

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

27 марта 2013г.

г.Брест

О месте и времени проведения заседания Комитета кредиторов ООО «Облик» все члены Комитета кредиторов были извещены заказной корреспонденцией, что подтверждается реестром отправки заказной корреспонденции с отметкой почтового отделения, а также почтовыми квитанциями.

**Участие принимали:**

Члены комитета кредиторов:

*Дырында Алексей Константинович*

*Куличик Юрий Степанович*

*Кисель Олег Николаевич*

*Гойшик Игорь Михайлович*

*Козич Мария Андреевна*

Управляющий ОДО «Дребезова и Партнеры», директор Дребезова Оксана Анатольевна  
(без права голоса)

Дребезова Галина Владимировна

Заместитель председателя хозяйственного суда Брестской области Деркач Нина Евгеньевна (без права голоса)

Хондошко Эльвира Сергеевна – конкурсный кредитор ООО «Облик» (5 группа очередности) (без права голоса).

Управляющий обратился к присутствующим с предложением вести аудиозапись заседания для наиболее полного отражения в протоколе информации и мнений, озвученных в ходе Заседания Комитета кредиторов ООО «Облик». Возражений со стороны участников Заседания Комитета кредиторов ООО «Облик» не поступило.

Начало собрания – 12 часов 10 минут 27.03.2013года

Окончание собрания – 14 часов 27 минут 27.03.2013года.

**Повестка дня:**

1. Информация о деятельности управляющего.
2. Согласование цены реализации имущества
3. Согласование дополнительных расходов управляющего
4. Рассмотрение вопроса о проведении общего собрания кредиторов ООО «Облик».
5. Разное.

**По первому вопросу повестки дня**

Выступил представитель управляющего Дребезова О.А., которая поинтересовалась у членов Комитета кредиторов имеются ли у них вопросы по представленному управляющему отчету о своей деятельности за февраль месяц 2013года. Представитель управляющего огласила Комитету кредиторов основную информацию о стоимости имущества должника на 01.03.2013года, а также представил информацию о размере дебиторской задолженности как возникшей до даты открытия конкурсного производства, так и возникшей в ходе конкурсного производства.

Так, управляющий сообщил членам Комитета кредиторов следующее:

В отчетный период с расчетного счета ООО «Облик» были произведены платежи на общую сумму 173 580 352 рублей, в том числе:

- заработная плата– 24 517 409 руб.,



- выплаты кредиторам 2-й очереди ФСЗН – 84 000 000 руб.,
- выплаты кредиторам 2-й очереди Белгосстрах – 2 000 000 руб.,
- выплаты кредиторам 2-й очереди подоходный – 32 890 000 руб.,
- \* платежи в ФСЗН – 9 569 140 руб.,
- платежи в «Белгосстрах» - 164 100 руб.,
- подоходный налог – 2 549 565 руб.,
- услуги банка – 438 100 руб.,
- арендные платежи – 2 161 323 руб.,
- электроэнергия – 2 654 715 руб.,
- канцелярские и почтовые расходы – 426 400 руб.,
- погашение текущей кредиторской задолженности (за размещение объявлений) – 249 600 руб.,
- возмещение расходов управляющего – 700 000 руб.,
- вознаграждение управляющего – 3 100 000 руб.,
- госпошлина – 800 000 руб.,
- \* услуги по ведению бухгалтерского учета – 7 360 000 руб.

В отчетный период на расчетный счет ООО «Облик» поступило 87 671 965 рублей. В том числе проценты банка за хранение денежных средств – 1 120 руб., арендная плата за оборудование – 71 600 000 руб., за реализованное имущество – 16 040 000 руб., от дебиторов – 30 845 руб.

По состоянию на 01.03.2013 года общая стоимость имущества ООО «Облик» составила 12 158 397 345 рублей, из которых:

Ранее возникшая дебиторская задолженность – 237 702 734 рубля

Текущая дебиторская задолженность – 427 883 213 рублей (по оборудованию сдаваемому в аренду для завершения строительства объектов ООО «Облик»)

Денежные средства на расчетном счету – 7 180 927 рублей

Стоимость имущества – 11 485 630 471 рубль, из которых объекты недвижимости – 4 932 794 530 рублей.

Что касается ранее возникшей дебиторской задолженности, то в целом она не подтверждается. Однако, списание ее не производилось.

Управляющий сообщил присутствующим о том, что, несмотря на реализацию имущества ООО «Облик», данные по общей стоимости имущества изменяются в сторону увеличения. Это вызвано тем, что имущество реализуется управляющим по ценам, превышающим стоимость внутренней оценки. Управляющий обратил внимание Комитета кредиторов на то, что в отчете за февраль 2013 года отражены выплаты, произведенные управляющим ФСЗН, Белгосстрах и ИМНС. Это связано с тем, что внесены изменения в действующее законодательство о банкротстве, в соответствии с которыми все требования, вытекающие из требований по выплате заработной платы в настоящее время относятся ко второй группе очередности. В связи с этим, управляющим были внесены соответствующие изменения в реестр требований кредиторов и было произведено пропорциональное погашение вышеуказанной задолженности для соблюдения пропорций (было произведено погашение задолженности по заработной плате в сумме, превышающей 200 000 000 рублей). комитету кредиторов представлена информация о реализации имущества должника.

№	Наименование имущества	Кол., шт	Стоимость, рублей	Дата договора
1	Линейка 1м	1	20 000	04.03.2013
2	Уголок металлический (измерительный)	1	45 000	04.03.2013
3	Фильтр сетевой инв. №47215	1	20 000	04.03.2013
4	Мышь оптическая инв. №77075	1	10 000	04.03.2013
5	Наушники	1	10 000	04.03.2013
6	Очки защитные инв. №11984	1	15 000	04.03.2013
7	Калькулятор инв. №455	1	15 000	04.03.2013
8	Руковицы х/б инв. №6606	2	10 000	04.03.2013
9	Расшивка инв. №14065	2	20 000	04.03.2013

*И. Д. Ковалев*

10	Наличник	5	100 000	05.03.2013
11	Перфоратор б/у Bosch	1	50 000	05.03.2013
12	Системный блок	1	50 000	05.03.2013
13	Монитор	1	50 000	05.03.2013
14	Источник бесперебойного питания APC	1	100 000	05.03.2013
15	Щебень	40 тн	2 800 000	05.03.2013
16	Щебень	40 тн	2 800 000	12.03.2013
17	Щебень	80 тн	5 600 000	12.03.2013
18	Фиксатор кольцо	1 000	200 000	15.03.2013
19	Плита дорожная б/у	1	750 000	15.03.2013
20	ФБС 24.4.6 б/у	44	10 560 000	15.03.2013
21	ФБС 12.4.6 б/у	9	1 080 000	15.03.2013
22	ФБС 9.4.6 б/у	23	2 070 000	15.03.2013
23	Забор деревянный б/у	90 мп	4 500 000	15.03.2013
24	Подставка под щиты б/у	1	200 000	15.03.2013
25	Туалет деревянный б/у	1	150 000	15.03.2013
26	Пожарный щит б/у	1 к-т	50 000	15.03.2013
27	Щебень	80	5 600 000	19.03.2013

Управляющий проинформировал Комитет кредиторов о результатах подачи на личном приеме надзорных жалоб заместителю Председателя ВХС РБ Демидовичу В.Н..

Представитель управляющего также сообщил Комитету кредиторов, что управляющим было направлено ходатайство на имя Деркач Н.Е. с просьбой дачи разъяснения в части формирования реестра. Аналогичное письмо было направлено управляющим и в Высший хозяйственный суд Республики Беларусь. На дату проведения собрания управляющему поступил лишь ответ из ВСХ РБ. Однако четкого ответа на запрос управляющего в ответе о порядке формирования реестра требований не содержится. Ответа из хозяйственного суда Брестской области на аналогичный запрос в адрес управляющего не поступало. Управляющим были произведены расчеты внесенных и освоенных денежных средств по каждому дольщику, исходя из суммы освоенных денежных средств каждого дольщика. Размер освоенных денежных средств каждого дольщика определялся путем деления «приблизительных затрат», переданных кооперативам, на общее количество метров квадратных площади по объекту и умножения стоимости одного квадратного метра площади, рассчитанного вышеуказанным способом, на количество метров квадратных помещения согласно заключенных договоров с дольщиками.

По результатам произведенных расчетов управляющим вносятся соответствующие изменения в реестр требований кредиторов ООО «Облик». Данная работа пока не закончена ввиду большого количества конкурсных кредиторов и необходимостью получения дополнительной информации от конкурсных кредиторов.

**Решили:** 1. Принять отчет управляющего к сведению.

**Голосовали:** «ЗА» - единогласно.

#### **По второму вопросу повестки дня**

Выступил управляющий, который проинформировал Комитет кредиторов, что в адрес управляющего поступило ряд заявок на приобретение имущества ООО «Облик». Поступило предложение о приобретении экскаватора ЕК-12 и бульдозера ДТ-75. Экскаватор и бульдозер неисправны. Они были осмотрены потенциальным покупателем и в заявке на приобретение были указаны все имеющиеся недостатки. Остаточная стоимость по балансу экскаватора – 57 905 рублей, бульдозера – ноль рублей. За экскаватор предлагают 60 000 000 рублей, за бульдозер – 20 000 000 рублей. При этом, ранее экскаватор выставлялся на продажу за 82 000 000 рублей, но не был реализован. Управляющий предложил Комитету кредиторов установить минимальную цену реализации данного имущества, а управляющим в свою очередь будут предприняты все возможные меры для того, чтобы реализовать данное имущество по более высокой цене.

*А. В. Демидович*

Так, на сайте управляющего в разделе реализации имущества будет указана следующая стоимость:

экскаватор - 70 000 000 рублей, за бульдозер – 30 000 000 рублей.

Эта же стоимость будет предложена и потенциальному покупателю, направившему управляющему заявку на приобретение.

Выступили:

1. *Козич Л.И.*, которая выразила мнение, что имущество надо продавать по той цене, которая предложена потенциальным покупателем. Как показывает практика, дороже оно реализовано не будет. Да, имеет смысл попробовать поторговаться, но слишком завышать стоимость не стоит.

2. *Дырында А.К.*, который на предложение судье Деркач Н.Е. отремонтировать технику, заключив с кем-либо договор подряда, тем самым увеличив ее стоимость, а после ремонта продать по более высокой цене, сообщил, что ремонт может обойтись управляющему очень дорого. При этом нет никакой уверенности в том, что в ходе ремонта не «вылезут» иные недостатки, которые лишь понизят стоимость. Он выразил мнение, что если кто-то будет делать ремонт для себя, то ремонт будет сделан хорошо и не очень дорого. Если же будут знать, что ремонтируют имущество банкрота для последующей продажи, то и качество гарантировать нельзя и стоимость ремонта будет однозначно завышена.

3. *Управляющий*, который предложил определить минимальную стоимость, на которую будет ориентироваться управляющий. Также Дребезова О.А. сообщила собранию, что в адрес управляющего поступила также заявка на приобретение емкости 1м<sup>3</sup> по цене в 280 000 рублей при балансовой стоимости 100 000 рублей. Кроме этого, поступила заявка на приобретение камнереза Husquarna б/у (балансовая стоимость 1 600 000 рублей) и пилы MBS502 б/у (балансовая стоимость 600 000 рублей.) данное имущество находится в аренде. Арендные платежи не платятся. Управляющий будет торговаться. Но необходимо установить минимальную цену реализации.

4. *Дырында А.К.*, который предложил установить следующие минимальные цены реализации имущества:

- экскаватор - 70 000 000 рублей
- бульдозер – 30 000 000 рублей
- емкость 1м<sup>3</sup> - 280 000 рублей
- камнерез Husquarna б/у – 5 000 000 рублей
- пила MBS502 б/у – 2 000 000 рублей.

**Решили:** 1. Установить следующие минимальные цены реализации имущества:

- экскаватор - 70 000 000 рублей
- бульдозер – 30 000 000 рублей
- емкость 1м<sup>3</sup> - 280 000 рублей
- камнерез Husquarna б/у – 5 000 000 рублей
- пила MBS502 б/у – 2 000 000 рублей.

**Голосовали:** «ЗА» - единогласно.

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

Выступил управляющий, который повторно проинформировал об изменениях в действующем законодательстве о банкротстве в части приема требований кредиторов - управляющий будет вынужден самостоятельно снимать копии с документов, представленных кредиторами в подтверждение заявленных требований, производить сверку этих документов, а подлинные высылать в адрес кредиторов. Работа это трудоемкая и требующая дополнительных расходов на бумагу, обслуживание оргтехники, а также на оплату почтовых отправлений для информирования конкурсных кредиторов о внесенных изменениях, а также о дате проведения собрания кредиторов ООО «Облик». Управляющий просит кредиторов утвердить дополнительные расходы управляющего в сумме, не превышающей 5 000 000 рублей.

На предыдущем Заседании Комитет кредиторов данный вопрос поднимался, но ввиду большого количества рассматриваемых вопросов, решение по нему принято не было.



В связи с этим, управляющий повторно обращается к Комитету кредиторов с просьбой рассмотреть данный вопрос и утвердить дополнительные расходы управляющего ежемесячно в сумме, не превышающей 5 000 000 рублей. При этом Комитету кредиторов на заседании в апреле месяце 2013 года будет представлен подробный отчет об использовании денежных средств, направляемых на погашение дополнительных расходов управляющего.

Также представитель управляющего сообщил Комитету кредиторов, что на личный прием к заместителю Председателя ВХС РБ Демидовичу В.Н. с целью подачи надзорных жалоб, ездили и члены Комитета кредиторов ООО «Облик» Гойшик И.М. и Кисель О.Н.. Так как прием был назначен на раннее утро, наиболее целесообразным был проезд в г. Минск и обратно на автомобиле. В связи с этим, управляющий просит также возместить дополнительные расходы в сумме 807 000 рублей, связанные с проездом в ВХС РБ для подачи надзорных жалоб на личном приеме.

**Решили:** 1. Утвердить дополнительные ежемесячные расходы управляющего в сумме, не превышающей 5 000 000 рублей, на почтовые расходы, обслуживание оргтехники, бумагу и канцелярские принадлежности.

2. Обязать управляющего на следующем заседании Комитета Кредиторов в апреле месяце, 2013 года представить подробный отчет об использовании денежных средств, направляемых на погашение дополнительных расходов управляющего.

3. Утвердить дополнительные расходы управляющего, связанные с проездом в г. Минск и обратно с целью подачи надзорных жалоб на личном приеме в ВХС РБ, в сумме 807 000 рублей.

**Голосовали:** «ЗА» - единогласно.

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

Выступил управляющий, который доложил Комитету кредиторов, что в соответствии с изменениями в действующее законодательство о банкротстве, вопрос о продлении сроков ликвидационного производства (они истекают 03.06.2013 года) может быть решен только собранием кредиторов ООО «Облик». Кроме этого, только общее собрание кредиторов ООО «Облик» может утвердить изменения в реестре требований кредиторов ООО «Облик», которые в настоящее время вносятся управляющим.

В связи с этим, управляющий предложил Комитету кредиторов определиться с датой проведения собрания и утвердить вопросы, которые будут вынесены на повестку дня Общего собрания кредиторов ООО «Облик». При этом управляющим были предложены следующие вопросы повестки дня общего собрания кредиторов ООО «Облик»:

1. Рассмотрение вопроса о восстановлении сроков подачи требований кредиторов Ростовой Т.А., Белорусец Д.А.

2. Утверждение изменений в реестр требований кредиторов ООО «Облик».

3. Внесение изменений в План ликвидации ООО «Облик» в части продления сроков ликвидационного производства.

4. Рассмотрение вопроса о доизбрании в Состав Комитета кредиторов 7-го члена Комитета кредиторов (связано с выбытием из состава Комитета кредиторов представителя ИМНС РБ по Ленинскому району г. Бреста в связи со сменой места работы).

5. Утверждение списка имущества ЧУП «Обличье».

6. Утверждение цены и порядка реализации ЧУП «Обличье».

7. Разное.

Представитель управляющего пояснила Комитету кредиторов необходимость рассмотрения общим собранием кредиторов ООО «Облик» вопросов об утверждении списка имущества ЧУП «Обличье», а также цены и порядка реализации ЧУП «Обличье». Это обусловлено тем, что у ЧУП «Обличье» на расчетном счету зарезервировано более 300 000 000 рублей, уплаченных гражданами в счет отчислений на капитальный ремонт зданий, находящихся на обслуживании ЧУП «Обличье». Данные денежные средства не будут быть израсходованы на иные цели, кроме капитального ремонта. Однако, в соответствии с действующим законодательством, данная сумма входит в стоимость активов ЧУП «Обличье» как имущественного комплекса и существенно увеличивает его стоимость, при условии невозможности использования данных средств. Никто не купит то, чем невозможно

пользоваться. Необходимо найти выход из данной ситуации. И сделать это может только общее собрание кредиторов ООО «Облик».

**Выступили:** Дырында А.К., который предложил назначить проведение общего собрания кредиторов ООО «Облик» на последнюю декаду мая 2013года, например 24 мая 2013года.

**Решили:** 1. Назначить проведение общего собрания кредиторов ООО «Облик» на 24 мая 2013года.

2. Утвердить следующие вопросы повестки дня общего собрания кредиторов ООО «Облик»:

1. Рассмотрение вопроса о восстановлении сроков подачи требований кредиторов Ростовой Т.А., Белорусец Д.А.

2. Утверждение изменений в реестр требований кредиторов ООО «Облик».

3. Внесение изменений в План ликвидации ООО «Облик» в части продления сроков ликвидационного производства.

4. Рассмотрение вопроса о доизбрании в Состав Комитета кредиторов 7-го члена Комитета кредиторов (связано с выбытием из состава Комитета кредиторов представителя ИМНС РБ по Ленинскому району г.Бреста в связи со сменой места работы).

5. Утверждение списка имущества ЧУП «Обличье».

6. Утверждение цены и порядка реализации ЧУП «Обличье».

7. Разное.

**Голосовали:** «ЗА» - единогласно.

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

Выступила Дребезова О.А., которая сообщила Комитету кредиторов, что кредитор пятой очереди Хондошко Эльвира Сергеевна обратилась к управляющему с просьбой принять участие в заседании Комитета кредиторов без права голоса и обратиться к Комитету кредиторов за помощью и защитой ее интересов как конкурсного кредитора ООО «Облик».

Представитель управляющего поинтересовалась, не возражают ли члены Комитета кредиторов заслушать Хондошко Э.С.

Возражений не поступило.

**Выступили:**

1. Хондошко Э.С., которая сообщила следующее. 27 марта 2013года она в очередной раз пришла на прием к председателю хозяйственного суда Брестской области Кулаку С.М.. Этот визит очень огорчил и расстроил. Они (Хондошко Э.С. и еще ряд кредиторов) позвонили 26 марта 2013года и записались на прием. Им было сказано приходить с 9 часов утра до 10 часов утра 27 марта 2013года. Хондошко Э.С. пришла в суд в половине 9 утра 27 марта 2013года. Ее приняли в 8.45. при этом охранник сказал, что Кулака С.М. не будет. И это несмотря на то, что они предварительно записались, а у других кредиторов маленькие дети. Однако, Кулак С.М. появился в холе суда и пригласил в кабинет на первом этаже. Хондошко Э.С. (со слезами на глазах) сообщила, что ее шокировала манера поведения Кулака С.М. и тон его разговора с ней. Кулак С.М. повышал голос до крика. Как может человек, занимающий такой высокий пост позволять себе разговаривать с людьми таким образом?! Главным вопросом Кулака С.М. было зачем они (кредиторы) все ходят и все жалуются. Этими походами всем уже «задурили» голову. Кулак С.М. в разговоре сказал, что это все Дребезова виновата, вводит людей в заблуждение, наводит суматоху вокруг этого дела, «заводит» людей на то, чтобы они ходили и жаловались. При этом Хондошко Э.С. сказала Кулаку С.М., что как раз Дребезова ни в чем не виновата, она никого не обокрала. При этом им абсолютно все равно кто будет управляющим – Дребезова или кто-то другой. Кулак С.М. в ее присутствии позвонил Деркач Н.Е. и заявил, что Дребезову надо снимать с дела. Она сообщила, что кредиторы пришли к председателю суда со своими вопросами, которые требуют разрешения. Дребезовой на последнем судебном заседании было дано поручение составить проект договора, что ей и было выполнено - проект договора был им передан. Но к проекту договора было приложено сопроводительное письмо, согласно которому управляющий не может взять на себя ответственность и подписать договора на квартиры, которыми управляющий не вправе распоряжаться, так как по судебным решениям все было подарено кооперативам. Также Хондошко Э.С. сообщила, что Кулак С.М. на приеме ей заявил о

том, чтобы они прекратили «свои хождения», что данный вариант (подписание данных договоров) был разработан им. Более того, со слов Кулака С.М., данные договора с кредиторами, не вошедшими в состав кооперативов, будет заключать УКС. При этом Хондошко Э.С. поинтересовалась как может УКС подписать договора на квартиры, которыми не может распоряжаться даже управляющий. При этом Кулаку С.М. было показано решение суда, по которому все жилые помещения, на которые отсутствовали договора долевого строительства, были просто так переданы ЖСПК Дипотамос. Более того, судом ЖСПК Дипотамос было позволено зарегистрировать незавершенное законсервированное строение (объект целиком). Так как может управляющий распорядиться тем, что у него фактически отсутствует? Кулак С.М. заявил, что не надо трясти перед ним этой бумажкой. Хондошко Э.С. было удивлена, услышав из уст председателя суда название «бумажка» по отношению к судебному решению, принятому судом, которым он руководит. При этом Кулак С.М. все время говорил о том, что Дребезову надо снимать, потому что она совершенно ничего не делает в данном деле. Хондошко Э.С. на данную реплику заявила, что если есть основания – снимайте Дребезову. Их (кредиторов) послали в УКС с заявлением о заключении договоров. Такая бумага ушла в УКС и от Дребезовой. Хондошко Э.С. сообщила Кулаку С.М., что УКС отказал им в заключении данных договоров. На что Кулак С.М. прикрикнул, что она врет. Странно слышать такие слова от руководителя суда.

2. *Управляющий*, который доложил, что, по полученной в УКС информации, в ближайшие дни будет дан промежуточный ответ на письмо управляющего о заключении договоров, но предварительно известили управляющего, что в удовлетворении просьбы управляющего УКСом будет отказано. управляющий поинтересовался у Хондошко Э.С. чем именно, по ее мнению, может помочь Комитет кредиторов и управляющий.

3. *Хондошко Э.С.*, которая сообщила, что они хотели вступить в кооператив и продолжать строительство – не дали. Поэтому она просит Комитет кредиторов поддержать их в деле об удовлетворении их требований во внеочередном порядке. Они потеряли все. Был шанс получить хоть что-то, но суд их этого шанса лишил, приняв все решения в пользу кооперативов. Она поинтересовалась, так каким же образом будут защищены ее права. На руках имеется дополнительное соглашение к договору, которое никто не отменял. Они хотят заключить договора на квартиры – нельзя, во внеочередные – нельзя. Почему кому-то отдали все, а кому-то – ничего

4. *Деркач Н.Е.*, которая, сообщила Хондошко Э.С., что вне зависимости от принятых Комитетом кредиторов решений, ей, как судьей, ведущим дело о банкротстве ООО «Облик», будет отказано во включении их требований во внеочередные платежи. Если будут удовлетворены требования Хондошко Э.С. и иных дольщиков, то любой из бывших дольщиков обратится с аналогичным требованием в суд вне зависимости от того, являются ли они членами кооперативов или нет. Не имеют дольщики права на включение требований по договорам долевого строительства, заключенным с ООО «Облик», во внеочередные платежи. Деркач Н.Е. предложила Хондошко Э.С. направить в адрес суда подписанными ими проекты трехсторонних договоров с ЖСПК «Дипотамос» и ООО «Облик» договоров по количеству сторон. Если управляющий отказывается подписывать данные договора со стороны ООО «Облик», данные договора должны быть представлены подписанными дольщиками в суд. Для того, чтобы говорить о том, что вопрос никем и нигде не решается, прежде должны быть представлены подписанные договора, которые суд направит их для подписания управляющему и ЖСПК «Дипотамос».

5. *Управляющий*, который доложил, что во исполнение поручения суда управляющим был подготовлен проект данного договора. Договор трехсторонний – ООО «Облик», ЖСПК «Дипотамос» и дольщик. Однако, он не был управляющим подписан. Имея на руках все судебные постановления, вступившие в законную силу, по которым все без исключения было передано кооперативу, не имея оснований даже претендовать на 46 жилых помещений, управляющим было направлено в адрес дольщиков сопроводительное письмо, в котором управляющий поясняет невозможность подписания данного проекта договора со стороны управляющего. Управляющий не вправе распоряжаться данными помещениями. Поэтому, подписание проекта со стороны управляющего, при отсутствии права на данные помещения, будет ничем иным, как введением дольщиков в заблуждение. Это сродни того, как



управляющему передать Хондошко квартиру, принадлежащую иному лицу. Это «филькина» грамота, не имеющая юридической силы. Договор «УКС-ООО «Облик» -Дольщик» управляющим не разрабатывался. По мнению управляющего, данный договор должен разрабатываться самим УКСом.

В тоже время, если Комитет кредиторов поручит управляющему (а он имеет такое право), несмотря на наличие судебных постановлений, заключить данный договор, то управляющий его заключит. Но при этом, управляющий снимет с себя всю ответственность по результатам исполнения данного договора, а ответственность уже будет нести Комитет кредиторов. Если такое поручение будет дано, оно будет отражено в протоколе и управляющий его выполнит. Управляющему не требуются иные разрешения от кредиторов, кроме прямо предусмотренных Законом. Между тем, управляющего никто не лишил права на свою позицию. Управляющий не может вводить в заблуждение кредиторов, имея на руках судебные постановления, лишаящие его права распоряжения имуществом

6. *Козич Л.И.*, которая выразила мнение, что Хондошко Э.С. и иным надо как-то помочь.

7 *Деркач Н.Е.*, которая заявила, что управляющему не требуется какие-либо решения Комитета или собрания кредиторов для того, чтобы выполнять свои обязанности по защите интересов кредиторов, а также выразила мнение о чрезвычайно односторонней позиции управляющего. Управляющий не готов рассматривать иные варианты решения проблемы, тем самым создает напряженность. Проходила информация о том, что у суда, ведущего дело о банкротстве и управляющего неприязненные отношения. Суд никак не может определиться с управляющим. Если управляющий так уж хочет обжаловать эти договора и его обязывает на это Комитет кредиторов – пусть обжалует. Но почему при этом управляющим не ведется поиск каких-либо иных путей выходы из сложившейся ситуации, непонятно. Управляющий просто не желает чем-либо заниматься. В очередной раз в отчете отражена информация об обжаловании судебных постановлений. Другая работа просто не ведется.

8. *Управляющий* пояснил, что управляющим выполняются все указания суда, в том числе и устные. Управляющий не знает иных законных путей выходы из сложившейся ситуации, кроме тех, которые он предпринимает в рамках действующего законодательства о банкротстве в части возврата имущества должника. У управляющего есть один законный путь – это предъявление исков о возврате имущества должника. Второй путь – направление претензий, в случае неудовлетворении которых вновь придется обращаться с исками в суд. Управляющий постоянно общается с работниками планового отдела УКС. Управляющим было получена информация о том, что в ходе заседаний в исполкоме вопрос по ЖСПК «Дипотамос» вообще не рассматривается, а в отношении ЖСПК «Юг-62» стоит вопрос о принятии решения о выведении из состава ЖСПК льготников, с которыми УКС будет отдельно напрямую заключать договора на завершение строительства. Все остальные будут разбираться самостоятельно. Управляющие на данные совещания не приглашаются и решение данных вопросов находится не в компетенции управляющего. Управляющий имеет вопросы по ЖСПК «Дипотамос» (46 квартир, 70 машиномест), ЖСПК 19 (коммерческая недвижимость площадью 429м<sup>2</sup>). Также ЖСПК 19 является единственным ЖСПК, получившим «приблизительных затрат» более, чем было внесено денежных средств всеми членами кооператива (более чем на 500 000 000 больше). Это разница реально подарена ЖСПК 19. В ЖСПК «Паркинг» имеется 8 машиномест.

Работа управляющего на сегодняшний день направлена на реализацию имущества Должника и на возврат 46 квартир, 70 машиномест от ЖСПК «Дипотамос», коммерческой недвижимости площадью 429м<sup>2</sup> у ЖСПК 19, ЖСПК «Паркинг» – 8 машиномест. При невозможности вернуть данное имущество в натуре, управляющий будет взыскивать денежные средства. Однако, у управляющего имеются объективные сложности по определению реальной стоимости «переданных затрат». Управляющим подавалось ходатайство о назначении экспертизы. Расходы были утверждены, но решение было отменено. Управляющим в феврале 2013 года подано новое ходатайство о назначении экспертизы. До настоящего времени ходатайство управляющего не рассмотрено. Управляющим никогда не ставился вопрос о том, что все имущество, переданное кооперативам, должно быть возвращено и войти в конкурсную массу Должника. Речь шла и идет лишь, как указано выше, о тех «приблизительных затратах» (строительных материалах), на которые отсутствовали и отсутствуют договора долевого строительства, заключенные непосредственно с ООО «Облик», а именно:



1. ЖСПК «Дипотамос» - 48 жилых помещений и 70 машиномест на подземной стоянке общей ориентировочной стоимостью при текущих ценах 3 500 000 000 рублей.

2. ЖСПК №19 – объект коммерческой недвижимости площадью 429м<sup>2</sup> ориентировочной стоимостью при текущих ценах 4 000 000 000 рублей.

3. ЖСПК «Паркинг-19» - 8 машиномест ориентировочной стоимостью при текущих ценах 240 000 000 рублей.

4. ЖСПК «Юг-62» - 3 жилых помещения ориентировочной стоимостью при текущих ценах 250 000 000 рублей.

Но в настоящее время все имущество, о котором идет речь, передано ЖСПК. Управляющий, с учетом принятых судом решений, не видит законных путей возврата данного имущества. Более того, не имея заключения экспертизы, утвержденного судом, у управляющего нет реальных шансов на возврат денежных сумм «приблизительных затрат», излишне переданных ЖСПК. Возможно, суд и не устраивает позиция, занятая управляющим, но судом не было предложено иных вариантов решения проблемы в рамках действующего законодательства. При этом управляющим обращался в различные государственные органы за помощью, получая при этом одинаковые ответы о том, что законодательством не урегулированы вопросы банкротства организаций - застройщиков.

Управляющий не отказывается от поиска выхода из сложившейся ситуации. Если УКС заключит договора с дольщиками на завершение строительства, управляющий со своей стороны также подпишет данные договора.

В настоящее же время управляющий предпринимает все возможные меры к возврату помещений, которые должны войти в конкурсную массу должника. И для управляющего и для конкурсных кредиторов крайне важно любыми способами вернуть помещения, подлежащие вхождению в конкурсную массу должника для удовлетворения требований кредиторов.

В ходе работы управляющего по внесению изменений в реестр требований кредиторов ООО «Облик» было установлено следующее:

1. ЖСПК «Содружество – 14». Трем членам кооператива было передано освоенных «приблизительных затрат» на сумму 30 189 000 рублей больше, чем ими было внесено денежных средств ООО «Облик».

2. ЖСПК «Юг-62». Двадцати семи членам кооператива было передано освоенных «приблизительных затрат» на сумму 437 936 694 рубля больше, чем ими было внесено денежных средств ООО «Облик».

3. ЖСПК «Дипотамос». Девяти членам кооператива (по жилым помещениям) было передано освоенных «приблизительных затрат» на сумму 332 630 000 рублей больше, чем ими было внесено денежных средств ООО «Облик», а также двум членам кооператива (по нежилым помещениям) передано освоенных «приблизительных затрат» на сумму 40 934 000 рублей больше, чем ими было внесено денежных средств ООО «Облик».

4. ЖСПК «Юг-63». 87 членам кооператива было передано освоенных «приблизительных затрат» на сумму 1 577 980 657 рублей больше, чем ими было внесено денежных средств ООО «Облик».

5. ЖСПК №19. 29 членам кооператива было передано освоенных «приблизительных затрат» на сумму 1 552 813 279 рублей больше, чем ими было внесено денежных средств ООО «Облик».

На основании сделанных управляющим расчетов, уже подготовлены и направлены ряд претензий в адрес ЖСПК «Юг-62». Необходимо отметить, что «получатели» претензий в большинстве случаев не возражают против перечисления на счет ООО «Облик» излишне полученных денежных сумм в виде переданных «приблизительных» затрат. Однако, большинство интересуется вопросом обоснованности данных расчетов. А гарантировать правильность расчетов управляющий без заключения экспертизы (специалиста) не может. Аналогичные претензии были направлены по ЖСПК «Дипотамос» и ЖСПК №19.

Управляющий еще раз обратил внимание членов Комитета кредиторов, что у управляющего имеются обоснованные сомнения в части формирования реестра требований кредиторов ООО «Облик». Управляющим были направлены письма и запросы в ВСХ РБ, Минэкономки РБ (Департамент по санации и банкротству), хозсуд Брестской области. Но ответ везде один – законодательством банкротство организаций застройщиков не

урегулировано. Управляющим были предложены варианты решения конфликтной ситуации вокруг спорных помещений и кооперативов, но позицию управляющего суд не поддержал, не предложив при этом иные пути решения вопроса в рамках действующего законодательства. Согласно ответу из Департамента по санации и банкротству, они готовы оказать содействие в проведении конференции или круглого стола по данному проблематике, но только после того, как управляющим будут пройдены все стадии обжалования, так как, в противном случае, это может быть расценено как оказание давления на суд. Но так как вопрос очень сложный и важный, то со стороны Департамента после всех стадий обжалования, будет предоставлена любая помощь и оказано любое содействие в проведении мероприятия по данному вопросу.

Согласно полученной управляющим информации, первоначально планировалось не создавать ЖСПК, а передать все УКСу для завершения строительства. Управляющий готов пойти в суд с любым иском, имеющим под собой законодательное обоснование. Эта же позиция была озвучена и первому заместителю председателя ВСХ РБ Демидовичу В.Н. при подаче надзорных жалоб на личном приеме.

9. *Деркач Н.Е.* которая поинтересовалась у управляющего о каком имуществе, которое собирается вернуть управляющий, идет точно речь. Если договора на передачу затрат будут расторгнуты, что за этим последует? - а за этим последует то, что все квартиры будут возвращены управляющему и все кредиторы останутся без квартир, в том числе и члены Комитета кредиторов. Этого ли хотят кредиторы?

10. *Управляющий* на поставленные судом вопросы пояснил, что управляющий никогда не вел речь о том, чтобы все имущество без исключения забрать в конкурсную массу, лишив дольщиков жилья! Боже упаси это допустить! Ни в коем случае управляющий не хочет, чтобы пострадавшие граждане пострадали еще больше! Управляющему неизвестно кем и с какой целью распространяются такие слухи. Он обратил внимание судьи, ведущего дело о банкротстве на то, что управляющим данный вопрос неоднократно обсуждался и с ней и с председателем хозяйственного суда Брестской области Кулаком С.М.. И вариант решения проблемы был очень простой – договора признаются недействительными, управляющий не забирает все имущество, а лишь приводит договора на передачу затрат в соответствие с действующим законодательством, заключая договора на передачу затрат непосредственно с каждым участником долевого строительства, отражая в договоре суммы освоенных ООО «Облик» денежных средств, передаваемых индивидуально каждому дольщику. И данные освоенные переданные денежные средства будут считаться первоначальным паевым взносом при вступлении в кооператив. Тем самым люди будут защищены, так как каждый из них будет точно знать сколько именно денежных средств, уплаченных ими ООО «Облик», освоено и им передано. Если дольщик заплатил больше, чем ему было передано, то разница будет включена в реестр требований кредиторов ООО «Облик», если же заплатил меньше – ему придется доплатить до размера переданных «приблизительных затрат». Данный вариант был простой и понятный всем. Именно для этого и необходимо было привлечь специалистов (экспертов), о чем еще в прошлом году Комитетом кредиторов было принято соответствующее решение, но судом оно поддержано не было, к сожалению.

11. *Дырында А.К.*, который поинтересовался у управляющего и судьи кто несет ответственность за то, что ЖСПК №19 было передано «приблизительных затрат» на полтора миллиарда больше, чем ими было уплачено, при этом «повесив» данную разницу на других дольщиков, например, из ЖСПК «Юг-62».

12. *Управляющий*, который на вопрос судьи о том, по каким еще кооперативам есть вопросы с помещениями, повторно представил информацию, а именно:

1. ЖСПК «Дипотамос» - 48 жилых помещений и 70 машиномест на подземной стоянке общей ориентировочной стоимостью при текущих ценах 3 500 000 000 рублей.

2. ЖСПК №19 – объект коммерческой недвижимости площадью 429м<sup>2</sup> ориентировочной стоимостью при текущих ценах 4 000 000 000 рублей.

3. ЖСПК «Паркинг-19» - 8 машиномест ориентировочной стоимостью при текущих ценах 240 000 000 рублей.

4. ЖСПК «Юг-62» - 3 жилых помещения ориентировочной стоимостью при текущих ценах 250.000 000 рублей.

По переданным затратам:

1. ЖСПК «Содружество – 14». Трех членам кооператива было передано освоенных «приблизительных затрат» на сумму 30 189 000 рублей больше, чем ими было внесено денежных средств ООО «Облик».

2. ЖСПК «Юг-62». Двадцати семи членам кооператива было передано освоенных «приблизительных затрат» на сумму 437 936 694 рубля больше, чем ими было внесено денежных средств ООО «Облик».

3. ЖСПК «Дипотамос». Девяти членам кооператива (по жилым помещениям) было передано освоенных «приблизительных затрат» на сумму 332 630 000 рублей больше, чем ими было внесено денежных средств ООО «Облик», а также двум членам кооператива (по нежилым помещениям) передано освоенных «приблизительных затрат» на сумму 40 934 000 рублей больше, чем ими было внесено денежных средств ООО «Облик».

4. ЖСПК «Юг-63». 87 членам кооператива было передано освоенных «приблизительных затрат» на сумму 1 577 980 657 рублей больше, чем ими было внесено денежных средств ООО «Облик».

5. ЖСПК №19. 29 членам кооператива было передано освоенных «приблизительных затрат» на сумму 1 552 813 279 рублей больше, чем ими было внесено денежных средств ООО «Облик».

Но самая сложная ситуация с ЖСПК «Юг-63», которому было передано «приблизительных затрат» на 1 500 000 000 рублей больше, чем всеми членами кооператива было внесено денежных средств ООО «Облик». Но без проведения экспертизы нельзя сказать, что цифры, указанные выше, соответствуют действительности.

13. *Деркач Н.Е.*, поинтересовалась, почему управляющим до настоящего времени не предъявлены иски к ЖСПК, например, о неосновательном обогащении либо еще какие-нибудь иски, которые только управляющий может придумать.

14. *Управляющий*, который на вопрос суда пояснил, что Комитетом кредиторов (это отражено в протоколах) первоначально было принято решение о том, что каждому дольщику должны быть переданы затраты, что должно быть оформлено индивидуальными договорами. На основании данных договоров о передаче затрат будет установлено в какой сумме будут включены требования в реестр требований ООО «Облик», а какую сумму дольщик должен доплатить ООО «Облик», если ему передано затрат больше, чем им уплачено. Ввиду того, что имеются расхождения в данных, имеющихся в УКСе, в правоохранительных органах и отраженных в актах приема-передачи «приблизительных» затрат к договорам, невозможно на сегодняшний день точно установить так какие же из отраженных сумм являются реальными. Для того, чтобы точно определить вышеуказанные суммы и необходимо было привлечь специалиста (эксперта) для установления фактического количества строительных материалов, находившихся на объектах ООО «Облик», и их стоимости, а также по определению правильности расчета стоимости одного квадратного метра для жилых и нежилых помещений всем объектам долевого строительства ООО «Облик», завершение строительства которых ведется (велось) ОАО «Строительный трест №8». Так как судом было отказано в привлечении специалиста (эксперта) данная работа проводится управляющим в настоящее время самостоятельно на основании действующего законодательства, регулирующего вопросы долевого строительства и определения стоимости 1м<sup>2</sup>. При этом расчет производится на основании данных, отраженных в актах приема-передачи к договора, которые, как уже сказано выше, имеют расхождения с данными, имеющимися в УКСе и в правоохранительных органах. Как можно предъявлять какие-либо иски о неосновательном обогащении, если у управляющего отсутствуют точные данные? Хороший адвокат вмиг «разобьет» позицию управляющего, в иске будет отказано, а на ООО «Облик» лягут дополнительные внеочередные расходы, связанные с уплатой государственной пошлины от суммы заявленных требований. Управляющим уже предъявлены иски и к ЖСПК №19 и к ЖСПК «Дипотамос», которые получили освоенных «приблизительных затрат» больше, чем ими было уплачено. Но суд не поддерживает позицию управляющего.

15. *Дырында А.К.*, который выразил мнение, что данный вопрос не будет никогда разрешен, так как уж слишком много людей «от власти» проживают в ЖСПК №19. А их, конечно же, все будет защищать.

16. *Деркач Н.Е.*, которая сообщила, что почти по всем ЖСПК с дольщиками были заключены дополнительные соглашения к договорам долевого строительства, отражающие освоённые средства каждого дольщика. При этом в дополнительных соглашениях указано на то, что с момента передачи «приблизительных затрат» договоры долевого строительства расторгаются. Кроме ЖСПК «Дипотамос» и ЖСПК «Юг-62» - у них таких дополнительных соглашений нет. По мнению суда, управляющим должны быть направлены письма о расторжении договоров, при этом указать в письмах, какая сумма денежных средств была освоена, а в какой дольщик вправе предъявить требование кредитора к ООО «Облик». А также сообщить, что все остальные помещения, на которые отсутствуют договоры долевого строительства, заключённые с ООО «Облик», члены кооператива претендовать не могут.

17. *Управляющий*, который не согласился с позицией судьи по следующим основаниям. Не все дольщики подали управляющему требования кредиторов (это право, а не обязанность дольщика). Если управляющий выполнит поручение суда в части направления вышеуказанных писем, управляющим тем самым признает каждого дольщика конкурсным кредитором. Закон этого не предусматривает. Управляющий не будет направлять таких писем – управляющий будет направлять претензии, если дольщиком внесено меньше, чем передано «приблизительных затрат». Управляющий уже обратил внимание Комитета кредиторов, что управляющим уже более месяца назад по ряду дольщиков направлены такие претензии. Работа продолжается. Управляющему уже стали поступать ответы по направленным претензиям. Управляющий обратил внимание суда на то, что ООО «Облик», согласно книге регистрации исходящей корреспонденции, направлялись уведомления о расторжении договоров долевого строительства, что могут подтвердить и члены Комитета кредиторов – дольщики. Подтверждением направления ООО «Облик» таких писем являются и заключённые с ЖСПК договора на передачу «приблизительных затрат». Если же управляющий сегодня направит письма о расторжении договоров долевого строительства сейчас, то автоматически возникнут внеочередные платежи. Каким образом может быть иначе юридически, управляющему неизвестно, так как обязательство по возврату денежных средств возникнет именно в момент расторжения договора. Управляющий обратил внимание суда на то, что если управляющий на сегодняшний день направит уведомления о расторжении договоров, возникнут внеочередные текущие платежи, связанные с возвратом денежных средств по расторгнутым договорам.

Управляющий на вопрос суда может ли управляющий достроить здания, пояснил что и не будет ничего достраивать, а реализует объект в том виде, в котором он будет на тот момент, когда он перейдет управляющему. Если суд считает данный вариант единственным решением проблемы, то управляющий выполнит поручение суда. Но при этом управляющий не может и не будет нести ответственности за все последствия принятого судом решения. Управляющий представит суду копию книги регистрации исходящей корреспонденции.

18. *Гойшик И.М.*, который поинтересовался у суда каким образом управляющий в письмах подтвердит суммы освоённых средств, если у управляющего отсутствуют точные данные. Что будет делать управляющий и суд, если впоследствии будет установлено кем-либо, что суммы, отражённые в письмах, занижены или завышены? Хорошо, если они будут завышены, а если занижены? Всем остальным кредиторам будет причинен ущерб! Потому как дольщики доплатят меньше! И кто будет нести ответственность за это – суд, управляющий или еще кто-то?

19. *Деркач Н.Е.*, которая сообщила присутствующим, что в очередной раз в суд поступило ходатайство о назначении экспертизы. Но суду непонятно что именно будет проверять эксперт и каким образом это отразится на сложившейся в деле ситуации. Суд поинтересовался у управляющего имеются ли все необходимые документы для проведения экспертизы?

20. *Управляющий*, на вопрос суда пояснил, что для ответа на поставленные в ходатайстве управляющим вопросы, документов достаточно. Они все находятся в правоохранительных органах. С правоохранительными органами имеется договоренность о том, что экспертам (специалистам) будут созданы все условия для изучения всех необходимых документов. Прежде чем ставить вопрос о проведении экспертизы, управляющим были проведены необходимые переговоры и все вопросы были согласованы с правоохранительными органами.

На вопрос суда о том, , не смог ничего пояснить, так как управляющий не является работников правоохранительных органов и не может давать какие—либо пояснения.

21. *Гойшик И.М.*, который на вопрос суда для чего именно надо проводить экспертизу, какие именно вопросы надо уточнить, пояснил суду зачем именно необходимо провести экспертизу и какие вопросы надо поставить перед экспертами, какие выводы получить. Без экспертизы никто не будет доплачивать ООО «Облик» никаких денег. Все потребуют подтверждения, что суммы являются реальными, а не выдуманскими управляющим. Да и суд, потом, в случае чего, управляющему надо на чем-то базировать доказательства. И только результаты экспертизы, утвержденные судом, могут служить такими доказательствами.

22. *Управляющий*, который на вопрос суда о том, имеется ли реальная возможность определить затраты, переданные ЖСПК, на сегодняшний день, пояснил, что это можно сделать. На основании данных обмеров УКС и ОАО «Стройтрест №8», которых до начала работ по завершению строительства замеряли физически, так сказать, объемы кладки и все, что было сделано по объектам. Данная информация имеется. Более того, в правоохранительных органах имеется также и часть процентовок.

23. *Дырында А.К.*, который выразил мнение, что не дают управляющему провести экспертизу, потому как данные, представленные ООО «Облик», будут существенно отличаться от данных обмеров. И придется кому-то нести ответственности за все «миллиарды», отраженные в актах приема-передачи. Поэтому в данном вопросе управляющему чинятся препятствия.

24. *Гойшик И.М.*, который на вопрос суда, каким образом можно установить истину и стоимость на сегодняшний день, пояснил, что имеются обмеры и имеются средневзвешенный цены материалов и работы на тот период. Нет никаких сложностей произвести расчеты. Вот этим и должны заняться специалисты – все выяснить, все просчитать. Пусть даже они и ошибутся на пару процентов погрешности, но все равно это будут более-менее реальные данные. Гойшик И.М. сообщил, что сам был одно время председателем ЖСПК как раз в тот момент, когда заключались эти договора передачи затрат ЖСПК. Были даны несколько бумажек с цифрами, которые никто даже не собирался проверять, и на основании этих бумажек и был составлен договор.

25. *Дырында А.К.*, который на реплику суда о том, что что 300 000 000рублей за «такую проверку» слишком дорого, выразил мнение, что даже если это будет стоить и 500 000 000рублей, это надо делать, так как от этого зависит сколько придется доплачивать за завершение строительства. Но местная власть этого не допустит. На утверждение суда, что данные вопросы решаются не местной властью, а судом, он высказал мнение, что суд будет поддерживать позицию местных властей. На просьбу суда убедить суд в необходимости потратить 300 000 000рублей на данную экспертизу, что это можно будет как-то пояснить кооперативам, которые достраивают объекты, что необходимо потратить данную сумму, сказал, что главной необходимостью является установление истины и реального положения дел с переданными «приблизительными затратами».

26. *Гойшик И.М.*, который выразил мнение, что, возможно, стоимость будет 100 000 000рублей и ниже. Но Комитет кредиторов утверждает большую сумму, так как потом, в случае, если стоимость превысит 100 000 000рублей, не надо было бы возвращаться к данному вопросу опять.

27. *Управляющий*, который на вопрос суда о необходимости для кооперативов данной экспертизы пояснил, что на одно из заседаний Комитета кредиторов были приглашены председатели кооперативов, которые, за исключением ЖСПК «Дипотамос», согласились с необходимостью проведения данной работы. Только после анализа всех мнений Комитетом кредиторов и было принято решение об утверждении дополнительных расходов в сумме 300 000 000рублей на проведения данной работы. Именно расширенным заседание Комитета кредиторов и было принято это решение. Управляющий пояснил суду, что это необходимо также для того, чтобы по тем ЖСПК, где имеются помещения, на которые отсутствовали договора долевого строительства, определить стоимость реализации права на завершение строительства. Именно кредиторы вправе принимать решения о распоряжении денежными средствами должника, а не суд. Если суд не устраивает формулировка в ходатайстве, управляющий готов ее изменить, но при этом суть останется та же. Результаты экспертизы

станут для управляющего доказательством в суде для взыскание излишне переданных «приблизительных затрат», а также для уточнения сумм, на сегодняшний день вносимых управляющим в реестр требований кредиторов на основании самостоятельно произведенных расчетов.

28. *Гойшик И.М.*, который выразил мнение, что договора на передачу затрат должны заключаться с каждым дольщиком персонально. И результаты экспертизы позволят отразить в договора реальные суммы освоенных денежных средств.

29. *Управляющий*, который обратил внимание суда, что управляющий не имеет целью забрать у дольщиков жилые и нежилые помещения. Управляющий готов в рамках дел о признании договоров недействительными, уйти в примирительную процедуру, в ходе которой все будет приведено в соответствие и с каждым будет заключен отдельный договор. После чего вопрос будет закрыт раз и навсегда.

Возможно, суд считает, что управляющим не предпринимаются никаких действий в рамках процедуры банкротства, что подаются глупые и необоснованные иски и жалобы. При этом управляющему, несмотря на все его обращения в различные органы, никто не дал ни одного ответа, основанного на нормах действующего законодательства. Все, в том числе и суд, самоустранились от решения этой проблемы и лишь требуют от управляющего поиска путей выхода из сложившейся ситуации. Управляющим было предложено суду – не будем признавать договора недействительными полностью, признайте их недействительными только в части передачи затрат (денежных средств). Пусть земля, проектная документация остается у ЖСПК. Управляющий также сообщил присутствующим, что по данным МНС, земля в квартале застройки числится за ООО «Облик», в связи с чем были произведены расчеты по налогу на землю. Управляющий направит запросы и произведет перерасчеты по налогу на землю уже после получения ответов. Управляющий на вопрос суда о том, как обстоят дела с помещением 429м2 в ЖСПК №19, пояснил суду, что кроме устного высказывания в ходе судебного заседания по рассмотрению кассационной жалобы, иных подтверждений о готовности передать право распоряжения данным помещением управляющему, не было. Управляющим было подготовлено и направлено на имя председателя Рабчука письмом с просьбой передать управляющему данное помещение. Ответа не поступило. Рабчук уклоняется от получения корреспонденции, направляемой управляющим. В связи с этим управляющий не имеет возможности распорядиться данным помещением.

Управляющий еще раз обратил внимание суда на то, что управляющий готов в рамках дел о признании договоров недействительными, уйти в примирительную процедуру и ходе которой все будет приведено в соответствие и с каждым будет заключен отдельный договор. У управляющего уже подготовлены проекты данных договоров. На утверждение суда о том, что судом предложен аналогичный вариант решения проблемы - путем направления писем с указанием суммы освоенных денежных средств, что аналогично предложению управляющего, управляющий с судом не согласился, еще раз указав на возникновение внеочередных платежей. А за это управляющий нести ответственность не может. На предложение суда о том, что в данных письмах управляющий может сослаться на поручение суда, управляющий обратился к суду с просьбой оформить данное поручение письменно, чтобы управляющий мог впоследствии, при необходимости, доказать, что это не было идеей управляющего, а управляющий лишь выполнял поручение суда, за что не может нести ответственности. Управляющий попросил суд указать норму права, на основании которой можно сделать то, о чем требует суд.

30. *Гойшик И.М.*, который поинтересовался у суда каким образом управляющий может передать дольщику то, что уже передано по договору и подтверждено судом кооперативам. Как можно дважды передать одно и то же. Он также поинтересовался у суда каким образом, в случае принятия исполкомом решения о выводе дольщиков из ЖСПК и заключении с каждым из них отдельного договора на завершение строительства с УКС, будут переданы затраты, если они уже переданы ЖСПК. Необходимо заключение специалистов, которые скажут, например, что стоимость незавершенного дома 10 млрд, которые необходимо разделить на общее количество кв.м всего объекта и умножить на площадь каждой отдельной квартиры. Эта цифра и будет первоначальным паевым взносом в ЖСПК.

31. *Управляющий*, который поинтересовался у суда каким образом управляющий может распорядиться помещениями, на которые отсутствуют заключенные с ООО «Облик» договора долевого строительства, если судом весь объект целиком(!) передан ЖСПК «Дипотамос». Каким образом можно вернуть деньги иных дольщиков, направленные на данный объект в строительной пирамиде под названием «Облик»? Председатель ЖСПК «Дипотамос» везде заявляет, что недостроенный объект полностью принадлежит ЖСПК и только ЖСПК может распорядиться помещениями, на которые отсутствовали у ООО «Облик» договора долевого строительства. При этом на все обращения управляющего в различные организации приходит один ответ – законодательством данный вопрос не урегулирован. На утверждение суда о том, что управляющий только и говорит о том, что надо забрать эти помещения, но при этом ничего не делает, управляющий пояснил, что имеются вступившие в законную силу решения суда, по которым все передано ЖСПК, что лишает управляющего права распорядиться имуществом, которое должно войти в конкурсную массу должника. Управляющий готов двигаться в любом направлении, но лишь по направлению к максимально возможному удовлетворению требований всех без исключения кредиторов ООО «Облик». Позиция хозяйственного суда понятна – все передано ЖСПК. При этом суд, требуя от управляющего поиска иных путей, не сделал ни одного предложения, которое могло бы привести к главной цели – максимально возможному удовлетворению требований всех кредиторов. Управляющий же со своей стороны просто обязан пройти все стадии обжалования принятых решений, чтобы потом сказать тем кредиторам, деньги которых были фактически подарены, что управляющий сделал все, что смог для защиты и их прав и законных интересов, а не только выполнял поручения суда. И управляющий будет обжаловать данные решения пока у него будет на то законная возможность. Вне зависимости от того, сколько времени на это понадобится. И эта позиция управляющего единогласно поддержана членами Комитета кредиторов ООО «Облик».

Управляющий на замечание *Козич Л.И.* о том, что не стоит аннулировать договора на передачу затрат, управляющий пояснил, что такой цели у управляющего нет и не было, так как нет смысла забирать землю, проектную документацию. Но по переданным затратам есть вопросы, которые требуют урегулирования и приведения в соответствие. А экспертиза нужна для установления реальности переданных «приблизительных затрат». Например, по ЖСПК «Центр-Компани» в затраты были включены затраты на очистку строительной площадки, при этом снос здания производился МЧС уже в конкурсном производстве (в 2012 году). Это еще раз подтверждает утверждение о том, что данные, представленные ООО «Облик» и на основании которых Капцевич делал расчеты, не соответствуют реальности. И даже если в ходе экспертизы будет установлено, что переданы затраты на сумму, меньшую, чем отражено в актах приема-передачи, то люди тоже должны иметь право на защиту и на предъявление требований к ООО «Облик» в большом размере. Установление истинных размеров переданных затрат также имеет очень важное значение для предъявления исков к тем, кто уплатил ООО «Облик» меньше, чем ему было передано. В противном случае у управляющего нет никаких шансов взыскать разницу через суд. По расчетам управляющего, ряд участников долевого строительства должны уплатить ООО «Облик» суммы разницы между переданными затратами и внесенными денежными средствами. Но как может управляющего доказать реальность этих сумм? Без экспертизы – никак. На утверждение суда о том, что надо, наконец, определиться взыскивать эти суммы или нет, управляющий пояснил, что он обязан взыскивать эту разницу, просто обязан, в интересах кредиторов ООО «Облик». Управляющий пояснил присутствующим, что при ознакомлении с документами в правоохранительных органах было установлено, что суммы, отраженные в актах приема-передачи к договорам, были просто напечатаны ООО «Облик» на отдельных листах бумаги без приложения каких-либо подтверждающих документов. Это было подтверждено и Гойшиком И.М., как бывшим председателем ЖСПК «Юг-62». Управляющий еще раз обратил внимание присутствующих на то, что по договоренности с правоохранительными органами эксперту будут представлены все необходимые документы для работы. Более того, правоохранительные органы готовы предоставить даже помещение для работы с этими документами. На вопрос суда почему следствие не может провести эту экспертизу самостоятельно, управляющий указал, что данный вопрос не входит в компетенцию управляющего, поэтому управляющий не может ничего пояснить.



32. *Гойшик И.М.*, который сообщил, что им была получена претензия, направленная управляющим, на сумму 20 000 000 рублей. Но по его мнению, ему было передано затрат меньше, чем указано в акте. Почему он должен платить. Может, он должен не двадцать, а пять миллионов. По его мнению, данные цифры должны быть установлены экспертным органом. И желательно, из г.Минска, так как все, кто находится в г.Бресте будет находится под давлением местной власти, которым невыгодно, чтобы была видна реальная картина. Именно поэтому он, являясь членом Комитета кредиторов, и требует экспертизы от управляющего.

33. *Дырында А.К.*, который выразил мнение, что пора уже заканчивать обсуждать тему экспертизы, а начинать ее уже делать. И так много времени прошло с того момента, когда управляющим было направлено первое ходатайство, отклоненное судом.

34. *Управляющий*, который обратил внимание присутствующих еще раз на то, что большое количество дольщиков вносило денежные средства еще в 2004-2006 годах. Уже после окончания приема требований кредиторов управляющим было установлено, что ряд договоров не попадают под действие 396 Указа, так как были заключены до вступления в силу Указа, и по ним не может быть произведена индексация. По расчетам, произведенным Капцевичем, непонятно на основании чего, с какого момента и каким образом были произведены расчеты стоимости доплат за завершение строительства, от которых он впоследствии отказался. По многим суммы просчитаны с индексацией. И не стоит забывать про индексы строительно-монтажных работ. Если просчитать эти индексы по всем договорам, то всем придется доплачивать нереальные суммы. То есть, если уж считать индексацию внесенных сумм, то надо пересчитывать суммы по договорам с учетом индексов строительно-монтажных работ, что причинит ущерб всем без исключения дольщикам. Поддерживая председателя Комитета кредиторов Дырынды А.К., управляющий предложил защищать интересы не отдельных кредиторов, а всех без исключения.

35. *Кисель О.Н.*, который, обращаясь к управляющему и суду, поинтересовался что будет с погашением требований кредиторов пятой очереди после того как в результате погашения 2-4 очередей на счету ООО «Облик» останутся денежные средства при отсутствии результатов экспертизы. И предъявление каких-либо претензий также невозможно без заключения экспертизы. Если управляющий не докажет каким-либо образом реальность суммы, отраженных в претензиях, в исках будет отказано, а суммы государственных пошлин лягут на внеочередные ООО «Облик» и кредиторам, тем самым, будет причинен ущерб и Должнику и кредиторам. Еще год назад Комитет кредиторов принял решение о проведении экспертизы, но до настоящего времени она не начата по причине того, что суд не поддержал управляющего. Более того, с проведением экспертизы будут решены и иные вопросы, которые никак не могут быть разрешены сейчас в рамках отдельных кооперативов. Это также позволит выйти на реальную стоимость м2 для завершения строительства для тех дольщиков, которые являются членами ЖСПК.

36. *Управляющий*, который по вопросу Киселя О.Н., пояснил, что с погашением требований кредиторов пятой очереди (дольщиков) будут определенные сложности, так как у управляющего есть обоснованные сомнения в правильности формирования реестра и реальности отраженных в нем сумм. На вопрос суда о том каким образом будет происходить достройка домой, управляющий пояснил, что проведение экспертизы не имеет никакого отношения к процессу строительства.

37. *Гойшик И.М.*, который предложил, дабы не затягивать сроки строительства, начать экспертизу с ЖСПК «Юг-62» и ЖСПК «Дипотамос». Пусть сперва эксперты разберутся с ними, а уже потом приступают к иным ЖСПК. По результатам экспертизы управляющим будут подготовлены трех сторонние договора, отражающие реальную информацию об освоенных средствах дольщиков. Тем самым будут решены все конфликтные вопросы в данных ЖСПК.

38. *Управляющий*, который на высказывание Гойшика И.М., сообщил, что в Уставах ЖСПК вообще не указано, что в паевой взнос входит стоимость строительных материалов и так далее, переданных ООО «Облик». Если бы это было указано в Уставах, то управляющий уже давно подготовил и подписал эти документы. На вопрос суда о том почему управляющим не поставлен вопрос по отражению данной информации в Уставах ЖСПК перед прокуратурой, управляющий пояснил, что это он не вправе вмешиваться в уставную деятельность ЖСПК, а тем более ставить какие либо вопросы перед прокуратурой. На вопрос суда о том какое тогда



отношение к переданным затратам имеет управляющий, управляющий пояснил, что возврат имущества должника является обязанностью управляющего, равно как и оспаривание сделок, если они совершены не в пользу должника. Управляющий еще раз обратил внимание присутствующих на то, что положения, отраженные в Уставах ЖСПК, не являются четкими и понятными и их можно толковать двояко.

Конкурсные кредиторы могут выразить недоверие управляющему и ходатайствовать о назначении иного управляющего. Управляющий не будет «держаться» за свое место. Но обращает внимание на то, что дела о банкротстве являются делами постоянного срока хранения и все принятые вне рамок действующего законодательства решения могут быть отменены в любое время. И всем придется жить в ожидании не случится ли чего лет через пять-десять. Управляющий поэтому и обращается в различные органы с запросами и проверяет каждый свой шаг по несколько раз, чтобы потом никто не отменил принятых в рамках процедуры банкротства ООО «Облик» решений. И как юрист, управляющий не понимает как одни и те же освоенные средства могут быть переданы дважды – ЖСПК, а потом еще и индивидуально дольщику.

39. *Гойшик И.М.*, который высказал мнение о том, что если на сегодняшний день оставить все как есть, то необходимо предъявлять иски об излишне полученных освоенных средствах к ЖСПК. Либо зачесть взаимные требования.

40. *Управляющий*, который на высказывание Гойшика И.М, сообщил, что зачесть взаимные требования невозможно, так как зачет запрещен, а с ЖСПК, более того, у ООО «Облик» не было никаких отношений вообще. Для всех ЖСПК это неподъемные суммы. Будет возбуждено исполнительное производство и результатом может стать банкротства и последующая ликвидация ЖСПК. На предложение Гойшика И.М. передать все требования дольщиков к ЖСПК, при этом ничего у ЖСПК не отбирая, управляющий пояснил, что по действующему законодательству, у ЖСПК, кроме мест общего пользования, не может быть в собственности иных помещений. На сегодняшний день финансирование строительства ведется не ЖСПК самостоятельно, а дольщиками через ЖСПК. Потому какие требования можно предъявить к ЖСПК, непонятно. Управляющий не сидит сложа руки, а постоянно консультируется с коллегами, обращается в государственные органы за дачей разъяснений.

На вопрос суда о том, почему управляющий не ищет иных способов выхода из ситуации, не ищет компромиссов, а только обжалует принятые судом решения, управляющий пояснил следующее. Нормотворческая деятельность находится не в компетенции управляющего, управляющий не принимает законов, не дает разъяснений действующим законам – он лишь применяет действующее законодательство на практике. Управляющий обращался к кому только можно, но все давали отписки. Управляющий предложил свой вариант, который был поддержан Комитетом кредиторов, но не был поддержан судом. Судом, в свою очередь, не было предложено управляющего ни единого законного выхода из сложившейся ситуации. Суд лишь дает устные поручения управляющему. Управляющий выполнял до настоящего момента все поручения суда. Но управляющий не готов выполнять поручения суда, не основанные на законе. Управляющий несет ответственность за свои действия, вплоть до уголовной. И подписывать документы, не основанные на законе, он не может, так как за это рано или поздно наступит ответственность. Более того, написание писем, не основанных на законе – это показатель профессиональной несостоятельности управляющего. И это еще хорошо, если пострадает лишь деловая репутация управляющего. А что делать в случае, если управляющему придется нести уголовную ответственность? Суд имеет право на ошибку, обладая иммунитетом, а управляющий – нет. Если управляющему суд будет давать письменные указания, то управляющий будет их выполнять, но при этом нести ответственность за принимаемые решения будет и суд, а не только управляющий. Тем более, что вся без исключения информация о деятельности управляющего в рамках дела о банкротстве ООО «Облик» находится в открыто доступе на официальном сайте управляющего.

Управляющий не согласился с утверждением суда о том, что управляющим не ведется никакой иной работы, кроме обжалования принятых решений. Обязанность управляющего – предпринять все возможные меры к возврату имущества должника. Управляющий такие меры предпринимает. Кроме этого, управляющим производится реализация имущества должника. На дату проведения собрания частично погашены требования кредиторов второй очереди. На

вопрос суда о том, почему повторные торги по РБУ назначены только на май месяц 2013года, управляющий пояснил, что таково было решение Комитета кредиторов, которое отражено в протоколах, имеющихся в материалах дела, что подтвердили и члены Комитета кредиторов. На вопрос суда о том, как обстоят дела с ЧУП «Обличье», управляющий доложил суду, что был заключен договор с аудитором, готовятся документы для регистрации имущественного комплекса. Между тем, у ЧУП «Обличье» на расчетном счету зарезервировано более 300 000 000рублей, уплаченных гражданами в счет отчислений на капитальный ремонт зданий, находящихся на обслуживании ЧУП «Обличье». Данные денежные средства не будут быть израсходованы на иные цели, кроме капитального ремонта. Однако, в соответствии с действующим законодательством, данная сумма входит в стоимость активов ЧУП «Обличье» как имущественного комплекса и существенно увеличивает его стоимость, при условии невозможности использования данных средств. Никто не купит то, чем невозможно пользоваться. Необходимо найти выход из данной ситуации. И сделать это может только общее собрание кредиторов ООО «Облик». В связи с этим вопрос об утверждении списка имущества ЧУП «Обличье» и вынесен управляющим по согласованию с Комитетом кредиторов на общее собрание кредиторов ООО «Облик» в мае месяце 2013года.

На вопрос Гойшика И.М. о предъявлении исков о возврате необоснованно выплаченных дивидендов к бывшим учредителям ООО «Облик» Андроновичу и Климуку управляющий сообщил, что необходимо принять решение Комитетом кредиторов о предъявлении иска к Андроновичу через хозяйственный суд, а в отношении Климука – подать заявление о привлечении в качестве гражданского истца в рамках уголовного дела. Как указывал управляющий ранее, практики рассмотрения таких дел нет. В связи с этим управляющий не может быть уверен, что судом будет принято решение в пользу ООО «Облик».

**Решили:** 1. Поддержать ранее высказанную позицию Комитета кредиторов о необходимости проведения экспертизы.

2. Обязать управляющего предъявить иск к Андроновичу через хозяйственный суд, а в отношении Климука – подать заявление о привлечении в качестве гражданского истца в рамках уголовного дела.

**Голосовали:** «ЗА» - единогласно.

Председатель комитета  
Кредиторов ООО «Облик»



А.К.Дырында