**Председателю Правительства РФ**

**Д.А. Медведеву**

**От участника долевого строительства**

**Ющенко Оксаны Николаевны**

**Тел. 8-922-261-18-98**

**Адрес для ответа: г. Тюмень**

**Ул. Максима Горького д.45 кв.9**

Уважаемый Дмитрий Анатольевич,

Мы, участники долевого строительства ГП-2 на Малиновского в г. Тюмени, обращаемся к Вам от отчаяния невозможности разрешения нашей проблемы без вмешательства Правительства РФ. Наше обращение – крик о помощи.

Освещению проблем дольщиков, связанных со строительством нашего дома, застройщиком которого является банкротящееся на сегодняшний день (процедура начата в январе 2013года) ООО Дирекция по строительству, посвящено множество статей и видео сюжетов в еженедельнике Квартирный вопрос и некоторых других местных СМИ. Масса писем и обращений была написана во все возможные инстанции. Дело находится на контроле Правительства Тюменской области. Но весь **контроль заключается лишь в наблюдении за ситуацией со стороны**. Результатов от контроля нет. А те, которые есть, свершились только благодаря самим дольщикам, не желавшим смириться с потерей жилья и средств на его приобретение.

На сей раз парадоксальная и даже тупиковая ситуация образовалась из-за несовершенства нашего законодательства (Федерального закона от 26.10.2002 N 127-ФЗ и Федерального Закона № 214-ФЗ от 30.12.2004г.), ущемляющего права граждан, а также несовершенством Российской судебной системы, которая не знает как правильно применять нормы этих законов. **В тупик зашло Дело о банкротстве застройщика № А70-11589/2013, рассматриваемое в Арбитражном суде Тюменской области.**

В этом году привлеченным на достройку объекта инвестором ОАО Мостострой-11, с большим трудом наконец-то **строительство нашего дома было успешно завершено.** Сколько усилий дольщики приложили для этого описывать не будем – дело прошлое.

Дом был достроен в полном объеме (3 секции переменной этажности 14, 15, 16 этажей).

**28.10.2015 дом был введен в эксплуатацию**, ему присвоен адрес: г. Тюмень, проезд Вятский, д.28.

Однако, **это не решило жилищную проблему 179 семей дольщиков.**

**Дом не заселен, ни одного акта с дольщиками не подписано, ни одного ключа от дверей не выдано.**

**И когда это случится, не известно.**

**Четких сроков не может назвать никто: ни ГУС, ни конкурсный управляющий Бекшенев Ф.Ш., ни судья Глотов Н.Б.**

Итак,

сначала применение норм параграфа 7 главы 9 закона №127-ФЗ, не вызывала никаких сомнений или особых затруднений.

Все шло по закону:

после объявления застройщика банкротом и введения процедуры сначала - наблюдения, затем - конкурсного производства, каждый участник строительства обратился в Арбитражный суд с заявлением о включении требования в реестр жилых помещений. **Требования всех дольщиков были удовлетворены, дольщики со своими требованиями на жилые помещения были поставлены в соответствующий реестр в составе 3 очереди кредиторов.**

**Нюансом в строительстве дома, ставшим впоследствии огромной проблемой для дольщиков жилых помещений, стали участники строительства НЕжилых помещений на 1-ом этаже жилого дома, чьи права на получение нежилого помещения оказались с одной стороны, не защищены указанным законом, с другой стороны - защищены так, что ущемляют права других кредиторов и дольщиков.**

Договоры долевого участия в строительстве жилого дома в части нежилых помещений были заключены застройщиком с:

1 секция Добриевой Залиной Идрисовной

с площадью 132,77 м2, уступившей впоследствии права и обязанности по своему договору физическому лицу Каримову Адилхану Адил оглы

с площадью 222,12 м2, уступившей впоследствии права и обязанности по своему договору юридическому лицу ООО Автострада-Север

2 секция Добриевой Залиной Идрисовной с площадью 236,31м2

3 секция Добриевой Залиной Идрисовной

с площадью 83 м2, уступившей впоследствии права и обязанности по своему договору юридическому лицу ООО Инженерно-производственный центр Альянс.

Все эти дольщики тоже обратились в Арбитражный суд сначала с заявлением о включении требования в реестр жилых помещений. Однако им было отказано в удовлетворении их требований, поскольку предметом их договора являются НЕжилые помещения. Попытка встать в реестр на не НЕжилые помещения также не увенчались успехом, поскольку такой реестр законом не предусмотрен. Затем была попытка признать право собственности на недостроенное помещение, которая также оказалась безрезультатной.

После чего, 2 из 4-х участников строительства нежилых помещений -  ООО Автострада-Север и ООО ИПЦ Альянс заявили свои требования, трансформировав их в денежные, не расторгая договора долевого участия, и как обеспеченные залогом имущества должника (многоэтажного жилого дома ГП-2 на Малиновского и прав на земельный участок, предоставленный для его строительства). При этом, Конкурсный управляющий Бекшенев Фарид Шигапович не возражал против включения предъявленных денежных требований в 4-ую очередь кредиторов, но **возражал против удовлетворения этих требований как обеспеченных залогом имущества должника, поскольку понимал возможные последствия такого решения.**

Однако **в силу п.1 статьи 13 Закона об участии в долевом строительстве №214-ФЗ** требования этих кредиторов были признаны обоснованными и включены в состав 4 очереди, **именно, как обеспеченные залогом**. Так у нас в деле возникли залоговые кредиторы в виде двух юр.лиц.

И все бы ничего, если бы далее нормы закона не замкнули этот круг.

После ввода дома в эксплуатацию, залоговые кредиторы вновь попытались обратиться в суд для признания за ними прав собственности на нежилые помещения на основании действующих договоров долевого участия. Но им было отказано, т.к. они уже встали в денежный реестр. Так все остальные дольщики стали их заложниками.

В соответствии со статьей 201.9 ФЗ N 127-ФЗ, требования кредиторов погашаются в следующем порядке:

1. в первую очередь производятся расчеты по требованиям граждан, перед которыми должник несет ответственность за причинение вреда жизни или здоровью, путем капитализации соответствующих повременных платежей, компенсации сверх возмещения вреда - это было сделано конкурсным управляющим;

2. во вторую очередь производятся расчеты по выплате выходных пособий и оплате труда лиц, работающих или работавших по трудовому договору, и по выплате вознаграждений авторам результатов интеллектуальной деятельности - такие требования в реестре кредиторов отсутствовали;

**3. в третью очередь** производятся расчеты по денежным требованиям граждан - участников строительства - таких требований тоже не было, т.к. никто не расторгал договоры долевого участия и требовал вернуть вложенные деньги; а также **требования участников строительства по передаче им жилых помещений в законченном строительством и введенном в эксплуатацию объекте - и здесь возникли сложности;**

4. в четвертую очередь производятся расчеты с другими кредиторами - каковых оказалось боле чем на 100 млн.рублей, в том числе залоговые кредиторы.

При погашении требований участников строительства и возникли проблемы, вызванные **некой связью между 3-ей и 4-ой очередью кредиторов в части залоговых кредиторов, а именно:**

в соответствии со статьей 201.11 ФЗ N 127-ФЗ, передача участникам строительства жилых помещений может быть осуществлена при одновременном соблюдении следующих условий:

1) наличие полученного в порядке, установленном законодательством о градостроительной деятельности, разрешения на ввод в эксплуатацию многоквартирного дома, строительство которого завершено - это условие выполнено;

2) застройщиком и участниками строительства не подписаны передаточные акты или иные документы о передаче участникам строительства жилых помещений - это условие выполнено, т.е. сам закон запрещает подписывать с нами акты приема-передачи до решения суда;

3) стоимость передаваемых жилых помещений не превышает более чем на пять процентов совокупный размер требований участников строительства, включенных в реестр требований кредиторов и реестр требований о передаче жилых помещений, или тремя четвертями голосов кредиторов четвертой очереди, за исключением юридических лиц - участников строительства, принято решение о согласии на передачу участникам строительства жилых помещений, или на депозитный счет арбитражного суда внесены денежные средства в соответствии с [пунктом 4 статьи 201.10](http://www.consultant.ru/document/cons_doc_LAW_39331/246499625960aa6a2a7788359b022cb46155f5ec/#dst2218) настоящего Федерального закона. При определении размера требований участников строительства, включенных в реестр требований о передаче жилых помещений, учитывается также размер убытков в виде реального ущерба, определенный в соответствии с [пунктом 2 статьи 201.5](http://www.consultant.ru/document/cons_doc_LAW_39331/70de1480e2b6ae53860f17bbe0aee460a4583633/#dst2158) настоящего Федерального закона - этот пункт выполнен путем получения согласия на передачу от кредиторов 4 очереди;

4) имущества, которое остается у должника после передачи участникам строительства жилых помещений, достаточно для погашения текущих платежей, требований кредиторов первой и второй очереди или на специальный банковский счет должника внесены денежные средства в соответствии с [пунктом 5 статьи 201.10](http://www.consultant.ru/document/cons_doc_LAW_39331/246499625960aa6a2a7788359b022cb46155f5ec/#dst2219) настоящего Федерального закона - это условие выполняется, т.к. в составе конкурсной мвссы должника остаются 2 непроданные 2-х комнатные квартиры и нежилые помещения на 1-ом этаже, выручки от реализации которых будет достаточно не только для погашения текущих платежей, но и части 4-ой очереди;

**5) в реестре требований кредиторов отсутствуют требования кредиторов, не являющихся участниками строительства, по обязательствам, обеспеченным залогом прав застройщика на многоквартирный дом, строительство которого завершено, земельный участок, передаваемые жилые помещения, либо указанные кредиторы согласились на передачу участникам строительства жилых помещений, либо на депозитный счет арбитражного суда внесены денежные средства в соответствии с** [**пунктом 6 статьи 201.10**](http://www.consultant.ru/document/cons_doc_LAW_39331/246499625960aa6a2a7788359b022cb46155f5ec/#dst2221) настоящего Федерального закона **- этот пункт НЕ выполняется, есть те самые залоговые кредиторы, которые не дают свое согласие.** На депозите далее остановлюсь подробнее.

6) всем участникам строительства передаются жилые помещения в соответствии с условиями договоров, предусматривающих передачу жилых помещений, и передаваемых жилых помещений достаточно для удовлетворения требований всех участников строительства, включенных в реестр требований кредиторов и реестр требований о передаче жилых помещений (в том числе отсутствуют требования нескольких участников строительства о передаче одних и тех же жилых помещений в многоквартирном доме, за исключением случаев, предусмотренных [пунктом 7 статьи 201.10](http://www.consultant.ru/document/cons_doc_LAW_39331/246499625960aa6a2a7788359b022cb46155f5ec/#dst2222) настоящего Федерального закона). С согласия участника строительства возможна передача ему жилого помещения, отличающегося по площади, планировке, расположению от жилого помещения, соответствующего условиям договора, предусматривающего передачу жилого помещения - это условие выполняется.

**Из 6-ти пунктов не выполняется только 1 (п.5) и это мешает передаче квартир дольщикам.**

Законных путей выхода из него на сегодня нам озвучено два:

1 путь

Если нет согласия залоговых кредиторов, то на депозит суда необходимо внести сумму залога. В соответствии с п.6.статьи 201.10 В случае, если требования не являющихся участниками строительства кредиторов, включенные в реестр требований кредиторов, обеспечены залогом прав застройщика на объект незавершенного строительства и земельный участок, **участники строительства и (или) третьи лица** до рассмотрения арбитражным судом ходатайства о передаче объекта незавершенного строительства вправе внести на депозитный счет арбитражного суда денежные средства в размере, достаточном для погашения требований указанных кредиторов и установленном [подпунктом 1 пункта 1 статьи 201.14](http://www.consultant.ru/document/cons_doc_LAW_39331/9c271bda8b1ae34e22efb4e455de40162264b3be/#dst2279) настоящего Федерального закона.

**Как такое может быть, чтобы по своим долгам рассчитывался не должник, не его учредители, а сами кредиторы рассчитывались между собой? А что же должник никому ничего не должен при этом?**

**Куда девается депозит после передачи квартир дольщикам и реализации залогового имущества?**

Однозначные ответы на это не может дать никто.

С одной стороны,

в соответствии с п.6 ст.201.11 В случае вынесения арбитражным судом определения о передаче участникам строительства жилых помещений **внесенные участниками строительства и (или) третьими лицами на депозитный счет арбитражного суда**, на специальный банковский счет должника **денежные средства направляются на погашение соответствующих требований кредиторов. - т.е. на погашение требований залоговых кредиторов. И участники строительства или третьи лица их теряют, т.е. требования залоговых кредиторов удовлетворяются за счет других пострадавших от этого же должника лиц.**

С другой стороны,

В соответствии с п.3 статьи 201.9. **Требования кредиторов по обязательствам, обеспеченным залогом имущества должника, удовлетворяются за счет стоимости предмета залога** в порядке, установленном [статьей 201.14](http://www.consultant.ru/document/cons_doc_LAW_39331/9c271bda8b1ae34e22efb4e455de40162264b3be/#dst2279) настоящего Федерального закона.

Но **можно ли понимать под предметом залога отдельно взятые нежилые помещения на 1-ом этаже, т.е. объет долевого строительства** или таковым считается только весь дом в целом и земля под ним?

Тогда, **как он целым и неделимым может являться предметом залога, если в нем еще 181 квартира таких же залогодержателей**, в соответствии с п.1 ст 13 Закона об участии в долевом строительстве: В обеспечение исполнения обязательств застройщика (залогодателя) по договору с момента государственной регистрации договора у участников долевого строительства (залогодержателей) считаются находящимися в залоге предоставленный для строительства (создания) многоквартирного дома и (или) иного объекта недвижимости, в составе которых будут находиться объекты долевого строительства, земельный участок, **принадлежащий застройщику на праве собственности, или право аренды, право субаренды на указанный земельный участок и строящиеся (создаваемые) на этом земельном участке многоквартирный дом и (или) иной объект недвижимости**.

**Как расценивать этот пункт закона?**

По тексту, у каждого залогодержателя в залоге оказывается весь объект и земля под ним, если он принадлежит застройщику. **Тогда и все дольщики, в силу того же закона, тоже являются такими же залоговыми кредиторами на основании действующих договоров долевого участия. И у каждого в залоге находится одни и те же дом и земля. Не можем же мы все находиться в залоге друг у друга? Разве может стоимость залога во много раз превышать цену договора долевого участия?**

Но по логике, залогом может быть только часть дома в части оплаченного помещения и доля земли, т.к. весь объект начинает дробиться на отдельные объекты долевого строительства. Но в законе никаких оговорок и комментариев на этот счет нет.

Было бы понятно и логично применение этого пункта в случае отсутствия у должника залогового и иного имущества, остающегося в его распоряжении, достаточного для погашения требований залоговых кредиторов. Но такое имущество есть. Тогда **почему внесение залога на депозит суда не может быть временной обеспечительной мерой?**

Никто на сегодняшний день не может нам дать четкие разъяснения законодательства и возможность применения их на практике, т.к. возникает много противоречий. Сам судья не знает какое решение он может принять на то или иное обращение к нему.

**Если бы у нас было четкое и однозначное понимание того, что при наличии у должника имущества, достаточного для погашения требований залоговых кредиторов, залог вернется лицам, вложившим его (дольщикам или третьим лицам), после удовлетворения требований дольщиков и удовлетворения требований залоговых кредиторов путем выплаты после продажи их помещений, то возможно нам бы удалось привлечь третье лицо для временного финансирования и частично взять часть денежного бремени на самих себя.**

**Но такой гарантии никто дать не может. Поэтому никому не выгодно финансировать это мероприятие, тем более дольщикам и так пострадавшим от действий и бездействий застройщика.**

2 путь

Не вносить деньги на депозит суда. Ждать оформления в собственность нежилых помещений самим застройщиком-должником, что займет по меньшей мере до полугода времени через прохождения всех судов и споров. Затем выставление на конкурсные торги этих помещений - это все займет еще минимум месяц. Плюс время на продажу помещений, что может занять очень продолжительное время в свете экономического кризиса в стране. Найдутся ли вообще желающие их купить в обозримом будущем. Таким образом, этот путь может оказаться очень долгим и мучительным и завести ситуацию уже в другой тупик, когда текущие расходы должника станут превышать стоимость его имущества, что станет очередным препятствием для удовлетворения ходатайства о передаче квартир дольщикам. Ведь содержание дома без жильцов (отопление, эл.энергия, уборка снега, охрана) на текущий момент составляет около 1млн.руб. текущих расходов в месяц. Поэтому этот путь не подходит совсем для скорейшего разрешения ситуации.

На сегодняшний день оба пути являются неприемлемыми.

**Возможно, Вам известны еще какой-нибудь третий путь и запасной выход из этой ситуации? Просим Вас помочь найти их.**

**В то время, как многим людям негде жить и растить детей, нечем платить за съемное жилье, нечем выплачивать ипотеки, взятые под строительство этого дома, наш дом стоит готовый, красивый с закрытыми перед нами дверями, и приносит дополнительные убытки застройщику-должнику в виде текущих платежей на его содержание.** А не содержать его нельзя, мы не на югах живем, а в Сибири. Если дом не содержать должным образом, то он придет в негодность, так и не дождавшись своих жильцов.

Правительство Тюменской области отрапортовало перед Президентом об успешном завершении очередного проблемного строительства, что подразумевало решение жилищных проблем дольщиков. Однако это далеко не так. Оказалось, что введенный в эксплуатацию дом еще не означает, что в нем сразу начнут появляться жильцы. Жилищная проблема не решена.

**Залоговые кредиторы-юридические лица с суммой требований 9 млн.рублей манипулируют дольщиками-физическими лицами со 179 квартирами, стоимостью более 250млн.рублей на вполне законных основаниях.**

Общая продолжительность строительства составила с конца 2008 по 28.10.2015 года - 7 лет.

Нарушение сроков пред дольщиками началось с 3 квартала 2011 года - 4 года и продолжается по неопределенное число.

И предъявлять убытки дольщиков за просрочку получения квартир некому, застройщик - банкрот.

**И при этом мы же еще должны по закону вернуть деньги залоговым кредиторам. Что это за закон, который направлен против людей? Кто нам вернет убытки и потраченные нервы?**

**Вот что возмутительно в этих законах.**

**К сожалению нам не удалось найти судебной практики по подобным ситуациям (с участием залоговых кредиторов) в нашей стране. Возможно она вообще отсутствует.** Были случаи с нежилыми помещениями, которые суд ставил в реестр кредиторов в 4 очереди, но при этом не делал их залоговыми. И были случаи, когда суд расторгал договор с нежилыми и ставил их в реестр кредиторов в составе 3 очереди. У нас же сам судья сделал их залоговыми и создал проблему для всех. Мы не доверяем решениям судьи.

ГУС Тюменской области на встрече 16.12.2015 нам обещало собрать всех юристов у себя и найти выход из ситуации, но пока ответа от них нет. А время уходит.

Конкурсный управляющий запросил консультации у судьи Глотова Н.Б., но тот ничего конкретного не говорит, только: "Законодательство не совершенно. Пишите, будем разбираться". **А сколько времени уйдет на эти разбирательства? Судебный процесс может затянуться на долгие годы.** **А мы все это время должны ждать?** У нас за все время строительства дома некоторые дольщики уже умерли, много детей родилось, кто-то постарел, дети повзрослели. А воз и ныне там.

Так легко у нас, считающие себя всемогущими буквами закона, разбрасываются чужой жизнью, ломают чужие судьбы: месяц - туда, два - сюда. В результате эти сроки складывается в года и целые жизни, которых не хватает, чтобы дождаться счастливого завершения дела.

**Возможно в масштабах страны, наша проблема для Вас окажется слишком мелкой, что разбираться в ней. Но мы доведены до отчаяния и не знаем, кто нам может помочь.**

**МЫ ХОТИМ, ЧТОБЫ НАМ ДАЛИ ВОЗМОЖНОСТЬ ПРОЖИВАНИЯ В СВОИХ КВАРТИРАХ, вне зависимости от продолжительности дела о банкротстве.**

**Мы – рядовые граждане России не хотим быть вовлеченными в игры с коммерческими интересами, мы хотим, чтобы не нарушалось наше Конституционное право на жилище.**

Участник инициативной группы дольщиков Т.Н. Шершидская