

Протокол встречи инициативных дольщиков “Митино О2” с юристами конкурсного управляющего

14 января 2019 г.

(ИТОГИ)

г. Москва

Присутствовали:

от Конкурсного управляющего:

Гузанов Константин – главный юрист группы КУ, ведущей банкротство Urban Group
Коробова Елена – помощник КУ

от дольщиков:

Алимпиев Олег Геннадьевич
Бишальская Наталья Николаевна
Ермилов Руслан Александрович
Королёва Светлана Николаевна
Коршунова Елена Михайловна
Нуриахметова Наталья Анатольевна
Рыбакова Мария Владимировна
Уварова Ольга Александровна
Филенкова Евгения Константиновна

Константин: Пока Конкурсный управляющий не понимает до конца, что происходит с земельными участками ООО “Экоквартал”. Территориальное управление Росреестра и Региональное обладают разной информацией относительно земельных участков с кадастровыми номерами 50:11:0020206:316 и 50:11:0020206:318. Так, согласно данным из Территориального управления – участки в собственности, а согласно данным регионального – ООО “Экоквартал” не собственник, и подтверждают это уже двумя выписками от июля и октября 2018. КУ делал многочисленные запросы, в том числе в Банки, которые являются залоговыми держателями данных земельных участков, однако ситуация так и не прояснилась.

26 декабря КУ был сделан официальный запрос в Росреестр.

! ждут ответ в течение 30 календарных дней

Вопрос дольщиков: Просим максимально упростить информирование участников строительства о включении их требований о передаче нежилых помещений в РЖП. По опыту с квартирами и РЖП, уведомления, направленный почтой, до адресата зачастую не доходят, а КУ не несёт ответственности за работу Почты России. Это в свою очередь создаёт лишнюю для всех напряжённость и нервозность. Просим обеспечить

периодическое опубликование актуального списка требований, включённых в РЖП, на ЕФРСБ или на официальном сайте КУ.

Константин: Сейчас включение происходит двумя потоками:

- 1) автоматический перенос всех тех, кто уже включён в 4-ю очередь по нежилым помещениям, то есть из РТК в РЖП – срок 45 дней. Но КУ планирует перенести эти данные быстрее; Уведомление о переносе требований будет направляться Почтой России;
- 2) самостоятельная подача Дольщиком требования о включении в РЖП через Центр приёма дольщиков (офис Солнечной Системы, СС) или Почтой России – срок 30 рабочих дней на включение (для почтовых отправлений - отсчёт начинается с момента получения КУ), после чего высылается уведомление о включении в РЖП Почтой России.

! КУ рекомендует не ждать переноса, а подаваться к КУ **самостоятельно**. Прийти с пакетом документов и спокойно податься через Центр приёма дольщиков (СС).

! По готовности Уведомление можно будет также забрать в Центре приёма дольщиков (СС).

! На сайте КУ на следующей неделе будет запущен сервис, где по номеру ДДУ можно будет узнать, включён ли объект в РЖП.

! Оценка по нежилым помещениям также будет проводиться.

Будет ли SMS-информирование пока неизвестно, ибо данным сервисом занимается Фонд.

Вопрос дольщиков: Для чего нужна оценка и реальный ущерб, если по факту мы ничего не получим?

Константин: Сумма реального ущерба необходима только тогда, когда Вы хотите получить не помещение в натуре, а денежные средства. В противном случае, реальный ущерб “гасится” передачей метров.

Вопрос дольщиков: Почему в Центре приёма дольщиков (СС) отказываются принимать заранее заполненные заявления? Это принципиальная позиция?

Константин: Пока это принципиальная позиция. Ранее с включением квартир в РЖП мы столкнулись со множеством технических ошибок, поскольку сотрудникам офиса приходилось перепечатывать заявления дольщиков. Теперь программа усовершенствована: данные вносятся напрямую в систему и заявлению присваивается штрих-код. Это позволяет максимально нивелировать человеческий фактор и ошибки.

Вопрос дольщиков: В Центре приёма дольщиков (СС) зафиксирован случай: сотрудники интересуются, есть ли судебный процесс у дольщика по нежилому в АСМО по вступлению в 4-ю очередь (неважно, в какой стадии), и если есть, то отказывают в принятии. Единичный ли это случай, и что делать в такой ситуации?

Константин: Это единичный случай. Дольщику стоит прийти и податься ещё раз.

Вопрос дольщиков: Достаточно большая часть дольщиков в настоящий момент подалась в АСМО, но заседания назначены на 15, 23 или 30 января. Как им лучше поступить? Есть ли рекомендация юристов КУ? Стоит ли таким дольщикам заявить ходатайство об отложении в АСМО и самостоятельно податься КУ?

Константин: В настоящий день сложно понять, какую именно позицию займёт АСМО, несмотря на то, что работа с Судом и Фондом налажена весьма продуктивно. Однако, предполагаем 2 варианта: либо Суд оставит без рассмотрения требование дольщика в связи с принятием поправок в Закон и направит к КУ, либо отложит рассмотрение дела и потом прекратит, после получения от Дольщика подтверждения в виде копии Уведомления о включении в РЖП.

Рекомендуем дольщикам сходить в АСМО или направить ходатайство об отложении дела в связи с подачей документов КУ и податься через Центр приёма дольщиков (СС).

Вопрос дольщиков: Обязательно ли дольщикам, имеющим положительные решения СОЮ по искам о признании права собственности на нежилые помещения, вставить в РЖП, ведь право собственности уже признано судом? Будет ли КУ продолжать подавать апелляции по таким решениям и после вступления в силу Федерального Закона № 478-ФЗ от 25.12.2018?

Константин: Нет, апелляций больше не будет. Это была изначально вынужденная мера, связанная с включением в РТК залоговых Банков. По старой редакции закона мы не могли передать объекты Новому застройщику без погашения требований РТК залоговых кредиторов. Новая редакция закона это упразднила. Теперь на передачу объектов Новому застройщику Банки никак не влияют.

Ранее поданные апелляции будут рассмотрены. Но переживать не стоит, ибо СОЮ исходит из защиты прав дольщиков.

Тем не менее, дольщикам, которые имеют решения СОЮ о признании права собственности на объект или долю в незавершённом объекте строительства стоит податься к КУ тоже. Если этого не сделать, то в будущем может возникнуть конфликтная ситуация в Росреестре: если по факту Новым застройщиком будет построено иное помещение – каким образом дольщик будет регистрировать своё право, что это ему даст? Подаваясь же в РЖП, дольщик фиксирует своё право на получение конкретных метров и вы защищены ст. 201.15 ЗОБ. Практики как таковой нет.

Вопрос дольщиков: Что произойдёт с ранее заявленной неустойкой? Она же в 4-й очереди? Она будет выплачена?

Константин: Она будет погашена за счёт конкурсной массы, ЕСЛИ в ней останутся денежные средства на погашение...

Вопрос дольщиков: Есть ли связь между формированием РЖП и передачей объектов Новому застройщику?

Константин: Безусловно есть. Обязательства Новому застройщику будут передаваться по данным РЖП. В связи с чем, на момент передачи прав Новому застройщику РЖП должен быть окончательно сформирован.

Новый застройщик уже есть - это "внучка" Фонда. От него в адрес КУ поступило ходатайство вчера, а в суд оно поступило 9 января. Пока не решён вопрос по ст. 215.1 ЗОБ, а именно, кто будет оплачивать 1-ю и 2-ю очереди. А есть ли возможность погасить из конкурсной массы эти очереди – уверенности пока нет. Первое заседание по Застройщику будет в АСМО не ранее чем через 3 недели, и либо суд примет решение об удовлетворении ходатайства Нового застройщика, либо отложит его рассмотрение.

Вопрос дольщиков: Помимо пассива в виде ДДУ, вы будете передавать инженерную инфраструктуру, земельные участки. Кроме того, далеко не все квартиры были проданы, а значит, теоретически, это "прибыль" Нового застройщика. Он получит это всё на возмездной основе?

Константин: Земельные участки, инженерные коммуникации будут переданы Новому застройщику за то, что он берёт на себя обязательства достроить и передать квартиры по ДДУ дольщикам (ст. 201.15 ЗОБ). Если земельные участки всё-таки окажутся не в собственности, то скорее всего была оформлена долгосрочная аренда – значит, будет передано право аренды.

! Новые сроки по Закону о банкротстве для Нового застройщика не устанавливаются. Сроки регламентируются только Федеральной программой и утверждённой Дорожной картой.

Вопрос дольщиков: Вы озвучивали, что в конце января планируете получить РНВЭ. Это разрешение будет получено на ООО "Экоквартал"? А это не мешает передаче 6-го дома, а также других домов по другим ЖК, которые получили ЗОС, Новому застройщику?

Константин: РНВЭ будет получено на те организации, на которые получен ЗОС. По гарантийным обязательствам стоит уточнять у Фонда.

Вопрос дольщиков: Просим опубликовать на ЕФРСБ или на сайте КУ актуальный РЖП. В [заключении КУ](#) от 22.11.2018, подготовленном для проведения голосования по вопросу создания ЖСК, отсутствуют данные по многим квартирам, также присутствует ряд существенных технических ошибок. Некоторые из соседей так и не получили по сей день уведомления с выпиской о включении их требований в РЖП. Опубликование актуального РЖП в электронном виде существенно снизит напряжённость, снимет ненужную нагрузку как с КУ, так и с участников инициативных групп.

Константин: РЖП опубликован не будет, поскольку такая публикация нарушает требования ФЗ "О персональных данных".

Вопрос дольщиков: Хотелось бы уточнить по страховым выплатам: если дольщик получил страховую выплату, а Страховая включилась в денежные требования. Спустя время, допустим, выплата признана необоснованной и с дольщика её требуют обратно. Он может вернуться в РЖП на квадратные метры?

Константин: В таком случае дольщик может вернуться в РЖП. Если квартира продана уже к тому моменту (например, по переуступке) – это уже судебная история.

Вопрос дольщиков: После передачи объектов Новому застройщику, что будет с дольщиками, которые до того момента в РЖП не встали?

Константин: В таком случае они утратят своё право.

Вопрос дольщиков: Есть ли ориентировочные сроки по передаче объектов Новому застройщику? От чего это зависит?

Константин: Ходатайство от Нового застройщика уже поступило – это дочка Фонда. До 25 февраля РЖП открыт. Потом КУ обрабатывает все заявления в кратчайшие сроки (но нужно учитывать тех, кто подаст почтой в последние дни, поэтому дольщикам не стоит допускать такую ситуацию). И РЖП должен быть передан в Суд.

Вопрос дольщиков: Что делать дольщикам, которые хотят в настоящий момент погасить часть ипотеки за счёт материнского капитала? В Пенсионном Фонде им отказывают и требуют предоставить некое дополнительное соглашение, где будут указаны новые сроки сдачи квартиры.

Константин: КУ не имеет права заключать подобные дополнительные соглашения, поскольку это будет расценено как “ведение хозяйственной деятельности”. Таким дольщикам стоит дождаться Нового застройщика и обратиться с этим вопросом к нему.

Вопрос дольщиков: Не можем не задать вопрос по дольщикам, приобретшим коммерческие помещения. Есть ли у них альтернатива 4-й очереди на сегодняшний день?

Константин: Никакой альтернативы нет.

Вопрос дольщиков: Многих дольщиков волнует проблема 17% скидок. Кого-то так и включили в РЖП по квартирам с долгом, ибо у них нет документов, подтверждающих её легальность. Им придётся платить? Это неизменно? И второй вопрос: что делать тем, у кого нежилое было подарено Urban Group или выиграно? Т.е. нет платёжного документа, только ДДУ?

Константин: К сожалению, да, придётся платить. Если нет официального двустороннего документа – скидка не является подтверждённой.

Аналогичная ситуация по “выигрышам” (лотерее) и “подаркам” – если нет двустороннего соглашения, протокола счётной комиссии, договора дарения – невозможно принять такие требования без оплаты. Заголовые банки постоянно жалуются. КУ не может закрыть глаза на такие случаи.

Вопрос дольщиков: Просим объяснить, почему КУ не были оспорены требования о передаче жилых помещений одной из аффилированных с Urban Group компаний, ООО «СтройНедвижимость»?

Константин: Такие компании есть. Оспаривание не имеет под собой основания. Они не были включены в РЖП.

Вопрос дольщиков: Прочитали на сайте ЕФРСБ [публикацию](#) “ВС РФ упростил арест имущества в спорах об ответственности бенефициаров бизнеса”, возник вопрос: предпринимаются ли юристами КУ в интересах кредиторов обеспечительные меры по аресту имущества Долгина Александра Борисовича, в связи с его отказом предоставить КУ сведения о всех участниках строительства, а также иных документов?

Константин: Скорее всего, речь идёт об арестах в рамках уголовных дел. В отношении Пучкова уголовное дело возбуждено, расследование ведётся. У приставов имеется уже два исполнительных листа, но их предъявление к исполнению затруднительно. По субсидиарной ответственности заявление готовится и оно планируется к подаче после формирования РЖП и РТК. К первому собранию кредиторов КУ будет подготовлен финансовый анализ деятельности Банкротов, где будет сделано заключение о наличии или отсутствии признаков преднамеренного банкротства.

Вопрос дольщиков: В отношении чего КУ были поданы обеспечительные меры?

Константин: Обеспечительные меры касаются исключительно отложения первого собрания кредиторов. Ибо по закону, оно должно быть проведено 14 января. Но на сегодняшний день, в связи с поправками в закон – до 25 февраля открыт РЖП.

Вопрос дольщиков: Когда состоится первое собрание кредиторов? Какие принципиальные вопросы будут на нём решаться?

Константин: Первое собрание состоится не раньше конца марта. Данный срок зависит от формирования РЖП и РТК. Если РЖП закроется быстрее, то собрание состоится по факту, через 14 дней после закрытия РЖП. Дольщики знакомят с Отчётом. И создание Комитета кредиторов. Если Новому застройщику будут переданы объекты по РЖП, то тема эта дольщиков интересовать уже не будет. Если же не успеем, то Дольщикам стоит поучаствовать в Комитете. Шанс на это у дольщиков ООО “Экоквартал” есть.

Вопрос дольщиков: По остальным домам, помимо 4-х домов по всем ЖК, получившим ЗОС, строительство возобновится только после передачи Новому застройщику?

Константин: По закону – да. Обследование скорее всего идёт.

Вопрос дольщиков: У кого по каким-то причинам нет на руках ДДУ, но в Росреестре запись есть, как податься в РЖП?

Константин: Обратиться в офис к КУ, податься и описать в заявлении всю ситуацию.

Вопрос дольщиков: Возможно ли отозвать расторжение ДДУ на парковку? Какова процедура?

Константин: Общая ситуация такая: если дольщик не предпринял никаких активных действий для фиксации расторжения договора, как то: не пошёл в Росреестр, не расторгся через суд, не заключил договора цессии, а просто направил уведомление о расторжении – у него есть возможность обратиться к КУ (на почту) с просьбой не учитывать ранее направленное уведомление.

Вопрос дольщиков: Просим предоставить информацию о перечне организаций, с которыми были заключены договора на проведение комиссионной проверки технологического оборудования водозаборного узла, систем канализования и котельной. Также просим уточнить о факте наличия заключённых договоров, направленных на окончание строительства и введение данных объектов в эксплуатацию. Кто является подрядчиком? Зафиксированы ли в договорах даты сдачи и ввода в эксплуатацию?

Константин: У КУ напрямую заключён только один договор относительно стройки – с Техническим Заказчиком (ТЗ). Согласно данному договору, всё консультирование, связанное со стройкой, возложено на ТЗ. ТЗ ежемесячно предоставляет отчёт о проделанной работе. Однако, данные отчёты будут выверяться досконально к Первому собранию кредиторов.

Вопрос дольщиков: Назовите сроки по актуализации данных по дому №10 на сайте ЕИСЖС. Ранее несколько месяцев висело сообщение о том, что данные будут опубликованы после проверки КУ. Будет ли доступен документ о результатах обследования дома №10 в феврале? Если нет, то каким образом можно будет с ним ознакомиться? На данный момент на сайте полное обнуление информации по всем домам, ни сроков, ни ПД, ни экспертизы ПД, ни тем более РД. Какой-то информационный вакуум со стороны КУ.

Константин: Этот ресурс тоже Фонда, и этот вопрос стоит задать ТЗ или Фонду.

Протокол подготовила: Филенкова Е.К.