

ЖК «Мегаполис» в Улан-Удэ: как квадратные метры превратились в круглые нули на счетах эскроу

История улан-удэнского жилого комплекса «Мегаполис» разворачивается по законам финансовой пирамиды, замаскированной под дальневосточную ипотеку. Бенефициар проекта Владимир Хусаев находится под домашним арестом. При этом сотни семей выяснили в полиции, что на их счетах эскроу нет никаких сбережений.



Бабр выяснил, как стройплощадка перешла новому застройщику без обязательств перед прошлыми покупателями.

Очередь к следователю

26 августа местное следственное управление обратилось к горожанам с призывом дать показания всем, кто купил жильё в ЖК «Мегаполис». Поводом послужило уголовное дело о незаконном привлечении средств дольщиков и мошенничестве в особо крупном размере по части 2 статьи 200.3 и части 4 статьи 159 УК РФ.

Главная проблема вскрылась в выписках банка «ДОМ.РФ». Специальные счета эскроу, призванные страховать деньги граждан, значатся с нулевым остатком. По предварительным оценкам инициативной группы дольщиков, через теневые расчёты могло пройти около полутора миллиардов рублей.

Кредиторы ООО СЗ «Мегаполис» (ОГРН 1220300005342) и ООО СЗ «МосКомСтрой» (ОГРН 1230300008410) намерены инициировать банкротство против этих компаний. 24 июня в Арбитражный суд ушло заявление о признании застройщика несостоятельным.



Владимир Хусаев

Бенефициар холдинга «Бургражданстрой» Владимир Ильич Хусаев сейчас содержится под домашним арестом по решению Советского районного суда Улан-Удэ. В сентябре 2025 года суд уже признал Хусаева виновным в мошенничестве при строительстве концессионных школ для федеральной структуры ВЭБ.РФ «ПроШкола», а в июне 2026 года Железнодорожный районный суд Улан-Удэ взыскал с него более 20 миллионов рублей компенсации ущерба в пользу «ПроШколы».

Сам девелопер объясняет срыв графика строительства решением банка «ДОМ.РФ» о заморозке финансирования строительства, однако судьбу денег дольщиков он не раскрывает.

Следите за руками

Федеральный закон № 214-ФЗ запрещает девелоперам принимать деньги граждан напрямую. Покупатель зачисляет их на защищённый банковский счёт эскроу, откуда банк переводит деньги строителям только после ввода здания в эксплуатацию.

Чтобы принимать деньги в обход банка «ДОМ.РФ», застройщик запустил схему с фирмой-посредником и сыграл на ажиотажном спросе улан-удэнцев на льготную дальневосточную ипотеку под 2% годовых. Продажи вели через офис на улице Гагарина, 31. Покупателям обещали скидку при оформлении квартиры через партнёра по договору переуступки прав. Главным звеном схемы стало ООО «Тера 2.0» (ОГРН 1240300004229). Согласно выписке ЕГРЮЛ, агентство с уставным капиталом десять тысяч рублей принадлежит риелтору Бато Дугарову и зарегистрировано в жилом доме: улица Маяковского, дом 1Б, квартира 110.

Как

1. Наименование		
1	Полное наименование на русском языке	ОБЩЕСТВО С ОГРАНИЧЕННОЙ ОТВЕТСТВЕННОСТЬЮ "ТЕРА 2.0"
2	Сокращенное наименование	ООО "ТЕРА 2.0"
3	ОГРН и дата внесения записи	1240300004229 от 11.06.2024
2. Место нахождения и адрес юридического лица		
4	Адрес юридического лица	670034, Республика Бурятия, г. Улан-Удэ, ул. Маяковского, д. 1Б, кв. 110 ЖИЛАЯ КВАРТИРА
3. Сведения об уставном капитале		
5	Вид и размер капитала	УСТАВНЫЙ КАПИТАЛ: 10 000,00 рублей МИНИМУМ 10 ТЫС. РУБ.
4. Сведения о лице, имеющем право без доверенности действовать от имени ЮЛ		
6	Фамилия, Имя, Отчество	ДУГАРОВ БАТО БАИРОВИЧ
7	Должность	ГЕНЕРАЛЬНЫЙ ДИРЕКТОР ЕДИНСТВЕННЫЙ РУКОВОДИТЕЛЬ
5. Сведения об учредителях (участниках) юридического лица		
8	Учредитель (участник) физическое лицо	ДУГАРОВ БАТО БАИРОВИЧ (100% доли / 10 000,00 руб.) 100% В СОБСТВЕННОСТИ

следует из материалов уголовного дела и исковых заявлений граждан, расчёты велись в два этапа. Застройщики «Мегаполис» и «МосКомСтрой» оформляли на фирму «Тера 2.0» договоры долевого участия с отсрочкой платежа или взаимозачётом за риелторские услуги. Затем, по данным следствия и банковских выписок покупателей, фирма Дугарова перепродавала эти квартиры людям по договорам цессии (переуступки). Ипотечные кредиты граждан поступали на счета компании «Тера 2.0» и личные банковские карты риелторов в обход банка «ДОМ.РФ». Следователи выделили материалы по этим операциям в отдельное производство.

Покупатели узнали о пустых счетах только при запросе справок для налогового вычета. При этом банкам не важно, что происходит со стройкой, они требуют ежемесячных выплат за ипотеку.

Чиновники пишут закон под инвестора

Проект в 148 квартале развивался в статусе приоритетного инвестиционного соглашения под патронажем Министерства строительства Бурятии. Чиновники регулярно включали строительство ЖК «Мегаполис» в отчёты о развитии региона, оставляя без внимания проблемы на площадке.

12 августа начальник надзорного управления прокуратуры республики Алексей Бархутов направил официальный ответ представительнице инициативной группы дольщиков Маргарите Ястребовой. Прокуратура установила полное отсутствие ведомственного контроля со стороны республиканского Минстроя. Ещё 7 мая прокуратура потребовала от зампреда правительства республики по инфраструктуре Евгения Коркина расторгнуть соглашение с застройщиком, а материалы проверки она направила в следственные органы для возбуждения уголовных дел по статьям 285 и 293 УК РФ о злоупотреблении должностными полномочиями и халатности.



Прокуратура Российской Федерации

**ПРОКУРАТУРА
Республики Бурятия**

ул. Борсоева, 23 а, г. Улан-Удэ, 670000
тел. (8-3012) 21-76-75, факс (8-3012) 21-14-10

Ястребовой Маргарите Сергеевне

dolshiki.megapolis@mail.ru

12.08.2026 № 15/1-349-2026/20810028/Он946-26

На № б/н

Ваше обращение о нарушениях законодательства в деятельности ООО СЗ «Мегаполис», ООО «Тера 2.0», поступившее из Генеральной прокуратуры Российской Федерации в прокуратуру республики 14.07.2026, рассмотрено.

Установлено, что вопреки требованиям действующего законодательства министерством строительства и модернизации жилищно-коммунального комплекса республики не обеспечен надлежащий контроль за выполнением инвестором условий соглашения инвестиционного проекта, предусматривающего строительство жилищного комплекса в 148 квартале г. Улан-Удэ. По представлению прокуратуры республики, внесенному 07.05.2026 заместителю председателя правительства региона, приняты меры к расторжению соглашения.

В целях обеспечения реализации указанного проекта распоряжением Правительства республики от 23.04.2026 № 289-р создана рабочая группа.

Изложенные в обращении сведения о привлечении в нарушение

В итоге региональные власти просто передали землю новому инвестору. В апреле Народный Хурал внёс изменения в статью 12.1 республиканского Закона «О земле», разрешив отдавать площадки проблемных объектов новым инвесторам без торгов при задержке работ свыше полугода и площади от ста тысяч квадратных метров. Землю передали компании ООО СЗ ГК «Байкал» (ОГРН 1260300003336) генерального директора Александра Пнёва.

В распоряжение ГК «Байкал» перешёл подготовленный массив городской земли с магистральными сетями водоснабжения, тепла и электричества, построенными за счёт республиканского бюджета. Новый застройщик планирует завершить дома с привлечением проектного финансирования банка «ДОМ.РФ» и реализовать квартиры второй очереди по рыночным ценам от 130 тысяч рублей за квадратный метр. Прежних покупателей с договорами цессии условия инвестиционного соглашения не учитывают.

Банковские правила и пустые счета

Проектное финансирование от «ДОМ.РФ» выделяется строго траншами по этапам. На старте проекта банк открыл кредитную линию на 11,4 миллиарда рублей и профинансировал первый шестнадцатизэтажный каркас ЖК. Выдача следующих кредитных траншей зависела от наполнения счетов эскроу по мере продаж жилья. Когда застройщики через посредника распродали сотни квартир, а на счета в «ДОМ.РФ» деньги так и не поступили, банк заблокировал выдачу денег на строительство.



Согласно информации из досудебных претензий и исков покупателей, в правительственном соглашении о передаче земли ГК «Байкал» пункт об обязательствах перед гражданами с договорами переуступки отсутствует. То есть власти республики освободили нового инвестора от обременений прежнего застройщика. В свою очередь, банк «ДОМ.РФ» возобновляет финансирование строго по правилам закона № 214-ФЗ: под продажи будущих периодов с открытием новых счетов эскроу.

Федеральный ППК «Фонд развития территорий» также не сможет помочь пострадавшим семьям. Нормы 214-ФЗ и статьи 201.1 Закона о банкротстве гарантируют компенсации только владельцам открытых счетов эскроу. Граждане с договорами цессии от фирмы-посредника официально не признаются дольщиками. Поэтому при банкротстве арбитражный управляющий может просто оспорить договоры переуступки. Раз застройщик официально не получил от посредника деньги, суд вправе аннулировать права покупателей на квартиры.

Сейчас ситуация близка к тому, что горожанам предстоит ещё лет 20 продолжать выплачивать банкам дальневосточную ипотеку за квартиры, которые они не получают. Судебные иски к фирме «Тера 2.0» бессмысленны, ведь официальные активы компании исчерпываются десятью тысячами рублей уставного капитала.

Автор: Виктор Кулагин © Babr24.com НЕДВИЖИМОСТЬ, РАССЛЕДОВАНИЯ, БУРЯТИЯ 52 27.08.2026, 23:38

URL: <https://babr24.com/?IDE=296196> Bytes: 8203 / 7064 [Версия для печати](#)

Поделиться в соцсетях:

Также читайте эксклюзивную информацию в соцсетях:

- [Телеграм](#)
- [Джем](#)
- [ВКонтакте](#)
- [Одноклассники](#)

Связаться с редакцией Бабра в Бурятии:

bur.babr@gmail.com

Автор текста: **Виктор
Кулагин.**

Телеграм: @babr24_link_bot
Эл.почта: newsbabr@gmail.com

ЗАКАЗАТЬ РАССЛЕДОВАНИЕ:

эл.почта: bratska.net.net@gmail.com

КОНТАКТЫ

Бурятия и Монголия: Станислав Цырь
Телеграм: @bur24_link_bot
эл.почта: bur.babr@gmail.com

Иркутск: Анастасия Суворова
Телеграм: @irk24_link_bot
эл.почта: irkbabr24@gmail.com

Красноярск: Ирина Манская
Телеграм: @kras24_link_bot
эл.почта: krasyar.babr@gmail.com

Новосибирск: Алина Обская
Телеграм: @nsk24_link_bot
эл.почта: nsk.babr@gmail.com

Томск: Николай Ушайкин
Телеграм: @tomsk24_link_bot
эл.почта: tomsk.babr@gmail.com

[Прислать свою новость](#)

ЗАКАЗАТЬ РАЗМЕЩЕНИЕ:

Рекламная группа "Экватор"
Телеграм: @babrobot_bot
эл.почта: eqquatoria@gmail.com

СТРАТЕГИЧЕСКОЕ СОТРУДНИЧЕСТВО:

эл.почта: babrmarket@gmail.com

[Подробнее о размещении](#)

[Отказ от ответственности](#)

[Правила перепечаток](#)

[Соглашение о франчайзинге](#)

[Что такое Бабр24](#)

[Вакансии](#)

[Статистика сайта](#)

[Архив](#)

[Календарь](#)

[Зеркала сайта](#)