКИМС» Капитал Групп и ЗАО «Золотой софит» в отношении земельного участка с кадастровым номером 54:35:074615:5, использовавшегося ЗАО «СКИМС» по договору аренды от 04.04.2011 для строительства дома № 31/4 по ул. Сакко и Ванцетти.

В результате преобразования земельного участка с кадастровым номером 54:35:074615:5 образовано два новых земельных участка с кадастровыми номерами 54:35:074615:231 (365 кв.м) и 54:35:074615:232 (114 кв.м).

На основании указанного заявления ООО «СКИМС» Капитал Групп и ЗАО «Золотой софит», а также решения от 21.05.2014 и информационного письма о согласии участников долевого строительства дома № 31/4 по ул. Сакко и Ванцетти, ЗАО «СКИМС» на раздел участка с кадастровым номером

54:35:074615:5 и перенос прав, зарегистрированных на нем, на земельный участок с кадастровым номером 54:35:074615:232 Управление Росреестра по НСО зарегистрировало право собственности ООО «СКИМС» Капитал Групп на участок с кадастровым номером 54:35:074615:231, ЗАО «Золотой софит» - на 54:35:074615:232, а также зарегистрировало по участку с кадастровым номером 54:35:074615:232 обременение аренды в пользу ЗАО «СКИМС», ипотеку в силу закона в пользу банков и участников долевого строительства.

Оценку законности указанных действий дал суд.

Так, 20.01.2015 решением Центрального районного суда г. Новосибирска отказано в удовлетворении исковых требований Калашникова А.Д. о признании незаконным бездействия Управления Росреестра по НСО при регистрации права собственности ООО «СКИМС» Капитал Групп на земельный участок с кадастровым номером 54:35:074615:231 без обременения его правами участников долевого строительства дома.

В указанном решении суд указал, что в соответствии с ч. 1 ст. 16 Федерального закона от 21.07.1997 № 122-ФЗ «О государственной регистрации прав на недвижимое имущество и сделок с ним» государственная регистрация ограничения (обременения) прав, а также сделок, связанных с ограничением (обременением) прав, носит заявительный характер и проводится по инициативе правообладателей или приобретающих указанные права лиц.

ООО «СКИМС» Капитал Групп (правообладатель), Калашников А.Д. и другие участники долевого строительства дома № 31/4 по ул. Сакко и Ванцетти не обращались с заявлениями в Управление Росреестра по НСО об обременении земельного участка с кадастровым номером 54:35:074615:231 в пользу участников долевого строительства.

Решение от 20.01.2015 Центрального районного суда г. Новосибирска в законную силу не вступило (обжаловано в Новосибирский областной суд).

Подтвердились доводы о нарушениях градостроительного законодательства при строительстве домов № 10 по ул. Декабристов и № 31/4 по ул. Сакко и Ванцетти.

На указанных объектах предусмотрен и осуществляется государственный строительный надзор.

На территории г. Новосибирска и Новосибирской области государственный строительный надзор за строительством капитальных объектов осуществляет Инспекция государственного строительного надзора Новосибирской области (далее – Инспекция).

По информации от 30.03.2015 заместителя начальника Инспекции в период с 17.02.2015 по 18.03.2015 на домах, застройщиком которых является ЗАО «СКИМС», специалистами Инспекции проведены внеплановые и плановые проверки.

В ходе внеплановой проверки дома № 10 по ул. Декабристов Инспекция установила, что ЗАО «СКИМС» и ООО «МонолитГрадСтрой» (подрядная организация, осуществляющая строительные работы) не исполнили требования предписаний об устранении нарушений градостроительного законодательства, выданных 08.09.2014.

По этому факту в отношении ЗАО «СКИМС» и ООО «МонолитГрадСтрой» 13.03.2015 составлены протоколы об административном правонарушении, предусмотренном ч. 6 ст. 19.5 КоАП РФ. Материалы направлены для рассмотрения в арбитражный суд Новосибирской области.

09.04.2014 решением Арбитражного суда Новосибирской области ЗАО «СКИМС» привлечено к административной ответственности в виде административного приостановления их деятельности на срок 45 суток.

В отношении ООО «МонолитГрадСтрой» решение о привлечении к административной ответственности не принято.

При проверке дома № 31/4 по ул. Сакко и Ванцетти в ходе плановой проверки Инспекция выявила многочисленные нарушения строительных норм и правил, технических регламентов, допущенные ООО «МонолитГрадСтрой» при выполнении строительных работ.

По результатам проверки 18.03.2015 Инспекция выдала ООО «МонолитГрадСтрой» предписание об устранении выявленных нарушений в срок до 18.04.2015.

В настоящее время Инспекцией рассматриваются материалы проверки для принятия решения о привлечении виновных лиц ООО «МонолитГрадСтрой» к административной ответственности.

Проверен довод заявителя об отсутствии придомовой территории у дома № 31 по ул. Сакко и Ванцетти (блок-секций №№ 31/1, 31/2, 31/3, 31/4) и её благоустройства.

ЗАО «СКИМС» осуществляет строительство многоквартирного дома по ул. Сакко и Ванцетти на основании проектной документации, разработанной в 2005 году. Строительство дома ведется этапами (очередями), на земельных участках, находящихся как в собственности у застройщика, так и предоставленных в соответствии с правовыми актами мэрии г. Новосибирска по договорам аренды.

Необоснованны доводы о том, что для ввода в эксплуатацию указанных блок-секций (этапов строительства) многоквартирного дома по ул. Сакко и Ванцетти застройщик обязан сформировать под каждой секцией отдельный земельный участок и провести его благоустройство в полном объеме.

Согласно информации от 23.01.2015 Инспекции ЗАО «СКИМС» соблюдены требования градостроительного законодательства при строительстве многоквартирного дома по ул. Сакко и Ванцетти. На придомовой территории блок-секций (этапов строительства) указанного дома работы выполнены в объеме проектной документации, прошедшей государственную экспертизу.

Разрешения на ввод в эксплуатацию этапов строительства многоквартирного дома по ул. Сакко и Ванцетти выданы на основании документов, предусмотренных ч. 3 ст. 51 Градостроительного кодекса РФ.

Не подтвердился довод о продаже квартир в пятой секции (ул. Сакко и Ванцетти, 31/5). По информации внешнего управляющего Леляева Е.А. от 02.04.2015 в прокуратуру Октябрьского района строительство указанной секции не ведется, разрешительных документов на её строительство не выдавалось, продажа квартир в этой секции не осуществляется.

Размещенное 22.12.2014 на сайте <http://ndv54.ru> одно объявление о продаже однокомнатной квартиры в доме № 31/5 по ул. Сакко и Ванцетти (в настоящее время имеет пометку «Объявление устарело или снято с публикации») не может являться свидетельством того, что ведутся продажи квартир в указанном доме, т.к. объявление на указанном сайте может разместить любое заинтересованное лицо.

По вопросу включения в реестр требований кредиторов ЗАО «СКИМС» Любимова А.В. и других сообщаю, что определениями от 16.02.2015, 11.12.2014, 15.01.2015, 21.11.2014 по делу №А45-22439/2013 арбитражный суд удовлетворил требования Любимова А.В. о включении в реестр требований о передаче жилых помещений в многоквартирном жилом доме по ул. Декабристов, 10 (стр.) в связи с предоставлением Любимовым А.В. договора участия в долевом строительстве, а также договора займа в подтверждение исполнения обязательств по оплате договора участия в долевом строительстве. По аналогичным основаниям арбитражным судом удовлетворены требования и иных участников строительства.

При изучении прокуратурой района реестра требований кредиторов о передаче жилых помещений установлено, что все требования включены на основании определений Арбитражного суда Новосибирской области.

Оценить достоверность и объективность финансово-хозяйственной документации ЗАО «СКИМС», изученной Ерохиным С.А., не представляется возможным, так как указанная документация Вами не представлена. Кроме того, как указано выше, в настоящее время проводится уголовно-процессуальная проверки в порядке ст.ст. 144-145 УПК РФ по факту кражи финансово-хозяйственной документации ЗАО «СКИМС».

По доводу о назначении Ерохина С.А. арбитражным управляющим ЗАО «СКИМС» и ООО «СКИМС» установлено следующее.

Определением от 20.03.2014 по делу № А45-22439/2013 арбитражный суд назначил Ерохина С.А. временным управляющим ЗАО «СКИМС».

Определением от 05.03.2013 по делу № А40-161217/2012 арбитражный суд назначил Ерохина С.А. конкурсным управляющим ООО «СКИМС».

Названные судебные акты вступили в законную силу.

Согласно ст. 6 Федерального конституционного закона от 31.12.1996 №1-ФКЗ «О судебной системе Российской Федерации» вступившие в законную силу постановления федеральных судов являются обязательными для всех без исключения органов государственной власти, органов местного самоуправления, должностных лиц, других физических и юридических лиц и подлежат неукоснительному исполнению на всей территории Российской Федерации.

В части доводов о нарушении законодательства о бухгалтерском учете в ЗАО «СКИМС» при приеме денежных средств копия Вашего обращения 07.04.2015 направлена прокуратурой района в ИФНС России по Новосибирской области в Октябрьском районе г. Новосибирска для рассмотрения. В тот же день Ваше обращение в части доводов о неправомерных действиях ОАО «МДМ Банк» направлено в ГУ ЦБ РФ по Новосибирской области. О результатах рассмотрения Вашего обращения Вы будете уведомлены ИФНС России по

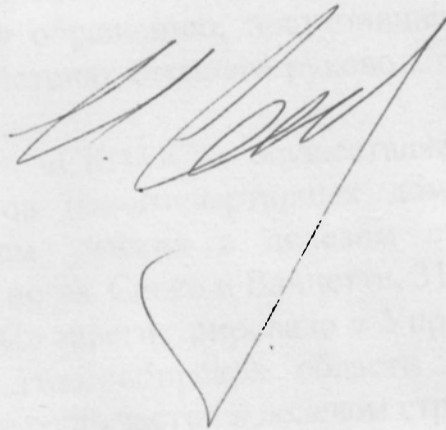
Новосибирской области в Октябрьском районе г. Новосибирска и ГУ ЦБ РФ по Новосибирской области.

В рамках проверки неоднократно производились выходы на строительные площадки многоквартирных домов по ул. Декабристов, 10 (стр.), ул. Сакко и Ванцетти, 31/4(стр.), по результатам которых доводы о прекращении строительства не подтвердились.

Оснований для принятия иных мер прокурором нет.

В случае несогласия с настоящим ответом Вы вправе обжаловать его вышестоящему прокурору и (или) в суд.

Заместитель прокурора города  
юрист 1 класса



И.В. Стасюлис