

**ВМЕСТЕ МЫ СИЛЬНЕЕ! ЗАЩИТИТЕ СВОИ СЕМЬИ! МЫ В СЕТЯХ
МОШЕННИКОВ! ПОРА ВЫБРАТЬСЯ И ЖИТЬ ДОСТОЙНО! ВЕРНУТЬ СВОЕ!**

**Уважаемые собственники земельных участков и коттеджей
на территории деревни Покровское Истринского городского округа
Московской области!**

**На протяжении длительного времени организаторы застройки территории
водят вас за нос, подменяя понятия и вынуждая вас оплачивать ненужные вам
услуги. Обращения к руководителям местной Администрации не дают желаемого
результата, поскольку изначально была нарушена логика проекта, уж очень
хотелось организаторам зарабатывать на вас вечно, много и больше.
Противоречива и практика судов, нет единообразного подхода как к искам так
называемых управляющих компаний против вас, так и к искам вас против так
называемых управляющих компаний.**

**Существует ли ЖК «НОВОРИЖСКИЙ»? Так что же нужно делать? Прочитайте
эту аферотрагедию и для того, чтобы не дать ей окончательно перерасти в трагедию,
вступайте в ряды некоммерческой организации - членов Товарищества
собственников недвижимости «Новорижский квартал», ибо только ВМЕСТЕ мы
сможем нормализовать ситуацию, признать, восстановить и отстоять свои права,
добиться достойного к себе отношения от бизнес-сообществ, муниципальной и
государственной власти!**

Аферотрагедия (нечто среднее между аферой и трагедией)

Действующие лица:

ООО «Корпорация ИНКОМ-ИНВЕСТ» (далее – «Инком») - Генеральный инвестор
коттеджного посёлка Новорижский (далее - КП Новорижский);

ООО «Стройрезерв» (далее – «СР») - генеральный застройщик и текущий собственник
части инженерных коммуникаций в посёлке;

ООО «Универсал Строй» (далее – «УС») – инвестор;

ООО «Монолитстройсервис» (далее – «МСС») – арендатор инфраструктуры, по сути
“управляющая компания” “поселка” до 1 августа 2018 года;

ООО “НВР-сервис” – сервисная компания, осуществляющая эксплуатацию и озеленение
территории общего пользования “поселка” с 1 августа 2018 года по наст.вр.;

ООО «Профи-Лэнд» (далее – «ПЛ») – текущий собственник части инженерных
коммуникаций в посёлке¹.

Мы – 235 «соинвесторов», инвестиционными взносами которых были оплачены и
земельные участки для коттеджей, и коттеджи и вся территория общего пользования,
включая объекты инфраструктуры.

Схема построения отношений

¹ Все компании относятся к группе ИНКОМ. Все они являются коммерческими организациями, т.е. их целью официально является получение прибыли. Источником этой прибыли как нетрудно догадаться выступают 235 соинвесторов, физических лиц, рискнувших приобрести коттеджи.

07.08. 2009 г. Инком и СР заключили договор на строительство КП «Новорижский», согласно которому:

- СР фактически осуществляло кадастровые, строительные работы и пр., по договору получило в собственность 100% Объектов общего пользования (объекты инфраструктуры, создающие единое инженерное обеспечение коттеджного поселка: внутрипоселковые коммуникации, сети электроснабжения, водоснабжения и канализации, телефонизации, радио, телевидения, система контроля въезда, охраны и видеонаблюдения, внутрипоселковые дороги, административные здания, объекты социально-бытового и культурного назначения, спортивные сооружения и площадки), а значит и 100% земель общего пользования (земельные участки, которые были сформированы в соответствии с Генеральным планом для прохода, проезда по территории коттеджного поселка, занятые имуществом общего пользования), это 7,72 га.

- Инком – осуществляло финансирование данных работ, по договору получило в собственность 100% Объектов, составляющих коттеджную площадь поселка (общая совокупная площадь индивидуальных жилых домов (коттеджей), а также иных объектов (постройки и сооружения), расположенные на придомовых участках, а значит 100% земельных участков для размещения коттеджей и придомовых участков.

Результатом инвестирования должен был стать полноценный *коттеджный посёлок, состоящий из 235 коттеджей (индивидуальных домов)* с объектами инфраструктуры, создающими единое инженерное обеспечение коттеджного поселка: внутрипоселковыми коммуникациями, сетями электроснабжения, водоснабжения и канализации, телефонизации, радио, телевидения, системой контроля въезда, охраны и видеонаблюдения, внутрипоселковыми дорогами, административными зданиями, объектами социально-бытового и культурного назначения, спортивными сооружениями и площадками (далее – «Посёлок²»).

2009-2010 гг. – УС привлекает от соинвесторов денежные средства по следующей схеме (при средней цене сделки (что означало – цену земельного участка) – 3-6 млн. рублей):

а) соинвесторам озвучивалось, что за указанную цену они получают земельные участки и права на инфраструктуру посёлка (в договоре инвестирования закреплялась обязанность соинвестора заключить с указанной Инвестором (УС) эксплуатирующей организацией договор на право пользования объектами инфраструктуры и инженерными сооружениями поселка) – так называемый «сервисный» договор,

б) соинвесторам также было обещано, что будет создана школа и пр., но при этом:

- лишь **2%** цены сделки составляла официальная стоимость земельного участка по договору купли-продажи;
- оставшиеся **98%** вносились на основании некоего «договора инвестирования», по которому УС обещал покупателю построить жилой дом.

в) на самом деле «договор инвестирования» расторгался на следующий день³ по «соглашению» сторон, а покупатели (подавляющее большинство) под давлением сотрудников Инкома⁴ писали расписки в том, что указанные **98%** от внесённых средств были им возвращены. Таким образом, у УС образовывалась «чёрная касса».

г) одновременно покупатели были вынуждены подписывать договор на оказание «сервисных и эксплуатационных» услуг с МСС, так называемые «сервисные» договоры.

² Согласно договорённостям с местной администрацией и генпланом с/п Обушковское, на территории Посёлка также должна была быть построена школа и иные социальные объекты.

³ De facto все соглашения подписывались одновременно, за один визит.

⁴ Не взирая на формальную самостоятельность УС, все сделки проводились в офисе Инкома на Олимпийском проспекте (г. Москва)

д) формы и содержание всех предлагаемых соинвесторам к подписанию документов не изменялись, потому что *«у нас такая схема продажи, но Вы не волнуйтесь, это всё формальности, Вы в итоге получите, всё, как обещали – готовый посёлок, инфраструктуру, школу и пр.»*

2010 – 2014 г. на собранные **«98%»** действительно были построены объекты инфраструктуры, создающие единое инженерное обеспечение коттеджного поселка: внутриселковые коммуникации, сети электроснабжения, водоснабжения и канализации, телефонизации, радио, телевидения, система контроля въезда, охраны и видеонаблюдения, внутриселковые дороги, административные здания, объекты социально-бытового и культурного назначения, спортивные сооружения и площадки. Но право собственности на эти объекты (как и на земли общего пользования) получили, не соинвесторы, а компания СР.

Иными словами, соинвесторы (покупатели земельных участков) профинансировали (по сути «подарили») данные объекты третьему лицу.

В это же время МСС собирало с граждан «эксплуатационные платежи», за «содержание» КП «Новорижский» по навязанному (на основании договора инвестирования) сервисному договору - на право пользования объектами инфраструктуры и инженерными сооружениями поселка.

2014⁵ г. – МСС «арендует» земли общего пользования и объекты инфраструктуры у СР и в одностороннем порядке повышает «эксплуатационные платежи» ввиду увеличения объёма оказываемых услуг. При этом:

- на запросы граждан о раскрытии сведений об объёмах оказанных услуг, о целевом использовании собранных средств, о стоимости каждой из услуг в отдельности – МСС отвечало отказом или просто игнорировало обращение;
- на требования граждан исключить из списка услуг не нужные и неиспользуемые ими (например, оплату содержания сетей⁶ – собственниками, не имеющими на своем участке дома и не пользующиеся коммунальными услугами) МСС также отвечало отказом;
- услуги оказывались не в полном объёме, а основные услуги (электро- и газоснабжение, вывоз мусора) вообще оказываются прямыми поставщиками.

2015 г. – 2016 г. права на земли общего пользования и объекты инфраструктуры переводятся на компанию ПЛ.

При этом МСС продолжает в одностороннем порядке повышать эксплуатационные платежи по сервисным договорам.

2016 г. многие собственники начинают расторгать сервисные договоры с МСС на обслуживание, соглашаясь на компенсацию фактически понесенных МСС расходов. В ответ МСС все равно требует с них ту же сумму, что и по действующему сервисному договору, даже с учётом одностороннего повышения. Наиболее типична мотивация:

- **МСС вынужден платить аренду за коммуникации, доля которой в платежах жителей составляет до 30%;**
- **МСС вынужден нести расходы на содержание этих же коммуникаций за собственника – СР.**

МСС начинает судебные процессы против неплательщиков. В Москве и по другим регионам начинает проигрывать, не доказывая факт оказания услуг и их стоимость. В **Истринском городском суде** процент выигрыша МСС – **99%**.

Обращения граждан в **местные правоохранительные и административные органы:** прокуратуру, Роспотребнадзор и пр. – **не увенчиваются успехом.**

⁵ Период условный: МСС арендовала указанные объекты по мере их создания и введения в эксплуатацию.

⁶ Ещё раз отметим, сетями, приобретенными СР на средства, в том числе, этого собственника.

2017 г. МСС предъявил «массовый» иск к 55 собственникам. Доказательственная база крайне слабая⁷: многочисленные нестыковки по датам, лицам, предметам договором и пр.

Объекты инфраструктуры и земли общего пользования КП Новорижский продолжают переоформляться на компанию ПЛ.

МСС в ответ на нарастающее расторжения сервисных договоров предпринимает контрдействия: **начиная от просто агрессивных** (например, блокировка электронных пропусков от шлагбаума, угрозы отключить коммуникации, чинение препятствий в проезде грузового транспорта и строительной техники) **до откровенно хулиганских** (например, демонстративная и унижительная «проверка документов» у собственника, въезжающего в посёлок; установка мусорных контейнеров перед домами тех, кто расторг договор с МСС и пр.).

2020 – 2021 г. г. ООО «НВР-Сервис» предъявляет аналогичные МСС иски к собственникам. В исках идет подмена понятий, ссылки на якобы практику аж самого Верховного Суда РФ. Идет массовый накат с целью не только взыскать поборы, но и узаконить эти поборы, сделать их вечными вместе с правом их одностороннего увеличения.

Что же произошло?

Группа компаний ИНКОМ:

1. путём обмана граждан **за их счёт** приобрело **для себя земли общего пользования и** объекты инфраструктуры в КП Новорижский. Расторжение договоров инвестирования и невозврат денежных средств (98% стоимости инвестиций) есть в сумме хищение огромной суммы, за счет которой оплачено приобретение в собственность земель общего пользования и объектов инфраструктуры.
2. опосредованно, путём использования схемы с арендой СР – МСС, предоставило уже оплаченные объекты в пользование их фактическим сособственникам. По сути, квазизаконно организован **сбор денежных средств с собственников за пользование принадлежащей им инфраструктурой и земельными участками общего пользования.**
3. не выполнила ни перед соинвесторами, ни перед местной Администрацией обязательств по постройке социальных объектов, несмотря на утвержденный Генплан. А куда ушли предназначенные для этого деньги? Нетрудно догадаться, что собранная с соинвесторов КП Новорижский была присвоена пока неустановленными лицами.
4. Используя монопольное положение на территории КП Новорижский (земли общего пользования и инфраструктура в собственности, фактически военизированный контроль за передвижениями людей и транспорта, огороженная территория), применение сомнительных приемов и методов воздействия на собственников обеспечивается сбор денежных средств за пользование своими же объектами собственности, но по завышенным ставкам, обеспечивающим стабильно растущую прибыль незаконным собственникам, а также навязываются ненужные услуги.
5. путём использования непрозрачных схем и сокрытия информации от собственников постоянно завышает тарифы на те немногие, в действительности оказываемые

⁷ «Масштаб» обоснованности позиций МСС неоднозначен по причине сложности понимания предмета иска и грандиозности присвоенных средств, суды не обладают такой практикой и часто идут по пути удовлетворения такого рода исков, просто не разобравшись, а кому собственно принадлежит земля и инфраструктура.

услуги (например, уборка снега и вывоз мусора) и в любой момент может придумать новые услуги, за которые, по их мнению, собственники должны платить.

А ЧТО НА САМОМ ДЕЛЕ?

Наименование ЖК Новорижский – это всего лишь два участка при въезде на территорию кадастрового квартала 50:08:0050422, находящегося в составе деревни Покровское Истринского района Московской области. Территория кадастрового квартала 50:08:0050422, называемого Администрацией ЖК Новорижский входит в состав д. Покровское го Истра МО, принимая во внимание проект планировки территории, утвержденный Постановлением Главы Истринского муниципального района от 31.12.2009 № 5534/12.

Земельные участки указанной территории имеют назначение “для жилищного строительства с объектами инфраструктуры, социального и культурно-бытового назначения” объединены единой системой инженерной инфраструктуры и единым периметральным ограждением. Но все объекты транспортной и инженерной инфраструктуры находятся в частной собственности юридического лица.

Инком по закону должны были создать на этапе застройки товарищество собственников недвижимости, и должны были передать созданному ТСН земли общего пользования и объекты инфраструктуры. Ведь все это было приобретено и построено за деньги собственников земельных участков.

В настоящее время собственники земельных участков на территории части деревни Покровское Истринского района вынуждены уплачивать монопольно высокую цену за содержание принадлежащего корпорации Инком имущества, оплата превышает разумное возмещение затрат на содержание аналогичной территории в два-три раза.

А на тех, кто расторг сервисные договора обслуживания подают в иски о незаконном обогащении, суды Москвы и Московской области “завалены” такими исками.

Осознавшие факт обмана и воровства собственники земельных участков организовали товарищество собственников недвижимости «НОВОРИЖСКИЙ КВАРТАЛ» (ТСН) с целью объединения в борьбе за свои права, но группа Инком их игнорирует и на запрос предоставить смету о составе и стоимости услуг ничего не отвечает. Но количество членов ТСН растет и будет расти, чем быстрее все собственники станут членами ТСН, тем сложнее Инкому станет игнорировать ТСН, тем быстрее мы сможем вернуть себе свою собственность и восстановить свои нарушенные права.

Чего мы добиваемся?

1. Комплексного расследования деятельности органов управления компаний, организовавших застройку КП Новорижский (выявления нарушений в сфере гражданского, градостроительного, земельного, налогового, административного и уголовного законодательства).
2. Признания факта хищения денежных средств у соинвесторов компаниями, организовавшими застройку КП Новорижский, незаконными сделок по приватизации земель общего пользования и объектов инфраструктуры в собственность отдельных частных лиц.
3. Возврата в общую долевую собственность земель общего пользования и инфраструктуры их законным собственникам – собственникам земельных участков.

Как это сделать?

ТОЛЬКО ВМЕСТЕ! НАДО ОБЪЕДИНЯТЬСЯ В ТОВАРИЩЕСТВО СОБСТВЕННИКОВ НЕДВИЖИМОСТИ И ВСЕМ МИРОМ НАВАЛИТЬСЯ НА ВОРОВ И ЖУЛИКОВ, ДОБИТЬСЯ ИХ ОСУЖДЕНИЯ И ВОЗВРАТА НАШЕГО ИМУЩЕСТВА НАМ! ЕСЛИ ПОТРЕБУЕТСЯ ДОЙТИ ДО ПРЕЗИДЕНТА РФ! ОБОКРАЛИ НЕ ТОЛЬКО

НАС, НО И НАШИХ ДЕТЕЙ И ВНУКОВ! НЕ БУДЕМ ТЕРПЕТЬ! НЕ ПОЗВОЛИМ ГЛУМИТЬСЯ НАД НАМИ! КАЖДЫЙ ИЗ НАС ДОЛЖЕН ПОДАТЬ ЗАЯВЛЕНИЕ В ПОЛИЦИЮ И ПРОКУРАТУРУ НА ВОРОВ И ЖУЛИКОВ!

ПООДИНОЧКЕ ИНКОМ НАС ВСЕХ ПЕРЕЛОМАЕТ В СУДАХ И ДРУГИХ ОРГАНАХ! ОНИ ПРОПЛАТЯТ ЛЮБЫЕ ПУБЛИКАЦИИ, НАЙМУТ ЛЮБЫХ АДВОКАТОВ! ОДИН В ПОЛЕ НЕ ВОИН! ТОЛЬКО ВМЕСТЕ! ВМЕСТЕ МЫ И СИЛА И ДЕНЕГ СОБЕРЕМ НА ЗАЩИТУ СВОИ ПРАВ!

Вернув свое себе – земли общего пользования и объекты инфраструктуры в долевую собственность (каждому собственнику пропорционально площади земельного участка в собственности), мы сможем либо сами оказывать себе нужные нам услуги по честным расценкам, либо сами нанимать честных подрядчиков. В любом случае мы сами будем решать, сколько и кому платить!

В противном случае нам придется смириться и платить вору и жулику все увеличивающиеся поборы за навязанные нам услуги и содержание принадлежащих чужакам объектов собственности или за бесценок продать свое имущество, чтобы избежать унижительных отношений.

Ждем Вас по адресу: _____, время приема:

Звоните нам: _____

Пишите нам: _____

Не откладывайте на завтра! Ждем Вас сегодня! Расскажите своим соседям, дайте им наш адрес!

**ВМЕСТЕ МЫ СИЛЬНЕЕ! ЗАЩИТИТЕ СВОИ СЕМЬИ! МЫ В СЕТЯХ
МОШЕННИКОВ! ПОРА ВЫБРАТЬСЯ И ЖИТЬ ДОСТОЙНО! ВЕРНУТЬ СВОЕ!**