

*В Администрацию Президента Российской Федерации
В Федеральную службу по финансовому мониторингу
Мэру Москвы С. С. Собянину, в Правительство города Москвы
В Государственную жилищную инспекцию города Москвы
В Жилищную инспекцию по Западному административному округу
В Прокуратуру города Москвы
В Дорогомиловскую межрайонную прокуратуру города Москвы
В УВД по ЗАО ГУ МВД России по городу Москве
В ОМВД России по району Фили-Давыдково
В Следственное управление по ЗАО ГСУ СК России по городу Москве
В Департамент жилищно-коммунального хозяйства города Москвы
В Префектуру Западного административного округа города Москвы
В Управу района Фили-Давыдково
В Совет депутатов муниципального округа Фили-Давыдково
Депутату Государственной Думы по округу № 197 Е. Г. Попову
Депутату Московской городской Думы по округу № 42 И. Э. Слуцкой
Районным и городским СМИ, общественным организациям в сфере ЖКХ*

от

*Собственников помещений ЖК «Эдельвейс»
в лице Совета дома ЖК «Эдельвейс» (г. Москва, ул. Давыдовская, д. 3)*



ОТКРЫТОЕ ОБРАЩЕНИЕ

о признаках рейдерского захвата, фальсификации решения общего собрания собственников, неправомерного управления многоквартирным домом, ненадлежащего содержания общего имущества, мошенничества, незаконного сбора денежных средств и легализации преступных доходов

Уважаемые адресаты и общественность!

ЖК «Эдельвейс» — один из самых узнаваемых жилых небоскрёбов западной Москвы начала 2000-х: первый реализованный объект програм-

мы «Новое кольцо Москвы» — идеи по созданию ряда высотных доминант за пределами сталинского центра. Главный визуальный образ — «готический замок»: башни, шпили, каменная стилизация фасада. Высота — 44 этажа.

Однако, к 2026 году жители «Эдельвейса» столкнулись с обанкротившимся ТСЖ, успешными попытками рейдерского захвата при попустительстве ГЖИ г. Москвы и исчезнувшими 130 миллионами рублей, перечисленными собственниками на капитальный ремонт.

С 2002 года «Эдельвейсом» управляло одноимённое **ТСЖ «Эдельвейс»** (ИНН 7731263449) под руководством председателя правления **Золотухина Константина Валерьевича**.

В 2022 году стало известно о факте банкротства председателя Золотухина (дело [А40-216716/2022](#)), а чуть позднее и **АО «СпецВысотСтрой»** (ИНН 7731174453, дело [А40-185785/2023](#)), компании-застройщика дома, директором которой также являлся Золотухин.

В это же время в адрес ТСЖ посыпались иски от ресурсоснабжающих организаций о взыскании долгов. Основным истцом являлось **ПАО «МОЭК»** (ИНН 7720518494). Причиной же возникновения первого крупного иска являлся перерасчёт тарифа, якобы возникший из-за факта использования тепла, подающегося в дом по жилому тарифу, для отопления нежилых помещений, принадлежащих Золотухину, в соседних строениях.

В 2023 году Золотухина на должности председателя ТСЖ сменил **Николаев Антон Альбертович**, связанный с Золотухиным по бизнесу «СпецВысотСтроя».

На сегодняшний день ТСЖ проходит процедуру банкротства, а общая сумма задолженности перед ресурсоснабжающими организациями составляет уже более сотни миллионов рублей (<https://kad.arbitr.ru>, <https://www.rusprofile.ru/id/3611064>).

Понимая, что вскоре счета ТСЖ будут окончательно заблокированы, в июле 2024 года председатель ТСЖ Николаев заключил договор управления многоквартирным домом (Договор управления №1/24-ДЗ от 15.07.2024) с **ООО «УК Рерик Сервис»** (ИНН 7716964400). «Рерик» приступил к «управлению» домом в августе 2024 года.

Согласно открытым данным ФНС, на тот момент в «Рерике» работало всего 3 сотрудника под руководством **Цикалова Павла Васильевича**, а уставный капитал составлял всего 30.000 рублей.

От имени «Рерика» с жителями и Советом дома общались лица, представившиеся как **Рогальчук Дмитрий Михайлович**, **Бодулинский Дмитрий Юрьевич** и **Честяков Алексей Андреевич**. По данным ЕГРЮЛ, лица с такими именами являются руководителями или учредителями в других организациях, вид деятельности которых связан с

управлением эксплуатацией жилого фонда. Отметим, что часть этих организаций на сегодняшний день прошла процедуру банкротства после исков от ресурсоснабжающих организаций.

Согласно действующему законодательству, управление МКД является лицензируемой деятельностью, и перед началом управления решением ГЖИ дом должен быть внесён в реестр лицензий выбранной компании. Однако, **ГЖИ г. Москвы** отказала «Рерику» во внесении в реестр лицензий (Распоряжение ГЖИ г. Москвы №18434-РЛ от 13.09.2024).

Множественными решениями Арбитражного суда г. Москвы (например, по делам А40-267538/25-82-2692, А40-234761/25-125-2161, А40-200034/25-85-1295, признано, что (цитата) *«право на управление спорным МКД у ООО «УК Рерик Сервис» не возникло, следовательно, в спорный период ООО «УК Рерик Сервис» не управляло МКД, в связи с чем не имело права начислять плату за коммунальные услуги»*. Несмотря на это, «Рерик» собирал с жителей дома коммунальные платежи, в том числе сборы на капитальный ремонт. Согласно тем же решениям Арбитражного суда, собранные с жителей деньги не переводились ресурсоснабжающим организациям.

Отдельно отметим, что существенная часть помещений в доме является федеральной собственностью и принадлежит Московскому Государственному Университету им. М. В. Ломоносова. Таким образом, денежные средства, собранные «Рериком» на капитальный ремонт, в том числе государственной собственности, вероятно, незаконно присвоены, растрачены или удерживаются «Рериком».

Не желая мириться с банкротным ТСЖ и фиктивным управлением «Рерика», мы, собственники помещений «Эдельвейса», с апреля по июнь 2025 года провели общее собрание, на котором большинством голосов было решено сменить способ управления и привлечь к управлению домом компанию из **Группы компаний «Высота-Сервис» — ООО «УК ВС 5085»** (о компании), призёра множества конкурсов среди управляющих компаний. «Высота» приступила к управлению домом в октябре 2025 года. На данном собрании также был избран текущий состав Совета дома. Решения собрания никем не оспорены.

Однако, чуть позже старта общего собрания, инициированного собственниками, ТСЖ в лице Николаева начало своё собрание по вопросу выбора «Рерика» в качестве управляющей компании для дома. Данное собрание проходило с мая по август 2025 года. В качестве председателя общего собрания, секретаря, а также трёх членов счётной комиссии были предложены сотрудники или люди, ассоциированные с «Рериком»: **Честяков Алексей Андреевич, Белая Татьяна Ивановна, Егорова Эльмира Магеррамовна, Леснова Мария Аликовна и Ульянова Татьяна Николаевна** соответственно. Отдельно отметим, что ранее Белая и Леснова были сотрудниками ТСЖ на должностях коменданта дома и юриста, а Честяков связан с «Рериком» через **ООО «Коммунальный Сервис»** и **ООО «Главэксплуатация»**.

По результатам этого общего собрания, большинство собственников якобы проголосовали за «Рерик». Однако, собственники видели и почти пустую урну для голосования, и уже позже свои подделанные подписи в бланках решений при ознакомлении в ГЖИ с поданными «Рериком» документами.

Мы поняли, что будет предпринята попытка рейдерского захвата, и поэтому:

1. Совет дома собрал подписи от собственников более 50% голосующих площадей дома о том, что они не принимали участие в собрании за «Рерик», уведомил об этом ГЖИ г. Москвы и прокуратуру.
2. Было подано заявление в правоохранительные органы от нескольких собственников о подделке подписей с целью возбудить уголовное дело по ст. 327 УК РФ (КУСП ОД отдела МВД России по Фили-Давыдково г. Москвы №4742 от 04.03.2026). Заведено уголовное дело по ч. 1 ст. 327 УК РФ (постановление №12601450109000222 о возбуждении уголовного дела и принятии его к производству).
3. Было подано заявление в Генеральную прокуратуру о фактах мошенничества. На настоящий момент обращение собственников «объединено» с похожим обращением МОЭК о тех же фактах мошенничества, однако, уголовное дело пока ещё не возбуждено (КУСП УВД по ЗАО ГУ МВД России по г. Москве №7202 от 07.04.2026, КУСП УВД по ЗАО ГУ МВД России по г. Москве №7477 от 09.04.2026).
4. С декабря 2025 года по февраль 2026 года было проведено новое ОСС, инициированное представителями Совета дома, на котором более 50% площадей вновь проголосовали за утверждение «Высоты».
5. Было подано исковое заявление в Дорогомиловский суд г. Москвы о признании ОСС «Рерика» недействительным (дело №02-1925/2026).

Несмотря на всё перечисленное, 09.04.2026 г. по заявке «Рерика» в лице нового директора **Бабурин Олег Николаевич** ГЖИ г. Москвы выпустила Распоряжение №22253-РЛ и «Рерик» вновь приступил к управлению домом с 1 мая 2026 года. В настоящий момент распоряжение ГЖИ оспаривается в Мещанском суде г. Москвы (дело № 02а-0654/2026).

Фактически, «Рерик» уклоняется от своих обязанностей по обслуживанию дома. Для сравнения, за весь период управления домом «Высотой» на портал «Наш город Москва» было оставлено лишь одно сообщение о проблемах в доме. Всего за считанные недели «управления» «Рериком» таковых жалоб накопилось около полусотни.

Отдельно нас, как собственников квартир, сильно волнует вопрос о состоянии специального счёта капитального ремонта дома. Ежемесячные взносы на капитальный ремонт москвичи платят с июля 2015 года. Ещё тогда было принято решение о формировании фонда капитального ре-

монта на специальном счете. Учитывая хронологию тарифа из открытых данных, мы получили, что с каждого метра площади дома с июля 2015 года по май 2026 года мы уплатили 2.711 рубль 83 копейки. Учитывая, что согласно ГИС ЖКХ, одних только жилых площадей в доме насчитывается 53456,4 метра, путём простого перемножения на счёте капитального ремонта должно находиться как минимум 144.964.669 рублей 21 копейка.

Однако, при сменах управляющих компаний выяснилось следующее:

1. Согласно представленной ПАО «Сбербанк» выписке операций по специальному счету ТСЖ «Эдельвейс» № 40705810838000002203, «установлено, что по состоянию на 01.06.2025 сумма остатка средств на счете составила 2.516.782 рублей 43 копейки».
2. «Рерик» и не открыл специальный счёт, и не переводил деньги на специальный счёт ТСЖ, несмотря на то, что собирал взносы на капитальный ремонт в течение 14 месяцев «в первый заход».
3. «Высота» хранит на своём специальном счёте средства на сумму, собранную за 7 месяцев управления. При этом, ни от ТСЖ, ни от «Рерика» деньги на этот новый специальный счёт при смене управляющей компании переведены не были.
4. Ни ТСЖ, ни «Рерик» не могут дать внятных комментариев по вопросу, куда же делись все деньги, копившиеся ни много ни мало 10 лет. Официальные письма в эти организации с вопросами о нахождении денежных средств остались без ответа.

Таким образом, по нашим подсчётам, в неизвестном направлении пропала сумма в размере 130.714.206 рублей 98 копеек, которую мы накопили на капитальный ремонт.

Более того, в, как мы предполагаем, сфальсифицированном ОСС, на котором был выбран «Рерик», лицом, подписывающим от имени всех собственников все акты по работам капитального ремонта в будущем, снова указана **Белая Татьяна Ивановна** — сотрудник «Рерика», а не кто-то из собственников квартир.

«Рериком» в настоящее время (июнь-июль 2026 года) проводится новое ОСС, среди вопросов которого стоит расходование средств со счёта капитального ремонта. Мы предполагаем, что это может осуществляться для легализации пропавшей суммы.

Помимо вопроса легитимности нового собрания в целом, при его организации допущены многочисленные нарушения.

Первое существенное нарушение: отсутствие доступа к материалам собрания и отказ в предоставлении документов по запросам собственников. Не предоставлены для ознакомления проект договора управления, обоснование тарифа, сметы на капитальный ремонт и оформление проектной документации, внутренние регламенты и другие документы, вы-

несенные на голосование, что не позволяет собственникам принять информированное решение.

Второе существенное нарушение: несоблюдение ранее принятых решений собственников. В частности, предыдущим решением ОСС было определено, что председателем, секретарём собрания и членами счётной комиссии могут быть только собственники помещений в доме. Однако, в очередной раз назначены лица, являющиеся не собственниками, а сотрудниками «Рерика». Председателем собрания вновь является **Честяков Алексей Андреевич**, секретарём — директор «Рерика» **Бабурин Олег Николаевич**, а членами счётной комиссии **Егорова Эльмира Магеррамовна**, **Леснова Мария Аликовна** и **Заикина Вера Александровна**.

Согласно данным ФНС, за 2025 год «Рерик» заработал 130 миллионов рублей при обороте в 255 миллионов, а годом ранее — 64 миллиона при обороте в 97 миллионов. Мы проконсультировались с экспертами в сфере управления многоквартирными домами, которые подтвердили наши опасения: такая высокая маржинальность — это серьёзное отклонение от стандарта в этой индустрии.

В добавление к вышесказанному, нам известны просочившиеся в медиа факты похожих случаев в других домах, связанных с «Рериком»:

- г. Москва, ул. Давыдовская, д. 10. Жители смогли сменить «Рерик» на «Жилищник» только благодаря помощи Депутата Государственной Думы по округу № 197 Е. Г. Попова: *«80% жителей хотят уйти в «Жилищник». Общее собрание провели, однако Мосжилинспекция требует техническую документацию, которую «Рерик Сервис» не отдает. Будем разбираться. Направлю депутатские запросы в Прокуратуру по поводу неправомерных действий УК, а также в префектуру ЗАО и в МЖИ»* (<https://t.me/vladivostok1978/19455>).
- г. Москва, ул. Академика Анохина, д. 56. Также помог Депутат Е. Г. Попов: *«Пришел ответ на мой депутатский запрос в отношении управляющей компании ООО «УК Рерик Сервис». Главным управлением МВД России по городу Москве рассмотрено поступившее из прокуратуры Москвы обращение о возможной фальсификации сотрудниками «УК Рерик Сервис» протоколов общего собрания собственников помещений дома №56 на улице Академика Анохина. По факту фальсификации протоколов общего собрания собственников Отделом МВД России по району Тропарево-Никулино города Москвы 8 декабря 2025 года возбуждено уголовное дело по признакам состава преступления, предусмотренного частью 1 статьи 327 УК РФ («Подделка, изготовление или оборот поддельных документов, государственных наград, штампов, печатей или бланков»). Это не первая история с управляющей компанией ООО «УК Рерик Сервис». До этого с ней же боролись жители района Фили-Давыдово (пр. ред.: имеется в виду Давыдовская, 10). Тогда нерадивую управляшку удалось победить»* (<https://t.me/vladivostok1978/21291>).

- г. Москва, ул. Академика Янгеля, д. 2, ЖК «М-Хаус». «По нашему мнению, группа лиц планирует сфальсифицировать общее собрание собственников по смене управляющей организации. Нами была выявлена связь этой компании с ООО «Коммунальный Сервис» — по городскому номеру «УК Рерик Сервис» отображается сайт ООО «Коммунальный Сервис». ООО «Коммунальный Сервис» — это организация, которая: в 2020 году захватила этот МКД по поддельному протоколу о создании ТСН: компания заключила с данным ТСН договор управления, ТСН ни дня самостоятельно домом не управляло, протокол о создании ТСН был признан судом недействительным по причинам фальсификаций бланков и отсутствия кворума; в 2021 году «Коммунальный сервис» подделал еще один протокол собрания. С целью удержания управления МКД за собой, данный протокол также был оспорен» (https://t.me/m_house_news/1631).
- г. Москва, ул. Синявинская, д. 11, к. 2. «Мы очень хотим связаться с жильцами других домов, которые также пострадали или страдают от действий УК «Рерик Сервис». Просим дать этому делу огласку, т.к. на лицо факт полного беззакония» (https://t.me/kirov_KPRFmsk/975); «Напомню, уже больше года жители 2 корпуса дома № 11 на Синявинской улице борются с управляющей компанией «Рерик Сервис», которая обслуживает указанный многоквартирный дом. Но самое интересное здесь в том, что на момент сдачи квартир конкурс на управление домом выиграла одна компания, но почему-то деньги за содержание и ремонт собирает другая. При этом ни в МЖИ, ни в Управе не могут объяснить, на каком основании УК «Рерик Сервис» выставляет жильцам платежки за жилищно-коммунальные услуги» (<https://t.me/lyudirajona/1741>).
- г. Москва, ул. Кастанаевская, д. 66, ЖК «SHOME»: «Предположительно данная УК связана с УК Рерик сервис, которая обычно заходит по конкурсу на городской тариф, и от которой потом жители всеми силами пытаются избавиться. Косвенный факт: ранее им принадлежала ООО «СФЕРА-М» (ИНН 5007080903) — с 13.10.2025 участник/владелец на 100% = ООО «УК РЕРИК СЕРВИС» (До этого «СФЕРА-М» принадлежала ООО «КОММУНАЛЬНЫЙ СЕРВИС».) Деревя связи см на приложенной картинке, включая закрытые юрлица» (<https://t.me/SHOME66/264>).
- Московская область, г. Дмитров, ул. Московская, д. 21, ЖК «Дмитров Парк». «По документам они якобы провели бумажное голосование и получили 63% голосов собственников на ликвидацию ТСЖ и выбор УК «Рерик сервис». На самом деле, со слов жильцов, никакого собрания не проводилось. В доме даже не было ящика для сбора бюллетеней и это зафиксировано на видеокамеры. При этом ранее жители принимали решения, что все ОСС в доме должны проходить исключительно в электронном виде через ГИС ЖКХ, чтобы избежать подделок. Но новые инициаторы этот запрет проигнорировали» (https://t.me/upravdom_channel/8098).

Факты, связанные с другими компаниями, ассоциированными с «Рериком», мы опускаем ввиду их крайней многочисленности.

Исходя из изложенного,

Мы предполагаем, что

1. Общее собрание собственников, проведённое ТСЖ «Эдельвейс» по вопросу выбора ООО «УК Рерик Сервис» управляющей компанией нашего дома, является фиктивным, что привело к рейдерскому захвату дома обществом «УК Рерик Сервис».
2. Имеются признаки того, что более 130 миллионов рублей могли быть украдены или растрчены ТСЖ «Эдельвейс» и ООО «УК Рерик Сервис» из фонда капитального ремонта дома, а возвращение ООО «УК Рерик Сервис» в дом может быть предназначено для отмывания этих денежных средств.
3. Дополнительно, сотни миллионов рублей коммунальных платежей, перечисленных в пользу ТСЖ «Эдельвейс» и ООО «УК Рерик Сервис», вероятно, не дошли до ресурсоснабжающих организаций. Мы опасаемся, что нам придётся их оплачивать повторно.

Мы требуем

1. Отменить распоряжение ГЖИ г. Москвы №22253-РЛ от 09.04.2026 о включении многоквартирного дома по адресу ул. Давыдовская, д. 3 в лицензию ООО «УК Рерик Сервис» и об исключении дома из лицензии ООО «УК ВС 5085».
2. Провести проверку признаков возможного мошенничества, совершенного организованной группой в особо крупном размере (ч. 4 ст. 159 УК РФ) и признаков возможной легализации преступных доходов (ч. 1 ст. 174 УК РФ) в отношении ТСЖ «Эдельвейс», ООО «УК Рерик Сервис», а также других лиц, в связи с исчезновением более 130 миллионов рублей, собранных на капитальный ремонт дома, неперечислением собранных с жителей денег ресурсоснабжающим организациям; вернуть деньги на специальный счёт капитального ремонта.
3. Провести проверку признаков возможной подделки протокола решения общего собрания собственников от 05.09.2025 г., подделки подписей собственников в рамках заведённого уголовного дела по ч. 1 ст. 327 УК РФ в отношении ТСЖ «Эдельвейс», ООО «УК Рерик Сервис», а также других причастных лиц.
4. В случае подтверждения фактов мошенничества, легализации преступных доходов и подделки решения ОСС, подделки подписей соб-

ственников привлечь лиц, ответственных за эти деяния, к уголовной ответственности.

Следить за новостями дома, а также за ответами из органов власти на это обращение можно на специальном сайте, поддерживаемом Советом дома, по адресу: <https://edelweiss.now/>.

Адрес для обратной связи: admin@edelweiss.now.

*С уважением,
члены Совета дома ЖК «Эдельвейс»,
г. Москва, ул. Давыдовская, д. 3*

*9 июня 2026 года
Версия обращения №1.1*