ГОСУДАРСТВЕННАЯ ДУМА
ФЕДЕРАЛЬНОГО СОБРАНИЯ РОССИЙСКОЙ ФЕДЕРАЦИИ
ВОСЬМОГО СОЗЫВА

Д Е П У Т А Т
ГОСУДАРСТВЕННОЙ ДУМЫ

13 мая 2026 г. № БНД - 4/175

Председателю Арбитражного суда Республики Бурятия
670000, Республика Бурятия, г. Улан-Удэ, ул. Коммунистическая, д.52

Я.А. Смеречинская

Уважаемая Яна Александровна!

В мой адрес поступают многочисленные обращения граждан участников долевого строительства ЖК Мегаполис.

По информации, поступившей от граждан участников долевого строительства, застройщик ООО СЗ «Мегаполис» (*Строительство первой очереди жилого комплекса в 148А квартале города Улан-Удэ*), застройщик ООО СЗ «МосКомСтрой» (*строительство второй очереди жилого комплекса в 148А; 148Б; 146Б кварталах города Улан-Удэ*), генеральным директором которых является Хусаев Владимир Ильич в октябре 2025 года объявили о прекращении проектного финансирования и переносе сроков строительства ЖК.

В рядах участников долевого строительства сформировалась инициативная группа граждан, которая исследовала обстоятельства остановки строительства и выявила незаконную, по их мнению, схему привлечения средств граждан, а так же участников этой схемы и их роль в сложившейся ситуации.

В результате действий Хусаева В.И. и его партнеров супругов Дугаровых (ООО «Тера2.0») сотни дольщиков, по мнению заявителей, лишились законных гарантий в виде наполненных эскроу счетов, а само строительство остановилось. В отношении застройщиков жилого комплекса

Арбитражный суд Республики Бурятия
Вх. № А25-1/544
19. 05. 2026
Специалист

возбуждены дела о банкротстве, а так же правоохранительными органами ведется расследование.

Многочисленные обращения в различные государственные инстанции привели к тому, что были инициированы проверки деятельности застройщика для восстановления нарушенных прав граждан. По мнению заявителей, ООО «Тера2.0» сейчас принимает меры по уходу от ответственности путем подачи различных исков в суды города.

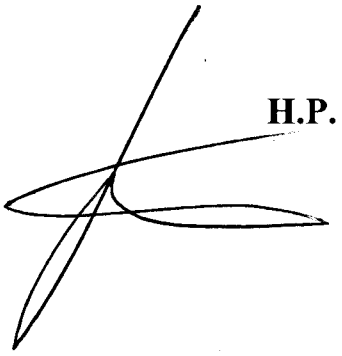
Со слов участников долевого строительства, Дугаровы воспользовались вступившим в силу решением Советского суда г. Улан-Удэ по делу № 2-494/2026 и отказывают дольщикам направить, оплаченные им денежные средства за квартиры на счета эскроу, обосновывая это тем, что деньги ООО «Тера2.0» были переведены на расчетный счет застройщика.

Прошу ознакомиться с приложенным обращением граждан и принять к сведению.

Приложение: на 6 л, в 1 экз.

С уважением,

Депутат ГД **Н.Р. Будуев**



Депутату Государственной Думы

Будуеву Н.Р.

От Инициативной группы участников долевого строительства
ЖК Мегаполис
В лице Ястребовой Маргариты Сергеевны
dolshiki.megapolis@mail.ru

Уважаемый Николай Робертович!

Обращаемся к Вам в дополнение к ранее сказанному и просим Вас оказать содействие и направить информацию следующим адресатам:

Председателю Верховного суда Республики Бурятия
Бидогаевой Аиде Юрьевне
Адрес: Республика Бурятия, г. Улан-Удэ, ул. Жердева, д. 91
Телефон/факс приемная: 21-44-62
Электронная почта: vs.bur@sudrf.ru

И.О. Председателя Арбитражного суда Республик Бурятия
Бурдуковской Алене Анатольевне
Приемная +7 (3012) 28-65-02
Адрес: Республика Бурятия, г. Уалн-Удэ, ул. Коммунистическая, д. 52, Улан-Удэ
Электронная почта: buryatia.info@arbitr.ru,

30 июня 2020 года было подписано трехстороннее Соглашение между ООО СЗ «Бургражданстрой», Правительством Республики Бурятия, в лице Главы Республики Бурятия-Председателя Правительства РБ Цыденова А.С. и Мэрией г. Улан-Удэ.

По условиям указанного соглашения Хусаев В.И., генеральный директор ООО СЗ «Бургражданстрой» обязался создать на территории города Улан-Удэ Домостроительный комбинат по производству панелей для осуществления жилищной застройки в объеме не менее 1015 тыс. кв. м с объектами социальной, коммунальной и транспортной инфраструктуры. Срок реализации проекта с 2020 года по 2031 год.

Далее, через месяц после подписания трехстороннего соглашения Хусаевым В.И. создан ООО "Улан-Удэнский Домостроительный комбинат" ИНН 0326581600 и в тот момент предполагаю он проводил мероприятия по организации строительства (реконструкции) цеха для размещения оборудования комбината по производству железобетонных изделий на материальной базе ПАО «ТГК-14».

Поскольку Соглашением было предусмотрено возведение жилой застройки, дорог и детских садов на базе Домостроительного комбината, параллельно Хусаев В.И. начал разработку проектно-сметной документации.

28 июля 2021 года Хусаев В.И. от имени ООО СЗ «Бургражданстрой» направил в Госстройжилнадзор извещение о начале строительства, хотя Разрешение на строительство им не было получено (получено 15 декабря 2021 года).

Как следует из текста Разрешения на строительство № 03RU04302000-84-2021 от 15.12.21г предполагалось, что сдача в эксплуатацию 1-го этапа строительства дома № 2 будет произведено до 15 августа 2022 года, 2-го и 3-го этапов строительства до 15 февраля 2023 года.

Фактически сразу же ООО «БГС» начинает рекламировать в социальных сетях продажу квартир по 35 000 рублей за квадратный метр по векселям. По данному факту проводилась проверка прокуратуры, а также в феврале 2022 года УФАС по РБ возбудило административное дело по факту незаконной рекламы деятельности по привлечению средств граждан в обход 214-ФЗ.

Хусаев В.И. без наличия законных на то оснований принимал наличные денежные средства граждан, продавая квартиры в обход 214-ФЗ «О долевом строительстве».

После вмешательства органов прокуратуры с целью прекращения действий ООО СЗ «БГС» по продаже квартир в обход Федерального закона «Об участии в долевом строительстве многоквартирных домов и иных объектов недвижимости и о внесении изменений в некоторые законодательные акты Российской Федерации» от 30.12.2004 N 214-ФЗ (Далее по тексту Закон № 214-ФЗ), застройщик заключил договоры долевого участия в строительстве вместо соглашений о бронировании квартиры и договоров купли-продажи векселей ООО «Улан-Удэнского домостроительного комбината».

Примерно в 2023 году Хусаев остановил строительство первого и третьего дома первой очереди строительства и в конце 2024 года с вопиющими нарушениями сдал в эксплуатацию дом номер два первой очереди строительства.

В 2022 году ООО СЗ «Бургражданстрой» переоформило Разрешение на строительство первой очереди и договор аренды земельного участка на ООО «Мегаполис», ИНН 0300007141, в котором он так же является генеральным директором.

21 ноября 2023 года была создана вторая проектная компания ООО СЗ «МосКомСтрой» для строительства второй очереди строительства многоквартирных домов в 148а,148б, 146б квартале.

В январе 2024 года в местных СМИ было объявлено, что в 146-148 кварталах появится современный жилой комплекс Мегаполис к 2025году. Построить новый микрорайон удастся благодаря договору с банком “ДОМ РФ”, который был подписан по итогам обсуждения многовекторного сотрудничества с участием главы Бурятии Алексеем Цыденовым.

Было отмечено, что уже к осени 2025года в Улан-Удэ появится новый микрорайон, куда смогут заселиться около 3500 семей. “ДОМ.РФ” профинансирует строительство ЖК «Мегаполис» общей площадью 232 тыс.кв. м в Улан-Удэ. Ввод первой очереди запланирован **уже на I квартал 2025года.**

Глава Республики Бурятия лично презентовал проект тем самым вызвав у граждан доверие к застройщику несмотря на имеющие у него критические проблемы.

С середины 2024 года Хусаев принял решение применить другую незаконную схему для получения средств граждан – участников долевого строительства в обход 214-ФЗ О долевом строительстве.

Для этой цели были привлечены различные риэлторские агентства города Улан-Удэ и им было предложено осуществить регистрацию договоров долевого участия в строительстве на себя без внесения оплаты, далее перепродавать гражданам с наценкой, а часть суммы передавать Хусаеву не депонируя ее на счете эскроу, далее Хусаев распоряжался полученными суммами по своему усмотрению.

Основным действующим лицом стали супруги Дугаровы, которые через свои компании ООО «Тера2.0», ИНН 0300024010, ООО «Тера», ИНН 0315990182 создали сеть из риэлторских агентств и частных риэлторов, через которые привлекали граждан. Координация действий производилась в закрытом телеграмм чате.

Хусаевым были переоформлены на ООО «Тера2.0» сотни квартир по заниженной цене. Далее риэлторы находили покупателей и обманным путем делали накрутку 50-60%, дистанционно подписывали договор уступки прав требования за покупателя и после регистрации сделки в Росреестре направляли документы дольщику на электронную почту. В момент сделки никто из риэлторов не должен был говорить покупателю о необходимости переоформления счетов эскроу на свое имя.

Уже в конце 2025 года, когда Хусаев объявил о приостановке строительства дольщики объединились в телеграмм чате и многие стали обнаруживать у себя отсутствие денег на счете эскроу, в другом случае наличие только половины суммы ипотеки либо вообще отсутствие счета эскроу.

Практически все дольщики, а их сотни, купили квартиры по переуступке и ни у кого нет на счете эскроу той суммы, которую они заплатили за квартиру в полном объеме.

Таким образом, на счетах эскроу находится сумма в разы меньше той, которая должна была быть, если бы Хусаев не нарушал действующее законодательство.

Что касается деятельности ООО «Тера2.0», то Дугаровы не вкладывали никаких своих средств в приобретение квартир, по своей сути являясь транзитной компанией, через которую Хусаев получал денежные средства дольщиков минуя эскроу счета.

По схеме ООО «Тера2.0» оформляло ДДУ с ООО СЗ «Москомстрой» и ООО СЗ «Мегаполис» без внесения оплаты на счет эскроу, после риэлторы находили покупателя и оформляли сделку перепродажу с наценкой от 50 процентов и выше от цены ДДУ, а далее происходило частичное перечисление денежных средств Хусаеву или подрядчикам по его указанию, а в некоторых случаях все денежные средства оставались у Дугаровых. Покупатель сам оплачивал стоимость ДДУ за ООО «Тера2.0», а остальное уходило на расчетные счета агентства. Помимо этого Общество, не имя кассы принимало наличные денежные средства, выдавая дольщикам только квитанцию к приходно-кассовому ордеру без кассового чека.

По сути вся фиктивная деятельность ООО «Тера2.0» сводилась к тому, чтобы получать денежные средства в обход статьи 15.4 ФЗ-214 «О долевом строительстве» не депонируя их на эскроу счете и далее распоряжаться ими по своему усмотрению.

Никакой иной экономической деятельностью ООО «Тера2.0» до своего создания не занималась и была создана исключительно под эту схему. Денежных средств и активов владельцы компании - Дугаровы в таком объеме не имели, чтобы выкупить у Хусаева весь Жилищный комплекс. Их участие предопределил тот факт, что они согласились реализовать незаконную схему по обману граждан, зарегистрировать на себя сотни ДДУ без оплаты стоимости квартиры и продавать с наценкой, выводя денежные средства, а часть средств возвращать Хусаеву минуя эскроу счета дольщиков.

Перед дольщиками Дугаровы позиционировали себя как «инвесторы», но деятельность агентства недвижимости, которое регистрирует на себя договоры долевого участия с застройщиком, а затем перепродает права на эти договоры физическим лицам, не может считаться инвестиционной в контексте пп. 4 п. 3 ст. 39 НК РФ.

Так же стоит отметить, что многие пострадавшие дольщики, у кого после покупки квартиры имеются «пустые» эскроу счета, обращаются в ООО «Тера2.0» с требованиями осуществить перевод их средств на эскроу счет с целью оплаты стоимости ДДУ, но Дугаровы устно отказывают в законном требовании дольщиков, ссылаясь на решение Советского районного суда г. Улан-Удэ по делу № 2-494/2026, где первоначальный дольщик, физическое лицо (предполагаемый риэлтор), перепродала квартиру добросовестному дольщику без оплаты стоимости ДДУ. В данном деле, аналогично, через подконтрольное физическое лицо были выведены средства дольщика и якобы переданы застройщику наличными и суд постановил застройщику внести эти средства на счет эскроу.

Дугаровы утверждают, что они правомерно оплачивали денежные средства за квартиры напрямую застройщику, минуя счет эскроу, несмотря на то что являются профессиональными участниками рынка недвижимости и не могут не знать о недопустимости таких действий, таким образом, они «чисты» перед законом, а всю полноту ответственности должен нести банкрот-застройщик.

В настоящее время Арбитражным судом рассматривается дело №А10-2221/2026 по иску ООО «Тера2.0» о признании договора долевого участия в строительстве недействительным, а так же № А10-1826/2026 о расторжении более тысячи договоров долевого участия по непроданным квартирам.

Так же в Октябрьском районном суде г. Улан-Удэ рассматривается дело по иску Гармаевой к ООО «Тера 2.0» № 2-1900/2026, по иску Лизунова к ООО «Тера2.0» № дела 2-2425/2026.

В Железнодорожном районном суде г. Улан-Удэ рассматривается дело по иску супруги владельца ООО «Тера2.0», по совместительству риэлтора компании Дугаровой к Хусаеву В.И. дело № 2-1857/2026, по иску Бадмаевой дело № 2-1369/2026.

Дольщик опасаются, что недобросовестные собственники ООО «Тера2.0» предпринимают все меры, чтобы уйти от ответственности и не вносить денежные средства на пустые счета эскроу потрепевшим.

В настоящее время, в отношении Хусаева и Дугаровых ведется проверка правоохранительных органов, а так же Прокуратуры Республики Бурятия и следственным управлением МВД.

Как следует из анализа деятельности застройщика, Хусаев получает денежные средства дольщиков в обход ФЗ-214 на свои расчетные счета, при этом не формирует налогооблагаемую базу, вероятно не ведет раздельный учет, поскольку строительство осуществляется формально, денежные средства переводятся техническим компаниям ООО «Куб», ООО СЗ «Авиатор» и возможно другим для обналичивания.

Застройщик не предпринимает никаких действий по сдаче домов согласно очередности, хотя первый и третий дом первой очереди строительства имеет высокую степень готовности, но строительство ведется в вялотекущем режиме с длительными периодами приостановки работ.

Вторая очередь строительства (ООО СЗ «Москомстрой») застраивалась Хусаевым хаотично. За период существования ООО СЗ «Москомстрой» он возвел только 5 каркасов домов, три из которых возведены частично и строительство было остановлено, Хусаев в конце 2025 года объявил о прекращении проектного финансирования АО Банк Дом.РФ, но несмотря на это, Хусаев привлекал средства граждан по своей схеме вплоть до марта 2026 года.

Хусаев не оплачивал денежные средства поставщикам и подрядчикам, в связи с чем помимо основной суммы долга ему были присуждены неустойка и проценты.

В настоящий момент в арбитражном суде Республики Бурятия рассматривается заявление ООО «Метком» № дела А10-2710/2026 о признании ООО «Москомстрой» банкротом и открытии конкурсного производства.

Так, по делу № А19-12447/2025 по иску ООО «Метком» о взыскании 190 410 202 руб. 18 коп. – основного долга, 125 908 403 руб. 72 коп. – процентов за пользование коммерческим кредитом за период с 03.09.2025 по 21.10.2025, а также проценты за пользование коммерческим кредитом, начисленные на сумму долга за период с 22.10.2025 по день фактической оплаты долга, который до настоящего времени не уплачен.

Согласно условиям договора поставки № 183/23 от 21 ноября 2023 года между ООО «Метком» и ООО СЗ «Москомстрой», полная оплата товара должна следовать в течении **трех дней с даты поставки**. В случае не внесения оплаты в указанный срок, начинает действовать условие о коммерческом кредите в размере 0,2% от суммы задолженности за каждый день отсрочки оплаты (раздел 5 договора поставки). Таким образом, сформировалась задолженность в размере 316 318 605 руб. 90 коп на дату вынесения решения арбитражным судом, которая увеличивается с каждым днем. При этом, ответчик не предоставил отзыв на исковое заявление, не присутствовал на судебном заседании, а апелляционную жалобу, оставленную без движения не исправил, в следствие чего решение вступило в силу и был выдан исполнительный лист. То есть фактически «пустил дело на самотек».

В декабре 2025 года и марте 2026 года ООО «Метком» направлял уведомления на Банкротфедресурс о намерении обратиться в суд с заявлением о признании должника банкротом, но дальше не предпринимал никаких шагов.

Если обратиться к данным о деятельности ООО «Метком» можно увидеть, что Общество не редко применяет в своей судебно-претензионной работе обращение в арбитражные суды с заявлением о признании должника банкротом. На текущий момент в производстве судов имеется 6 дел о несостоятельности, где принимает участие ООО «Метком». Но в арсенале Общества это единственное дело в таком масштабе согласно данных картотеки арбитражных дел.

Если допустить, что Хусаев не собирался реализовывать проект, а лишь планировал осуществить получение денежных средств дольщиков и последующий их вывод за пределы 214-ФЗ для легализации, то вероятно ему был бы необходим выход из проекта, к примеру в форме банкротства и желательно чтобы оно было инициировано лояльным кредитором, который мог бы предложить такого же лояльного конкурсного управляющего.

Как следует из анализа судебных актов по делам о несостоятельности (банкротству) должников, ООО «Метком» предлагает суду назначить в качестве арбитражного управляющего, являющегося членом СРО - Ассоциация «Межрегиональная Саморегулируемая организация Профессиональных Арбитражных Управляющих», созданной Чубайсом, Фридманом, Дерипаска, Потаниным и др.

Таким образом, инициируется полностью подконтрольный процесс банкротства, в котором имеется лояльный конкурсный кредитор, который может принимать нужные решения на собрании кредиторов и появляются денежные средства, которые можно еще дополнительно вывести из проекта.

Конкурсный кредитор обладает на собрании кредиторов числом голосов, пропорциональным размеру его требований к общей сумме требований по денежным обязательствам и об уплате обязательных платежей, включенных в реестр требований кредиторов на дату проведения собрания кредиторов.

Полагаем, что Дугаровы и Хусаев несут солидарную ответственность перед дольщиками за свои противоправные действия. Положения п. 1 ст. 332 ГК РФ не требуют прямого указания в договоре на то, что обязательства являются солидарными, солидарность обязательств двух лиц может вытекать и из иных обстоятельств дела.

Данная ситуация не возникла бы без совместных действий указанных лиц и без содействия ООО «Тера2.0» Хусаеву, а только при условии совместных усилий стало возможным обойти ФЗ-214 «О долевом строительстве» в части не внесения денежных средств дольщика на счет эскроу.

Важно отметить, что указанные судебные дела, это не дела отдельных лиц, они будут влиять на судьбы сотен людей, оказавшихся заложниками организованной преступной группы застройщика и риэлторов.

Сейчас как никогда важно формирование единой правосудной правоприменительной практики и восстановление нарушенных прав участников долевого строительства. Во всех случаях необходимо обеспечить участие представителя прокуратуры и других причастных государственных органов.

На основании изложенного прошу направить Информационное письмо указанным адресатам.

Представитель инициативной группы

Ястребова М.С. _

Исх 19 от 08.05.26г.