

ЖК «Мегаполис» и «Бургражданстрой»: от строительных каникул до каникул строгого режима

Российские власти в декабре 2025 года разрешили застройщикам отложить выплату старых неустоек дольщикам до 31 декабря 2026 года. Однако старейший строительный холдинг Бурятии «Бургражданстрой» остановил работы и попал под блокировки счетов задолго до окончания этих каникул.

Бабр изучил свежие базы судов, налоговой службы и сообщения чиновников, связанные с главным долгостроем Улан-Удэ, ЖК «Мегаполис». Судя по данным, новогодний дедлайн для фирм Владимира Хусаева будет смертельным.

Двойная бухгалтерия каникул

Полтора года российские застройщики работали в тепличных условиях. Постановлением № 326 от 18 марта 2024 года Правительство РФ освобождало строительные компании от начисления неустоек за задержку жилья на период с 22 марта 2024 года по 31 декабря 2025 года.

30 декабря 2025 года кабмин выпустил новое постановление № 2227, согласно которому с 1 января 2026 года власти перестали защищать девелоперов от начисления новых пеней, но разрешили им не платить деньги по уже проигранным старым судам до 31 декабря 2026 года включительно.

Вдобавок в пункте 2 первого постановления власти ограничивали ставку для расчёта пеней уровнем не выше 7,5% годовых. Бабр проверил текст поправок и выяснил, что чиновники сохранили этот льготный потолок только для просрочек до 31 декабря 2025 года. По новым неустойкам суды начисляют пени исходя из текущей ключевой ставки Центрального банка, которая сейчас находится на уровне 14% годовых.

По закону о долевом строительстве № 214-ФЗ, за каждый день опоздания застройщик платит покупателю одну стопятидесятую ставки ЦБ. Например, при цене квартиры в шесть миллионов рублей и просрочке её передачи на 90 дней по прежнему лимиту дольщик мог потребовать 270 тысяч рублей, а по нынешней ставке сумма вырастает до 504 тысяч рублей.

Кроме неустойки, за отказ добровольно заплатить до суда девелопер отдаёт покупателю ещё и специальный штраф. Раньше суды начисляли сверху 50% от присуждённой суммы, но с 1 сентября 2024 года депутаты законом № 266-ФЗ урезали эту надбавку до 5%. Застройщики пытались применять новую скидку и к старым долгам, однако 14 апреля 2026 года Конституционный Суд РФ постановлением № 24-П запретил снижать штраф задним числом.

Впрочем, в Улан-Удэ судьи Октябрьского, Советского и Железнодорожного райсудов всё равно спасают строителей через статью 333 ГК РФ. По этой норме судья вправе уменьшить компенсацию по просьбе ответчика, поэтому в бурятской столице суды режут выплаты в два-три раза. Например, Октябрьский райсуд в деле № 2-3096/2024 (иск супругов Моритовых к «Бургражданстрою») сократил даже небольшую неустойку с 79 тысяч рублей до 50 тысяч (по 25 тысяч рублей каждому истцу).

Кассовый шок досрочно

С 1 января 2027 года правительственная отсрочка по старым судебным долгам сгорит. Приставы УФССП по Бурятии направят накопленные исполнительные листы дольщиков к девелоперам в банки. По инструкции Центробанка кредиторы обязаны перевести ссуды таких застройщиков в проблемную категорию, а статья 821 ГК РФ позволяет банку остановить выдачу кредитных траншей на строительство, из-за чего компания теряет возможность покупать стройматериалы и платить подрядчикам.

Однако строительный холдинг «Бургражданстрой» попал под аресты имущества и блокировки счетов задолго до новогоднего дедлайна, поскольку мораторий для дольщиков не защищал застройщиков от требований налоговой службы, энергетиков и поставщиков. «Бургражданстрой» (ОГРН 1140327009239) за свою историю ввёл 14 домов на 2067 квартир. Компания построила 86,6 тысячи квадратных метров жилья, но сейчас задерживает сдачу четырёх объектов.

Выдавая кредиты на строительство, банки страхуют себя залогом самой компании-застройщика. Единственный владелец и директор фирмы Владимир Хусаев заложил свою стопроцентную долю номиналом 401,4 миллиона рублей банку «ДОМ.РФ» по нотариальному договору от 9 февраля 2024 года.

В годовом бухгалтерском отчёте при активах в три миллиарда рублей «Бургражданстрой» показал падение выручки с 420 тысяч рублей до нуля и сократил штат с 17 до пяти сотрудников. Компания получила чистый убыток в 62,7 миллиона рублей и ушла в отрицательный капитал на минус 263,4 миллиона рублей (это означает, что долги застройщика превышают стоимость всего его имущества на указанный минус).



Заброшенная
стройплощадка в 148-м
квартале

Бабр обнаружил в базе ФНС, что 26 и 29 июня инспекторы заблокировали все банковские счета организации из-за долга по налогам в 17 миллионов рублей. Также приставы взыскивают с компании 1,6 миллиона рублей по коммунальным долгам за газ, тепло и свет (исполнительные листы от 5 и 20 августа и от 18 сентября).

Более того, пристав Советского РОСП Улан-Удэ Лидия Аюшеева постановлениями от 7 октября 2025 года и от 6 февраля 2026 года уже передала на принудительные торги Росимущества недвижимость застройщика за 38 миллионов рублей, включая подземный этаж в самом здании штаб-квартиры холдинга площадью 275,3 квадратного метра.

Звонок из домашнего ареста

Главный долгострой холдинга — это жилой комплекс «Мегаполис» в 148А квартале Улан-Удэ. Ещё в 2020 году власти Бурятии, мэрия города и застройщик подписали трёхстороннее соглашение о возведении до 2031 года более одного миллиона квадратных метров жилья в кварталах 148А, 148Б и 146Б с запуском домостроительного комбината.

В январе 2024 года чиновники широко презентовали «Мегаполис» и объявили об открытии для него кредитной линии в банке «ДОМ.РФ» на 11,4 миллиарда рублей, чем убедили сотни семей вложить деньги в строительство. Однако, как сообщают дольщики, уже тогда девелопер перестал платить поставщикам, накопил многомесячные долги по зарплате перед рабочими комбината и предупредил правительство республики о нехватке денег.

В октябре 2025 года, когда Хусаев получил условный срок в четыре года и шесть месяцев за хищение свыше 20,5 миллиона рублей при строительстве школ в Улан-Удэ и Иволгинске, банк «ДОМ.РФ» остановил проектное финансирование комплекса. Вслед за этим, в январе 2026 года, суд прекратил против 69-летнего девелопера другое уголовное дело о сокрытии имущества от налоговиков из-за истёкшего срока давности.

Строители бросили работы в «Мегаполисе» на уровне 60% готовности при общей смете в 8,6 миллиарда рублей и перенесли сдачу домов на декабрь 2027 года. В число пострадавших покупателей вошли многодетные родители, вдовы и семьи участников СВО с материнским капиталом, а вместе с ними без жилья остались и участники оборонной госпрограммы, для которых «ДОМ.РФ» и власти Бурятии заранее выкупили в ЖК 160 квартир под льготную аренду.

По закону деньги покупателей новостроек должны лежать в банке на защищённых счетах эскроу до завершения работ. Но структуры Хусаева продолжали продавать квартиры ещё пять месяцев после осеннего отключения банковского кредита (вплоть до марта 2026 года), а сотни дольщиков позже увидели в банковских выписках пустые либо частично пополненные счета эскроу. Подробнее об этом Бабр писал [здесь](#).

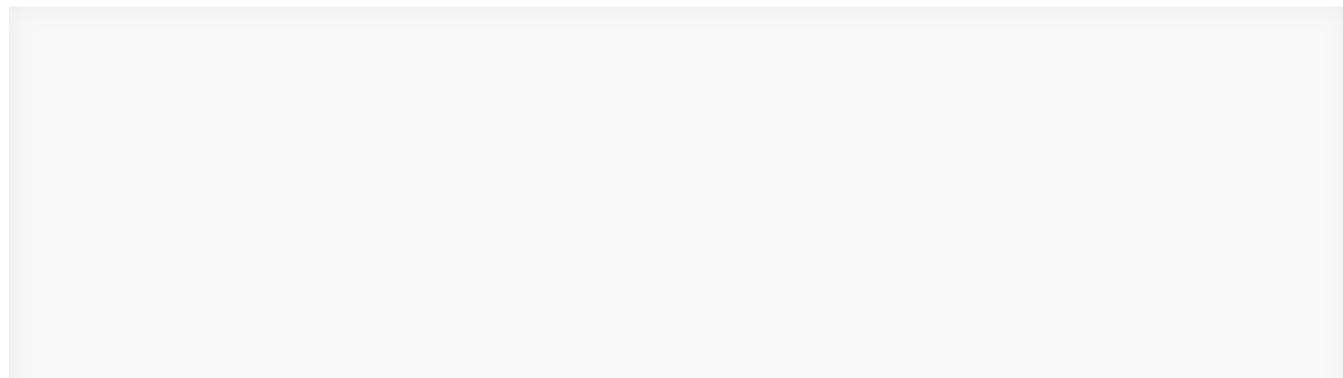
Этой осенью силовики предъявили застройщику новые обвинения по уголовным статьям 200.3 (часть 2) и 159 (часть 4) УК РФ. По версии следствия, бизнесмен брал у покупателей наличные деньги в обход банковских счетов эскроу через первого оператора строительства — ООО СЗ «Мегаполис» (ОГРН 1220300005342). Согласно материалам уголовного дела, предприниматель также забирал деньги граждан под видом обычных процентных займов через головную фирму «Бургражданстрой» и ООО СЗ «Омега», которое налоговики закрыли 6 августа 2025 года.

Впрочем, при банкротстве застройщика серьёзные потери несут даже владельцы настоящих счетов эскроу. По части 8 статьи 15.5 закона о долевом строительстве при расторжении договора банк возвращает со счёта эскроу только старую цену квартиры по договору без учёта инфляции. Заёмную часть этой суммы кредитор забирает себе в счёт погашения основного долга по ипотеке, а самому покупателю отдаёт лишь первоначальный взнос.

В итоге человек остаётся без квартиры, а на старую сумму уже не может купить аналогичное жильё в Улан-Удэ и вдобавок теряет все выплаченные банку за годы ожидания ипотечные проценты. Покупатели с оплатой наличными мимо эскроу не получают от банка вообще ничего.

Дольщики «Мегаполиса» отмечают, что следователи до сих пор не признали потерпевшими сотни обманутых граждан, не завершили финансовые экспертизы и не арестовали имущество соучастников. Из-за этого покупатели организовали массовую отправку личных жалоб сразу в 19 ведомств, включая главу СК Александра Бастрыкина, генпрокурора Александра Гуцана и гендиректора ПАО «ДОМ.РФ» Виталия Мутко. Отдельные заявления о выводе денег со строительства граждане направляют в хабаровское управление Росфинмониторинга по ДФО.

Первоначально суд оставил Хусаева под домашним арестом, но застройщик начал звонить свидетелям по телефону. Из-за этого Советский райсуд Улан-Удэ решением от 22 сентября [перевёл](#) обвиняемого в СИЗО.





Владимир Хусаев

Парад банкротств

«Бургражданстрой» выступил ответчиком в 133 арбитражных спорах, причём за 2025–2026 годы истцы потребовали с него 27,8 миллиона рублей, включая иск ООО «Ангара» от 18 сентября 2026 года и новое дело от 1 октября 2026 года.

Строительство ЖК «Мегаполис» изначально Хусаев разделил между двумя своими юрицами. Первое из них — упомянутое ООО СЗ «Мегаполис» со штатом в 34 человека. Оно сократило годовой оборот со 181,1 миллиона рублей до нуля, получило 59,4 миллиона рублей убытка и ушло в отрицательный капитал на минус 51,8 миллиона рублей.

К 1 сентября 2026 года эта фирма задолжала бюджету 6,5 миллиона рублей налогов и 2,7 миллиона рублей пеней, а приставы открыли против неё 47 производств на 108 миллионов рублей (из них осталось выплатить 105,4 миллиона рублей). В арбитраже компания отвечает по 23 искам на 168,4 миллиона рублей, включая иск Госстройжилнадзора Бурятии от 23 сентября 2026 года. На Федресурсе кредиторы разместили уже шесть уведомлений о намерении обанкротить застройщика.

Второй оператор строительства ЖК «Мегаполис» — это ООО СЗ «Москомстрой» («МКС», ОГРН 1230300008410). Замдиректора по производству этой фирмы Дмитрий Скакалин ещё в феврале 2025 года получил условный срок за коммерческий подкуп и подлог на прежней работе в муниципальном «Водоканале».

При выручке в 22,4 миллиона рублей «МКС» показал в 2025 году 37,5 миллиона рублей убытка и минус 40,8 миллиона рублей собственного капитала. Контрагенты подали к обществу десять исков на 719,3 миллиона рублей (из них 403 миллиона рублей — за последний год) и опубликовали на Федресурсе четыре кредиторских и одно налоговое уведомление о банкротстве.

Налоговая инспекция 13 августа 2026 года заблокировала счета фирмы, а приставы возбудили 33 производства на 15,8 миллиона рублей.

При этом «МКС» 24 сентября 2026 года подал иск на 25,8 миллиона рублей к своему бывшему партнёру по продажам квартир в «Мегаполисе», агентству недвижимости «Тера 2.0» (ОГРН 1240300004229). Эту риелторскую фирму (приставы наложили на неё арест 17 июня 2026 года) возглавляет Бато Дугаров, который продавал квартиры в домах Хусаева по договорам переуступки.

Покупатели обвиняют «Тера 2.0» в том, что при оформлении льготной дальневосточной ипотеки по завышенной цене риелторы забирали себе до 20% выданного банком кредита в качестве скрытой комиссии. Сам же Дугаров ещё 28 декабря 2025 года создал строительную компанию «Терастрой», но закрыл её в день подачи сентябрьского иска от «МКС».

ФНС поручила взыскивать долги с ООО СЗ «Мегаполис» профильному управлению по банкротствам в Сибири, Межрайонной ИФНС № 7 по Омской области. Налоговики подали в Арбитражный суд Бурятии иск о банкротстве застройщика, но судьи уже несколько месяцев откладывают решение. При банкротстве суд назначает для компании независимого конкурсного управляющего, который получает доступ ко всем счетам и сделкам ООО. Правительство Бурятии не хочет такого исхода, поэтому чиновники решили оставить проблемные фирмы Хусаева владельцами стройки по документам, а само строительство передать по агентскому договору наёмному подрядчику. Однако для выдачи нового банковского кредита такому подрядчику власти должны уберечь старых застройщиков от банкротства.

Именно с этой просьбой вице-премьер Бурятии Евгений Коркин обратился в письме от 19 июня 2026 года (текст письма готовил министр строительства Тимур Цыренжапов) к новому председателю Арбитражного суда республики Яне Смеречинской, назначенной 12 мая 2026 года. Чиновники сообщили судье о создании правительственной рабочей группы для защиты дольщиков ЖК (626 человек в четырёх домах СЗ «Мегаполис» и 1147 в 25 блок-секциях «МКС»), отчитались о подписании 18 июня 2026 года агентских договоров с новым инвестором «Байкал МСК» и попросили отложить заседание по банкротству на максимально возможный срок.

Московское микропредприятие «Байкал МСК» (ОГРН 1267700164654) возглавляет Гэсэр Жигжитов, а единственный учредитель Александр Пнёв создал фирму 11 мая 2026 года, за 38 дней до подписания договоров с компаниями Хусаева. Следом, 2 июня 2026 года, Пнёв открыл в Улан-Удэ вторую фирму с похожим названием — ООО СЗ «ГК Байкал» (ОГРН 1260300003336). Подробнее компанию Бабр [разобрал](#) здесь.

Спустя четыре месяца после письма в суд, 14 октября 2026 года, Минстрой Бурятии в ответе дольщикам назвал новым застройщиком уже эту вторую компанию Пнёва и признал, что она получила лишь предварительное одобрение кредитного комитета банка «ДОМ.РФ», а стороны всё ещё выполняют юридические условия банка.

По свидетельству дольщиков, правительственная рабочая группа провела всего одно заседание и прекратила работу вопреки письменным просьбам граждан, а чиновники так и не показали новый график строительства. Площадку «Мегаполиса» строители оставили без охраны и консервации, неизвестные повалили забор и разбили окна до третьих этажей, периодически выносят материалы со стройки, а внутри корпусов гуляют подростки.

Четвёртая компания арестованного бизнесмена — ООО «Байкалсити» (ОГРН 1190327003240) — держит в штате ноль сотрудников и показала в 2025 году 764 тысяч рублей убытка. Бабр нашёл по этой фирме восемь кредиторских и два налоговых уведомления о банкротстве, а также шесть производств ФССП на 81 миллион рублей к 14 октября 2026 года.

В арбитраже «Байкалсити» отвечает по 32 делам на 125,2 миллиона рублей, включая иск Управления капстроительства Бурятии от 17 сентября 2026 года. Ранее по иску прокуратуры суд [признал](#) незаконными торги на строительство детского сада в улан-удэнском микрорайоне Шишковка и обязал «Байкалсити» вернуть в казну 180 миллионов рублей.

Ещё один иск от 10 августа 2026 года к фирме подала 32 межрайонная ИФНС по Челябинской области (профильная долговая инспекция ФНС по сопровождению банкротств). Вслед за этим иском «Байкалсити» 6 сентября 2026 года подал в ФНС уведомление о намерении сменить регион регистрации.

В следующей публикации Бабр подробно разберёт дела второго крупного застройщика Бурятии — группы «Бест плюс» почётного строителя Вячеслава Байминова, который перевёл основную компанию в соседний регион задолго до «Байкалсити».

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.**

НАПИСАТЬ ГЛАВРЕДУ:

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: equatoria@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](#)