

Открытое письмо по вопросу строительства жилого дома

по адресу г.Ростов-на-Дону ул.Зорге, 9

Я, Бондаренко Игорь Александрович, хочу дать разъяснения по вопросу финансово-хозяйственной деятельности на посту генерального директора ООО "СК "СтройСервис". С момента образования фирмы, в 2005 году до 1.09.2015 я был только *учредителем* ООО "СК"СтройСервис" и владел с 2005 года по 2013 год – 25% уставного капитала, с 2013 года по 1.09.2015 года – 50%, а с 1.09.2015 года по 20.07.2016 года – 100% уставного капитала. Генеральным директором ООО "СК "СтройСервис" я стал в период с 11.08.2015 года до 06.07.2016 года, т.е. 11 месяцев. В момент, когда я являлся только учредителем с 2005 года до 11.08.2015 года, я не принимал единолично никаких решений, т.к.этого не позволял процент в уставном капитале, и тем более не мог единолично распоряжаться денежными средствами фирмы, этим правом владеет только генеральный директор фирмы ( кроме случаев крупных финансовых сделок, либо принятие решений по кредитованию и т.д). Контролировать расходование денежных средств я имел право только как соучредитель компании.

11.08.2015 года я принял руководство фирмой от Хрущева Валентина Евгеньевича, при этом был составлен передаточный акт 07.08.2015 года. Поэтому, я могу дать разъяснение по ведению финансово-хозяйственной деятельности фирмы, подтвержденное цифрами, только в период моего нахождения на посту с 11.08.2015 года по 06.07.2016 года.

Итак, на 11.08.2015 года в кассу ООО "СК"СтройСервис" поступили средства в размере – 597,0 млн. рублей.

Долг дольщиков перед фирмой составлял – 62,4 млн. рублей ( эти цифры отражены в передаточном акте). За время, когда я был ген.директором фирмы, от дольщиков поступило в кассу – по договорам долевого участия : 30.836.955 рублей и по договорам займа : 13.007.560 рублей. ИТОГО фактически получено в кассу – 43.844.515 рублей. Т.е. было заключено договоров долевого участия на 18 квартир и 4 автостояночных места за 11 месяцев .Такую малую сумму, полученную от дольщиков, мы объясняли кризисной ситуацией в стране. Мы вкладывали эти средства только в работы, связанные со строительством объекта : строительно-монтажные работы, выполнение работ по техприсоединению объекта к инженерным сетям (нами была приобретена трансформаторная подстанция для жилого дома на Зорге ,9), оплату налогов, выплату заработной платы рабочим , ИТР и т.д. Все эти затраты указаны в сводном сметном расчете и ежеквартально проверялись Региональной службой Госстройнадзора по Ростовской области (целевое использование средств дольщиков). При этом следует обратить внимание, что на строительно-монтажные работы ( СМР ) поступают не все средства дольщиков, а часть их, остальные расходуются по статьям, указанным в смете . Непонимание этой ситуации со стороны дольщиков или чьи-то действия, направленные на то, чтобы сознательно ввести дольщиков в заблуждение привели к тому, что в своих жалобах они писали : внесено 2/3 средств от стоимости, а построено 30% дома ( что также является явной ошибкой ). Никогда внесенные средства не будут равны СМР ( это то, что дольщики называют домом). Мы по собственной инициативе разместили на нашем сайте все данные о приходе долевых средств и их расходе.

Далее, четко понимая, что средств дольщиков и нерегулярное их поступление, явно не позволяют соблюдение сроков строительства, я пришел к выводу, что нужно занимать ( инвестировать ) собственные средства в строительство данного объекта. В период с 11.07.2015 года по 07.06.2016 года мной было вложено собственных средств на сумму 13.982.067 рублей, что подтверждено бухгалтерскими документами. К сожалению, эта сумма не решила вопрос о бесперебойном строительстве объекта. Начались жалобы дольщиков о срыве графика строительства дома во все инстанции вплоть до приемной Президента РФ, далее в этих жалобах на срыв сроков появился текст о том, что средства дольщиков разворовываются, а со временем в этих жалобах появилось мое имя, в качестве основного обвиняемого. В декабре 2015 года на меня было заведено дело в правоохранительных органах (при этом я проработал в должности ген.директора и владел 100% уставного капитала к тому моменту всего 4 месяца). Строительство приобрело хаотичный порядок, а мае месяце было приостановлено. Причины – катастрофическая нехватка средств, систематические проверки всех контролирующих инстанций, которые дестабилизировали работу фирмы, отнимая большую часть времени, которая была необходима для принятия конструктивных решений. Также негативный имидж фирмы, был создан группой дольщиков (именно небольшой группой, а не большинством дольщиков!) и в интернете, и своими жалобами во все инстанции, в которых звучало требование возбудить против меня уголовное дело. Естественно, разговоры о том, что я под следствием, также сыграли свою роль в том, что к фирме стали относиться негативно со всеми вытекающими последствиями. Это привело к тому, что долевое участие в строительстве практически прекратилось. Банки прекратили аккредитацию фирмы и выдачу ипотечных кредитов по данному объекту, кадастровая служба наложила арест на регистрацию договоров долевого участия, были наложены аресты на расчетные счета компании. В список проблемных объектов наш дом не попал, потому что я принял на себя все обязательства по завершению строительства дома и предпринимал для этого все возможные меры, но давление на меня, как на генерального директора и учредителя ООО "СК"СтройСервис", со стороны проверяющих органов продолжало возрастать. Первая проверка проводилась городской администрацией совместно с депутатом Законодательного собрания РО Шепелевым Е.М. (Ответ г-ну Шепелеву был отправлен 27.08.2015 года). После этого проводилась комплексная проверка Региональной службой строительного надзора по РО, проверяемый период – с 11.10.2012 года по 30.09.2015 года ( акт от 27.11.2015 года). Затем проводила проверку прокуратура Советского района города ( ответ был отправлен 02.12.2015г. исх. № 402, дополнения к ответу были направлены 07.12.2015г. исх.№407 и 08.12.2015г. исх.№409 ). Совместно проводилась проверка прокуратурой Октябрьского района города (ответ был отправлен 02.12.2015 года, исх. №402). После этого началась проверка ОЭБиПК УМВД России по г.Ростову-на-Дону за период с 01.01.2013 года по 30.09.2015 года. Параллельно мы ежеквартально отчитывались перед Региональной службой Госстройконтроля по РО о целевом использовании денежных средств. И хотя все предыдущие проверки мы прошли без особых замечаний со стороны проверяемых органов, далее начались следственные мероприятия по мне лично, как по ген.директору и единственному учредителю ООО "СК"СтройСервис", которые продолжаются по настоящее время. За время моего пребывания на посту ген.директора и после того, как я вынужден был продать фирму, не прошло ни единого дня, чтобы меня не проверяли государственные и правоохранительные органы. Наш президент В.В.Путин назвал это – "кошмарить" бизнес. В связи с вышесказанным, в 2016 году я окончательно понял, что мне, лично Бондаренко Игорю Александровичу, созданы невозможные условия для строительства и выполнения обязательств перед дольщиками в г.Ростове-на-Дону. Считаю необходимым напомнить, что до 2016 года нашей компанией, под моим руководством, было построено и сдано в эксплуатацию без нарушения сроков строительства 8 многоквартирных жилых домов, жилой

площадью около 80 000 квадратных метров, и у нашей компании не было ни одного обманутого дольщика . Неоднократно рапортуя о сдаче жилья в эксплуатацию , городская и областная администрации награждали компанию и меня лично грамотами и почетными наградами.

Чтобы сохранить фирму и не оставить дольщиков обманутыми, я принял решение в июле 2016 года продать всю долю в уставном капитале Астапову Игорю Ивановичу, профессиональному строителю, которого знаю с 1984 года.

В связи со сложившейся ситуацией вокруг меня , ООО "СК"СтройСервис" и реальной угрозой появления более 300 семей – обманутых дольщиков , был принят ряд мер.

Мне пришлось оставить ООО 'СК"СтройСервис" другому лицу, тем самым дав ему возможность работать спокойно, сняв нагрузку от давления проверяющих органов. Идут переговоры по продаже основных фондов , принадлежащих мне компаний , часть которых будет направлена на возобновление строительства жилого дома на Зорге ,9 .

Расчет, на основании которого я принял вышеуказанное решение.

Общая стоимость строительства , по сводному сметному

расчету --- 856,9 млн. руб.

(который нельзя путать со стоимостью строительно-монтажных работ (СМР).

Дольщикам была донесена ложная информация , что это одно и то же. Отсюда все жалобы и непонимания с их стороны , о том , что построено 30 % объекта ,( что не соответствует действительности ), а потрачено 70% от стоимости всего объекта только на СМР . На самом же деле средства дольщиков направлены на все статьи расходов, согласно сметному расчету.

Приход средств от дольщиков ( на момент передачи мне

дел Хрущевым В.Е.) составил --- 597,0 млн. руб.

Приход средств от дольщиков (за время моего пребывания

на посту ген.директора) составил --- 43,8 млн.руб.

**ИТОГО приход средств от дольщиков составил --- 640,8 млн.руб.**

Долги дольщиков перед фирмой ( по передаточному акту,

подписанным прежним генеральным директором) составили --- 62,4 млн.руб.

Долги дольщиков ( когда я был директором) составили --- 1.8 млн.руб.

**ИТОГО долги дольщиков перед фирмой составили --- 64.2 млн.руб.**

Не реализовано квартир на 05.07.2016г. – 77шт. ( на сумму  
77шт.=4022,53 м2 x 60 000 руб/м2) --- 241,4 млн.руб.

Не реализовано стояночных мест – 37 шт. ( на сумму  
37шт x 850 000 руб.) --- 31,5 млн. руб.

ИТОГО к получению (64,2млн. + 241,4млн. + 31,5млн.) --- 337,1 млн.руб.

ВСЕГО К ПОЛУЧЕНИЮ денежных средств от реализации

квартир, нежилых помещений и автостоянок (640,8 млн. +337,1 млн.) = 977,9 млн.руб.

ИТОГО ОЖИДАЕМЫЙ ДОХОД ООО "СК"СтройСервис"  
(977,9 млн. -856,9 млн. ) = 121,0 млн.руб.

Этот расчет наглядно демонстрирует инвестиционную привлекательность объекта, что является главной причиной, по которой Астапов И.И. приобрел данную фирму, и по которой я собираюсь инвестировать в данный объект , даже при цене 55 000 руб/м2 , которая была и в 2013 году, доход составит 100,8 млн.руб. Никто из посторонних инвесторов , в сложившейся ситуации не возьмется инвестировать в данный объект, так как слишком испорчена репутация фирмы , в связи с неадекватными действиями небольшой группы дольщиков .

На сегодняшний день дом действительно является не достроенным , возмущение дольщиков является правомерным. Сроки ввода объекта в эксплуатацию были сорваны. Я, Бондаренко И.А, от лица компании приношу свои извинения людям , доверившим нам свои денежные средства. Мы предпринимаем все возможные меры для того, чтобы компания ООО "СК"СтройСервис" возобновила ход строительных работ и выполнила взятые на себя обязательства перед дольщиками. Одними из таких мер являются действия, которые направлены на реализацию основных фондов ( в том числе земельного участка, строительной техники и т.д. ) , принадлежащей мне фирме, часть средств при этом планируется направить на завершение строительства жилого дома по ул.Зорге, 9.

С уважением,

15.10.2016

И.А.Бондаренко