

Гарантия на обман-2

Бывают люди, которые напакают, а потом забываются в уголок и сидят тихо воды, ниже травы. А иные, наоборот, дел натворят и, чтобы обезопасить себя от справедливого возмездия, берут на вооружение лозунг "лучшая оборона - нападение". Возмущаются, грозят принять меры и обратятся куда следует. Любая рыночная торговка, будучи уличенной в обмане покупателя, знает: кто громче кричит, тот и прав.

В нашей газете (№ 18 от 24 мая сего года) была опубликована статья "Гарантия на обман", в которой рассказывалось о назревании жилищно-строительного скандала в подмосковном Раменском. ООО "Инвестиционная компания "Гарантия-Строй", затеявшая строительство нескольких жилых домов, в результате грубо нарушила Федеральный закон № 214 "Об участии в долевом строительстве". Сотни дольщиков не могли въехать в оплаченные квартиры, а строители и инвесторы вели между собой беспощадную битву за деньги "кинувших" граждан.

Сразу после появления нашей публикации "Гарантия-Строй", исповедуя вышеозначенный принцип, направила искковое заявление о защите своей деловой репутации в арбитражный суд города Москвы. Расчет был прост: подадим иск, а там трава не расти. Всем проверяющим организациям и партнерам можно говорить, что все рассказанное газетой - неправда, мы, мол, судимся с клеветниками. А самим продолжать действовать по сценарию, изложенному "Щитом и мечом", в предыдущем материале.

Однако целью любого журналистского расследования является не просто поиск истины, но и помощь конкретным людям, пострадавшим от деятельности махинаторов.

Поэтому корреспонденты газеты, готовясь к судебному заседанию, решили вновь встретиться с клиентами "Гарантии" и выяснить, как обстоит дело сегодня. Кроме того, в распоряжении редакции оказался официальный ответ Министерства строительного комплекса правительства Московской области - пожарной, единственной организации, которую реально заботит судьба обманутых дольщиков, видеозаписи и документы, проливающие дополнительный свет на эту некрасивую историю.

На момент публикации ООО "Инвестиционная компания "Гарантия-Строй" закончила строительство ЖК "Ильинский" в Жуковском и строила жилищные комплексы "Борисоглебский" и "Кратово" в Раменском. Ее учредителем была одноименная компания "Гарантия-Строй". Главным инвестором проекта выступила компания "СКМ-Групп". Сотни людей, вложившие последние деньги в будущее жилье, заключили двусторонние договоры - либо с застройщиком, либо с инвестором. В документах были четко прописаны условия: сроки сдачи домов, цены на квадратные метры и так далее. Но стройка стала затягиваться. Когда будущие жильцы напомнили застройщику, что по 214-му ФЗ за каждый день просрочки на компанию налагается неустойка, то в ответ услышали, что об этом они могут забыть. Но то были только цветочки. Между СКМ и "Гарантией" начался конфликт, завершившийся судебными тяжбами. Когда паня дерутся, у холостых чубы трещат. В результате, как всегда, пострадали ни в чем не повинные люди. "Гарантия" перестала подписывать документы на покупку квартир клиентам СКМ, да и со своими была не очень-то учтивая - отказалась передавать квартиры в удивительным образом сданных, но мало пригодных для жизни домах. Причем с каждым новым объектом изобретательность издевательств над людьми набирала обороты.

Увидим, сможет ли кто-либо помочь "Гарантии" защитить свою репутацию, вернуть ей честь и достоинство, коль скоро она сама об этом не заботилась. Но поскольку "Гарантия-Строй" считает, что изложенные газетой факты (выделенные ниже шрифтом) не соответствуют действительности, и требует от редакции их опровержения, нам пришлось к ним вернуться. С уточнениями и дополнениями. Тратить газетную площадь на все пункты "обвинения" нам не представляется возможным. Но специально для оппонентов, сомневающихся в том, что издание МВД РФ в своих публикациях основывается только на проверенных фактах, отвечаем на некоторые из них.

ЗАЛОЖНИКИ В СОБСТВЕННОМ ДОМЕ

"Правда, глядя на многочисленную охрану руководства компании, знающие люди тогда поговаривали, что за спиной номинальных руководителей "Гарантии-Строй" стоят криминальные авторитеты".

Юристы компании не уточнили, что конкретно нужно опротестовать - факт наличия ЧОПа или криминальные связи руководства. Если ЧОП ООО "Гарантия", состоящий из полсотни охранников, это не многочисленная охрана, тогда уж готовы извиниться. Количество - понятие относительное. Для вас полсотни бойцов не много, а нам кажется, что вполне себе ого-го! Без охраны генеральный директор Селегеноко не появлялся на встречах с дольщиками. Редакция располагает видеозаписью, где ЧОП "Гарантия" не просто сопровождал руководство, а штурмовал жилой комплекс "Ильинский". Причина захвата довольно странная. Дело в том, что застройщик ООО "ИК "Гарантия-Строй" в нарушение Жилищного кодекса заключило договор на управление домом с компанией с одноименным названием ООО "ГарантияСтройЭксплуатация" на пять лет. Тогда жильцы еще не догадывались, что срок этот обусловлен одной причиной: по закону застройщик дома несет гарантию на свое проживание в течение пяти лет.

Жильцы были недовольны услугами, которые оказывала "дочка" застройщика: возле дома, сданного с протекающими крышами, водой в подвалах, без обещанного паркинга, пожарной сигнализации, образовались кучи мусора, в подвалах поселились выходы из Средней Азии, электроэнергия постоянно отключалась (поговаривают - для устрашения особо непокорных жильцов), лифты не работали, и это продолжается до сих пор.

Андрей Кабардин, председатель ТСЖ "Ильинское", рассказал, что квитанции за эти высокоскоростные услуги не выставлялись в течение полугода после заселения. В конце октября 2008 года начали выдавать извещения, и оказалось, что услуги стоят 48 рублей за метр. Собственники стали задавать вопросы: почему такой тариф, ведь администрация Раменского района для подобных домов (без лифта и мусоропровода) установила тариф 14,80 рубля, но вместо этого получили отключение электроэнергии. И не зря задавали! "ТСЭ" представила в суд платежные поручения, из которых следовало... что фактические затраты составляли 2 рубля на 1 квадратный метр жилой площади. Например: "ТСЭ" за водоотведение собирало и собирает с жильцов ежемесячно 133 074,38 рубля, а поставщик "Канал-Сервис" за эти же услуги выставлял счет на 7705,70 рубля, хотя за эти услуги с марта платит ТСЖ. Один плюс все же был - дом с подозрительным рвением охранялся людьми в форме частных охранников. На общем собрании собственников люди приняли решение о создании товарищества собственников жилья "Ильинское". Когда оно было официально зарегистрировано, жильцы, предварительно уведомив ЧОП "Гарантия", вывели охранников с территории ЖК и попытались поставить свою охрану. Бойцы "Гарантии" вызвали подкрепление, Кировских гастарбайтеров. Причем присутствовавшим при штурме сотрудникам ГОМ "Быково" чоповцы "Гарантии" предъявили удостоверение милиционеров УВД Кировской области. Начался штурм ЖК "Ильинский". Захват осуществлялся с применением силы против жильцов и сопровождался ненужными оскорблениями со стороны руководства и охранников ЧОП "Гарантия".

Сегодня в ЖК "Ильинский" работают две управляющие компании: та, которую жильцы выбрали самостоятельно, - она отстаивает интересы пащиков в суде, и та, которую насильно навязала "Гарантия". Последняя предьявляет ультиматум: заплатите по нашим грабительским тарифам - оставим вас в покое. А пока парни



Услуги управляющей компании "Гарантия"

А самим продолжать действовать по сценарию, изложенному "Щитом и мечом", в предыдущем материале.

Однако целью любого журналистского расследования является не просто поиск истины, но и помощь конкретным людям, пострадавшим от деятельности махинаторов.

Поэтому корреспонденты газеты, готовясь к судебному заседанию, решили вновь встретиться с клиентами "Гарантии" и выяснить, как обстоит дело сегодня. Кроме того, в распоряжении редакции оказался официальный ответ Министерства строительного комплекса правительства Московской области - пожарной, единственной организации, которую реально заботит судьба обманутых дольщиков, видеозаписи и документы, проливающие дополнительный свет на эту некрасивую историю.

с недобрыми лицами в форменной одежде по-прежнему встречают жильцов у ворот.

Со злополучным ЧОПом связана еще одна неприятная история. Управляющий домом от "Гарантии" разрешил жильцу поставить межкомнатную перегородку. Пришел новый начальник и отменил решение предшественника - велел охране ликвидировать нарушение. Чоповцы "Гарантии" самостоятельно проникли в квартиру и стали разбивать стену. Находившемуся в доме ребенку нанесли телесные повреждения. Родители подали заявление в милицию. Чем не бандинские приемы?

ЭЙ ВЫ ТАМ, НАВЕРХУ!

"Конечно, лифты не ходят до сих пор, потолки текут, тепло и свет отключают в середине зимы регулярно, а тарифы за эти радости управляющей компании, выбранная "Гарантией-Строй", задрала до небес..."

Уважаемая "Гарантия-Строй", если вы подзабыли, то напомним вам один адресок: поселок Ильинский, улица Чкалова, дом 1. В этом доме, построенном вашей фирмой два года назад, лифты не ходили не только на момент публикации, к которой вы имее претензии, но и до сих пор не работают! Вам-то, может быть, все равно - продали-забыли, но жители вспоминают вас недобрыми словами каждый раз, когда им надо выйти из дома, а тем более вернуться - с сумками и колясками. Текущие потолки, отключение тепла и света - это повседневные "радости" проживания в ЖК "Ильинский". В ЖК "Борисоглебский" и ЖК "Кратово" большинство людей еще не заселилось. Для них все впереди. Впрочем, проблемы с лифтами есть во всех комплексах, построенных "Гарантией". Владелица квартиры на 15-м этаже в "Борисоглебском" Екатерина Жорина объяснила, что въехать в дом она не может в первую очередь по этой причине. У нее маленький ребенок, и подниматься пешком на последний этаж не совсем удобно. Кстати, когда Жорина приобрела квартиру, она рассчитывала, основываясь на документах, что жить будет именно на последнем этаже. Ах нет! Вдруг кто-то сверху начал делать ремонт. Возникли будущие соседи. Женщина уже было начала грешить на "Гарантию", подумала, что компания решила построить дополнительный этаж. Оказалось, это вовсе не жилое помещение, а техническое, как и предполагалось по проекту. Просто застройщик, привыкший рубить деньги на всем, по всей видимости, продал помещение под квартиры. Владелица ЖК "Кратово" поведала меньше. Несмотря на то, что дом сдан, люди до сих пор не могут начать ремонт, так как там фактически нет света и воды. Зато другого жильца этого дома ожидал приятный сюрприз. Ему сдали квартиру без перегородки с другой квартирой. Получилось две по цене одной. Его соседи наверняка обрадовались не меньше. Потом разобрались как-нибудь.

Что касается тарифов за коммуналку, то тут вообще интересная история, заслуживающая особого, профессионального внимания



Лифт сдан? Эх, прокатимся!

наших читателей. "Гарантия" однажды обожглась с ТСЖ "Ильинское". Поэтому с комплексами "Борисоглебский" и "Кратово" решила поступить умнее. Дабы впредь не возникало досадных недопониманий с ТСЖ, владельцам квартир попросили не отдавать ключи, пока они не заполнят бюллетени об общем собрании жильцов дома и не подтвердят, что согласны на определенных условия: выбрать "нужную" управляющую компанию с аналогичными "Ильинскому" тарифами и не иметь никаких претензий к "Гарантии". По договору с эксплуатирующей компанией покупатель квартиры вместе с жильем получает обязанность исправно платить до тех пор, пока она не сменится. И здесь люди разделились на две категории: на тех, кто поддался на уловки, согласился на все, потому что себе дороже было связываться, и тех, кто решил бороться с беспределом. Последние объединились, многие из них воспользовались услугами одного и того же адвоката, которого им посоветовали уже хлебнувшие проблем "коллеги" из "Ильинского".

А ДОБАВКА БУДЕТ?

"Гарантия-Строй" предлагает своим дольщикам еще доплатить, в результате чего цены на квадратные метры в жилом комплексе "Борисоглебский" почти в два раза превысят зафиксированные в договоре между застройщиком и инвестором".

При передаче квартир клиентам, уже после сдачи дома, после всех комиссий, если вдруг у кого-то оказывалось больше метров в квартире, "Гарантия" стала требовать доплаты по "своей" цене - от 48 до 60 тысяч рублей, - вместо той, которая была прописана в договоре - 28 тысяч. Если у клиента квартира оказывалась на 10 метров больше, он должен был доплатить 560 тысяч рублей. При этом людей обязывали подписывать дополнительное соглашение о том, что они не имеют никаких претензий к "Гарантии". Те, кто соглашался на эти условия, отстегивали наличными и не получал кассового чека. Компания получала черный нал. А еще можно было отравить по безналичному расчету деньги третьему юридическому лицу. С некоторых пор "Гарантия" не имеет расчетного счета, но требует оплату вот такими непонятными способами. То есть даже если человек "в белую", по-честному хотел оплатить дополнительные метры, сделать это не представлялось возможным. Надежда Жукова, отдавшая деньги за квартиру в "Борисоглебском", отказалась платить за допметры по предложенной застройщиком цене. Деньги на квартиру она брала в кредит. Но собственность зарегистрировать пока не может, поэтому не имеет права оформлять материнский капитал. А проценты каплют. Однажды ей удалось проникнуть в свою квартиру, и она обнаружила в ней новых жильцов - гастарбайтеров. На вопрос управляющему эксплуатирующей компании, на каком основании в ее квартире проживают другие люди, ей ответили: "А какая вам разница? Вы же здесь все равно не живете". Женщина написала обращение в Администрацию Президента с жалобой на действия "Гарантии", в Раменскую прокуратуру. В полученных ответах ничего, кроме "идите со своими проблемами в суд", она не прочитала.

ОТ НЕАВИСТИ ДО ЛЮБВИ

"Разразился скандал, в котором застройщик перешел к явно недопустимым мерам. Офисы продаж инвесторов просто выкинули со стройки, клиентам стали отказывать в праве просмотра объекта".

В этой фразе действительно есть маленькая неточность. В сентябре прошлого года офисы продаж инвесторов, стационарные домики, которые стоят на территории стройки, не выкинули со стройки, а перекинули через забор. Приехали подъемные краны, зацепили времяйки и перекинули. Все происходило на глазах множества людей. На скандал выезжали сотрудники УВД "Раменское". После этого "СКМ-Групп" пришлось размещать автомобили с логотипами своей компании в стороне от строящихся объектов. Тогда инвесторы перестали пользоваться такими же правами. Своим клиентам "Гарантия" разрешила подниматься в дом и смотреть квартиры, а те, кто купили квартиру у СКМ, могли лишь отсчитать нужный этаж и полюбоваться окошками.

Но представлять себе "СКМ-Групп" рыцарями в белых одеждах тоже не стоит. Компания выкупила квартиры по 28 тысяч рублей за квадратный метр и тут же, под окнами, перепродавала их в два раза дороже. "СКМ" позволяла себе задерживать платежи строителям, при каждом удобном случае старалась недоплатить, но требовала безусловного выполнения всех пунктов соглашений по отношению к себе. Словом, действовала по принципу лихих 90-х: нам так можно, а с нами так нельзя! И "Гарантии" и "СКМ-Групп", занятым увлекательной, захватывающей борьбой за денежные знаки, было глубоко плевать на людей, которые им эти дензнаки несли. По мнению чиновников из областного Министра, "СКМ-Групп" виновата в возникшей ситуации в равной степени с дельцами из "Гарантии". Недавно у этих компаний наступило перемирье. Сегодня они даже объединили усилия в борьбе с назойливыми клиентами. Сложили непроданные квартиры (получилось больше 50 процентов жилья) и создали общую эксплуатирующую компанию, чтобы не дать людям возможность организовать свое ТСЖ.

КВАРТИРА С "ПРИДАНЫМ"

"Гарантия-Строй" либо затягивает с исполнением своих обязанностей, либо неправильно оформляет документы".

Сегодня множество покупателей квартир у "Гарантии" подали иски в суд. С чего бы им заниматься этим? А с того, что "Гарантия" очень долго не подписывала покупателям договоры уступки.

"Гарантия-Строй" в нарушение своих обязательств, решений судов и распоряжений областного Министерства строительного комплекса отказывается от передачи квартир их законным собственникам".

В подтверждение этого факта "Щит и меч" приводит историю с наложением ареста на квартиры дольщиков.

В Министерстве строительства по факту ареста нам объяснили следующее: "По решению суда начато исполнительное производство в отношении ООО ИК "Гарантия-Строй" о взыскании вексельного долга в пользу ООО "Регион Маркет" в размере 256 миллионов рублей". "Гарантия" задолжала деньги другой компании. Как она собирается их отдавать? Квартирами, за которые клиенты уже отдали деньги. Чужими квартирами. Своим клиентам застройщик принялся показывать постановление судебного пристава города Жуковского о наложении ареста на часть квартир в пользу "Регион Маркета". Из документа следует, что должник - "Гарантия" сама предложила приставам имущество (квартиры) в счет погашения задолженности по исполнительному листу. Ошарашенным людям объяснили, что Регистрационной палате запрещены любые действия по целому ряду квартир. Копию этого документа на руки не давали. Причем список на арест представила сама "Гарантия". По странному стечению обстоятельств в него в основном попали квартиры судящихся с "Гарантией" клиентов. В приватной беседе им объяснили, что жилье будет выведено из-под ареста, если они откажутся от иска и заплатят за дополнительные метры по новому тарифу. А не заплатят - имущество уйдет. Клиенты провели собственное расследование и узнали, что "Регион Маркет" и "Гарантия" - это одни и те же люди.

На сайте дольщиков можно прочитать: "Опять поражает беспринципность застройщика - сам инициировал арест, вводит призывов в заблуждение относительно принадлежности квартир и зовет на оплату. При этом сам уже ни за что не отвечает, даже если ему оплатить, - ввиду своего процессуального положения".

ПО ЗАКОНУ ЖАНРА

Теперь можно убедиться, что "Щит и меч" был прав, когда написал: "Хитроумные менеджеры "Гарантии-Строй" затеяли банкротство своей компании, используя классическую схему. Тут и повод есть - кризис в экономике вообще и в строительной отрасли в частности. Через цепочку настоящих и подставных фирм прогоняется банковский вексель на крупную сумму. В результате чего "Гарантия-Строй" оказывается должником перед подконтрольной ее же владельцам



Квартира "под ключ"

компании. Через суд запускается процедура банкротства".

Что не понравилось товарищам из "Гарантии"? Правда? Конечно, что цель исков, предъявленных "Регион Маркетом", - преднамеренное банкротство "Гарантии". Деньг у компании уже нет. Счета закрыты. Фирму "вывели" из Московской области в далекий, но родной Киров. Селегеноко больше не является генеральным директором "Гарантии-Строй", а сама "Гарантия-Строй" больше не учредитель этой фирмы. Не исключено, что ее владельцем стал какой-нибудь божок. Если денег на счетах "Гарантии-Строй" недостаточно для удовлетворения требований кредитора - "Регион Маркета", то начнется процесс банкротства и имущество будет реализовано на торгах. Это может произойти в любой момент. Чемоданы для того, чтобы "за 10 минут добраться до канадской границы", уже упакованы. Опыт по банкротству "Корпорации Гарантии-Строй" именно в Кирове по той же схеме уже имеется.

"В итоге люди останутся без квартир и без денег, а застройщик, сменив вывеску, - и с квартирами, и с деньгами... И придется областному УБЭШу заниматься уже серьезным хозяйственным преступлением по ч. 4. ст. 159 УК РФ - мошенничеством в особо крупном размере в составе организованной группы".

Здесь-то что не так? Сдача домов была просрочена. Клиенты судятся за свое жилье. В случае признания двусторонних уступок существовала реальная угроза, что покупатели действительно останутся без квартир. Официальные лица "Гарантии" неоднократно при свидетелях и на камеру заявляли, что они не признают клиентов СКМ - была возможность появления обманутых дольщиков. В разгар истории с арестом квартир люди намеревались объявить голодовку, перекрыть трассу. Многократные обращения в правоохранительные органы не дали результатов. Кстати, раменский городской прокурор Константин Томбулов, пришедший на эту должность в прошлом году, в одном из своих первых интервью местной газете "Родник" сказал: "Раменский район - очень специфический. Здесь ведется большое строительство, а это инвестиции, капиталовложения. А практика показывает: где больше деньги, там и нередки преступления". При этом он заметил, что "прокуратура обязана быть гласной". Но почему-то, когда наш корреспондент попросил прокомментировать ситуацию, Томбулов категорически отказался разговаривать на эту тему.

Судя по тому, что "Гарантия" начала строить жалобы в МВД на местные УВД, отношения с раменскими милиционерами у нее складываются более прохладные. "Гарантия-Строй", видите ли, посчитала, что следователь СУ Раменского РВВД Савельева незаконно возбудила уголовное дело в отношении компании за незаконную предпринимательскую деятельность. Руководство компании считает, что дело было возбуждено якобы в отместку за медведьрезультат. "Компания предложила новое капитальное здание площадью 300 квадратных метров, но руководство УВД это не устроило", - жалуется руководство "Гарантии-Строй" в своих письмах. Что можно сделать, если УВД не устраивает компания, навязывающаяся со своим медведьрезультатом? Зачем обижаться, жаловаться? УВД не обязано связываться с сомнительной компанией. Наверняка строитель-ка бы затянулся на годы, лифт бы не работал, крыша протекала, а с клиентов наутро начали бы требовать двойную оплату.

Поскольку доведенные до отчаяния участники долевого строительства не могут связаться с "Гарантией-Строй" - дозвониться невозможно, а если и удается, то легко можно обихитить, письма же с уведомлением не принимаются, им остается обсуждать свои проблемы на неофициальном сайте. Но когда "Гарантии" надо, она может быть вездесущей, например удаляет сообщения об аресте квартир или другую неблагоприятную информацию, дабы не распускать потенциальных клиентов. Недавно представители компании заявили, что в связи с "некультурным и провоцирующим действием некоторых пользователей сайта" "Гарантия" подала заявление в прокуратуру. При том, что, если сайт неофициальный, это значит, что люди могут выразить любое свое мнение, не претендуя на истину в последней инстанции. На что вообще надеется "Гарантия", когда закладывает рот своим дольщикам, когда подает иск на газету МВД? Что ей, как всегда, все сойдет с рук? Недавно на территории Раменского "Гарантия-Строй" начала возводить новый объект - ЖК "Раменский". Но если ЖК "Борисоглебский" и "Кратово" строились с полным пакетом разрешительных документов, то в случае с "Раменским" с дольщиками заключаются предварительные договоры. До последнего времени у "Гарантии" не было разрешения на строительство и имелись большие проблемы с проектом по подключению коммуникаций. Правда, оформлен этот объект уже на другое юридическое лицо. "Гарантия" развернула широкую рекламную кампанию по новому дому, и желающих приобрести в нем жилье уже есть. Хотя неожиданная разборка блочной кладки и строчное вбивание странных подпорок в несущие конструкции не может не вызывать опасений.

Что им могут пожелать те, кто однажды уже столкнулся с этим замечательным застройщиком, с его доброжелательным, трудолюбивым и профессиональным коллективом, кто познакомился поближе с надежным ЧОПом? Они желают новым клиентам "Гарантии" терпения, готовности к самым неожиданным поворотам судьбы, советуют ничему не удивляться и заранее готовить деньги. А хорошего адвоката они посоветуют потом. Хотя, возможно, им и не пригодится. У старых клиентов этой компании ходит шутка: "Если вы связались с "Гарантией", вас ждет бесплатный бонус: гарантированно бесплатное юридическое образование!" Так что нет хуже без добра! А еще "Гарантия" решает основную психологическую проблему горожан: чувство одиночества - когда соседи друг с другом не знакомы, за солью не к кому сбегать. С этим-то у жильцов точно трудностей не возникнет. Познакомится все в судах, на митингах, передругах, переживаниях. Считай, в разведку вместе ходили!

Елизавета ЯЛАНЖИ
Фото АЖИ

От редакции. Просим считать эту публикацию официальным обращением в суд для отзыва предьявленного иска.