



Председателю
Федерального арбитражного суда
Восточно-Сибирского округа
Орлову А.В.
664025, г. Иркутск, ул. Чкалова, д.14

по делу №А19-9722/2012
Судье Горячих Н.А.

от дольщиков жилого комплекса
«Иннокентьевская слобода»
координатор дольщиков 2 очереди
Хрипливая Лариса Евгеньевна,
664075, г. Иркутск, ул. Байкальская, 247-73,
т.89148783219

Уважаемый Александр Владимирович!

Мы, нижеподписавшиеся, являемся участниками долевого строительства «Группы жилых домов с нежилыми помещениями на 1-х этажах и автостоянками в подвалах по ул. Баумана в Ленинском районе АО г. Иркутска» (жилой комплекс – «Иннокентьевская слобода»).

Мы вынуждены обратиться к Вам с просьбой учесть ситуацию, связанную с незаконным выводом имущества общества с ограниченной ответственностью «Компания Строй-Гарант» (далее – ООО «Компания «Строй-Гарант») без встречного предоставления при принятии Решения Арбитражного суда Иркутской области от 24.07.2012 по делу №А19-9722/2012 и Постановления Четвертого арбитражного апелляционного суда от 06.12.2012 по делу №А19-9722/2012, которыми было отказано во взыскании с ООО «Сантьяго» денежной суммы в размере 14 578 916,67 руб., из них: 12 750 000 руб. – сумма основного долга по договору купли-продажи нежилого помещения от 09.10.2008 №09-10/08-05, 1 825 916,67 руб. – проценты за пользование чужими денежными средствами.

Данное судебное разбирательство было инициировано конкурсным управляющим, так как, согласно банковским документам ООО «Компания «Строй-Гарант», ООО «Сантьяго» не оплатило денежные средства за проданное ему нежилое помещение, общей площадью 510 кв.м., однако Арбитражный суд Иркутской области незаконно и необоснованно в удовлетворении исковых требований отказал.

Строительство микрорайона «Иннокентьевская слобода» реализуется в рамках приоритетного национального проекта «Доступное и комфортное жилье – гражданам России» под непосредственным контролем Правительства Иркутской области.

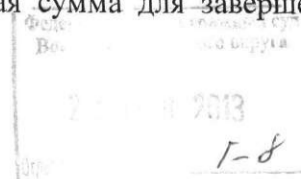
Строительство жилого комплекса ведется с середины 2007 года застройщиком – ОАО «Жилстройкорпорация», руководитель проекта – председатель Совета директоров ОАО «Жилстройкорпорация» Щербатов В.А.

В результате строительства должны были быть сданы в эксплуатацию порядка 700 квартир, которые предоставлялись по договорам участия в долевом строительстве работникам бюджетных органов и учреждений: военнослужащим, учителям, врачам, сотрудникам МВД, сотрудникам ФСБ, федеральным судьям.

Согласно договору генерального подряда на строительство объекта №2-ИС/07 от 16.04.2007, генеральным подрядчиком был выбрано ООО «Компания «Строй-Гарант» (генеральный директор Исхаков Вагиз Газизович).

Согласно указанному договору, генеральный подрядчик должен был сдать объекты до 31.12.2008.

Однако до настоящего времени, восемь из двадцати блок-секций группы жилых домов в эксплуатацию не введены, необходима достаточно значительная сумма для завершения всех работ (порядка 150 000 000 руб.).



Генеральный подрядчик осуществлял строительство с апреля 2007 года по сентябрь 2008 года.

В указанный период ООО «Компания «Строй-Гарант» выполняло работы некачественно, с систематическим нарушением графиков работ, из-за чего графики выполнения работ неоднократно пересогласовывались в сторону увеличения сроков строительства.

Факты нарушений при строительстве градостроительных норм неоднократно подтверждались в ходе проверок, проводимых Службой государственного жилищного контроля и строительного надзора Иркутской области.

В связи с невыполнением ООО «Компания «Строй-Гарант» обязательств по договору генерального подряда, застройщик Уведомлением от 18.08.2008 №100 известил генерального подрядчика о расторжении договора в связи с систематическим (два и более раза) несоблюдением норм по качеству работ.

Позднее договор генерального подряда на строительство жилого комплекса «Инокентьевская слобода» был перезаключен с другим юридическим лицом.

В период осуществления работ с апреля 2007 года по сентябрь 2008 года от застройщика генеральному подрядчику ООО «Компания «Строй-Гарант» были перечислены в качестве аванса денежные средства в размере 111 600 584,24 руб. и переданы строительные материалы на сумму 8 924 899,63 руб.

Из всей предоставленной суммы на строительство, работы генеральным подрядчиком были выполнены только на сумму в 37 345 639,18 руб.

После расторжения договора ООО «Компания «Строй-Гарант» надлежало вернуть застройщику неосвоенную часть денежных средств и оставшиеся строительные материалы для того, чтобы передать их новому генеральному подрядчику с целью скорейшего завершения строительства объектов социального назначения.

Однако, ООО «Компания «Строй-Гарант» денежные средства не вернуло, что явилось основанием для взыскания с него долга в судебном порядке. Исковые требования застройщика были удовлетворены.

Между тем, по настоящее время причитающиеся на строительство жилого комплекса «Инокентьевская слобода» денежные средства, от ООО «Компания «Строй-Гарант» не поступали.

Определением Арбитражного суда Иркутской области от 20.01.2011 по делу №А19-20461/10-69 в отношении ООО «Компания «Строй-Гарант» (далее также – должник), расположенного по адресу: Иркутская область, г. Иркутск, ул. Лермонтова, д.136/6 была введена процедура наблюдения.

Решением Арбитражного суда Иркутской области от 14.11.2011 по делу №А19-20461/10-69 в отношении ООО «Компания «Строй-Гарант» введена процедура конкурсного производства, конкурсным управляющим утвержден Румянцев Евгений Владимирович.

Согласно сведениям, предоставленным конкурсным управляющим Румянцевым Е.В., в реестре требований кредиторов ОАО «Жилстройкорпорация» имеет наибольшее число голосов. Т.е. имеет самое большое требование к ООО «Компания «Строй-Гарант» – порядка 65 000 000 руб.

В соответствии с действующим законодательством РФ, денежные средства, вырученные от реализации имущества должника на торгах в рамках процедуры банкротства, идут на погашение требований кредиторов.

Соответственно, в результате продажи всего имущества ООО «Компания «Строй-Гарант», «дольщики» жилого комплекса «Инокентьевская слобода» получают реальную возможность заселиться в свои квартиры, за которые многие до сих пор уплачивают суммы по ипотечным кредитам, фактически не проживая в них.

Такая ситуация будет способствовать выполнению Российской Федерацией своей социальной функции в рамках приоритетного национального проекта по обеспечению жильем работников бюджетных органов и учреждений.

Однако, согласно предоставленным конкурсным управляющим Румянцевым Е.В. документам, с даты введения процедуры банкротства, бывший генеральный директор Исхаков В.Г. вместе с аффилированными с ним физическими и юридическими лицами (в том числе, с ООО «Сантьяго») неоднократно предпринимал действия по выводу имущества из активов должника и всячески препятствовал арбитражному управляющему исполнять обязанности, возложенные на него ФЗ «О несостоятельности (банкротстве)» (далее – Закон о банкротстве), в том числе, связанные с выявлением имущества должника и обеспечения его сохранности.

В частности:

– заключались договоры купли-продажи квартир и нежилых помещений с работниками ООО «Компания «Строй-Гарант» и аффилированными с ним лицами по кратно заниженной цене и более ранней датой, чем установлено самими договорами, что в совокупности с другими обстоятельствами послужило основанием для возбуждения СЧ СУ УМВД по г. Иркутску уголовного дела №96780 от 07.04.2011 в отношении Исхакова В.Г. по ч.1 ст.30 и ч.1 ст.195 Уголовного кодекса РФ (покушение на сокрытие имущества).

Все договоры выполнены в идентичном стиле; все договоры датированы 2007 годом; у некоторых договоров акты приема-передачи подписаны раньше, чем подписан сам договор; по всем договорам оплата предусматривалась путем внесения наличных денежных средств в кассу предприятия – должника, однако, согласно документов бухгалтерского учета ООО «Компания «Строй-Гарант», аудиторскому заключению, денежные суммы ни по одному из договоров по кассе не проходили; документы на государственную регистрацию по всем договорам представлены в Управление Росреестра по Иркутской области в январе-феврале 2011 года, однако регистрация была приостановлена в связи с наличием в ЕГРП записей об ограничениях (обременениях) объектов недвижимого имущества, принадлежащих ООО «Компания «Строй-Гарант».

В рамках уголовного дела, возбужденного в отношении Исхакова В.Г., Еропова В.С. была допрошена в качестве свидетеля и согласно протоколу допроса указала, что стороны договоров купли-продажи объектов недвижимости должника подписывали договоры не в 2007-2008 гг., а незадолго до обращения в феврале 2011 года в Управление Росреестра по Иркутской области с документами на государственную регистрацию, и, соответственно, покупатели должнику денежных средств по Договорам не передавали.

– в рамках процедуры наблюдения был заключен договор уступки прав арендатора земельного участка по договору аренды земельного участка №3591 от 09.02.2007, несмотря на прямой запрет, установленный п.2 ст.64 Закона о банкротстве по совершению данных сделок исключительно с согласия временного управляющего, что явилось основанием для обращения в суд с ходатайством о введении обеспечительных мер в виде запрета должнику совершать сделки без письменного согласия временного управляющего. Требования временного управляющего были удовлетворены;

– предоставлены ложные сведения о том, что договоры аренды земельных участков, на которых расположены указанные объекты недвижимости, якобы расторгнуты;

– предоставлены ложные сведения о том, что запрашиваемые временным управляющим документы находятся в материалах уголовного дела в Следственном управлении Следственного комитета РФ по Иркутской области;

– 30.12.2010, т.е. когда в Арбитражном суде Иркутской области уже находилось заявление о признании ООО «Компания «Строй-Гарант» несостоятельным (банкротом), Исхаков В.Г. продал другое нежилое помещение, общей площадью 294,7 кв.м., юридическому лицу (ООО «Строительная компания «Строй-Гарант»), в котором он являлся 100% участником, по кратно заниженной цене с трехлетней отсрочкой оплаты по договору, рассчитывая вывести данное имущество из активов должника аффилированному лицу «бесплатно», так как оплата должна была бы состояться после ликвидации должника.

В рамках настоящего дела Мы полностью поддерживаем позицию конкурсного управляющего Румянцева Е.В. о том, что договор купли-продажи нежилого помещения от 09.10.2008 №09-10/08-05, заключен между ООО «Компания «Строй-Гарант», в лице бывшего

генерального директора, и ООО «Сантьяго» безвозмездно и предоставленные ООО «Сантьяго» документы по оплате векселями, оплату по договору не подтверждают.

Более того, считаем, что договор купли-продажи имел формальный характер, так как после продажи распоряжаться нежилым помещением продолжало ООО «Компания «Строй-Гарант», в лице Исхакова В.Г.

Также согласны с позицией конкурсного управляющего, что данный договор купли-продажи нежилого помещения заключен сторонами с целью незаконного вывода имущества из активов должника, и причинения, таким образом, вреда имущественным правам кредиторов, уполномоченного органа и правам дольщиков жилого комплекса «Иннокентьевская слобода».

Через заключение договоров купли-продажи между данными юридическими лицами, бывший генеральный директор ООО «Компания «Строй-Гарант» Исхаков В.Г. и ООО «Сантьяго», используя вексельную схему, незаконно выводили имущество из активов должника, тем самым причиняя ущерб имущественным правам кредиторов в деле о банкротстве, в том числе, по требованиям ФНС России к ООО «Компания «Строй-Гарант» о взыскании налогов и сборов.

Между тем, оплата по договору со стороны ООО «Сантьяго», позволила бы сократить сроки строительства жилого комплекса и создала бы реальную возможность заселения дольщиков в свои квартиры.

Однако, Арбитражный суд Иркутской области и Четвертый арбитражный апелляционный суд законные, обоснованные и справедливые доводы конкурсного управляющего во внимание не приняли, тем самым нарушив основные права граждан, закрепленные в Конституции РФ.

Согласно Закону о банкротстве, с даты введения в отношении ООО «Компания «Строй-Гарант» процедуры банкротства, лицами, участвующими в деле становятся конкурсные кредиторы и уполномоченный орган (ФНС России), так как процедура банкротства инициируется «сугубо для их интересов в целях удовлетворения требований, включенных в реестр требований кредиторов».

В рамках уголовного дела, возбужденного в отношении Исхакова В.Г., конкурсные кредиторы были признаны потерпевшими.

Соответственно, любой судебный акт, касающийся имущества ООО «Компания «Строй-Гарант», непосредственно влияет на права и законные интересы конкурсных кредиторов, уполномоченного органа и арбитражного управляющего ООО «Компания «Строй-Гарант», а, следовательно, влияет и на имущественные права дольщиков жилого комплекса «Иннокентьевская слобода», связанные с получением социального жилья в рамках приоритетного национального проекта.

Руководствуясь изложенным, считаем, что Решение Арбитражного суда Иркутской области от 24.07.2012 по делу №А19-9722/2012 и Постановление Четвертого арбитражного апелляционного суда от 06.12.2012 по делу №А19-9722/2012 непосредственно нарушают имущественные права дольщиков жилого комплекса «Иннокентьевская слобода» и просим Вас, в целях выполнения социальной функции Российской Федерации, оказать гражданам содействие в отмене данных незаконных судебных актов.

С уважением,
координатор дольщиков 2 очереди
жилого комплекса «Иннокентьевская слобода»



/Хрипливая Л.Е./