Прокурору Ленинградской области

Маркову Борису Петровичу

197342, Санкт-Петербург, ул. Торжковская, д.4

от садоводов СНП «Северная Жемчужина» ИНН 7842012835

Ленинградская обл., Всеволжский район, п. Белоостров

КОЛЛЕКТИВНАЯ ЖАЛОБА

«В пятнадцати минутах езды от города (десять минут от КАД!), есть место, мало известное любителям отдыха на природе, поскольку еще совсем недавно оно было запретной территорией. В целебном воздухе, напоенном ароматом стройных сосен, среди светлого леса, не вытоптанного толпами грибников, в первозданной чистоте и  тишине, нарушаемой лишь журчанием Серебряного ручья, Вы можете построить свой дом….» (официальный сайт СНП «Северная Женчужина» <http://rajala.su/>).

Многие из нас поддались на эту рекламу, были очарованы красотой этих мест и «обещаниями скорого рая» представителем СНП при первом знакомстве. Если бы мы только могли рассмотреть тогда тот беспредел, который нас ожидает, отдавая свои деньги за «право пользования участком в СНП «Северная Жемчужина».

Первые сомнения возникают, когда будущий садовод при оплате вступительного взноса в СНП (в зависимости от расположения участка от 700 000 руб. до 1 500 000 руб.) становился не «членом СНП» а «кандидатом в члены СНП», а право написать заявление о вступлении в члены СНП у человека возникает только через пол - года. При этом никто не разъясняет – что стать полноправным членом СНП, в соответствии с Уставом нереально, так как для получения статуса члена СНП помимо заявления необходимо получить рекомендации двух членов Правления:

(пункт 4.2.4. Устава СНП «Северная Жемчужина»: Со дня получения Правлением Партнерства письменного заявления о приеме в Члены Партнерства и **2 (двух) рекомендаций от Членов Правления**, **Правление обязано рассмотреть вопрос о членстве кандидата в течении одного года**, а в случае положительного решения, председатель правления издает Распоряжение о зачислении кандидата в Члены Партнерства и вручает его кандидату.)

Особо настойчивые садоводы, порядка 150 человек, сумели добиться заключения и регистрации договоров субаренды на выделенные участки со сроком действия до 30 апреля 2057 года. **(Приложение № 27)**

За всё время существования СНП садоводам лишь однажды, в 2016 году удалось добиться формирования счётной комиссии и предоставления отчета по расходованию денежных средств за 2015 год. При том, что Правление приложило все усилия для сокрытия расходных и приходной документации, счетной комиссии удалось выявить порядка 120 миллионов рублей, потраченных неизвестно куда. Так же, были выявлены факты отсутствия начисления взносов некоторым садоводам. Ответа на отчет счетной комиссии садоводы ждут от Председателя до сих пор, а практика отчётов за взносы была прекращена.

Кризис 2016 года и падение продаж вынудили Правление начать изыскивать дополнительные возможности сбора денег с садоводов. Появилась идея строительства детской площадки на территории СНП за счёт дополнительных целевых взносов. Был предложен безальтернативный проект застройки сметной стоимостью более 14 миллионов рублей с одним безальтернативным застройщиком Русяевым Вадимом Николаевичем, который по совместительству, вместе со своей семьёй, является Учредителем СНП «Северная Жемчужина» и единственным подрядчиком на все строительные работы в СНП. Не смотря на многочисленные протесты садоводов, отрицательный результат первого голосования в группе ВК и личном кабинете **(Приложение №1),** Председатель организовал дополнительное голосование в здании Правления **(Приложение №2)** с бюллетенями, не предусматривающими отрицательного результата **(Приложение №3).** По результатам данного голосования, в котором приняло участие 70 человек (при общем количестве садоводов на тот момент около 720) было принято решение об установлении Целевого дополнительного взноса на обустройство мест общего пользования в размере 14 100 рублей с участка. Что нашло своё отражение в решении Общего собрания неустановленного количества членов СНП «Северная Жемчужина» от 08 июля 2016 года **(Приложение №4)**. На основании этого решения **все садоводы, не являясь членами СНП «Северная Жемчужина», стали обязаны** внести взнос на строительство объектов инфраструктуры. На сегодняшний день различными методами Правлению удалось выбить этот взнос с 45 % садоводов, оставшимся 55% с 16 января 2018 года ограничили въезд на территорию СНП,  **таким образом, сделав пользование участком невозможным. (Приложение №5).** На запрос выдать копию распоряжения об ограничении въезда садоводам предложено подать письменный запрос в Правление и дождаться ответа в течение 30 дней. Это при том, что многие уже построили дома, живут здесь постоянно и дом в СНП является их единственным жильём! Садовод Тараканов Александр, проживает с двумя детьми и престарелой матерью. Он вынужден ежедневно, вместе с ребёнком ходить пешком, несмотря на холод, по два километра от дома до шлагбаума. От безысходности он даже организовал канал на Ютубе, куда ежедневно выкладывает своё видео, в надежде привлечь внимание к своей беде! https://www.youtube.com/user/AleksandrAsterisk/videos

В 2016 году несколько садоводов написало Председателю СНП заявления с просьбой принять их в члены СНП «Северная Жемчужина» **(Приложение №6)**. Они были вызваны на заседание Правления **(Приложение №7)** и там, в устной форме им было отказано в приёме в члены, просьбы выдать письменный отказ членами Правления были проигнорированы. На сегодняшний момент в СНП около 19 членов, все они связанны между собой родственными или иными связями, а те, немногочисленные члены, не входящие в их круг, были вынуждены написать доверенность на Председателя СНП Кудрина А.В. и фактически лишены права голоса **( Приложение №28)** и порядка 800 бесправных «кандидатов в члены СНП». Эти 15 «избранных» принимают **все решения, устанавливают размер постоянно растущих членских и иных сборов.**  А членские взносы растут с пугающей скоростью, если в **2016** году он составлял **15 995** рублей в полугодие. То, на первое **полугодие 2018** года он установлен в размере **25 200 рублей ( 50 400 рублей в год)!** Причём, в размер взносов члены вносят статьи расходов не предусмотренные данным видом сборов, так смета 2016 года увеличена на ставку рефинансирования ЦБ РФ, что составило **1 536 400 руб.** а так же смета увеличена на годовой размер инфляции 13%. **(Приложение №8)** В смету за второе полугодие 2017 года заложено строительство инфраструктурного объекта – здания поста охраны у выезда из СНП в размере 426 000 рублей. **(Приложение №9)** А во взносы на 2018 год заложены 150 000 рублей на проведение праздничных мероприятий. **(Приложение №10)** Все запросы не только о расходовании средств членских взносов, но и раскрытии статей планируемых расходов Председателем игнорируются. А средства, полученные от садоводов при «покупке» участков как вступительных, так и целевых на развитие инфраструктуры уже давно рассматриваются Членами Правления как личный доход. На вопрос господину Русяеву Вадиму Николаевичу- на какие объекты инфраструктуры планируется потратить деньги от будущих поступлений целевых взносов новых садоводов был получен прямой ответ, что НИКАКИХ и он уже столько вложил сюда личных средств, что СНП с ним «не расчитаться».

# Практика выбивания так называемых «взносов», путём закрытия шлагбаума, опробованная в 2017 году (Приложение №11), в 2018 дополнилась, на первый взгляд, вполне законным способом истребования взносов через суд. Для создания положительной судебной практике иск был подан на «должника», и по совместительству Члена Правления СНП «Северная Жемчужина», (Приложение №12) Учредителя, совместно с другим членом Правления Бондаревым Р.А. ДНП «Поле Сад» - Костомахину Ю.А. (Гражданское дело 2-140/2017-143) (Приложение №13).

У отдельных садоводов имеется опыт обращения к Всеволжскому городскому прокурору советнику юстиции Корчагину А.Г. по факту нарушения прав граждан, предусмотренных Федеральным Законодательством **(Приложение №14)**- этому заявлению даже не удосужились в течении месяца присвоить входящий номер, а далее, без рассмотрения госпожа Царева Т.В. передала материалы в УМВД России по Всеволжскому району (**Приложение №15)**, откуда оно было перенаправлено в 88 отдел полиции УМВД России по Всеволжскому району **(Приложение №16)**, где успешно и затерялось. Ответа нет до сих пор.

С самого начала образования СНП, Правлением анонсировалось строительство газопровода для нужд домовладений. Единственным документом, подтверждающим возникшие взаимоотношения СНП и садовода в рамках обеспечения снабжения газом своего дома проявлялось в написании заявления садовода на согласие на создание технической возможности газификации своего участка **(Приложение №17)**. Никаких более документов, а тем более договоров не подписывалось и не выдавалось. На сегодняшний момент газопровод подведён к границам СНП, на вопрос о сроках дальнейшего строительства у Председателя один ответ- денег нет. При этом на требования садоводов опубликовать списки с указанием хотя-бы номеров участков и суммы не оплаченных взносов они получают отказ, по причине той же защиты персональных данных. Требования по отчету за уже потраченные деньги на строительство газопровода тоже остаются без ответа.

Отсутствие каких-либо документов - это норма для нашего СНП. По условиям «приобретения» участков за счёт целевого взноса на каждый участок выделяется по 5 кВт электрической мощности. Дополнительно у садовода есть право докупить дополнительную мощность по цене 40 000 за кВт. При обращении с данным вопросом к Председателю садовод получал, в лучшем случае, соглашение о рассрочке данного платежа. Никаких обоснований цены, никаких договоров не дают. **(Приложение №18)** На сегодняшний день практически все участки подключены к сетям СНП, но – у садоводов нет никаких актов, договоров на пользование мощностями и нет уверенности что завтра, по надуманной причине наши участки могут быть обесточены!

В 2016 году СНП произвело раздел арендованного участка кадастровый номер 47:08:0103001:33 площадью 150 га, на 1014 участков, из которых 1013 предназначены для ведения членами партнёрства садоводства, а один из участков составляют места общего пользования. В связи с чем между СНП «Северная Жемчужина» и Управлением Росимущества по Ленинградской области 31.08.2016 года был подписан новый договор №395-Н аренды земельных участков, образованных в результате раздела, а так же соглашение о расторжении договора аренды от 27.02.2010 г. № 228-Н. Органами Федеральной службы Государственной регистрации, кадастра и картографии 14.08.2017 г. произведены регистрационные действия по расторжению одного договора и заключению нового. При этом с нами действующие договора субаренды не были расторгнуты, более того нас даже не уведомили ни о предстоящем досрочном расторжении договора аренды, ни о заключении нового. **Законность действий сотрудников Федеральной службы Государственной регистрации, кадастра и картографии вызывает большие сомнения.** **( Приложение №19)** Считаем, что Члены Правления имели прямой умысел в сокрытии данных действий, таким образом препятствуя нам воспользоваться правом, предусмотренном Ст.168 Земельного Кодекса: Прекращение договора субаренды при досрочном прекращении договора аренды п.1. Если иное не предусмотрено договором аренды, досрочное прекращение договора аренды влечет прекращение заключенного в соответствии с ним договора субаренды. **Субарендатор в этом случае имеет право на заключение с ним договора аренды на имущество, находящееся в его пользовании в соответствии с договором субаренды, в пределах оставшегося срока субаренды на условиях, соответствующих условиям прекращенного договора аренды.**

Таким образом, мы были лишены единственного, законного права на пользование участками. Решения по заявлениям, поданными Председателю с требованием заключить новые договора субаренды саботируются под надуманными предлогами (**Приложения № 20, 21,22**: «у СНП на сегодняшний день нет согласия МТУ Росимущества по Санкт-Петербургу и Ленинградской области на сдачу участков в субаренду, при том, что СНП с данным вопросом за полтора года действия договора даже не обращалось вМТУ Росимущества по Санкт-Петербургу и Ленинградской области. Новый договор аренды садоводам для ознакомления не показывают.

С начала деятельности Партнёрства одной из основных проблем была подъездная дорога. Председатель несколько лет говорил нам о том, что дорога к СНП находится на разных стадиях согласования, а пока мы пользуемся совместно с военными одной дорогой, по которой те едут на полигон. Так как эта дорога нам не принадлежит, то и нет смысла её ремонтировать. В 2017 году нам объявили, что новой дороги до шоссе у нас не будет, будем теперь всегда использовать «военную дорогу». А денег на её ремонт как всегда нет. В садоводстве появилась стихийная инициатива - собрать добровольно, кто сколько сможет денег и своими силами хоть как-то привести в порядок эту дорогу.

Эту идею с радостью подхватил наш Председатель – схема принятия решения о новых целевых сборах уже была отработана на строительстве детской площадки. В отличии от того случая голосование сделали анонимным, увеличили количество проголосовавших, что создало видимость народной поддержки инициативы Председателя. Опять завышенная в разы смета, опять один незаменимый подрядчик – новая только система подсчёта суммы взноса: теперь ввели «коэффициент собираемости взносов», что позволило увеличить размер целевого сбора почти в два раза! **(Приложение № 23)** Опять «неизвестные» члены собрались и решили – взносу быть! **Теперь все садоводы, по прежнему не являясь Членами Партнерства, стали должны ему по 25 000 рублей на ремонт дороги, на которую даже у самого Партнёрства нет никаких прав! (Приложение №24)**

В СНП несколько лет идёт сбор средств на «приватизацию». Размер этого сбора установлен Правлением, составляет 48520 руб. Ни одна цифра в данной смете не подтверждена документами. **(Приложение №25)** Вызывает сомнение стоимость выполнения некоторых видов работ, например:

п.5 Вынос в натуру границ земельных участков, внесение изменений в кадастровые паспорта (при необходимости), внесение сведений о зарегистрированных правах.

8500 руб. с участка \* 1013 участков = 8 610 500 рублей !!!

п.2 и п.3 Подача документов для регистрации прав РФ на земельные участки и Получение документов п. 2

Суммарно 5000 руб. с участка\*1013 участков = **5 065 000 рублей за подачу и получение документов!!!**

Сама процедура «приватизации» вызывает у садоводов сомнение, так как, на сегодняшний момент у нас, в отличие от «членов СНП» нет никаких документов, подтверждающих наше право пользования нашими участками. В члены Партнёрства нас не принимают, договора субаренды прекратили своё действие. У нас есть подозрение, что данная кампания является прикрытием истинных целей членов Правления – оформление в собственность свободных участков на себя или подставных лиц.

На сегодняшний день решением членов СНП утвержден размер «членских взносов» с «не членов» Партнерства в размере 25 200 рублей за первое полугодие 2018 года **(Приложение №10)**. Почти в пять раз увеличена статья по расходам на ремонт и содержание дорог и канав внутри СНП – таким образом, на садоводов перекладывают обязанности подрядчика за счет целевых взносов, уплаченных уже при «покупке» участка, строительства дорог внутри Партнёрства. Опять применён пресловутый коэффициент собираемости взносов. **(Приложение №26)** Установлены штрафные санкции за неуплату в срок, который не понятно кто установил. При этом, не смотря на положения Устава, о необходимости отчитаться за ранее собранные деньги речи не идёт совсем.

На такие нарушения Законодательства РФ, как превышение полномочий Председателем СНП – принятие поправок в Регламент проживания садоводов на территории СНП «Северная Жемчужина» без обсуждения и голосования на Общем собрании, мы уже не обращаем внимания.

К сожалению, понадобилось много времени, пока мы поняли, что попали в зависимость от хорошо организованной, с четким пониманием своих целей и задач группы лиц. Чего только стоит их опыт участия в деятельности других подобных Партнёрствах на правах Учредителей (по данным с сайта «За честный бизнес» <https://zachestnyibiznes.ru/>:

Русяев Николай Иванович:

[СНП "СЕВЕРНАЯ ЖЕМЧУЖИНА"](https://zachestnyibiznes.ru/company/ul/1067800033564_7842012835_SNP-SEVERNAYa-GhEMChUGhINA), [СНП "ЛЕСНОЙ ГРАД"](https://zachestnyibiznes.ru/company/ul/1077800007526_7813202817_SNP-LESNOY-GRAD), [ДНП "ЛАДОЖСКИЕ ПРОСТОРЫ"](https://zachestnyibiznes.ru/company/ul/1137847030804_7814560558_DNP-LADOGhSKIE-PROSTORY), [СНП "СКИФ"](https://zachestnyibiznes.ru/company/ul/1067800034720_7810329854_SNP-SKIF), [ДНП "ЛЕСНОЙ ГРАД"](https://zachestnyibiznes.ru/company/ul/1137847030705_7806494478_DNP-LESNOY-GRAD), [ДНП "ЗАЩИТНИК"](https://zachestnyibiznes.ru/company/ul/1137847030683_7814560526_DNP-ZASchITNIK), [ДНП "ВОДНЫЙ ДОМ"](https://zachestnyibiznes.ru/company/ul/1137847030727_7806494485_DNP-VODNYY-DOM), [ДНП "ДАЧНЫЙ МИР"](https://zachestnyibiznes.ru/company/ul/1137847030815_7814560565_DNP-DAChNYY-MIR).

Русяев Вадим Николаевич:

[СНП "СЕВЕРНАЯ ЖЕМЧУЖИНА"](https://zachestnyibiznes.ru/company/ul/1067800033564_7842012835_SNP-SEVERNAYa-GhEMChUGhINA), [СНП "ЛЕСНОЙ ГРАД"](https://zachestnyibiznes.ru/company/ul/1077800007526_7813202817_SNP-LESNOY-GRAD), [ДНП "ЛАДОЖСКИЕ ПРОСТОРЫ"](https://zachestnyibiznes.ru/company/ul/1137847030804_7814560558_DNP-LADOGhSKIE-PROSTORY), [СНП "СКИФ"](https://zachestnyibiznes.ru/company/ul/1067800034720_7810329854_SNP-SKIF), [ДНП "ЛЕСНОЙ ГРАД"](https://zachestnyibiznes.ru/company/ul/1137847030705_7806494478_DNP-LESNOY-GRAD), [ДНП "ЗАЩИТНИК"](https://zachestnyibiznes.ru/company/ul/1137847030683_7814560526_DNP-ZASchITNIK), [ДНП "ВОДНЫЙ ДОМ"](https://zachestnyibiznes.ru/company/ul/1137847030727_7806494485_DNP-VODNYY-DOM), [ДНП "ДАЧНЫЙ МИР"](https://zachestnyibiznes.ru/company/ul/1137847030815_7814560565_DNP-DAChNYY-MIR).

Русяева Эльвира Сергеевна:

[СНП "СЕВЕРНАЯ ЖЕМЧУЖИНА"](https://zachestnyibiznes.ru/company/ul/1067800033564_7842012835_SNP-SEVERNAYa-GhEMChUGhINA), [СНП "ЛЕСНОЙ ГРАД"](https://zachestnyibiznes.ru/company/ul/1077800007526_7813202817_SNP-LESNOY-GRAD), [СНП "СКИФ"](https://zachestnyibiznes.ru/company/ul/1067800034720_7810329854_SNP-SKIF)

Костомахина Юлия Анатольевна :

[ДНП "ПОЛЕ САД"](https://zachestnyibiznes.ru/company/ul/1074700000858_4703094987_DNP-POLE-SAD)

Бондарев Роман Анатольевич :

[ДНП "ПОЛЕ САД"](https://zachestnyibiznes.ru/company/ul/1074700000858_4703094987_DNP-POLE-SAD)

На сегодняшний день все эти Партнёрства, кроме нашего и ДНП «Поле Сад» отработаны и ликвидированы.

Особо хочется обратить внимание, что наше СНП «Северная Жемчужина» образовывалась на землях Министерства Обороны РФ в первую очередь, для содействие военнослужащим, а также лицам уволенным с военной службы, в реализации своих прав, в части касающейся предоставления земельных участков, а также по организации и эксплуатации на них садового хозяйства. Сегодня эти люди, вместе со своими семьями находятся в безвыходной ситуации:

С одной стороны - вложено много сил и личных средств в освоение участков. С другой стороны – аппетиты наших управленцев растут очень быстро, всех обложили непомерными поборами. Продать участок нет никакой возможности, так как у нас нет никаких документов, подтверждающих наши права на участки. Более половины садоводов лишены доступа к своим участкам.

Мы понимаем, что есть путь судебного разбирательства в части требования привести Устав СНП в соответствие с требованием Российского Законодательства. Восстановления наших договоров субаренды или заключения новых. Но, мы так же и осознаём ту силу противодействия Кудрина Андрея Валерьевича (Президента Коллегии Адвокатов) и Русяева Вадима Николаевича (члена Общественного совета при УМВД Калининского района г. Санкт-Петербурга) и затягивания судебного производства на многие месяцы, а может и годы. **Но дороги перекрыты сейчас, процесс оформления государственной земли идёт полным ходом!**

**В настоящее время более половины садоводов не имеет возможности добраться до своих участков, а следовательно и оперативно выехать с территории в связи с закрытием шлагбаума при въезде в СНП. На территории СНП нет магазинов, больниц, аптек и другой инфраструктуры. Территория СНП состоит из 1013 участков и занимает большую площадь. В построенных домах постоянно проживают как взрослые люди, так и дети и пенсионеры.**

**Добраться до аптеки, магазина, больницы без автомобиля для проживающих людей в СНП становится невозможным. Люди лишаются возможности проживать в единственном у них жилье.**

**Многие садоводы прекратили строительство.**

**Платить так называемые «взносы» более 50 000 рублей в год большинству садоводов не представляется возможным.**

**Исходя из вышеизложенного, организованная группа лиц, путем обмана (исходя и обещаний в рекламе), получив с доверчивых садоводов денежные средства, всячески препятствуя оформлению соответствующих документов на право пользования земельными участками и участия в управлении СНП, непрерывно вымогает денежные средства у садоводов, угрожая закрытием проезда, ставя под угрозу жизнь и здоровье людей.**

ПРОСИМ ВАС:

- Инициировать и взять на контроль проверку изложенных здесь фактов нарушения Российского Законодательства;

- Проверить деятельность органов управления СНП «Северная жемчужина» в части нарушения прав граждан, предусмотренных Федеральным Законом № 66-ФЗ «О САДОВОДЧЕСКИХ, ОГОРОДНИЧЕСКИХ И ДАЧНЫХ НЕКОММЕРЧЕСКИХ ОБЪЕДИНЕНИЯХ ГРАЖДАН», а именно препятствовании садоводов вступлению в члены СНП «Северная жемчужина» и участия в его управлении, использованию внесенных денежных средств садоводов;

- Предпринять меры на восстановление наших нарушенных прав по пользованию нашими участками и недопущению произвола лиц, управляющих СНП «Северная жемчужина» в отношении садоводов.

- Инициировать меры по предотвращению незаконного вымогательства с садоводов денежных средств.

«16 » февраля 2018 г Представитель садоводов

СНП «Северная Жемчужина»

К жалобе прилагается список садоводов, всего 38 (тридцать восемь) подписей

Приложения на 70 (семидесяти) листах.