

ГОСУДАРСТВЕННАЯ ДУМА
ФЕДЕРАЛЬНОГО СОБРАНИЯ РОССИЙСКОЙ ФЕДЕРАЦИИ
ШЕСТОГО СОЗЫВА

ДЕПУТАТ
ГОСУДАРСТВЕННОЙ ДУМЫ

19 мая 2016 г.

№ АХ-4.2/1277

Председателю Девятнадцатого
арбитражного апелляционного суда

Н.Т. СТЕПАНОВОЙ

394006, г.Воронеж, ул.Платонова, д.8

Уважаемая Надежда Тихоновна!

В Рабочую группу Президиума Генерального совета Партии «ЕДИНАЯ РОССИЯ» по защите прав вкладчиков и дольщиков (далее – Рабочая группа), созданную с целью оказания содействия в обеспечении жилищных прав граждан, пострадавших от действий недобросовестных инвесторов-застройщиков на территории России, поступило коллективное обращение граждан – участников строительства двух многоквартирных домов, расположенных по адресам: г.Тамбов, ул.Сенько, д.9 и ул.Московская, д.30а, застройщиком которых выступает ООО фирма «Юкон» (представитель заявителей – Кочерыгина В.С., проживающая по адресу: 392003, г.Тамбов, бул.Энгусиастов, д.1в, кв.10).

Указанные недостроенные дома находятся на контроле Рабочей группы и Администрации Тамбовской области, включены в региональный реестр проблемных жилых объектов и дважды становились предметом обсуждения в ходе выездных заседаний Рабочей группы, которые состоялись 02.06.2015г. и 07.09.2015г. в г.Тамбове под председательством губернатора Тамбовской области Никитина А.В.

Строительство данных домов, квартиры в которых ждут более 200 семей, было начато в 2010 году и, по условиям договоров долевого участия, должно

19.05.2016

А.В.

Девятнадцатый арбитражный
апелляционный суд

быть завершено в 4 кв.2012г., однако в начале 2012г. было остановлено и не возобновлено до настоящего времени, а в отношении ООО «Юкон» Арбитражным судом Тамбовской области 24.09.2013г. введена процедура банкротства и применен § 7 Федерального закона от 12.07.2011г. № 210-ФЗ «О внесении изменений в Федеральный закон «О несостоятельности (банкротстве)»

К сожалению, ситуация на этих недостроенных ООО фирма «Юкон» объектах осложнена не только процедурой банкротства застройщика, но и низкой степенью их строительной готовности и отсутствием экономической рентабельности достройки, поскольку практически все жилые площади были застройщиком реализованы.

При обсуждении на указанных выше выездных заседаниях Рабочей группы в г.Тамбове путей выхода из создавшегося положения был определен план действий, предусматривающий передачу недостроенных домов жилищно-строительным кооперативам, созданным «обманутыми дольщиками», и привлечение к возобновлению строительных работ ООО «Первая строительная компания», которое зарекомендовало себя социально ответственным застройщиком при достройке проблемного жилого дома в г.Мичуринске Тамбовской области. Более того, эта строительная организация выразила готовность взять на себя выполнение необходимого при передаче недостроенных ЖСК условия – погашения текущих платежей должника.

В рамках реализации этого плана 06.04.2016г. определением Арбитражного суда Тамбовской области было удовлетворено ходатайство конкурсного управляющего о погашении требований участников строительства жилых домов ООО фирма «Юкон» путем передачи прав застройщика на объекты незавершенного строительства и земельные участки под ними созданным гражданами ЖСК «Московская, д.30А» и ЖСК «Сенько 9А».

Учитывая, что на завершение строительных работ необходимо более 235 млн.руб., были определены следующие источники финансирования стройки: (1) предоставление застройщику дополнительного земельного участка; (2) строительство сетей инженерных коммуникаций и благоустройство придомовой территории за счет средств бюджета г.Тамбова и (3) реализация нежилых помещений в объектах.

Однако Арбитражный суд Тамбовской области стал отказывать в расторжении договоров долевого участия на **нежилые помещения** и, соответственно, погашении записи о государственной регистрации данных договоров, иначе трактуя основную суть § 7 Федерального закона от 12.07.2011г. № 210-ФЗ «О внесении изменений в Федеральный закон «О несостоятельности (банкротстве)», включенного в данный закон именно с целью защиты прав граждан, которые приобрели помещения жилищного назначения, а не коммерческого, так как в первом случае – помещение приобретается для жилья, а во втором – для извлечения последующей выгоды.

Обычно требования граждан, которые приобрели нежилые помещения, арбитражными судами переводятся в денежные, при одновременном расторжении договоров долевого участия, и включаются в реестр требований кредиторов 4 очереди.

При этом, обращаю Ваше внимание, нередко после передачи недостроенного объекта ЖСК, приобретатели нежилых помещений включаются в процесс завершения строительства дома на условиях его софинансирования и в результате имеют возможность получить приобретенное ранее коммерческое помещение, но не за счет средств государства, которое взяло на себя оказание помощи пострадавшим гражданам в реализации их прав на жилье, а за счет дополнительных вложений со своей стороны.

Таким образом, в результате вынесенных Арбитражным судом Тамбовской области определений об отказе в расторжении договоров долевого участия на строительство нежилых помещений под угрозой срыва паходится возможность завершения строительства многоквартирных домов.

В настоящее время в Девятнадцатом арбитражном апелляционном суде на рассмотрении находятся 11 апелляционных жалоб Управления государственного строительного надзора Тамбовской области на данные определения Арбитражного суда Тамбовской области, 10 из которых будут рассмотрены на судебном заседании 20.05.2016г. (дело №А64-5813/2013).

Одновременно по обращению Администрации Тамбовской области Рабочей группой подготовлен запрос в Верховный суд РФ с просьбой дать разъяснения по применению отдельных положений § 7 Федерального закона от 12.07.2011г. № 210-ФЗ «О внесении изменений в Федеральный закон «О несостоятельности (банкротстве)», в том числе, в отношении нежилых помещений.

Уважаемая Надежда Тихоновна, в связи с социальной значимостью и остротой проблемы «обманутых дольщиков» и необходимостью ее решения, прошу Вас ознакомиться с письмом граждан и принять во внимание данное обращение.

Приложение: обращение граждан, на 2л.

С уважением,

Депутат Государственной Думы,
Руководитель Рабочей группы
Президиума Генерального совета
Партии «ЕДИНАЯ РОССИЯ» по защите
прав вкладчиков и дольщиков



А.Е. Хинштейн

Депутату Государственной Думы,
Руководителю Рабочей группы
Президиума Генерального совета
Партии «Единая Россия» по защите
прав вкладчиков и дольщиков
А.Е.Хинштейну

Уважаемый Александр Евсеевич!

Определением Арбитражного суда Тамбовской области от 01.10.2013 требования общества с ограниченной ответственностью фирма «Юкон» (далее — ООО фирма «Юкон», должник) о признании несостоятельным (банкротом) признаны обоснованными, в отношении должника введена процедура, применяемая в деле о банкротстве, наблюдение, временным управляющим утвержден Агапов Станислав Александрович.

Определением Арбитражного суда Тамбовской области от 09.01.2014 к процедуре банкротства ООО фирма «Юкон» применены правила параграфа 7 «Банкротство застройщиков» главы IX Федерального закона от 26.10.2002 №127-ФЗ «О несостоятельности (банкротстве)» (далее — Закон о банкротстве).

Решением Арбитражного суда Тамбовской области от 15.07.2014 ООО фирма «Юкон» признано несостоятельным (банкротом), в отношении него открыто конкурсное производство, конкурсным управляющим утвержден С.А.Агапов.

С целью достройки двух проблемных объектов в г.Тамбове по ул.Сенько 9 «а» и по ул.Московская 30 «а» участниками долевого строительства созданы жилищно-строительные кооперативы «Московская 30А» и «Сенько 9А».

Определением Арбитражного суда Тамбовской области от 06.04.2016 ходатайство конкурсного управляющего ООО фирма «Юкон» С.А.Агапова, о погашении требований участников строительства жилых домов ООО фирма «Юкон» путем передачи прав застройщика на объекты незавершенного строительства по адресу: г.Тамбов, ул.Московская, д.30 А, жилой дом и земельный участок под ним, созданному участниками строительства жилищно-строительному кооперативу «Московская, д.30А» и по адресу: г.Тамбов, ул.Сенько, д.9 А, жилой дом и земельный участок под ним, созданному участниками строительства жилищно-строительному кооперативу «Сенько 9А» удовлетворено. Найден подрядчик ООО «Первая строительная компания» (И.В.Антякин), с которым достигнута договоренность о взятии на себя обязательств по достройке этих объектов и об оплате им за участников долевого строительства текущих платежей застройщика — банкрота.

По расчетам ООО «Первая строительная компания» стоимость достройки объектов по ул.Московской, 30а и ул.Сенько, 9а составляет 165,8 млн. руб. и 72,9 млн.руб. соответственно. В качестве компенсации затрат по достройке проблемных объектов, передаваемых в ЖСК, администрацией г.Тамбова проводятся мероприятия по предоставлению подрядчику дополнительной строительной площадки, работы по подведению инженерных коммуникаций и благоустройству прилегающих территорий будут осуществляться за счет средств муниципального бюджета.

Планируемый первоначальный источник финансирования ^{частично} дополнительные средства дольщиков (по их решению), частично средства подрядчика (при условии предоставления муниципалитетом дополнительного земельного участка). Предполагаемым источником финансирования все еще остается возможность реализации нежилых помещений.

С.А.Агаповым были поданы иски о расторжении договоров участия в долевом строительстве жилых домов по ул.Московской, 30А и ул.Сенько, 9А в г.Тамбове на нежилые помещения и погашении записи о государственной регистрации данных договоров.

Арбитражный суд Тамбовской области отказал в расторжении договоров участия в долевом строительстве жилых домов по ул.Московской, 30А и ул.Сенько, 9А в г.Тамбове на нежилые помещения и в погашении записи о государственной регистрации данных договоров.

Управлением государственного строительного надзора Тамбовской области подано 11 апелляционных жалоб (делу №А64-5813/2013) в Девятнадцатый арбитражный апелляционный суд на определения Арбитражного суда Тамбовской области.

Судебные заседания по данным апелляционным жалобам назначены на 17.05.2016 (1 рассмотрение) и 20.05.2016 (10 рассмотрений).

В случае, если суд апелляционной инстанции оставит в силе решения суда об отказе в расторжении договоров на нежилые помещения, у ЖСК не будет возможности самостоятельно достроить проблемные объекты.

Просим Вас оказать содействие в вынесении Постановления Пленума Верховного Суда Российской Федерации по применению положений параграфа 7 главы IX Закона № 127-ФЗ в отношении нежилых помещений и направить отзывы на апелляционные жалобы в Девятнадцатый арбитражный апелляционный суд с целью защиты наших прав и законных интересов.

Участники долевого строительства ООО фирма «Юкон»

по ул. Московская, 30а
Иванов В.С.
Королева В.С.
Кузнецов В.С.
Семин В.С.
Соловьев В.С.
Ткачев В.С.
Федотов В.С.

по ул. Сенько 9а
Александров В.С.
Борисов В.С.
Васильев В.С.
Григорьев В.С.
Иванов В.С.
Кузнецов В.С.
Семин В.С.