

Главе Мытищинского муниципального района  
Азарову В.С.

Главе городского поселения Мытищи  
Казакову А.М.

Генеральному директору ООО «Дом-Спецстрой»  
Кучеренко С.В.

Генеральному директору ЗАО «Спецстройжилье –  
XXI век»  
Таирбекову М.М.

---

От инициативной группы дольщиков  
домов 58, 59 в мкр.36 г.Мытищи

*«Об учете прав «проблемных» групп дольщиков  
при заключении договоров с новым застройщиком;  
запрос о почтовом адресе застройщика»*

*В целях компактности изложения в тексте использованы следующие обозначения:*

*«бывший застройщик» - ЗАО «Спецстройжилье - XXI век»*

*«новый застройщик» - ООО «Дом-Спецстрой»*

*«ДДУ» - договор долевого участия в строительстве*

*«Инвестдоговор» - Инвестиционный договор № 117-Д от 29.08.01г.*

*«Район» - Муниципальное образование «Мытищинский муниципальный район Московской области»*

Уважаемые господа!

В связи с большим количеством обращений дольщиков в инициативную группу и в целях предотвращения массовых запросов от дольщиков сторонам Инвестдоговора возникла необходимость получить разъяснения о том, каким образом будут учтены права некоторых групп дольщиков при заключении ДДУ с новым застройщиком.

Выявлены следующие «проблемные» группы дольщиков:

**«Квартирщики-переуступщики»** - дольщики, получившие права на квартиры по соглашениям об уступке прав по ДДУ с «первоначальными» дольщиками – физическими или юридическими лицами, ранее заключившими ДДУ с бывшим застройщиком.

**«Квартирщики - расторгенцы по соглашению сторон»** - дольщики, которые, не дождавшись предоставления квартир от бывшего застройщика при существенном нарушении сроков строительства, потребовали расторжения ДДУ, заключили соглашение о расторжении ДДУ, надеясь вернуть деньги, но так их и не получили.

**«Квартирщики - расторгенцы по суду»** - дольщики, которые не смогли по каким-либо причинам заключить соглашения о расторжении ДДУ и возврате денег и обратились в суд, решением которого ДДУ был расторгнут, бывший застройщик был обязан вернуть деньги, но не вернул.

**«Гаражники»** - дольщики, заключившие с бывшим застройщиком ДДУ на гаражи.

**«Нежилые помещения»** - дольщики, заключившие ДДУ на нежилые помещения.

В соответствии с Соглашением от 29.07.11г. об уступке прав и переводе обязанностей по Инвестдоговору, **обязанность по предоставлению дольщикам соответствующих объектов недвижимости «разделилась»**. Новый застройщик обязан вступить с дольщиками - «квартирщиками» в договорные отношения посредством заключения соглашений об уступке прав и переводе долга и, на их основе, ДДУ. А обязанность предоставлять гаражи и нежилые помещения осталась за бывшим застройщиком. Эта обязанность исполнима при надлежащем исполнении условий Инвестдоговора его сторонами, т.к. доля бывшего застройщика в Инвестдоговоре в точности равна его обязательствам по передаче площадей дольщикам. Но физически выполнить данные обязательства бывший застройщик сможет только в том случае,

если новый застройщик передаст по завершении строительства указанные объекты бывшему застройщику.

Из условий Инвестдоговора (с учетом дополнительных соглашений к нему) следует, что полное или частичное **непредоставление квартир и(или) нежилых помещений** дольщикам из «проблемных» групп **приведет к увеличению долей нового застройщика и Района** в рамках Инвестдоговора, что окончательно выявится при составлении итогового Акта распределения построенных площадей между сторонами Инвестдоговора.

Таким образом, **попустительство администрации Района, как стороны Инвестдоговора, бывшему и новому застройщикам**, способствующее передаче площадей дольщикам из «проблемных» групп, носит заинтересованный характер. Так как администрация Района не является стороной ДДУ дольщиков, а дольщики не являются стороной Инвестдоговора, то крайне затруднено отстаивание своих прав указанными группами дольщиков в судебном порядке. Данное обстоятельство может повлечь за собой как коллективные обращения дольщиков в правоохранительные органы и вышестоящие органы власти, так и проведение массовых публичных протестных мероприятий.

На основании изложенного, **прошу письменно разъяснить, каким образом будут учтены законные права каждой из вышеуказанных групп дольщиков при заключении ДДУ с новым застройщиком.** Будут ли с дольщиками этих групп заключаться ДДУ и на каких именно условиях, либо предоставляться компенсации в каком-либо ином виде, и, если последнее, то в каком порядке и размере? Обращаю внимание, что речь идет исключительно об основных обязательствах бывшего застройщика - о предоставлении дольщикам по завершении строительства соответствующих объектов недвижимости (квартир, нежилых помещений, гаражей). Прошу принять во внимание, что денежные средства «проблемных» групп дольщиков точно таким же образом, как и средства дольщиков-«квартирщиков» использовались для строительства домов в рамках Инвестдоговора и нет каких-либо оснований игнорировать и ущемлять законные права последних.

Ответы сторон Инвестдоговора будут доведены до сведения всех дольщиков посредством публикации на нашем сайте [www.m117d.narod.ru](http://www.m117d.narod.ru)

Прошу также стороны Инвестдоговора **предоставить инициативной группе информацию о действующем почтовом адресе и телефоне ООО «Дом-Спецстрой»**, т.к. по своему юридическому адресу данная организация отсутствует, что неоднократно проверялось направлением корреспонденции и личным посещением гражданами юридического адреса. Данное обстоятельство лишает дольщиков возможности прямого общения с новым застройщиком и свидетельствует об уклонении нового застройщика от такого общения.

**По поручению инициативной группы  
Председатель инициативной группы**



**Юрков В.К.**  
02.05.2012г.

*Зарегистрирован по адресу: 141407, Московская область, г. Химки, ул. Бабакина, д.7, кв. 41  
конт. тел. 8.917-505-7459*