

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

03 апреля 2014года

г.Брест

Участие принимали:

Члены комитета кредиторов:

Дырында Алексей Константинович

Кисель Олег Николаевич

Гойшик Игорь Михайлович

Олейникова Нина Владимировна

Без права голоса:

Заместитель председателя экономического суда Брестской области Деркач Нина Евгеньевна.
Лица, подписавшие трехсторонние соглашения.

Представитель управляющего ОДО «Дребезова и Партнеры»:

Директор ОДО «Дребезова и Партнеры» Дребезова Оксана Анатольевна

Повестка дня:

1. Рассмотрение жалобы КУП «БрестГорУКС» и ОАО «Строительный трест №8» на действия управляющего в части отказа от подписания дополнительных соглашений о внесении изменений в трехсторонние договора.
2. Рассмотрение вопроса о зачете взаимных требований ОАО «Строительный трест №8» и ООО «Облик» на сумму 1 049 084 620рублей.
3. Рассмотрение вопроса о блокировке машиномест на стоянке по ул.Халтурина в г.Бресте.
4. Разное.

По первому вопросу повестки дня

Выступил представитель управляющего Дребезова О.А., которая доложила, что КУП «БрестгорУКС» и ОАО «Стройтрест №8» в экономический суд Брестской области подана жалоба на действия управляющего в части отказа в подписании дополнительных соглашений к ранее заключенным трехсторонним договорам, по которым ООО «Облик» реализовал право на завершение строительства по цене, утвержденной Комитетом кредиторов ООО «Облик» в сентябре месяце 2013года. Вопрос стоимости также поднимался на заседании Комитета кредиторов 05.03.2014года.

Позиция Комитета кредиторов была неизменна - не изменять стоимость затрат ООО «Облик», а предложить КУП «БрестГорУКС» оставить неизменной цену по трехсторонним договорам, увеличив размер прибыли и направить часть полученной прибыли на уменьшение стоимости достройки для бывших дольщиков ООО «Облик» (копия направлялась в Горисполком и суд).

Такое решение принималось КК в связи с тем, что, в случае увеличения стоимости затрат ООО «Облик», денежные средства должны поступить только на счет ООО «Облик» и войти в конкурсную массу должника.

С предложением ООО «Облик» КУП «БрестгорУКС» и ОАО «Стройтрест №8» не согласились. Управляющему были представлен проект дополнительных соглашений, в которых сумма затрат ООО «Облик» проиндексирована по состоянию на 01.01.12года, а сумма проиндексированных затрат ООО «Облик» подлежит перечислению не на счет ООО «Облик», а третьему лицу, с которым у ООО «Облик» нет и не было никаких гражданско-правовых отношений – ОАО «Стройтрест №8».

Управляющий не имеет права без согласования с Комитета кредиторов изменить стоимость затрат ООО «Облик».

А. Дребезова

Необходимо отметить, что действующим законодательством не предусмотрено понятие индексации имущества (и денежных средств) должника. Индексироваться может только кредиторская задолженность по заработной плате (что и было сделано управляющим при погашении задолженности по ЗП).

В связи с этим в дополнительных соглашения может быть предусмотрена иная стоимость затрат Облик, которая должна быть утверждена прежде всего Комитетом кредиторов ООО «Облик».

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 (нежилых) помещений, которые, по решению экономического (хозяйственного) суда Брестской области, подлежат включению в конкурсную массу. В сентябре месяце 2013 года 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» 16.09.2013 года. Принимая решение, члены Комитета кредиторов ООО «Облик» руководствовались принципами разумности и добросовестности при определении стоимости затрат ООО «Облик» на строительство объекта – стоимость завершения строительства 1м2 и, в итоге, общая 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 стоимость затрат, произведенных ООО «Облик», установленная решением суда по внесению изменений в договора о передаче приблизительных затрат.

Таким образом, стоимость строительства 1м2 жилого помещения была определена в 7 509 000 рублей (в том числе затраты ООО «Облик» - 911 000 рублей на 1м2) по ЖСПК «Юг-62» и в 8 344 000 рублей (в том числе затраты ООО «Облик» - 969 000 рублей 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 2013 года комитетом кредиторов и было принято решение не изменять 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 недостоверные 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 увеличения стоимости освоенных ООО «Облик» в процессе строительства затрат, так как увеличение стоимости затрат ООО «Облик» могло привести к завышению итоговой стоимости строительства 1м2 по отношению к ценам, действовавшими 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

А. Дубоуз

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.

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 из 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.

В связи с этим, управляющий выносит на рассмотрение Комитета кредиторов ООО «Облик» утверждение иной стоимости затрат ООО «Облик», чем та, которая была ранее утверждена – 969000рублей по ЖСПК «Дипотамос» и 911000рублей по ЖСПК «Юг-62».

Указанная стоимость затрат была определена управляющим с учетом данных бухучета на передачу затрат и судебных решений.

20 марта 2014года управляющему был представлен лишь проект (в единственном экземпляре) дополнительного соглашения к договору №94/76 от 06.12.2013года от 12.03.2014года (ЖСПК «юг-62»), в соответствии с которым сумма затрат ООО «Облик» проиндексирована по состоянию на 01.01.12года. Итоговая стоимость строительства по договору уменьшена с 7 509 000руб за 1м2 до 6 746 257руб за 1м2. При этом в дополнительном соглашении предусмотрено, что индексация затрат Облик направляется ОАО «Стройтрест №8».

Управляющий, в соответствии с действующим законодательством о банкротстве, не имеет права подписывать соглашения в пользу третьего лица, с которым у должника отсутствует и отсутствовали какие-либо гражданско-правовые отношения. Управляющий в процедуре банкротства обязан действовать в интересах должника и кредиторов, но не третьих лиц. Управляющий может подписать соглашение с учетом повышения стоимости затрат ООО «Облик» при условии направления денежных средств только в адрес ООО «Облик».

Буквально накануне заседания Комитета кредиторов управляющим был получен ответ на запрос из КУП «Брестский областной центр по ценообразованию в строительстве», согласно которому ими произведен расчет индексации затрат ООО «Облик» на основании подписанных бывшим генеральным директором ООО «Облик» Климуком А. реестра фактических затрат по данным объектам. Дать какие-либо пояснения по представленным документам управляющий не имеет возможности, так как управляющему неизвестно на

И. Д. Доржиев

каком основании, как и каким образом производился расчет индексации – суммы, указанные в приложенных таблицах, отличаются от сумм переданных затрат, отраженных в договорах (примерно на 200 000 000 рублей).

На данный момент это вся информация, которой владеет управляющий.

Управляющий обращается с просьбой к КК рассмотреть вопрос об изменении стоимости затрат Облик и вопрос о возможности перечисления денежных средств на счет ОАО «Стройтрест №8» с учетом того, что ОАО «Стройтрест №8» не является конкурсным кредитором ООО «Облик» и у ООО «Облик» нет (и не было) гражданско-правовых отношений с ОАО «Стройтрест №8».

Выступил Гойшик Игорь Михайлович, который сообщил, что присутствовал в судебном заседании, в ходе которого рассматривалась жалоба на действия управляющего в части отказа в подписании дополнительных соглашений, предусматривающих индексацию затрат ООО «Облик», а вырученную от индексации затрат ООО «Облик» сумму направить в адрес ОАО «Стройтрест №8». По мнению Гойшика И.М. никаких законных оснований для внесения изменений и проведения индексации затрат ООО «Облик» не имеется. Граждане оплатили КУП «БрестгорУКС» все затраты, понесенные в ходе завершения строительства, а ООО «Облик» перечислили неизменную сумму затрат. Непонятно какие могут быть претензии к данным гражданам. Более того, непонятно как можно заставить граждан подписать такие дополнительные соглашения. Это может быть только их добрая воля. Суд может обязать управляющего, но суд не может обязать граждан. Судом будут приниматься решения, они будут обжаловаться. В итоге – время просто затянется, а решений так и не будет принято по существу. На сегодняшний день сложилась ситуация, когда инвесторы по трехсторонним договорам не готовы платить больше, чем затрачено при завершении строительства, особенно – какую-то индексацию, которая должна быть перечислена даже не стороне по договору. Мы можем предложить людям добровольно заключить дополнительные соглашения, но сумма, которую инвесторы должны доплатить, должны быть разумной, ее надо обсуждать. Мы, на Комитете кредиторов, можем рассмотреть вопрос об установлении иной, разумной, стоимости неизменной стоимости затрат ООО «Облик» (права на достройку). Но это будет добровольное дело инвесторов.

Выступила Олейникова Н.В., которая выразила мнение, что цена 1м2, отраженная в договорах, не является завышенной. Инвесторы, подписывая договора, соглашались с данной ценой. Поэтому ее и надо оставить как она есть. Что касается перечисления денег ОАО «Стройтрест №8», то этого быть не может – затраты принадлежат ООО «Облик» и все, что связано с этими затратами (в том числе и всяческие индексации), должно принадлежать ООО «Облик».

Выступила Деркач Нина Евгеньевна, которая пояснила, что указание в дополнительных соглашениях ОАО «Стройтрест №8» связано с тем, что необходимо удешевить строительство для бывших дольщиков ООО «Облик», которые завершают строительство в ЖСПК «Дипотамос». Если же деньги будут поступать ООО «Облик», что до ОАО «Стройтрест №8» они дойдут нескоро, если дойдут вообще. Так как пока реестр не сформирован, производится его погашение не будет. Когда он будет сформирован – неизвестно, а кредиторы непонятно когда получат свое возмещение. И получают ли вообще – вопрос.

Выступил Гойшик И.М., который сообщил, что кроме дольщиков ЖСПК «Дипотамос», в реестр включены и требования тех, кто вообще ничего не строит, юридические лица. Таким образом, если направить деньги, минуя ООО «Облик», сразу этим дольщикам, нарушаются права иных кредиторов ООО «Облик». А также быть не должно. Более того, большинство дольщиков, строящихся в ЖСПК «Дипотамос» вообще не являются кредитора ООО «Облик» и свои требования к ООО «Облик» не заявляли.

На выступление Гойшика И.М. Деркач Н.Е. заметила, что речь не идет деньгах, вырученных от реализации имущества ООО «Облик», которые находятся на депозите, а речь идет о дополнительных деньгах, которые необходимо направить ОАО «Стройтрест №8», который и так находится на грани банкротства. Деньги поступят ОАО «Стройтрест №8», а

А. Даркина

гражданам – бывшим дольщикам ООО «Облик» по ЖСПК «Дипотамос» будет уменьшена задолженность. Законодательства о банкротстве застройщиков нет, идет формирование судебной практики. Поэтому надо искать вариант и пути решения проблемы с учетом отсутствия законодательства.

Выступил Гойшик И.М., который сообщил, что раз уж встал вопрос о том, что либо люди доплачивают, либо с ними договора будут расторгнуты, то надо как-то искать компромисс в данном вопросе. Поэтому инвесторы и пришли попридусствовывать на заседании Комитета кредиторов и хотят высказать свое мнение по данному вопросу. Возможно, они готовы к принятию какого-либо решения. Но надо узнать и их мнение.

Выступил Дырында Алексей Константинович, который высказал мнение, что ОАО «Стройтрест №8» никакие деньги перечисляться не могут. Все должно пойти в адрес ООО «Облик». Это аналогично тому, как если бы мы вообще не боролись за эти квартиры, а просто отдали их кооперативу и позволили бы их продать, тем самым удешевив себе строительство. Поэтому все деньги должны пойти исключительно в конкурсную массу ООО «Облик». Их можно положить на депозит и пусть копят, а при этом еще можно и заработать на депозите. Все потеряли с банкротством ООО «Облик». И продолжаем терять – курс растет не по дням, а по часам. Но нельзя ставить кого-то выше других, в более выгодное положение. Главная задача – постараться сформировать реестр как он и должен быть, исключив из него тех, кто уже получил свое возмещение, заплатив копейки за завершение строительства (как в ЖСПК «Юг-62»). Когда вопрос трехсторонних соглашений ставился на других заседаниях, сложилось мнение, что инвесторы заплатили всю сумму, положенную по трехсторонним договорам, – как ООО «Облик», так и УКСу. А оказалось, что они не заплатили. А те, кто заплатил, получил обратно свои деньги. Непонятно почему УКС им эти деньги вернул, не согласовав. И опять мы возвращаемся к необходимости проведения экспертизы, о которой суд просили три раза и получали отказ. Вот пройдет экспертиза и станет ясно сколько реально денег УКС потратил на достройку. Думаю, стоимость будет действительно меньше. Но менять ее в договорах можно только после экспертизы. Что касается стоимости по договору, то ее менять не надо, так как она и так невысокая для этих домов. Цена должна быть адекватной. Если люди согласились, подписывая договор, то пусть платят. Если докажут, что стоимость изменилась ввиду удешевления стоимости, не трогая при этом вопрос отделки, то можно будет рассмотреть этот вопрос. В противном случае решение одно – расторгаем договор, а квартиры выставляем на аукцион. А людям деньги вернем с предусмотренными процентами. Хотя, я бы задумался – курс доллара растет и цена строительства, соответственно, тоже. Только с момента подписания договора курс вырос на 10%. Я сам оказался в ситуации, когда заплатил 70% от стоимости, а теперь еще доплачиваю. Выйдет Климук и он еще будет требовать деньги – с инвесторов будет требовать. Поэтому суммы это еще не последние. Хотите получить квартиры – платите деньги.

Выступили инвесторы, которые заявили, что договора с ними заключались с учетом отделки, которой не было. Если сделают отделку, то они готовы заплатить. Качество строительства отвратительное. Непонятно за что платить. Еще более непонятно – почему платить не УКСу и ООО «Облик», а ОАО «Стройтрест №8». Всеми заключались договора, потому как люди знали, что будет дешевле. Когда УКСу нужны были деньги, никто ни о чем не спрашивал, а теперь понадобилось еще денег. И непонятно когда закончат «доить».

Выступила Деркач Н.Е., которая сообщила, что пока она ведет дело банкротстве, окончательные решения будет принимать она. И пусть не очень популярные. Даже если предположить, что Комитетом кредиторов будут приняты какие-либо решения по уменьшению стоимости, то конечное решение будет принимать суд. И суд никогда не снимет ограничения по регистрации квартир в БТИ. Суд предпримет максимум мер для того, чтобы притормозить развитие событий. Решение вопроса только одно – либо стоимость квартир остается в сумме первоначального договора, либо договора будут расторгаться, деньги возвращаться, а квартиры выставляться на торги. Из БТИ поступила информация, что кто-то по данному объекту (имя пока неизвестно), уже выставил квартиру на продажу! Причем по цене значительно выше цены договора – что-то около 10 500 000руб за м², если быстрая продажа – 9 500 000рублей. По полученной информации, стоимость 1м² по иным

А.Ф. Дырында

застройщикам выше – например, в Брестжилстрой стоит более 8млн за 1 м.кв панельные дома (строительство уже закончено) без отделки.

Выступил Гойшик И.М., который выразил мнение, что имеет место недопонимание ситуации – люди не готовы платить за те работы, которые не выполнялись – за отделку. При заключении договоров в стоимость включалась стоимость отделки. Ее не делали, в связи с чем стоимость и уменьшилась. И уменьшилась для всех – и дольщиков ООО «Облик» и инвесторов. Есть предложение – чтобы не раздражать никого теми ценами, которые сложились на сегодняшний день, можно рассмотреть вопрос разумного увеличения стоимости затрат ООО «Облик», например, на 400-500тысяч.

Выступил Дырында А.К., который поинтересовался у Гойшика И.М. откуда взялась именно такая сумма. Почему не больше или не меньше. И почему эта сумма является разумной.

Выступил Гойшик И.М., который предложил просто отнять от суммы договора стоимость отделки. И получим итоговую. А 400-500тысяч довольно приличная сумма, которую можно дополнительно ООО «Облик» получить. По его мнению, данная сумма должна устроить и инвесторов. Получится порядка 7 600 000рублей за м2. Это адекватно цене по объектам, которые сдавались в январе-феврале 2014года.

Выступила Дребезова О.А., которая предложила отложить рассмотрение данного вопроса. Необходимость переноса рассмотрения вопроса вызвана необходимостью истребовать у УКСа данные о проектно-сметной документации на дату заключения договора, а также на дату подготовки дополнительных соглашений. Проанализировав данные документы, можно будет рассматривать вопрос об установлении иной стоимости затрат ООО «Облик». При этом уменьшение стоимости в связи с тем, что внутренняя отделка не делалась не может браться в расчет, потому как на момента заключения договоров было четко и однозначно указано (причем, жирным шрифтом, который невозможно не заметить), что квартиры сдаются без внутренней отделки. Поэтому нет оснований полагать, что отделка сама по себе предполагалась. Если бы в приложении в договора не было это оговорки, то вопрос решался бы иначе. Все, подписывая договора, согласились с тем, что стоимость идет без отделки. Другое дело – если были внесены изменения в проект, в связи с которыми вместо кирпича положили блоки, и тд. В данном случае можно рассматривать, возможно, изменение стоимости. Но отделка не имеет к этому никакого отношения.

Выступил Дырында А.К., который сообщил, что Комитетом кредиторов принималось решение о заключении договоров именно по цене, отраженной в договорах. Если УКСу деньги не нужны, то они нужны ООО «Облик». Комитет кредиторов был введен в заблуждение УКСом при предоставлении стоимости достройки. Если бы Комитет кредиторов знал о том, что стоимость уменьшится, то принимались бы иные решения, а в то время руководствовались именно той информацией, которая была представлена УКСом. На тот момент это была разумная цена. Сейчас – нет. Имущество банкрота должно продаваться подороже, и затраты в том числе. В настоящее время Комитет кредиторов может рассмотреть вопрос увеличения стоимости затрат ООО «Облик». При этом, необходимо обратить внимание, что продаются именно затраты, а не недвижимость. Людям надо предложить – либо доплачиваете, либо расторгаем договора. Да, нет уверенности в том, что будет продано дороже, но попробовать стоит. Те, кто недоволен – пусть попробуют купить квартиры по цене, отраженной в договоре. То, что заплачено ООО «Облик», будет возвращено с процентами, как это и положено.

На вопрос лиц, подписавших трехсторонние договора, о личном мнении по сложившейся ситуации Деркач Н.Е. заметила, что раз управляющий не желает устанавливать иную цену, то суд будет принимать решение. Указание на то, что сумму индексации необходимо заплатить в пользу третьего лица вызвана тем, что не платят дольщики, стоимость растет, причиняются убытки Стройтресту. Да, отдать деньги ООО «Облик» более справедливо, но Стройтресту нужнее. Поэтому и планируется сумму индексации направить Стройтресту, а то он станет банкротом. Стройтресту деньги сегодня просто необходимы, так как люди отказываются платить. Задолженность более 30 миллиардов рублей. При этом

А. Дырында

облегчится судьба дольщиков, строящих на этом объекте. А у управляющего реестр еще не сформирован и когда будет сформирован – неизвестно, потому как неизвестно как к нему приступить ввиду отсутствия законодательства. Что касается договоров - раз управляющий не хочет устанавливать цену, то это сделает суд и суд возьмет на себя ответственность. Управляющий считает, что представленные дополнительные соглашения в последнем варианте с перечислением денег Стройтресту незаконны. Тогда я обяжу действовать управляющего по закону – пусть регистрирует на себя все эти объекты и продает их с торгов. Вот это будет законно. За теми, кто по договору не доплатил до полной стоимости, право собственности не зарегистрировано и не будет зарегистрировано, суд не снимет запрет. Суд видел квартиры, о которых идет речь – они просто шикарные. И цена, указанная в договоре, более-менее нормальная. Да, Комитет кредиторов может идти до победного конца, обжалуя принимаемые судом решения. Не исключено, что высшей инстанцией решение будет отменено. Но так быть не должно – заключили договор, так платите. Уже сегодня Стройтрест предъявил УКСу требования на 16 миллиардов. И только по одному дому. Таким денег нет. Люди уже квартиры зарегистрировали и продали. Непонятно кто позволил. Конечно, раз имущество принадлежит ООО «Облик», то, по сути, ООО «Облик» и должны идти деньги, но вопрос стоит о банкротстве Стройтреста. Возможно, деньги, о которых идет речь, будут потом учтены управляющим при погашении требований или иным образом. Единой позиции пока нет.

Выступил Гойшик И.М., который выразил свою позицию о том, что отдавать какие-либо денег Стройтресту просто незаконно. Это элементарно обжаловать. А по поводу каких-то там зачетом и так далее, то это тоже незаконно – нарушаются права иных кредиторов, которые также стоят в реестре. И где гарантия, что, в случае перечисления денег Стройтресту, деньги пойдут именно людям?

На высказывание Гойшика И.М. Деркач Н.Е. заметила, что вопрос этот сложный, пока детально не обсуждался. Однако, возможно, горисполком даст гарантии, что деньги пойдут на удешевление строительства.

На высказывание Деркач Н.Е. Алейникова Н.В. заметила, что горисполком и так уже натворил непонятно чего. Непонятно чьи интересы они защищают. Какие он может дать гарантии? Уже давал – по ЖСПК «Юг-62». Там одних сделали выше других, возложив на плечи льготников и многодетных обязанность платить за других. Это правильно? Законно? Как можно верить горисполкому?!? Хозяйственный суд когда-то обещал льготникам, что они не будут платить ни за кого – а что сейчас...

Выступил Гойшик И.М., который заметил, что вместо того, чтобы пытаться забрать у ООО «Облик» деньги, которые принадлежат кредиторам, то Стройтрест взыскивал бы лучше с тех, кто не платит. Нам все время обещали, что стоимость будет одна для всех. Кооператив ликвидировали. Все ждут нормальных цен. А эти деньги могли бы уже давно пойти на оплату, не принимал бы исполком решения в пользу конкретных лиц. Почти все «избранные» уже квартиры зарегистрировали по смешным ценам (около 4млн за достройку), многие продали. И раз цены для всех сейчас будут одинаковые, то пусть и взыскивают с тех, кто зарегистрировал и продал разницу. Если бы льготникам дали возможность платить по проектно-сметной документации, то они бы еще год назад заплатили. Мы договора просили с нами подписать – отказывали. А кто готов платить за кого-то? Никто. Вот и не платили. Так что нет вины кредиторов в том, что Стройтрест на грани банкротства. Мы готовы платить, но исполком и УКС хотят, чтобы мы платили за Антониюка и остальных. Мы не будем. Дайте людям нормальные расчеты и деньги пойдут УКСу и Стройтресту. И в сумме, превышающей сумму, о которой идет речь с этими дополнительными соглашениями.

Деркач Н.Е. заметила, что Стройтрест взял кредит для достройки домов. Это кредит надо отдавать. Вроде как, с апреля поднимают ставку процента до невероятной величины. И это ляжет неподъемным бременем на плечи людей, кто строится в Дипотамосе – они будут обязаны это проценты оплачивать. Организацию, которая к ООО «Облик» не имеет никакого отношения положили на лопатки.

На высказывание Деркач Н.Е. Дырында А.К. заметил, что это незаконно отдавать деньги Стройтресту. Для примера – когда строишь дом и нанимаешь людей, которые взяли

А. Дырында

кредит, то они выставляют тебе цену уже с процентами. И никого не должно интересовать взят кредит под 5% или под 50%. Платить надо просто вовремя. Платишь вовремя за выполненные работы – стоимость не растет. В цену забито все – работы, проценты.

Деркач Н.Е. заметила, что проценты были забиты в цену ранее, а куда отнести убытки? Они (убытки) огромны.

Выступил представитель управляющего Дребезова О.А., которая предложила вернуться непосредственно к рассмотрению вопроса повестки дня. Управляющий предложил суду высказать свои предложения для разрешения этой ситуации. Смысл Комитету кредиторов собираться и принимать какие-либо решения, если суд эти решения отменит.

Выступила Деркач Н.Е., которая на высказывание управляющего заметила, что не суд принимает решения, а кредиторы и управляющий, а суд будет потом смотреть одобрит ли суд это решение или нет. Не одобрит – запреты сняты не будут. Предложение суда – оставить сумму договора.

Выступил представитель инвесторов по трехсторонним договорам, который заметил, что инвесторы готовы обсуждать какие-то суммы, но суммы реальные. При этом, инвесторам надо гарантии, что никто больше никаких денег от них не потребует. Создается впечатление, что суд просто занимается вымогательством в пользу Стройтреста. Инвесторам и экспертизу предлагают сделать за свой счет. А кто возместит затраты, если окажется, что качество ненадлежащее? Суд при этом не дает никаких гарантий, что запреты будут сняты. Круг замкнулся. Выхода нет.

Выступил управляющий, который призвал вернуться от дебатов к решению проблемы. Управляющий предложил варианты решения вопроса, как вынесение на рассмотрение Комитета кредиторов вопросов установления иной стоимости затрат ООО «Облик», проведение экспертизы. При этом управляющий согласен с тем, что цена итоговая должна быть близка к начальной цене договора.

Выступила Деркач Н.Е., которая сказала, что непонятно как могут четыре члена комитета кредиторов принимать решение за всех кредиторов, а также за дольщиков, которые строятся в Дипотамос. Никого из этих дольщиков нет в Комитете кредиторов, а они быть должны, так как их судьба решается. И решают эту судьбу сегодня.

Управляющий заметил, что вопрос избрания комитета кредиторов не находится в компетенции управляющего совсем. Не управляющий избирает комитет кредиторов. Кредиторов, завершающих строительство в ЖСПК «Дипотамос» очень мало, требования заявляют неохотно. И то с пропусками сроков.

На высказывание управляющего Деркач Н.Е. заметила, что надо, чтобы от Дипотамос кредиторов было больше, и их представитель был в Комитете кредиторов, раз уж решается судьба их объекта. А сейчас в Комитете кредиторов находятся люди, которые не должны там находиться – льготники, банк, перед которым погашена задолженность. На пояснения управляющего о том, каким образом производилось изначальное формирование реестра требований кредиторов, каким образом в него вносились изменения, каким образом эти изменения утверждались как и в каком количестве избирался комитет кредиторов, Деркач Н.Е. заметила, что с этим вопросом суд еще будет разбираться, так как, по мнению суда, ряд членов комитета кредиторов вообще не могут находиться в реестре. Несмотря на то, что комитет сформирован, в него необходимо включить представителей Дипотамос. И даже если этот вопрос не был никем вынесен на последнее собрание кредиторов, этот вопрос обязан был вынести управляющий. А то дольщики из Дипотамос ходят и жалуются куда только можно. Их обязательно надо было пригласить на заседания комитета кредиторов, где принимались решения по продаже квартир на их объекте.

На высказывание Деркач Н.Е. управляющий пояснил, что все решения по избранию комитета кредиторов, внесению изменений в реестр принимались в соответствии с действующим законодательством о банкротстве. В случае, если суд считает, что решения были незаконными, то есть порядок обжалования таким решений – как решений комитета кредиторов, так и решения общего собрания.

Выступила Деркач Н.Е., которая сообщила, что не стоит отделять Стройтрест от всех кредиторов. ООО «Облик» обязан заплатить Стройтресту за выполненные работы по тем

И. Д. Дербин

объектам, которые подлежат включению в конкурсную массу. И если бы трест предъявил все эти суммы, то никакой речи о хранении денег на депозите и быть не могло бы. Все деньги должны быть перечислены Стройтресту.

На замечание Деркач Н.Е. управляющий сообщил, что управляющим неоднократно запрашивалась информация о стоимости достройки по помещениям, подлежащим вхождению в конкурсную массу, причем, неоднократно, но эта информация не предоставляется. По мнению исполкома, помещения конкурсной массой не являются. ООО «Облик» давно оплатил бы работы, будь у него информация о стоимости согласно проектно-сметной документации. Но это информация не представлена до сих пор. И суду в том числе. Вот и непонятно, нужны ли Стройтресту деньги или нет. Управляющий предложил суду оформлять все решения, принимаемые судом. В виде судебных постановлений, которые управляющий сможет обжаловать. При этом управляющий не отказывается их исполнять, сохраняя за собой право на обжалование.

На это Деркач Н.Е. заметила, что суд не заставляет управляющего принимать решения, суд сам готов принимать такие решения. И последнее слово будет за судом.

Решили: 1. Отложить рассмотрение вопроса до момента предоставления комитету кредиторов дополнительной информации от УКСа и Стройтреста о стоимости по проектно-сметной документации на дату заключения трехсторонних договоров и на момент окончания строительства.

Голосовали: «За» - 4 члена Комитета кредиторов

«Против» - нет

«Воздержались» - нет.

Результат: Решение принято

По второму вопросу повестки дня

Выступил представитель управляющего Дребезова О.А., которая сообщила, что Определением экономического суда Брестской области по делу №99-8Б/2011/2 от 24.02.2014года суд (судья -заместитель председателя Деркач Н.Е.) удовлетворил заявление ОАО «Стройтрест №8» г.Брест и КУП «БрестГорУКС» и признал требование кредиторов ОАО «Стройтрест № 8» г.Брест и КУП «БрестГорУКС» в сумме 1 422 191 441 рублей к ООО «Облик» в качестве внеочередных и обязал управляющего включить требования во внеочередные и перечислить денежные средства на расчетный счет ОАО «Стройтрест №8» в счет оплаты работ ОАО «Стройтрест №8» по устранению скрытых дефектов в работах, выполненных ООО «Облик» на объекте «многоквартирный жилой дом с элементами повышенной комфортности с встроенными многофункциональными объектами (социально-культурного назначения и торговли) по ул. Октябрьской революции в ЮВМР-1 в г.Бресте (по генплану 62).

Апелляционная инстанция экономического суда Брестской области постановлением от 25.03.2014года по делу №99-8Б/2011/2/51А оставила определение экономического суда от 24.02.2014года в силе.

Таким образом, Облик обязан перечислить ОАО «Стройтрест №8» 1 422 191 441 рублей в качестве внеочередных платежей. Управляющим произведено частичное исполнение судебных постановлений, вступивших в законную силу, в сумме 373 106 821рубль из подлежащих перечислению 1 422 191 441рубль (пп №67 от 27.03.2014года). Частичное погашение задолженности по текущим платежам произведено с учетом задолженности филиалов ОАО «Строительный трест №8» перед ООО «Облик» на сумму 1 049 084 620рублей по состоянию на 26.03.2014года (без учета процентов за пользование чужими денежными средствами в соответствии со ст.366 ГК РБ), что подтверждается документами ООО «Облик».

Управляющий предложил ОАО «Строительный трест №8 погасить имеющуюся перед ООО «Облик» задолженность в полном объеме, после чего ООО «Облик» перечислит оставшуюся сумму ОАО «Строительный трест №8».

А.Д.Дубиня

Ранее этот вопрос уже обсуждался Комитетом кредиторов и было принято предварительное решение о проведении зачета однородных требований ОАО «Строительный трест №8 и ООО «Облик».

Управляющим уже направлено письмо ОАО «Строительный трест №8 о проведении зачета в соответствии с ст.381 ГК РФ. Между тем, ОАО «Строительный трест №8 требует погашения суммы в полном объеме, не погашая при этом задолженность перед Облик, которая возникла значительно раньше, чем обязательства перед ОАО «Строительный трест №8». Отказ от погашения задолженность ОАО «Строительный трест №8» объясняет тяжелым финансовым положением. Облик понимает, что, перечислив имеющиеся у Облик денежные средства, Облик может никогда и не получить причитающиеся ему денежные средства. Управляющим не нарушены требования ст. 371 ГК РФ, согласно которой зачет допускается только в случае, если срок обязательства наступил либо срок не указан и определен моментом востребования. Согласно заключенным Облик с ОАО «Строительный трест №8» договорам, срок обязательств наступил.

Управляющий обратился к Комитету кредиторов с предложением рассмотреть вопрос о согласовании проведенного управляющего зачета взаимных требований по внеочередным платежам в сумме 1 049 084 620рублей с последующим вынесением вопроса на общее собрание кредиторов ООО «Облик» для внесения изменений в План ликвидации. В случае, если ОАО «Строительный трест №8» представит документы, подтверждающие, что сумма задолженности ОАО «Строительный трест №8» перед ООО «Облик» ниже. В таком случае в пользу ОАО «Строительный трест №8» разница будет перечислена незамедлительно. Однако, на дату проведения собрания таких документов управляющему не представлено.

Решили: 1. Принять решение о зачете взаимных требований ОАО «Строительный трест №8» к ООО «Облик» по внеочередным платежам в сумме 1 049 084 620рублей с последующим вынесением вопроса на общее собрание кредиторов ООО «Облик» для внесения изменений в План ликвидации.

Голосовали: «За» - 4 члена Комитета кредиторов

«Против» - нет

«Воздержались» - нет

Результат: Решение принято

По третьему вопросу повестки дня

Выступил представитель управляющего Дребезова О.А., которая сообщила, что Комитет кредиторов уже неоднократно рассматривался вопрос о реализации машиномест, дважды имущество выставлялось на торги., но ни одной заявки на приобретение не поступало. да и зачем подавать заявки, если машиноместами можно пользоваться без их приобретения. Управляющий уже обращался к Комитету кредиторов с просьбой о проведении блокировки машиномест для исключения пользования ими. На собраниях рассматривались различные варианты блокировки - установление блоков и тд. Но все из них оказались технически невыполнимыми. Сейчас найден вариант решения проблемы - установление парковочных барьеров. Стоимость барьеров составляет 6 750 000р. Примерно столько же будет стоить и работа по их установке. Естественно управляющий будет искать как это сделать дешевле, но на сегодняшний день затраты по блокировке машиномест составят порядка 14 000 000р.

Управляющий обратился к Комитету кредиторов с просьбой рассмотреть данный вопрос и принять решение о предоставлении управляющему права на установление парковочных барьеров, утвердив расходы на установку барьеров в пределах 14 000 000р.

Решили: 1. Поручить управляющему установить парковочные барьеры на машиноместа, принадлежащие ООО «Облик» с целью исключения необоснованного пользования ими.

2. Согласовать расходы по установке парковочных барьеров в сумме 14 000 000рублей.

Голосовали: «За» - 4 члена Комитета кредиторов

«Против» - нет

А.В. Дребезов

«Воздержались» - нет
Результат: Решения приняты

По четвертому вопросу повестки дня

Выступил представитель управляющего Дребезова О.А., которая сообщила, что буквально за час до начала заседания Комитета кредиторов управляющему от ликвидатора УП «Обличье» поступило письмо о согласовании расходов по ликвидации УП «Обличье», в котором ликвидатор отчитывается о проделанной им работе, а также ходатайствует перед Комитетом кредиторов ООО «Облик», являющегося собственником УП «Обличье, в компетенцию которого входит согласование дополнительных расходов утвердить дополнительные расходы УП «Обличье» на проведение ликвидации в сумме 16 000 000рублей, в том числе:

на оплату услуг ликвидатора – 10 000 000 рублей
на оплату услуг бухгалтера – 6 000 000рублей.

Управляющий выносит данный вопрос на рассмотрение Комитета кредиторов.

Кроме этого, управляющему ликвидатором представлен промежуточный ликвидационный баланс УП «Обличье» по состоянию на 01.04.2014года, который подлежит утверждению собственником имущества – ООО «Облик» в лице Комитета кредиторов и управляющего. В соответствии с промежуточным ликвидационным балансом, после погашения всей задолженности, ООО «Облик» будут еще причитаться денежные средства как собственнику имущества.

Решили: 1. Согласовать дополнительные расходы по ликвидации УП «Обличье» в сумме 16 000 000рублей, в том числе:

на оплату услуг ликвидатора – 10 000 000 рублей
на оплату услуг бухгалтера – 6 000 000рублей.

2. Поручить управляющему подписать с ликвидатором УП «Обличье» дополнительное соглашение к ранее заключенному договору, увеличив гонорар ликвидатора до 16 000 000рублей.

3. Утвердить представленный ликвидатором УП «Обличье» промежуточный ликвидационный баланс по состоянию на 01.04.2014года.

4. Поручить управляющему известить об утверждении промежуточного ликвидационного баланса ликвидатора УП «Обличье».

Голосовали: «За» - 4 члена Комитета кредиторов
«Против» - нет
«Воздержались» - нет

Результат: Решения приняты

Председатель комитета
Кредиторов ООО «Облик»

А.К.Дырында

А.К.Дырында