

**Протокол  
заседания комитета кредиторов ООО «Облик»**

05 марта 2014 года

г.Брест

**Участие принимали:**

Члены комитета кредиторов:

*Дырында Алексей Константинович  
Кисель Олег Николаевич  
Гойшик Игорь Михайлович  
Олейникова Нина Владимировна  
Куличик Юрий Степанович  
Колбик Мария Андреевна  
Козич Людмила Ивановна*

Без права голоса:

Заместитель председателя экономического суда Брестской области Деркач Нина Евгеньевна.

Представители управляющего ОДО «Дребезова и Партнеры»:

*Директор ОДО «Дребезова и Партнеры» Дребезова Оксана Анатольевна  
Адвокат Дребезова Галина Владимировна*

Заместитель начальника Брестского областного территориального отдела по санации и банкротству Министерства экономики Республики Беларусь Волчек Николай Владимирович (Удостоверение МЭ №682)

**Повестка дня:**

1. Рассмотрение вопроса по заключению дополнительных соглашений к трехсторонним договорам по реализации права на завершение строительства.
2. Рассмотрение вопроса о выборе банковской организации и заявлении ходатайства о даче разрешения на открытие депозитного счета для хранения денежных средств ООО «Облик».
3. Рассмотрение вопроса о порядке распоряжения имуществом (жилыми и нежилыми помещениями) в домах ЖСПК, подлежащим включению в конкурсную массу ООО «Облик».
4. Рассмотрение вопроса о порядке реализации подстанций, находящихся на балансе ООО «Облик».
5. Рассмотрение вопроса о порядке внесения изменений в реестр требований кредиторов ООО «Облик» с учетом принятых судом судебных постановлений о внесении изменений в договора о передаче приблизительных затрат.
6. Разное.

**По первому вопросу повестки дня**

Выступил представитель управляющего Дребезова О.А., которая доложила, что КУП «БрестгорУКС» управляющему были представлены для подписания дополнительных соглашений к ранее заключенным договорам, по которым ООО «Облик» реализовал право на завершение строительства жилых (нежилых) помещений, на которые на дату возбуждения в отношении ООО «Облик» процедуры банкротства отсутствовали заключенные с ООО «Облик» договора долевого строительства..

В октябре-декабре 2013 года ООО «Облик» и КУП «БрестгорУКС», в соответствии с решением комитета кредиторов ООО «Облик» и решениями Брестского горисполкома по финансированию строительства объектов ООО «Облик», были заключены договора с инвесторами (гражданами и юридическими лицами) на завершение строительства жилых

*А. Дырында*

(нежилых) помещений, которые, по решению экономического (хозяйственного) суда Брестской области, подлежат включению в конкурсную массу. В сентябре месяце 2013года КУП «БрестГорУКС» управляющему по его запросу была предоставлена информация о стоимости завершения строительства 1м2.

Вопрос о реализации права на завершение строительства был вынесен управляющим на заседание Комитета кредиторов ООО «Облик» 16.09.2013года. Принимая решение, члены Комитета кредиторов ООО «Облик» руководствовались принципами разумности и добросовестности при определении стоимости затрат ООО «Облик» на строительство объекта – конечная стоимость 1м2 строительства и, в итоге, конечная стоимость объекта, не должны были превышать средневзвешенную стоимость строительства одного метра квадратного жилой (нежилой) площади по г.Бресту. В связи с этим, к стоимости завершения строительства 1м2, представленной КУП «БрестгорУКС» была прибавлена не проиндексированная стоимость затрат, произведенных ООО «Облик».

Таким образом, стоимость строительства 1м2 жилого помещения была определена в 7 509 000рублей (в том числе затраты ООО «Облик» - 911 000рублей на 1м2) по ЖСПК «Юг-62» и в 8 344 000рублей (в том числе затраты ООО «Облик» - 969 000рублей на 1м2) по ЖСПК «Дипотамос». Полученная итоговая стоимость была соразмерна средней стоимости 1м2 по г.Бресту.

С учетом предоставленной КУП «БрестгорУКС» стоимости, а также планового завершения строительства объектов в целом в декабре 2013года комитетом кредиторов и было принято решение не индексировать сумму затрат ООО «Облик» с целью незамедлительного поступления денежных средств и уменьшения сроков строительства объектов, т.к. увеличение сроков строительства объектов влечет за собой, увеличение стоимости строительства и соответственно, увеличение расходов бывших дольщиков ООО «Облик» на завершение строительства.

На дату заключения договоров на создание объекта строительства ООО «Облик» по решению комитета кредиторов была установлена неизменная стоимость затрат на 1 кв.м., определенная в соответствии с решениями хозяйственного суда Брестской области, вступившими в законную силу. Однако, впоследствии выяснилось, что КУП «БрестгорУКС» управляющему были представлены данные о стоимости завершения строительства 1м2. При том, что информация о стоимости была предоставлена управляющему в сентябре (при завершении строительства в декабре), КУП «БрестгорУКС» знал (не мог не знать), что представленная информация о стоимости завершения строительства не является достоверной и является завышенной. В связи с этим, Комитет кредиторов ООО «Облик» и управляющий, на основании представленных данных, не рассматривали вопрос индексации освоенных ООО «Облик» в процессе строительства затрат, так как индексирование затрат могло привести к завышению итоговой стоимости строительства 1м2 по отношению к ценам, действовавшим в г.Бресте на тот момент. В свою очередь, это привело бы к тому, что на свободные квартиры (конкурсную массу ООО «Облик») отсутствовали ли потенциальные инвесторы, невозможно было бы реализовать право на завершение строительства и, как следствие, затянулись бы сроки строительства объектов и возросли бы затраты бывших дольщиков ООО «Облик», связанные с завершением строительства жилых (нежилых) помещений.

Уже после сдачи объектов в эксплуатацию КУП «БрестгорУКС» (декабрь 2013года) предоставил управляющему дополнительные соглашения к договорам создания объекта недвижимости, заключенным с лицами, не являющимися (и никогда не являвшимся) дольщиками ООО «Облик». В соответствии с дополнительными соглашениями стоимость 1 кв.м. по объекту, расположенному на углу ул. Пушкинской и бул. Космонавтов составила 7 099 434руб. (против 8 343 526 руб. по договору по Октябрьской революции составила 5 500 102 руб. (против 7 509 000руб по договору).

Управляющий вернул в адрес КУП «БрестгорУКС» дополнительные соглашения к договорам о создании объектов недвижимости без подписания в связи с уменьшением стоимости 1 кв.м. для лиц, не являющихся дольщиками ООО «Облик». В ходе неоднократных встреч управляющего с представителями КУП «БрестгорУКС» управляющий предлагал КУП «БрестгорУКС» сохранить стоимость 1 кв.м. на уровне, указанном в договоре.

*A. Dufour*

КУП «БрестгорУКС» отказался выполнить просьбу управляющего, ссылаясь на то, что нет законных оснований для установления разных цен при строительстве объекта. Данное утверждение КУП «БрестгорУКС» не соответствует рекомендациям № 10-02/204 от 11.01.2014 Министерства архитектуры и строительства по применению Постановления Совета Министров РБ от 22.11.2013 года №1006 «Об утверждении Положения о порядке расчета изменения цены объекта долевого строительства». В соответствии с рекомендациями при формировании стоимости метра кв. по проблемным домам, формирование стоимости метра кв. производится исходя их фактических затрат, связанных со строительством объекта. Для дольщиков по проблемным домам при расчете фактической стоимости м.кв. исключаются прибыль застройщика (подрядчика); стимулирующие выплаты; применение индекса на строительные услуги, кроме материальных ресурсов за период строительства после истечения нормативного срока строительства. Для лиц, которые вступили в строительство, после окончания нормативного срока строительства, при расчете фактической стоимости 1 м.кв. из фактических затрат ничего не исключается.

Из вышеизложенного следует, что стоимость 1 м.кв. завершения строительства для лиц, являющихся дольщиками, должна быть ниже, чем для лиц, заключивших трехсторонние договора. Информацию о наличии вышеуказанных рекомендаций, управляющий получил только 28.02.2014 года.

Управляющий полагает, что в сложившейся ситуации, в целях защиты интересов участников долевого строительства ЖСПК «Дипотамос», КУП «БрестгорУКС» должен применить рекомендации Министерства архитектуры и строительства и самостоятельно, без каких-либо дополнительных соглашений, принять решение об удешевлении стоимости строительства для дольщиков ООО «Облик» (членов ЖСПК «Дипотамос»).

Первоначально, когда управляющий получил проект дополнительных соглашений подготовленных КУП «БрестгорУКС», управляющим было принято решение о направлении в адрес Инвесторов подготовленных управляющим дополнительных соглашений, в соответствии с которыми, цена по трёхстороннему договору остается неизменной, а разница между ценой договора и фактической стоимостью м.кв. подлежит перечислению на расчетный счет ООО «Облик», но таким решением, по мнению управляющего, члены кооперативов ЖСПК «Дипотамос» и ЖСПК «Юг-62» будут поставлены в неблагоприятные условия, т.к. деньги, поступившие на расчетный счет ООО «Облик», войдут в конкурсную массу и будут распределены между всеми кредиторами 5 Очереди, а не только членами ЖСПК «Дипотамос» -бывшими дольщиками ООО «Облик», которые и так достаточно пострадали.

Управляющий просит кредиторов принять решение с учетом защиты интересов членов ЖСПК «Дипотамос», а именно: разница между ценой договора и фактической ценой стоимости 1 м.кв. должна быть направлена КУП «БрестгорУКС» на удешевление стоимости 1 м.кв. для бывших дольщиков ООО «Облик», а не должна быть перечислена на расчетный счет ООО «Облик».

Необходимо отметить, что многие инвесторы, заключившие трехсторонние договора, готовы полную стоимость помещений согласно заключенным договорам (безо всяких изменений), так как осознают последствия получения жилья по стоимости, ниже средней стоимости строительства 1м2 по г.Бресту.

Выступил Гойшик Игорь Михайлович, который представил присутствующим информацию о стоимости 1м2 по г.Бресту по домам, введенным в эксплуатацию в январе-феврале 2014года. Данную информацию можно официально получить. Он пояснил, что стоимость 1м2 по г.Бресту с полной отделкой не превышает 7 500 000рублей за 1м2 (квартиры застройки Вулька, Южный)

По мнению Гойшика И.М., так как дома сдавались без отделки, то, соответственно, уменьшилась и стоимость. Поэтому уменьшение стоимости строительства и по заключенным трехсторонним договора вполне обоснованно. Более того, по иным объектам стоимость с полной внутренней отделкой ниже, чем стоимость по данным объектам без отделки. Более того, изначально при заключении договоров сумма указывалась как с полной отделкой, но работы по отделке не выполнялись. Поэтому по его мнению, нельзя заставлять людей платить

*А. Д. Гойшик*

за работы, которые фактически не выполнялись. Необходимо найти решение данного вопроса, дабы граждане не были обмануты, как были обмануты бывшие дольщики ООО «Облик». Возможно, ООО «Облик» и не должен подписывать никакие дополнительные соглашения, так как интересы ООО «Облик» соблюдены – все освоенные денежные средства, подлежащие перечислению по договорам, были ООО «Облик» получены и направлены на погашение кредиторской задолженности по реестру. Поэтому со стороны ООО «Облик» не может быть никаких претензий.

Выступил Дырында Алексей Константинович, который поинтересовался полностью ли уплачены деньги по трехсторонним договорам, заключенным не с дольщиками ООО «Облик». Если все уплачено, то тогда о чем идет спор, ему непонятно. Неужели люди, заключая договора, не знали за что и сколько им нужно платить – знали, договора подписывали, со всем были согласны.

На вопрос Дырынды А.К. Дребезова О.А. пояснила, что граждане уплатили по договорам согласно выставленных КУП справок о фактически выполненных работах, а не по цене договора.

Выступила Деркач Нина Евгеньевна, которая сообщила, что к ней почти каждый день приходят дольщики ЖСПК «Дипотамос» с жалобами на управляющего, на все государственные органы, на кого только можно. Во время последнего визита они заявили, что они платят на 1м2 примерно по 1200Долларов США, в то время, как вновь пришедшие платят по 700-800Долларов США. Они считают, что это несправедливо и незаконно – вновь пришедшие должны платить не менее 1200долларов США за 1м2. В данном случае суд будет держать на контроле вопросы о том, чтобы цена для вновь пришедших была не ниже цены, указанной в договоре. кто не желает платить эту цену - договор будет расторгнут, деньги с индексацией будут возвращены, а квартиры будут выставлены на торги. Иного варианта нет. И суд готов вынести судебное постановление, которым для новых инвесторов осталась именно та, которая указана в договорах, а разница в суммах должна пойти на удешевление стоимости именно для бывших дольщиков ООО «Облик».

Выступил Дырында А.К., который высказал мнение, что цена не должна меняться, а полученная разница должна быть направлена КУП «БрестгорУКС» на удешевление стоимости строительства для бывших дольщиков ООО «Облик» по данному объекту. Дело управляющего – получить как можно больше денег и направить их тем, кто пострадал от банкротства ООО «Облик». Вопрос надо ставить на голосование – так, чтобы не затягивать рассмотрение вопроса.

Выступила Дребезова Г.В., которая пояснила, что 28.02.2014года в адрес управляющего поступил ответ из Министерства архитектуры и строительства Республики Беларусь по проблемным домам, согласно которому у УКСа, по мнению управляющего, имеется законная возможность установить для бывших дольщиков ООО «Облик» и иных лиц различную стоимость 1м2. Оформить это можно решением исполкома.

**Решили:** 1. Поручить управляющему обратиться с ходатайством в Брестский горисполком, Брестский облисполком и суд о применении КУП «БрестгорУКС» при расчете стоимости 1 м.кв. с новыми инвесторами, рекомендаций № 10-02/204 от 11.01.2014 Министерства архитектуры и строительства по применению Постановления Совета Министров РБ от 22.11.2013 года №1006 «Об утверждении Положения о порядке расчета изменения цены объекта долевого строительства», и направлении денежных средств, поступивших на счет КУП «БрестгорУКС», на удешевление стоимости строительства для бывших дольщиков ООО «Облик».

2. Запретить управляющему подписывать какие-либо дополнительные соглашения, влекущие уменьшение стоимости 1 м2 для новых инвесторов, отраженной в заключенных трехсторонних договорах до момента рассмотрения судом, Брестским облисполкомом и Брестским горисполкомом ходатайства управляющего.

**Голосовали:** «За» - 6 членов Комитета кредиторов  
«Против» - 1 член комитета кредиторов  
«Воздержались» - нет.

**Результат:** Решение принято

*А. Дырында*

### По второму вопросу повестки дня

Выступил представитель управляющего Дребезова О.А., которая сообщила, что еще ранее Комитетом кредиторов было принято решение о размещении денежных средств, имеющихся у ООО «Облик» на депозитном счете для обеспечения их сохранности и получения дополнительного дохода в виде процентов по депозиту.

Управляющий обратился в экономический суд для выбора банковского учреждения для размещения денежных средств. Однако, согласно письму экономического суда, данный вопрос находится в исключительной компетенции Комитета (собрания) кредиторов. В связи с чем данный вопрос и вынесен на разрешение Комитета кредиторов.

Управляющий собрал информацию по двум финансовым институтам - ОАО «Белинвестбанк» и (или) ОАО «БПС-Сбербанк». Выбор в качестве банка для открытия депозитного счета ОАО «Белинвестбанк» и (или) ОАО «БПС-Сбербанк» обусловлен высоким уровнем доверия к вышеуказанным финансовым институтам.

Так, данными финансовыми институтами предлагаются следующие условия:

1. ОАО «Белинвестбанк». Необходимо представить копии устава и свидетельства ООО «Облик», копия (заверенная судом) определения о назначении управляющего, о продлении сроков ликвидационного производства, подтверждение полномочий на подписание документов, заявление (оформляется на месте), карточка с образцами подписей. При этом банк предлагает следующие процентные ставки по состоянию на 18.02.2014года:

- до 3 месяцев – 29% годовых
- от 3 до 6 месяцев – 30,5% годовых
- от 6 месяцев и более – 32% годовых

2. ОАО «БПС-Сбербанк». Необходимо представить копии устава и свидетельства ООО «Облик», копия (заверенная судом) определения о назначении управляющего, о продлении сроков ликвидационного производства, подтверждение полномочий на подписание документов, заявление (оформляется на месте), карточка с образцами подписей. При этом банк предлагает следующие процентные ставки по состоянию на 18.02.2014года:

- более 1 месяца (31 день) – 33% годовых

Принятия такого решения необходимо для обеспечения максимальной защиты прав и законных интересов конкурсных кредиторов ООО «Облик» до полного формирования требований кредиторов пятой группы очередности.

Управляющий обратился к Комитету кредиторов с просьбой выбрать финансовый институт для открытия депозита. При этом управляющий попросил присутствующих не учитывать при принятии решения тот факт, что один из членов Комитета кредиторов является работником ОАО «БПС-Сбербанк».

Выступила Козич Людмила Ивановна, которая поинтересовалась у Киселя О.Н. можно ли доверять ОАО «БПС-Сбербанк», так как речь идет о довольно большой сумме для размещения на депозите. Конечно же, при размещении крупной суммы, имеет значение каждый процент. Ввиду того, что ОАО «БПС-Сбербанк» предлагает 33% годовых уже начиная с 32 дня размещения денежных средств, то имеет смысл рассмотреть ОАО «БПС-Сбербанк» в качестве банка, в котором надлежит разместить денежные средства.

Кисель О.Н. пояснил, что учредителем ОАО «БПС-Сбербанк» является «Сбербанк России» - надежный финансовый институт. Он, как работник банка, не может «рекламировать», в связи с чем воздерживается от голосования по данному вопросу и просит отметить, что он воздержался.

**Решили:** 1. Поручить управляющему обратиться в экономический суд Брестской области за получением разрешения на открытие депозитного счета для хранения денежных средств, имеющихся в распоряжении ООО «Облик».

*А. Дубинский*

2. Поручить управляющему после получения судебного постановления открыть депозитный счет в ОАО «БПС-Сбербанк» на срок в два месяца.

**Голосовали:** «За» - 6 членов Комитета кредиторов

«Против» - нет

«Воздержались» - 1 член Комитета кредиторов

**Результат:** Решение принято

### **По третьему вопросу повестки дня**

Выступил представитель управляющего Дребезова О.А., которая сообщила, что на дату проведения настоящего заседания управляющему поступило два заявления от бывших дольщиков ООО «Облик» об отказе в дальнейшем финансировании строительства нежилых помещений в ЖСПК «Дипотамос» и передаче в конкурсную массу данных объектов (площадь 64 кв.м. и 16 м.кв.). Также имеется объект коммерческой недвижимости, расположенный в ЖСПК №19. Провести оценку указанных объектов не представляется возможным, так как они не зарегистрированы в соответствии с действующим законодательством и только после из регистрации возможно проведение оценки и выставление имущества на торги. Управляющий обращается к Комитету кредиторов с предложением дать поручение управляющему по регистрации данных объектов как объектов незавершенного законсервированного строительства и утвердить расходы по регистрации, исходя из фактически понесенных затрат. Также управляющий сообщил, что в его адрес поступают заявления и от бывших дольщиков ООО «Облик», строивших жилые помещения на объектах, переданных ЖСПК «Дипотамос» и ЖСПК «Юг-62», о предоставлении им права завершить строительство через ООО «Облик», так как некоторые из них никогда не были членами ЖСПК (несмотря на то, что поименованы в списках членов ЖСПК), а также тех, не был принят в члены ЖСПК, был исключен либо добровольно вышел из членов ЖСПК. По мнению управляющего, все бывшие дольщики должны находиться в одинаковых условиях. Они имеют полное право, при наличии свободных жилых помещений (на которые на момент открытия конкурсного производства отсутствовали заключенные договора долевого строительства), подписав соглашения с управляющим по передаче освоенных денежных средств во исполнение решений суда по внесению изменений в договора о передаче приблизительных затрат, вступивших в законную силу, и оплатив фактические затраты, понесенные УКСом на завершение строительства согласно проектно-сметной документации, получить жилые помещения в собственность на основании справок, выданных ООО «Облик». При этом ООО «Облик» может заключать с ними соглашения в пользу третьего лица – УКСа. Такое право вытекает из того, что ни один из дольщиков ООО «Облик», кроме Антонюк И.В., не направлял в адрес ООО «Облик» уведомление о расторжении договора долевого строительства, заключенного до момента открытия конкурсного производства, а управляющий также не направлял в адрес бывших дольщиков уведомлений о расторжении договоров. Таким образом, ООО «Облик» выполнит свои обязательства перед бывшими дольщиками по передаче объектов долевого строительства, а также сможет сформировать реестр и уменьшить сумму требований по пятой группе очередности – т.е. выполнит свою основную задачу, возложенную на него законом. В настоящее время все объекты введены в эксплуатацию, зарегистрировано создание объектов недвижимости и ООО «Облик» будет уже передавать не право на завершение строительства, а распоряжаться собственностью, на которую имелись заключенные ранее договора долевого строительства. Право распоряжаться собственностью Должника принадлежит Комитету (собранию) кредиторов, управляющему и суду. Никакой иной государственный орган не имеет право вмешиваться в вопросы по распоряжению имуществом Должника.

Управляющий считает необходимым предложить следующий порядок распоряжения выше оговоренным имуществом:

1. По тем помещениям, по которым имеются заявления бывших дольщиков об отказе от завершения строительства, предлагается предложить иным бывшим дольщикам, изъявившим такое желание, принять решение об оплате затрат, понесенных УКСом на завершение строительства согласно проектно-сметной документации, и получить жилые помещения в собственность на основании справок, выданных ООО «Облик». Необходимо

*А. Дребезова*

произвести публикацию в газете «Вечерний Брест» и «Заря» о данном предложении, сделав ссылку в объявлении на сайт управляющего, где можно будет получить более подробную информацию. В случае отсутствия предложений в течение 10 дней с даты публикаций, произвести оценку помещений и выставить их на торги. После поступления денежных средств от реализации имущества, в течение трех банковских дней с момента поступления денежных средств на счет ООО «Облик», произвести расчет с КУП «БрестгорУКС» по фактически понесенным затратам на завершение строительства.

2. По помещениям, по которым бывшие дольщики ООО «Облик», которые не приняты, исключены либо добровольно вышли из членов ЖСПК, предложить им принять решение об оплате затрат, понесенных УКСом на завершение строительства согласно проектно-сметной документации, и получить жилые помещения в собственность на основании справок, выданных ООО «Облик». Данную информацию также отразить в информации, подлежащей публикации в газете «Вечерний Брест» и «Заря», а также направить письма таким лицам. При этом ООО «Облик» заключает с ними соглашения в пользу третьего лица – УКСа.

Как по первому, так и по второму предложению, необходимо установить срок для оплаты фактических затрат, понесенных КУП «БрестгорУКС», - не более одного месяца с даты подписания такого соглашения.

**Решили:** 1. Поручить управляющему совершить все необходимые действия по регистрации нежилых помещений как объектов незавершенного законсервированного строительства и утвердить расходы по регистрации, исходя из фактически понесенных затрат

2. Установить следующий порядок распоряжения жилыми помещениями:

2.1. По тем помещениям, по которым имеются заявления бывших дольщиков об отказе от завершения строительства, предлагается предложить иным бывшим дольщикам, изъявившим такое желание, принять решение об оплате затрат, понесенных УКСом на завершение строительства согласно проектно-сметной документации, и получить жилые помещения в собственность на основании справок, выданных ООО «Облик». Необходимо произвести публикацию в газете «Вечерний Брест» и «Заря» о данном предложении, сделав ссылку в объявлении на сайт управляющего, где можно будет получить более подробную информацию. В случае отсутствия предложений в течение 10 дней с даты публикаций, произвести оценку помещений и выставить их на торги. После поступления денежных средств от реализации имущества, в течение трех банковских дней с момента поступления денежных средств на счет ООО «Облик», произвести расчет с КУП «БрестгорУКС» по фактически понесенным затратам на завершение строительства.

2.2. По помещениям, по которым бывшие дольщики ООО «Облик», которые не приняты, исключены либо добровольно вышли из членов ЖСПК, предложить им принять решение об оплате затрат, понесенных УКСом на завершение строительства согласно проектно-сметной документации, и получить жилые помещения в собственность на основании справок, выданных ООО «Облик». Данную информацию также отразить в информации, подлежащей публикации в газете «Вечерний Брест» и «Заря», а также направить письма таким лицам. При этом ООО «Облик» заключает с ними соглашения в пользу третьего лица – УКСа.

**Голосовали:** «За» - 7 членов Комитета кредиторов

«Против» - нет

«Воздержались» - нет

**Результат:** Решение принято

#### **По четвертому вопросу повестки дня**

Выступил представитель управляющего Дребезова О.А., которая сообщила, что на балансе ООО «Облик» имеются подстанции, отраженные в бухучете как объекты недвижимости, хотя, по данным РУП «Брестское агентство по государственной регистрации и земельному кадастру», таковыми не являются. Зарегистрировать данные объекты как объекты недвижимости невозможно, так как документы отсутствуют. Провести оценку возможно только оборудования, список которого огромен. Как проводить торги – неизвестно. Более

*А. Дубиняк*

того, данные объекты фактически были построены для обеспечения жизнедеятельности объектов строительства и при подготовке проектно-сметной документации затраты на строительство и функционировании были учтены в стоимости строительства. Данные объекты должны были быть переданы вместе с построенными объектами. Управляющий еще в 2012 году предлагал Брестэнерго принять данные объекты на баланс, но они отказались от принятия в том состоянии, в котором находились подстанции и сообщили, что примут только после капремонта, на что у ООО «Облик» отсутствуют средства. Стоимость же объявления о продаже подстанций как набора каких-то элементов, будет стоять чрезвычайно дорого, так как составных элементов подстанции очень много.

Выступил Волчек Н.В., который предложил следующее решение вопроса – раз подстанции не зарегистрированы в качестве объектов недвижимости, можно оценить их как набор строительных материалов и оборудования, дважды выставить на торги, а уже потом решать дальнейшие вопросы.

Выступила Деркач Н.Е., которая предложила прежде решения вопроса о распоряжении данным имуществом, обратиться с запросами о даче разъяснений о порядке создания и распоряжения Застройщиком (подрядчиком) такими объектами, как подстанции.

**Решили:** 1. Поручить управляющему обратиться в запросами в Брестгорэкспертизу, Брестэнерго, а также в политехнический институт для дачи разъяснений о порядке строительства, отнесения на затраты и распоряжении Застройщиком (подрядчиком) такими объектами, как подстанции.

**Голосовали:** «За» - 7 членов Комитета кредиторов

«Против» - нет

«Воздержались» - нет.

**Результат:** Решение принято

#### **По пятому вопросу повестки дня**

Выступил представитель управляющего Дребезова О.А., которая сообщила, что до настоящего времени управляющий не имеет возможности закончить формирование реестра требований кредиторов по пятой группе очередности. Это связано с тем, что бывшие дольщики отказывается от исполнения решений суда, вступивших в законную силу в части определения первоначального паевого взноса и подписания соглашений о передаче освоенных денежных средств. Между тем, ряд бывших дольщиков, в особенности те, кто имеет задолженность перед ООО «Облик», такие соглашения подписали и готовы выполнить условия соглашения.

Однако, возникает ситуация, когда в рамках ЖСПК одни бывшие дольщики возлагают на других бывших дольщиков обязательства ООО «Облик». Более того, своими решениями взыскивают (в виде увеличения стоимости завершения строительства) те денежные средства, которые должны быть уплачены непосредственно ООО «Облик» (уплачено менее, чем освоено).

Естественно, это вызывает, мягко говоря, недовольство со стороны лиц, выполнивших в полном объеме свои обязательства в рамках принятых судом решений о внесении изменений в договора о передаче освоенных денежных средств. Возникла ситуация, когда люди отказываются платить по заключенным соглашениям о передаче освоенных денежных средств, мотивируя это тем, что они уже заплатили ЖСПК и платить дважды, а то и трижды, они не будут.

Таким образом, со стороны ЖСПК создаются препятствия для исполнения судебных постановлений, вступивших в законную силу, и управляющий никак не может на это повлиять, так как законодательно механизм исполнения таких судебных постановлений не прописан. В настоящее время судом Ленинского района г.Бреста рассматривается очередное заявление о признании недействительным решения очередного общего собрания ЖСПК «Юг-62».

Так, в ходе судебного разбирательства в поле зрения управляющего попали документы, подтверждающие, что ряд членов кооператива, являющиеся одновременно и кредиторами

*А.Дубинин*



ООО «Облик», возложили обязательства ООО «Облик», отраженные в реестре требований кредиторов, на третьих лиц. Право собственности на жилые помещения такими гражданами, в основной своей массе, было уже зарегистрировано.

Таким образом, возникает вопрос – должен ли ООО «Облик» погашать им задолженность, которая уже, фактически, погашена третьими лицами? По мнению управляющего, такого быть не должно. В случае, если один дольщик – кредитор ООО «Облик» - переложит обязательства ООО «Облик» на третье лицо, то это третье лицо имеет право предъявления требований к ООО «Облик» в данной части, а тот, чьи требования были фактически удовлетворены, должны быть исключены из реестра требований кредиторов ООО «Облик» дабы не получать двойного погашения одной и той же задолженности. Всем еще раз будет направлены соглашения о передаче освоенных денежных средств с приложением сопроводительного письма с разъяснением каковы будут последствия не подписания таких соглашений и не выполнение судебных постановлений, ступивших в законную силу, в части возложения ответственности по обязательствам ООО «Облик» на третьих лиц. Более того, имеет смысл опубликовать краткую информацию для кредиторов в газете «Заря», например. Кто необоснованно увеличит свой паевой взнос в нарушение вступивших в законную силу судебных постановлений по вопросу внесения изменений в договора по передаче приблизительных затрат – подлежат исключению из реестра.

Кредиторам стоит разъяснить, что те, кто в качестве паевого взноса установил размер первоначально паевого взноса не в сумме освоенных денежных средств, как предусмотрено судебными постановлениями, а в полной сумме денежных средств, уплаченных ООО «Облик», не может претендовать на нахождение в реестре требований кредиторов ООО «Облик». Таким гражданам следует разъяснить, что при отказе от подписания соглашения о передаче освоенных денежных средств, заявленные ими к ООО «Облик» требования кредитора будут из реестра исключены.

Управляющий неоднократно обращался как письменно, так и устно к руководству созданных ЖСПК - «Центр Компани», «Компания 56», «Юг-63», «Паркинг» - с просьбой предоставить информацию о членах кооператива и занимаемых ими жилых (нежилых) помещениях и машиноместах, в том числе и строящихся. Также направлялись запросы через хозяйственный (экономический) суд, но информация предоставлена не в полном объеме и содержит недостоверные данные. Отсутствие данной информации не позволяет управляющему подготовить и направить в суд иски о внесении изменений в договора на передачу приблизительных затрат, что, соответственно, влечет за собой затягивание процедуры банкротства в связи с невозможностью сформировать реестр требований кредиторов по пятой группе очередности.

Деркач Н.И. сообщила, что позиция руководства такова, что все, кто получил квартиру вообще не может находиться в реестре требований кредиторов ООО «Облик». Она также высказала мнение, что информацию о том, кто и сколько фактически уплатил за свои квартиры можно получить в РУП «Брестское агентство по государственной регистрации и земельному кадастру», где имеется информация о стоимости объектов в целом и стоимости квартир при регистрации жилых помещений. Более того, по объектам ООО «Облик», по которым не принято судебное постановление о внесении изменений в договора о передаче о приблизительных затрат, стоит запросить информацию о стоимости квартир, о том, кому они перепродавались – тогда станет понятно кто, за сколько и кому строил. Также, это позволит более оперативно решить вопрос с формированием реестра требований кредиторов ООО «Облик» и приступить к погашению требований кредиторов ООО «Облик» по пятой группе очередности. Для этого управляющему стоит обратиться с соответствующим ходатайством в суд.

**Решили:** 1. Поручить управляющему обратиться в экономический суд Брестской области с ходатайством о направлении в РУП «Брестское агентство по государственной регистрации и земельному кадастру» запроса о предоставлении информации о создании объектов недвижимости, возникновении права собственности на жилые (нежилые) помещения, а также о всех сделках, которые были совершены по данным объектам (жилым/нежилым помещениям) с момента регистрации права собственности.

*А.Ф.И.И.И.*

2. Вопрос о внесении изменений в реестр требований кредиторов рассмотреть более детально после получения управляющим необходимо информации.

**Голосовали:** «За» - 7 членов Комитета кредиторов  
«Против» - нет  
«Воздержались» - нет.

**Результат:** Решение принято

#### **По шестому вопросу повестки дня**

Выступил представитель управляющего Дребезова О.А., которая сообщила, что в настоящее время у ООО «Облик» имеется кран – некоторые члены Комитета кредиторов его видели. Первоначально кран был оценен слишком дорого, за длительное время в адрес управляющего не поступило ни одного коммерческого предложения о приобретении, а те, кто приезжал осматривать, говорили, что цена чрезмерно завышена. Управляющий был вынужден обратиться за проведением повторно оценки. В настоящее время кран, согласно повторной оценке, стоит 640 391 000рублей. Однако, такие же краны продаются в иных областях Беларуси по цене не выше 600 000 000рублей. Между тем, у управляющего имеется (пока имеется) потенциальный покупатель, который готов уплатить 640 500 000рублей, но с рассрочкой платежа в два месяца.

Управляющий обратился к Комитету кредиторов с просьбой рассмотреть возможность реализации крана за 640 500 000 рублей с рассрочкой в два месяца. При этом право собственности на кран перейдет только после поступления оплаты в полном объеме.

**Решили:** Предоставить право управляющему заключить договор купли-продажи крана за 640 500 000рублей с рассрочкой в два месяца при условии перехода права собственности после полной оплаты.

**Голосовали:** «За» - 7 членов Комитета кредиторов  
«Против» - нет  
«Воздержались» - нет.

**Результат:** Решение принято

Председатель комитета  
Кредиторов ООО «Облик»



А.К.Дырында