

Жилищно-строительный кооператив «ЖСК-1»

ОГРН 1132468027911, ИНН 2465292656, КПП 246501001, адрес: 660077, г. Красноярск, ул. Молокова, д. 1, корп. 2, оф. 152
Р/счет 40703810098040001072 Красноярский филиал ОАО "АК БАРС" Банк К/счет 3010181050000000969, БИК 040407969
Тел. (391) 216-04-58; 216-04-59; 216-04-56; сайт: zhsk-1.ru e-mail: krasnoyarsk_zhsk-1@mail.ru

Исх. № 612 от «02» 04 2015 г.

Арбитражный суд Красноярского края
дело № А33-3111-1686/2009
судья Жирных О.В.

Должник: ООО «Стройтехника»

Заявитель, участник строительства:
Спиридонов Валерий Викторович

Третья сторона:
Жилищно-строительный кооператив «ЖСК-1»
г. Красноярск, ул. Молокова, д.1 корп.2 оф.152

ПОЯСНЕНИЯ

В производстве Арбитражного суда Красноярского края находится жалоба Спиридонова В.В. на действия конкурсного управляющего ООО «Стройтехника» Пинчука В.А., выраженные в превышении его функций по замене денежных требований участников строительства на имущественные. Жилищно-строительный кооператив «ЖСК-1» привлечен к участию в деле в качестве заинтересованного лица. Судом предложено кооперативу представить пояснения с учетом доводов поданной жалобы.

По существу поданной жалобы Жилищно-строительный кооператив «ЖСК-1» дает следующие пояснения.

Жилищно-строительный кооператив «ЖСК-1» не поддерживает доводы подателя жалобы в части отсутствия прав участников строительства, включенных в денежный реестр требований, на участие в кооперативе и получение по окончании строительства жилых помещений.

Согласно Федеральному закону «О несостоятельности (банкротстве)» № 127-ФЗ (далее – Закон о банкротстве) участники строительства с требованиями о передаче жилых помещений в правах приравнены к кредиторам с денежными требованиями, если такое денежное требование возникло из договора, предусматривающего передачу жилого помещения, и имеют одинаковый статус – участники строительства (п. 1 ст. 201.1).

Согласно п.8 ст. 201.10 Закона о банкротстве, жилищно-строительный кооператив или иной специализированный потребительский кооператив должен соответствовать следующим требованиям:

1) основными целями деятельности жилищно-строительного кооператива или иного специализированного потребительского кооператива являются завершение строительства многоквартирного дома и предоставление в многоквартирном доме, строительство которого завершено, членам указанного кооператива жилых помещений в соответствии с условиями договоров, предусматривающих передачу жилых помещений;

2) членами жилищно-строительного кооператива или иного специализированного потребительского кооператива являются все участники строительства, требования которых включены в реестр требований кредиторов и реестр требований о передаче жилых помещений (за исключением участников строительства, отказавшихся от передачи объекта незавершенного строительства);

3) в качестве паевых взносов члены жилищно-строительного кооператива или иного специализированного потребительского кооператива вносят при его создании переданные им права застройщика на объект незавершенного строительства и земельный участок, а также в установленный уставом такого кооператива срок денежные средства для завершения строительства.

Согласно п.п.4 п.3 ст. 201.10 Закона о банкротстве, одним из условий передачи участникам строительства объекта незавершенного строительства является достаточность жилых помещений после завершения строительства конкретного объекта незавершенного строительства для удовлетворения требований всех участников строительства в отношении конкретного объекта строительства, включенных в реестр требований кредиторов и реестр требований о передаче жилых помещений, исходя из условий договоров, предусматривающих передачу жилых помещений. С согласия участника строительства возможна передача ему жилого помещения, отличающегося по площади, планировке, расположению от жилого помещения, соответствующего условиям договора, предусматривающего передачу жилого помещения.

При рассмотрении ходатайства конкурсного управляющего о передаче объектов, незавершенных строительством, в жилищно-строительный кооператив, (дело А33-3111/2009 к1662) суд не оценивал Соглашения об отступном, более того при установлении факта наличия неподписанных соглашений об отступном с участниками строительства, включенными в денежный реестр: КОО «НАИРА ИНТЕРПРАЙЗИЗ ЛИМИТЕД», Ибрагимовой С.А., Королем С.В., Кривцовой Ю.А., Мананниковым А.А., Павловой М.А., судом сделан вывод, что, кредиторам должны быть предоставлены свободные от прав третьих лиц жилые помещения. Судом было установлено, что после завершения строительства всех незавершенных объектов жилых помещений в них будет достаточно для удовлетворения требований всех участников строительства.

Соглашения об отступном, подписанные между участниками строительства и конкурсным управляющим ООО «Стройтехника» Пинчуком В.А. заключены на принципах соблюдения интересов двух соглашающихся сторон, в то время как Закон о банкротстве предполагает не равные отношения должника и кредитора, а обязывает действовать по принципу пропорционального и соразмерного удовлетворения требования.

Аналогичная позиция содержится в самом Определении Арбитражного суда Красноярского края от 21.04.2014г. дело № А33-3111/2009 к 1662: «Необходимым условием при передаче в ЖСК многоквартирных домов является равное пропорциональное и соразмерное удовлетворение требований участников строительства» (абз.1 стр.28 определения).

Основаниями включения требований участников строительства в реестр денежных требований застройщика послужило расторжение договоров участия в строительстве, ранее заключенных с ООО «Стройтехника» в отношении квартир с определенной площадью. В Соглашении об отступном конкурсным управляющим Пинчуком В.А. отдельным участникам строительства (Баранов М.А., Салий В.А., Горлова Н.А., Галстян Р.Д., Медведева А.М.) были предоставлены жилые помещения в объектах незавершенного строительства площадью намного больше, чем в изначально заключенных договорах с ООО «Стройтехника».

Баранову М.А. предложено по отступному 7 179,34 кв.м. вместо 6 297,73 кв.м, что на 881,61 кв.м больше;

Салию В.А. предложено по отступному 926,88 кв.м. вместо 896,39 кв.м., что на 30,49 кв.м. больше;

Горловой Н.А. предложено по отступному 362,32 кв.м. вместо 249,63 кв.м. что на 112,69 кв.м. больше;

Медведевой А.М. предложено по отступному 105,61 кв.м. вместо 72,48 кв.м. что на 33,13 кв.м. больше.

Галстяну Р.Д. предложено по отступному 975,11 кв.м. вместо 303,66 кв.м. что на 671,45 кв.м. больше;

При этом, Галстяну Р.Д. вместо 5 жилых помещений расположенных на первом этаже жилого дома №1 по ул.Водяникова-ул.Линейная, предложено 27 иных жилых помещений.

Соглашения об отступном, кроме вышепоименованных участников строительства, включенных в реестр денежных требований ООО «Стройтехника», были заключены еще с 46 участниками строительства, в том числе:

Рылкиной Л.Д. предложено по отступному 42,9 кв.м. вместо 50,33 кв.м., что на 7,43 кв.м. меньше;

Стадухину Ю.Н. предложено по отступному 37,72 кв.м. вместо 40,88 кв.м., что на 3,16 кв.м. меньше;

Чуприковой Т.А. предложено по отступному 42,9 кв.м. вместо 46,95 кв.м., что на 3,16 кв.м. меньше;
Григоряну И.Е. предложено по отступному 42,66 кв.м. вместо 47,14 кв.м., что на 4,48 кв.м. меньше;
Долматову С.А. предложено по отступному 42,66 кв.м. вместо 47,14 кв.м., что на 4,48 кв.м. меньше;
Журбик Е.В. предложено по отступному 48,79 кв.м. вместо 70,01 кв.м., что на 21,22 кв.м. меньше;
Кайгородовой С.Д. предложено по отступному 42,66 кв.м. вместо 47,14 кв.м., что на 4,48 кв.м. меньше;
Крастелеву Р.Е. предложено по отступному 42,9 кв.м. вместо 46,15 кв.м., что на 3,25 кв.м. меньше;
Кучеровой Г.В. предложено по отступному 42,9 кв.м. вместо 70,18 кв.м., что на 27,28 кв.м. меньше.

Анализ указанных выше соглашений об отступном позволяет сделать вывод о том, что конкурсным управляющим Пинчуком В.А. при распределении квартир участникам строительства по соглашениям об отступном применен неравный подход, что не отвечает основополагающим принципам пропорционального и соразмерного удовлетворения требования участников строительства. Непропорциональность выражается не в объеме удовлетворенных требований в денежном выражении, (для всех участников строительства процент удовлетворения составил 30,9643106139096), а в соотношении количества переданных объектов и их площадей.

В рамках кооператива это значительно влияет на экономику строительства:

Так, размер паевого взноса за превышенную площадь, необоснованно предоставленную конкурсным управляющим, составит 14 587 132,19 руб. (1729,37 кв.м.* 8434,94 руб.) из расчета площади 1729,37 кв.м. (881,61+30,49+112,69+671,45+33,13).

В целях единообразного подхода к членам кооператива, имевшим к ООО «Стройтехника» как имущественные, так и денежные требования, Жилищно-строительный кооператив «ЖСК-1» полагает законным и целесообразным распределить жилые помещения, максимально приближенные по площади к первоначальным объектам, исходя из условий договоров изначально заключенных с ООО «Стройтехника». В результате такого распределения у Кооператива высвобождаются порядка 50 жилых помещений общей площадью около 2 834,85 кв.м. Данные площади, согласно Уставу кооператива, подлежат продаже по цене 55000 рублей за один квадратный метр, вследствие чего, кооператив получит в экономике **155 916 750 (Сто пятьдесят пять миллионов девятьсот шестнадцать семьсот пятьдесят) рублей**, для достройки домов и удовлетворению в итоге всех требований участников строительства.

Также следует отметить, что Закон о банкротстве не предусматривает полномочий арбитражного управляющего на самостоятельное внесение изменений в реестр требований кредиторов.

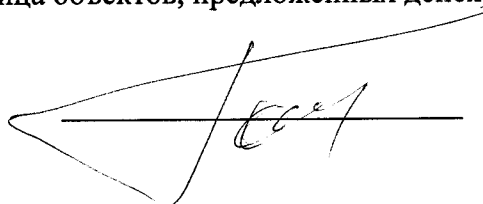
В силу положения п.6. ст.16 Закона о банкротстве, требования кредиторов включаются в реестр требований кредиторов и исключаются из него арбитражным управляющим исключительно на основании вступивших в силу судебных актов, устанавливающих их состав и размер.

Пункт 3 ст. 201.5 Закона о банкротстве предусматривает, что в отношении денежного требования в реестр требований кредиторов **также включаются сведения о жилом помещении (в том числе о его площади)**, являющемся предметом договора, предусматривающего передачу жилого помещения. Следовательно, в реестре требований кредиторов подлежат отражению сведения о жилых помещениях, в отношении которых ранее участниками строительства были заключены договоры

Заключенные соглашения об отступном не являлись основанием включения требования участников строительства - денежных кредиторов ни в один из реестров в рамках дела о банкротстве ООО «Стройтехника». Участники строительства оставались денежными кредиторами на основании Определений Арбитражного суда, включающих их требования в реестр денежных требований, и продолжали ими оставаться до момента передачи прав застройщика на объекты незавершенного строительства Кооперативу, что также подтверждается судебной практикой (дело № А33-3111/2009 к 308).

Приложение: Сравнительная таблица объектов, предложенных денежным кредиторам.

Председатель Правления



В.Л. Голик