

Jak oszuści na rynku nieruchomości okradają Białorusinów?

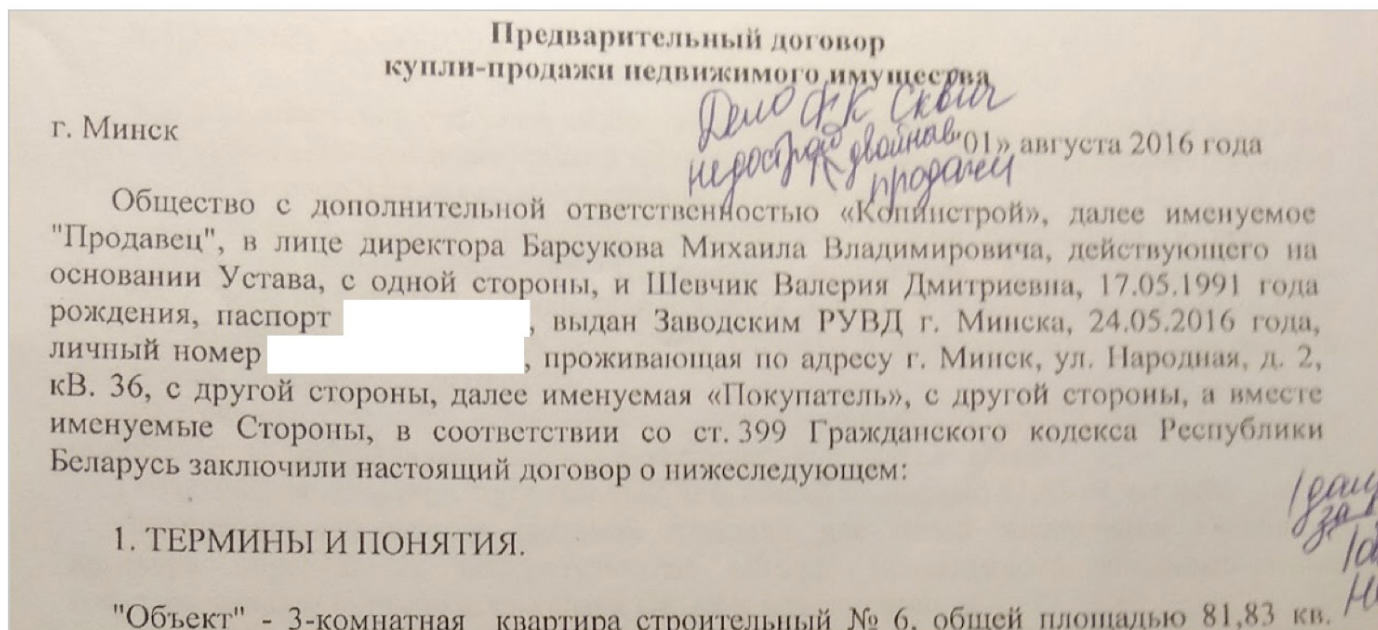
I dlaczego przestępcom wygodniej jest odsiadywać wyroki za kratami niż zwrócić to, co zostało skradzione?

Jednocześnie pozostać bez oszczędności i bez mieszkania. W takiej sytuacji znalazły się tysiące Białorusinów oszukanych na udziałowym budownictwie. W 2013 roku to rzekomo się skończyło. Rząd uchwalił przepisy, które miały raz na zawsze wyeliminować masowe oszustwa w budownictwie mieszkaniowym.

Ale w tym śledztwie odkryliśmy nowe schematy, za pomocą których pozbawieni skrupułów sprzedawcy mieszkań nadal oszukują ludzi, pomimo pozornie szczelnych nowych przepisów. Wśród pośrednich beneficjentów oszukańczych schematów byli szanowani biznesmeni i osoby przybliżone do Alaksandra Łukaszenki.

W 2016 roku Waleryja Szeuczyk zdecydowała się na zakup mieszkania w domu 9 przy ulicy Smargouski Trakt. Budowa dobiegała końca, a deweloper „BelstroyMontazh” nie miał już wolnych mieszkań. Znajoma Waleryi poradziła skontaktować się z podwykonawcą „Kapinbud”, który wykonywał prace na tym obiekcie. Lokale mieszkalne w tym bloku podwykonawca otrzymał na poczet zapłaty za roboty budowlane, to powszechna praktyka.

W biurze „Kapinbud” Waleryja podpisała umowę z Andrejem Krauczenką, który przedstawił się jako właściciel firmy, oraz z dyrektorem Michaiłem Barsukowym. Dokument nosił tytuł „Przedwstępna umowa sprzedaży nieruchomości”.



Taki dokument nie podlega obowiązkowej rejestracji w Komitecie Wykonawczym miasta Mińska. Ale to nie wzbudziło podejrzeń Waleryi, prawniczki z wykształcenia, ponieważ obiekt, w którym chciała kupić mieszkanie, został uznany za projekt budowy długoterminowej i znalazł się pod kontrolą Komitetu Wykonawczego Miasta Mińska. Ta okoliczność stała się gwarancją dla kobiety.

„Budynek, który znajduje się pod kontrolą Komitetu Wykonawczego Miasta Mińska jest budową długoterminową, pojawia się we wszystkich wiadomościach. Popęlnić tam jakiegokolwiek przestępstwo odważy się tylko niezbyt dalekowzroczna osoba” – pomyślała Waleryja, podpisując umowę.

Kobieta przelała na konto „Kapinbud” ponad 40 000 dolarów. A sześć miesięcy później, w lutym 2017 r., dowiedziała się: oprócz jej pieniądze za to samo mieszkanie Barsukowowi i Krauczence przelało jeszcze kilku kupujących.

„W Viber powstała grupa udziałowców. I ludzie po prostu pisali, kto jest właścicielem którego mieszkania. Zwyczajnie sprawdzali listy. I widzę, że przy numerze mojego mieszkania jest zaznaczone inne nazwisko” – mówi Waleryja.

Udziałowcy zaczęli zwracać się do organów ścigania, ale odmówiono im wszczęcia sprawy karnej. Śledztwo rozpoczęło się dopiero w styczniu 2018 roku. Śledztwo trwało prawie 1,5 roku.

Aby wyprowadzić skradzione pieniądze z konta „Kapinbud”, szef firmy przeprowadzał tzw. spotkania założycieli w składzie samego siebie i udzielał sobie lub Barsukowowi pożyczek. Następnie oszuści wypłacali pieniądze w gotówce z banku.

Odnaleźliśmy byłego dyrektora „Kapinbud” i tego samego byłego przyjaciela Andreja Krauczenki – Michaiła Barsukowa, który również był zaangażowany w sprawę karną, ale nie trafił za kraty. Oto jak Michaił wyjaśnia, na co szły pieniądze udziałowców, które wypłacał w gotówce z banku:

„Zwyczajnie: cóż, pensje trzeba wypłacić pracownikom. Pojeźdź, wypłać, księgowość przygotowuje dokumenty. Cóż, jechałem, wypłacałem i oddawałem mu wszystko. A on dalej zarządzał. Przyjeżdżali robotnicy, którzy naprawdę potrzebowali pieniędzy, a on je rozdawał. Co tam dalej? Wszystkie działania finansowe – wszystko prowadził sam, nikogo w szczegóły nie wtajemniczał. Jak, gdzie, co ... Przecież nie naliczałem wynagrodzeń. Moim zadaniem było wypłacić-oddać”.

Andrej Krauczenka został skazany na 10 lat więzienia za oszustwo. W rzeczywistości jednak roszczenia obywateli nie zostały zaspokojone nawet po wydaniu wyroku – skradzione pieniądze nie zostały im zwrócone. Wkrótce miną 2 lata odkąd oszust jest za kratkami, to już 5-ty rok, kiedy poszkodowani pozostają z niczym.

Andrej Krauczenka posiada majątek na sprzedaż. W trakcie swojej kariery biznesmen był właścicielem i dyrektorem różnych firm budowlanych: „Kapinbud”, „Maksgranstroy” i „BinarInvest”.

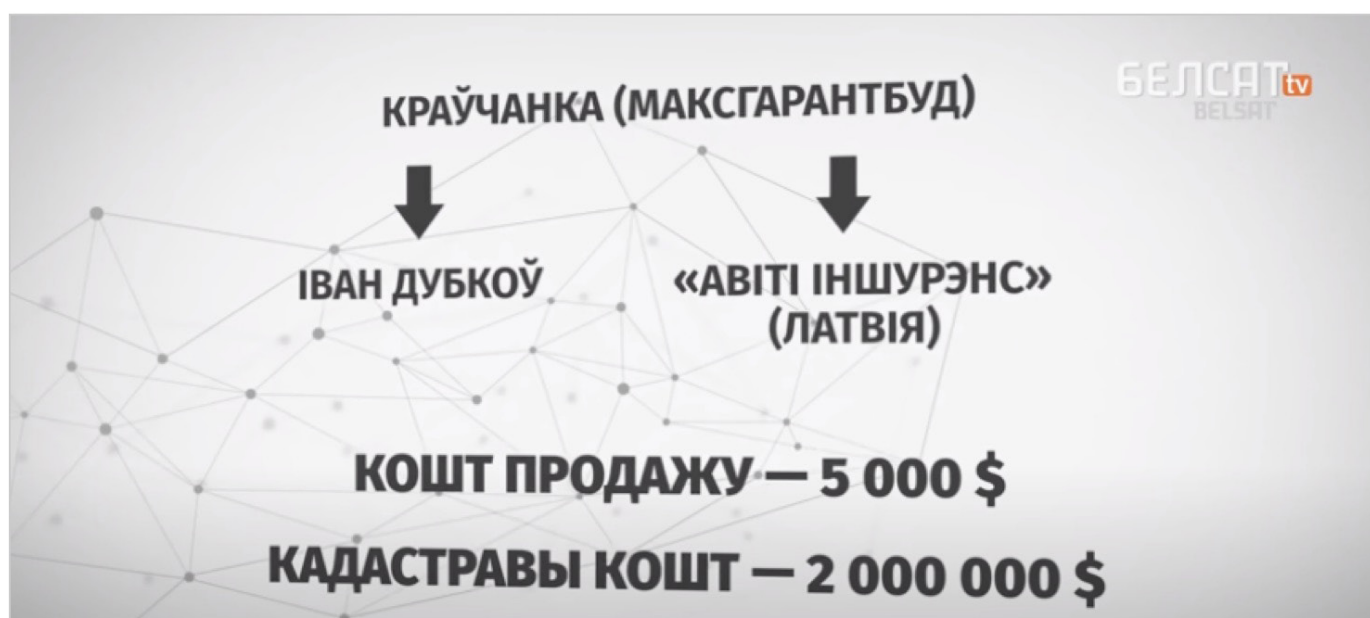


Na przykład „BinarInvest” budowała kolejny obiekt – biurowiec we wsi Aziaryszcza pod Mińskiem. W 2014 roku wartość katastralną niedokończonego obiektu oszacowano na około 2 200 000 USD.

„Było dla nas zaskoczeniem, że ten obiekt, jak się okazuje, jest finansowany przez podmioty trzecie – dewelopera „Maksgrantstroy”, który nie składał żadnych wniosków, jego założyciel nie uważa się za poszkodowanego przez Krauczenkę. Tu zaczyna się proces zniesienia aresztowania, próbuję zrozumieć: ale jak to? W sądzie pojawiła się informacja, że „BinarInvest” finansował budowę tego obiektu, był kontrakt, byli pracownicy” – mówi Waleryja Szeuczyk.

Сведения о собственнике имущества (учредителях, участниках)***		
Физические лица****		
Фамилия, собственное имя, отчество (если таковое имеется) (страна гражданства)	Акимов Артем (Государство Израиль)	
Дата включения в ЕГР	26.09.2018	
Размер доли (в процентном соотношении или в виде дроби) и вклада (с указанием вида вклада) в уставном фонде, вид валюты	100%, 13228 (денежный), Белорусский рубль (BYN)	
История участников		
с 05.05.2005	по 28.12.2006	Жеребятъева Елена Михайловна (Республика Беларусь)
с 05.05.2005	по 28.12.2006	Бабич Наталья Александровна (Республика Беларусь)
с 05.05.2005	по 28.12.2006	Зубченко Юлия Михайловна (Республика Беларусь)
с 05.05.2005	по 25.04.2013	Бабич Максим Александрович (Республика Беларусь)
с 28.12.2006	по 25.04.2013	Король Наталья Олеговна (Республика Беларусь)
с 25.04.2013	по 19.06.2017	Бабич Александр Николаевич (Республика Беларусь)
с 25.04.2013	по 19.06.2017	Бабич Раиса Федоровна (Республика Беларусь)
с 19.06.2017	по 08.08.2017	Кравченко Андрей Иванович (Республика Беларусь)
с 08.08.2017	по 26.09.2018	Дубков Иван Валентинович (Республика Беларусь)
с 19.06.2017	по 08.08.2017	Общество с ограниченной ответственностью "БинарИнвест", 192284664 (Республика Беларусь)
с 08.08.2017	по 26.09.2018	Общество с ограниченной ответственностью "Авити Иншуренс", 40103405118 (Латвийская Республика)

„Maksgrantstroy” to dawna firma Andreja Krauczenki. W 2017 roku on zarejestrował na nią powstające centrum biurowe w Aziaryszczy. Kiedy milicja zaczęła otrzymywać skargi na niego, sprzedał „Maksgrantstroy” wraz z całym majątkiem niejakiemu Iwanowi Dubkowowi i „Aviti Insurance” z właścicielami na Łotwie.



Koszt sprzedaży to symboliczne 5000 USD. Ale sama firma posiadała obiekt o wartości katastralnej ponad 2 000 000 USD. Iwan Dubkou zaprzecza jakimkolwiek udziałowi w transakcji.

„Nie pamiętam tego. Nie miałem z nim żadnego powiązania. Próbował sprzedać za moim pośrednictwem mieszkanie, nawet nie jedno, ale dwa swego czasu” – mówi Iwan Dubkou.

Ale były partner Andreja Krauczenki, Michaił Barsukou, pamięta tę transakcję:

„O ile wiem, on kupił „Maksgarantstroy” i następnie ją sprzedał. Jak mi opowiadał. Odsprzedał „Maksgarantstroy” inwestorom. Oznacza to, że założycielami zostali przedstawiciele inwestorów lub inwestorzy. Więc nie wiem, jak potraktować tę transakcję. Tutaj mogły być różne ustalenia. Mógł też otrzymać gotówkę. Mógłby oficjalnie sprzedać za 5000 dolarów i otrzymać w formie łapówki kwotę odpowiadającą wartości katastralnej”.

Gdyby Andrej Krauczenka sprzedawał sam budynek, musiałby zostać wyceniony przez odpowiednie agencje i nie udałoby się go sprzedać za 5000 dolarów. Aby obejść tę procedurę, sprzedał nie budynek, lecz osobowość prawną. Pozwoliło to formalnie pozbyć się zarówno budynku, jak i opłacenia podatków. Miesiąc później Iwan Dubkou i Łotysze sprzedali swoje udziały rzeczywistym beneficjentom – „FardCity” i Wiaczesławowi Brajlanowi za ponad 1 200 000 dolarów.

„Sprzedaż udziałów w firmie, która posiada drogie aktywa, odbyła się po jakiejś wartości nominalnej. Nie według wartości rzeczywistej, lecz nominalnej. Całkiem prawdopodobne, że takie posunięcie miało na celu uniknięcie podatków, a zatem w przyszłości z inicjatywy podatkowej takie porozumienie może być uznane za nieważne. Również sami pokrzywdzeni, którzy również mają bezpośredni interes, mogą wystąpić do sądu o stwierdzenie nieważności takiej transakcji” – mówi prawnik Daniil Smolski.

„FardCity” kończy budowę centrum zatrudniając firmę „BinarInvest”, która należała do generalnego wykonawcy Andreja Krauczenki. Ale podczas aresztowania Andreja Krauczenki „BinarInvest” zaczyna być zarządzana przez jego konkubinę Swiatłanę Jarmakową. Kiedy śledczy zajęli konta „BinarInvest”, utworzono „RostokStroyInvest”, a następnie przeniesiono tam wszystkich pracowników aresztowanej firmy.

Poszkodowani odnieśli wrażenie, że śledztwo po prostu nie było zainteresowane prześledzeniem schematu do końca. Były dyrektor „Kapinbud” Michaił Barsukou opowiada o zachowaniu Andreja Krauczenki podczas przesłuchań:

„Śmiał się, uśmiechał. Śledczy mówił, że kiedy trwały czynności dochodzeniowe, było przesłuchanie, mówił: odsiedzę pięć lat, zostanie zwolniony, pojedę do innego kraju, założę tam biznes”.

Gdyby budynek został sprzedany, przynajmniej według wartości katastralnej, pieniądze zostałyby wykorzystane na spłatę długu „FardCity” i zrekompensowanie większości oszukanych udziałowców. Jednak „FardCity” najwyraźniej nie chce wydać miliona dolarów korzyści ortzymanych w drodze tej ugody. Tym bardziej nie wiadomo, ile z tych pieniędzy może należeć do Krauczenki.

„Myślę, że w rzeczywistości ma on około miliona dolarów. Uważam, że ma on niemałą kwotę. Myślę, że kiedyś je gdzieś przyprowadził. To jest moje zdanie. Myślę, że po prostu u niego leżą i czekają, aż zostanie uwolniony. Nie sądzę, żeby zrobił to samodzielnie, oczywiste jest, że zrobił to za pośrednictwem kogoś ... Ale nie przeze mnie. Gdyby przeze mnie – nie byłoby mnie tutaj, uwierzcie mi” – zaznacza Michaił Barsukou.

„FardCity” współpracowała już wcześniej z Krauczenką. Była podwykonawcą przy budowie ich wielofunkcyjnego kompleksu „Nord City”, za co otrzymała tam 500 m2 powierzchni biurowej.

Do listopada 2020 roku właścicielami „FardCity” była łotewska spółka „Stella Investment”, należąca do Siargieja Mieziencewa i Michaiła Kalonawa.

„Stella Investment” i ta sama „Aviti Insurance”, na którą Krauczenka przerejestrował „Maksgarantstroy”, wspólnie zarządzali firmą „Express Accept”. Firma ta należała również do Siargieja Mieziencewa, a także Wadzima Wialiczki i obywatela Rosji Jaugiena Prystroma.

Od końca 2020 roku „FardCity” jest własnością Kalonawa, Mieziencewa i Wialiczki. Siargiej Mieziencau, asystent Wialiczki Dzimityrij Aerau i sam Wadzim Wialiczka są połączeni spółką „Ost Investments Ltd”. Inny współwłaściciel „Ost Investments Ltd”, Michael Edge, jest przedstawicielem kancelarii prawnej, której



klienci, według FBI, są właścicielami firm w rajach podatkowych i byli zaangażowani w szereg transakcji związanych z praniem brudnych pieniędzy.

Wadzim Wialiczka jest białoruskim biznesmenem, który jest właścicielem firmy „Profitsystem” w zakresie obróbki drewna na małą skalę i produkcji pelletu oraz jest na liście najnowszych TOP-200 odnoszących sukcesy i wpływowych osób – zajmuje 172. miejsce. A Dzimitryj Aerau to druga osoba w „Profitsystem”.

Jaugien Marjanawicz Prystrom jest członkiem zarządu „Zlatkombank”. Udział akcji wynosi 10,9%. 6 grudnia 2018 roku „Bank Rosji” cofnął licencję „Zlatkombank”, ponieważ kierownictwo banku systematycznie niedoszacowywało kwotę podejmowanego ryzyka kredytowego. O związkach Andreja Krauczenki z tym ostatnim opowiada były dyrektor „Kapinbud”.

„Rozumiem, że wszystkie decyzje dotyczące „FardCity” były podejmowane przez Jaugiena Marjanawicza. Bo on ciągle powtarzał: pojedę do Marjanawicza – przedyskutuję. Wiem, że jest wpływową osobą w mieście” – mówi Michaił Barsukou.

Tak więc, jak widzimy, kampania, która stała się ostatecznym beneficjentem rabunku obywateli oszukanych przy budowie mieszkań, jest kojarzona ze wszystkimi uczestnikami oszukańczego schematu i bardzo wpływowymi ludźmi. Ale żeby zabezpieczyć swoje zyski, wyszli na jeszcze wyższe kręgi.

Teraz „FardCity” toczy ciągle procesy przeciwko oszukanym klientom powierzchni biurowej. Warto zauważyć, że podczas aresztowania Krauczenki to kierownictwo „FardCity” udostępniło „BinarInvest” biura za darmo, a potem nagle zdecydowało się wziąć pożyczki Krauczenki na siebie. Ale nie zwraca pieniędzy wszystkim – lecz tylko wpływowym ludziom. Na przykład Swiatłanie Kanaszence – osobistej lekarce Alaksandra Łukaszenki.

W 2016 roku salon kosmetyczny, w którym Swiatłana figuruje jako współwłaścicielka, pożyczył Krauczence 150 000 dolarów. „FardCity” zwrócił pożyczkę. Tak więc pytań do Krauczenki ze strony wpływowych wierzycieli jest coraz mniej. Poprosiliśmy „FardCity” o komentarz, ale w rzeczywistości nie otrzymaliśmy odpowiedzi ani pocztą, ani na spotkaniu w biurze.

Okazało się, że w wyniku działań Krauczenki beneficjentami były wpływowe osoby, które zgodziły się spłacać pożyczki oszusta wobec innych wpływowych osób. A oszukani udziałowcy, zwykli Białorusini, zostali z niczym.

W krajach rozwiniętych problem oszustw udziałowców już dawno nie istnieje. Na przykład w Wielkiej Brytanii problem ten został rozwiązany jeszcze w XVIII wieku. Wszelkie ryzyko w takich sytuacjach ponosi tam państwo. Ten system nazywa się „tytułem Torrensa”.

„Jeśli jako kupujący działasz w dobrej wierze, transakcja została przeprowadzona i zarejestrowana, Twoje prawa majątkowe są nienaruszalne, a Twoja własność nie może zostać odebrana nawet na mocy orzeczenia sądowego. Transakcje te są ubezpieczone przez państwo. Oznacza to, że państwo przeprowadza tę transakcję i ją ubezpiecza. Jeśli okaże się, że niektórzy oszuci zachowywali się niewłaściwie w stosunku do poprzedniego właściciela nieruchomości, nowy właściciel nawet o tym nie będzie wiedział, ponieważ jego prawa są nienaruszalne. Państwo wypłaca poszkodowanemu sprawiedliwą i natychmiastową rekompensatę zgodnie z zaleceniami. A następnie samo zajmuje się wyjaśnieniem oszustwa” – mówi ekspert ds. nieruchomości mieszkalnych Natalla Litouskaja.

„Tytuł Torrensa” jest również uznawany w Australii, Kanadzie, Singapurze, Nowej Zelandii, Dominikanie, a nawet w sąsiedniej Estonii. Podobne systemy działają w innych krajach UE oraz w Stanach Zjednoczonych.

Białoruskie władze z kolei proponują poszkodowanym samodzielne szukanie, a następnie odzyskanie skradzionych środków pozyskując nowych właścicieli. Ale ci drudzy mają najlepszych prawników korporacyjnych i powiązania na szczycie. Sądy i stróże prawa są po ich stronie. Oszukani udziałowcy od lat walczą z różnymi instytucjami, a skradzione im pieniądze wciąż pracują na wzbogacenie oszustów i powiązanych z nimi dealerów.