



ГОСУДАРСТВЕННАЯ ДУМА
ФЕДЕРАЛЬНОГО СОБРАНИЯ РОССИЙСКОЙ ФЕДЕРАЦИИ
ШЕСТОГО СОЗЫВА

**ДЕПУТАТ
ГОСУДАРСТВЕННОЙ ДУМЫ**

10 02 20 15 г.

№ АХ-4.2/12

Председателю Арбитражного суда
Северо-Западного округа

И.М. СТРЕЛОВУ

190000, г.Санкт-Петербург, ул.Якубовича, д.4

Уважаемый Игорь Михайлович!

В Рабочую группу Президиума Генерального совета Партии «ЕДИНАЯ РОССИЯ» по защите прав вкладчиков и дольщиков (далее – Рабочая группа) поступило обращение ЖСК «СерКон», созданного гражданами, пострадавшими от деятельности недобросовестных строительных организаций при строительстве многоквартирных домов, расположенных по адресу: Ленинградская обл., г.Всеволожск, ул.Сергиевская, поз.104 и ул.Константиновская, д.101.

Данные недостроенные дома во исполнение перечня поручений Президента РФ В.В. Путина № ПР-2820 от 18.10.2012г. по вопросам защиты прав граждан, участвующих в долевом строительстве находятся на контроле Правительства Ленинградской области и Рабочей группы и включены в соответствующие реестры проблемных жилых объектов.

вх. Р1-24-41 20.02.15

Первоначально застройщиком указанных домов выступало ООО «СУ-27», которое по договору уступки прав и обязанностей застройщика №14 от 28.12.2009г. передало свои функции ООО «НордИнвестСтрой», после чего большинство граждан, привлеченных к строительству ООО «СУ-27», перезаключили договоры долевого участия с новым застройщиком, а ООО «НордИнвестСтрой», получив соответствующую проектную документацию, приступило к строительству двух жилых домов.

Когда в 2011г. ООО «НордИнвестСтрой» прекратило строительные работы, пострадавшими по этому адресу оказались 65 семей. Чтобы не потерять оплаченное жилье, граждане были вынуждены организовать ЖСК «СерКон», в собственность которого были переданы земельные участки под недостроями, а впоследствии установить контроль над ООО «НордИнвестСтрой» путем получения 100% доли последнего в уставном капитале.

Таким образом, оставалось завершить строительство домов, которое планировалось осуществить за счет реализации свободных от прав третьих лиц жилых помещений и дополнительного финансирования со стороны членов ЖСК.

Однако из-за финансовых споров ООО «СУ-27» и ООО «Монолит Сеть Строй» вопрос возобновления строительных работ до настоящего времени остается открытым, отодвигая сроки обеспечения пострадавших граждан жильем на неопределенное время.

Суть конфликта между указанными коммерческими структурами состоит в следующем.

ООО «СУ-27» 01.03.2007г. заключило с ООО «Монолит Сеть Строй» договор на проектирование жилых объектов (причем, проект по ул.Сергиевская, поз.04 был полностью исполнен, а проектные работы по ул.Константиновская, д.101 сделаны лишь частично), но оплату в размере порядка 1,25 млн.руб. не произвело. В итоге ООО «Монолит Сеть Строй» инициировало процедуру банкротства ООО «СУ-27», став основным и единственным его кредитором и с октября прошлого года в отношении должника введена процедура банкротства (наблюдение).

Одновременно ООО «Монолит Сеть Строй» обратился в Арбитражный суд г.Санкт-Петербурга и Ленинградской области с требованием запрета использования ООО «НордИнвестСтрой» проектной документации, полученной им по договору переуступки прав и обязанностей застройщика.

Решением Арбитражного суда г.Санкт-Петербурга и Ленинградской области от 03.03.2014г. ООО «НордИнвестСтрой» запрещено использование проектной документации жилых объектов. Постановлением Тринадцатого арбитражного апелляционного суда от 24.10.2014г. был признан недействительным п.3.1. договора от 28.12.2009г. №14 в части передачи проектной документации, изготовленной ООО «Монолит Сеть Строй» и запрещено ООО «НордИнвестСтрой» ее использование.

В настоящее время в Арбитражный суд Северо-Западного округа поступила кассационная жалоба ЖСК «СерКоп» на определение Арбитражного суда г.Санкт-Петербурга и Ленинградской области от 03.03.2014г. и постановление Тринадцатого арбитражного апелляционного суда от 24.10.2014г.

Рассмотрение кассационной жалобы состоится 24 февраля 2015г. (арбитражное дело №А-56-27404/2013).

Уважаемый Игорь Михайлович, в связи с социальной значимостью и остротой проблемы «обманутых дольщиков» и необходимостью ее решения, прошу Вас ознакомиться с письмом граждан и принять во внимание данное обращение.

Приложение: обращение граждан, на 2л.

С уважением,

Депутат Государственной Думы,
Руководитель Рабочей группы
Президиума Генерального совета
Партии «ЕДИНАЯ РОССИЯ» по защите
прав вкладчиков и дольщиков



А.Е. Хинштейн

Исп. Пенькова В.Н.,
тел. 8 (926) 223 04 61,
e-mail: vika251267@yandex.ru

Жилищно-строительный кооператив «СерКон»

ИНН 7842457714/ КПП 784201001, ОГРН 1117847326739

р/с 40703810632200000005 в Фид.але «Санкт-Петербургский» ОАО "АЛЬФА-БАНК" г. Санкт-Петербург
БИК 044030786, к/сч 301018106040000000786

188640, Ленинградская обл., г. Всеволожск, ул. Константиновская, участок 101

Адрес для почтовой корреспонденции:

195112, г. Санкт-Петербург, Мал. Охтинский проспект, дом. 16, корпус 1, помещение 44Н

Тел./факс +7 (812) 325-08-15, +7 921 962-72-57

Исх. № 7 от 09.02.2015 г.

Депутату Государственной Думы ФС РФ
6-го созыва от Самарской области,
Руководителю Рабочей группы Президиума Генерального Совета партии «Единая Россия»
по защите прав дольщиков
Хинштейну Александру Евсеевичу

Проблемный объект:

Два многоквартирных дома по адресу:

Ленинградская область, город Всеволожск, улица Сергиевская, поз. 104 и улица Константиновская, д. 101

Число пострадавших дольщиков: 65.

Из них членов ЖСК «СерКон» (создан дольщиками 09.08.2011 г. для достройки домов): 54.

Условия приема в ЖСК «СерКон» (согласно уставу кооператива):

Физическое или юридическое лицо признается членом кооператива с момента уплаты вступительного взноса после утверждения решения Правления о приеме в члены кооператива Общим собранием членов кооператива. Решение Правления принимается в течение 15 рабочих дней с момента подачи дольщиком заявления на имя Председателя Правления кооператива. Созыв Общего собрания, в повестку дня которого включен только вопрос о приеме в члены кооператива, производится Правлением в течение 15 дней с момента уведомления членов кооператива о проведении Общего собрания.

Срок для уплаты вступительного взноса – 15 рабочих дней с момента уведомления лица о решении Общего собрания членов кооператива. В случае неуплаты вступительного взноса в указанный срок Правление обязано поставить на Общем собрании вопрос об отмене решения о приеме данного лица в члены кооператива.

Размер вступительного взноса – 200 рублей.

Число не вступивших в ЖСК «СерКон» дольщиков: 11 человек.

В 2012 году всем дольщикам, информация о которых была получена от застройщика ООО «НордИнвестСтрой», было направлено уведомление о создании ЖСК «СерКон» с указанием контактных телефонов и почтового адреса. То есть, указанные 11 человек не вступают в ЖСК «СерКон» не по причине отсутствия информации о кооперативе.

Застройщик объекта: ООО «НордИнвестСтрой».

Принял обязанности по достройке объекта 28.12.2009 г. по договору от ООО «СУ-27».

ООО «СУ-27» на основании инвестиционного договора с гражданами-собственниками земельного участка, не имея разрешений на строительство, с 2007 года осуществляло заключение договоров о долевом участии в строительстве объекта.

Также ООО «СУ-27» заключило договоры на проектирование объекта с ООО «Монолит Сеть Строй», на основании которых разработан проект жилого 4-х этажного дома с мансардой по адресу: город Всеволожск, улица Сергиевская, поз. 104 (положительное заключение ГАУ «Ленинградская экспертиза» 03.12.09 г.). В отношении дома по улице Константиновская, д. 101, имеются только чертежи фасада, планы подвала, 1-го и типового этажей и генеральный план.

ООО «НордИнвестСтрой» осуществляло строительство объекта на основании разрешений на строительство:

- № RU47504101-0123/11-18 от 26.11.2010 г. (для строительства жилого 4-х этажного дома с мансардой по адресу: город Всеволожск, улица Сергиевская, поз. 104; сроком до 25.10.2011 г.; продлен до 25.11.2012 г.; продлен до 05.05.2015 г.).

- № RU47504101-0017/11-18 от 29.01.2010 г. (для строительства 3-х этажного жилого дома с мансардой по адресу: город Всеволожск, улица Константиновская, д. 101; сроком до 31.12.2010 г.; не продлевался).

С 2010 года ООО «НордИнвестСтрой» перезаключает договоры о долевом участии в строительстве с лицами, ранее заключившими такие договоры с ООО «СУ-27».

Число дольщиков, не перешедших заключивших договор долевого участия с ООО «НордИнвестСтрой»: 14.

ООО «НордИнвестСтрой» прекратило работы по строительству объекта в начале 2011 года.

Собственник земельного участка, на котором расположен объект: ЖСК «СерКот» (с 08.10.2012 г.).

Собственник объекта: право собственности на незавершенное строительство жилого дома в отношении ООО «СУ-27», ООО «НордИнвестСтрой» и ЖСК «СерКот» не зарегистрировано.

Условия договора подряда:

Объект планируется достроить силами контролируемого со стороны ЖСК «СерКот» застройщика ООО «НордИнвестСтрой» (100 % доли в уставном капитале ООО «НордИнвестСтрой» с 08.08.2014 г. принадлежит ЖСК «СерКот»).

Денежные средства для достройки объекта планируется получить, посредством реализации свободных квартир (6 квартир), а также дополнительных квартир (9 квартир), образующихся в результате проектирования дополнительного этажа в доме по адресу: город Песчеломск, улица Конституционная, д. 101.

В отношении продажи указанных квартир уже достигнута договоренности с инвестором.

Однако на presente: по поводу судебного спора с ООО «Монолит Сеть Строй», результатом которого стал запрет использования для ООО «НордИнвестСтрой» проектной документации для строительства объекта, инвестор до сих пор не подписал договоры долевого участия в строительстве и не передал денежные средства.

В случае если инвестированных средств окажется недостаточно для сдачи объекта, дополнительные средства планируется получить по иному источнику: добавочным взносам членам кооператива.

Исчисление достройки объекта: Постановлением Тринадцатого Арбитражного Апелляционного суда от 24.10.2014 г. по делу № А56-27404/2013 (судебный запрет ООО «НордИнвестСтрой» использовать проектную документацию, разработанную ООО «Монолит Сеть Строй», для строительства двух жилых домов по адресу: Ленинградская область, город Песчеломск, улица Сергиевская, пер. 104, и улица Конституционная, д. 101).

Проектная документация разработана ООО «Монолит Сеть Строй» по договору с ООО «СУ-27».

ООО «НордИнвестСтрой» получила эту документацию от ООО «СУ-27», приняв на себя обязанности по достройке объекта по договору с ООО «СУ-27».

Согласно ООО «Монолит Сеть Строй» на передачу проектной документации получено не было.

Разрешения на строительство получены ООО «НордИнвестСтрой» с использованием этой проектной документации.

Основания для решения арбитражного Тринадцатого Арбитражного Апелляционного суда от 24.10.2014 г. по делу № А56-27404/2013:

1) Судом нарушен п. 6 ст. 3 Федерального закона от 07.05.2013 г. № 100-ФЗ "О внесении изменений и дополнений в закон Российской Федерации и признании недействующим ряда постановлений Правительства Российской Федерации", в частности не отмечено незаконно отнесено к условиям хранения земельного участка срок исковой давности.

Суд признал недействительным пункт 3.1 договора № 14 от 28.12.2009 г. в части передачи проектной документации, то есть, признал недействительной часть сделки, заключенной 28.12.2009 г., со ссылкой на ничтожность сделки. К сделке, заключенной до 01.09.2013 г., п. 1 ст. 181 ГК РФ применяется без учета изъятий, введенных Федеральным законом от 07.05.13 г. № 100-ФЗ (п. 6 ст. 3 данного закона).

Начало исчисления сроков - 21.01.2010 г., срок продолжен - 06.05.2013 г. То есть, срок давности истек.

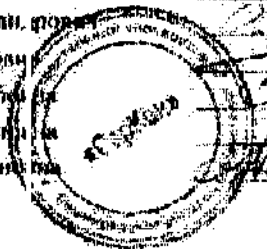
2) Судом нарушен п. 1 ст. 167 ГК РФ (ГК РФ не относит запрет использования проекта к одному из видов последствий недействительности сделок).

Суд должен был рассмотреть иск о запрете использования проекта с учетом норм ГК РФ о защите интеллектуальных прав (ст. 1250-1252, 1270, 1294 ГК РФ) и учесть постановление Президиума ВАС РФ от 27.07.2011 г. № 5815/11 (запрет возможен только в отношении архитектурной части проекта), а также учесть отсутствие в деле доказательств того, что ООО «Монолит Сеть Строй» является правообладателем исключительных прав (не представил доказательства того, что проект является служебным произведением (п. 39 постановления Пленума ВАС РФ и Пленума ВАС РФ от 26.03.2009 г. № 5/29), либо доказательства получения прав путем заключения гражданско-правовых договоров с гражданами-авторами проекта).

Определением Федерального Арбитражного Суда Северо-Западного округа от 21.01.2015 г. по делу № А56-27404/2013 рассмотрение кассационной жалобы ЖСК «СерКот» назначено на 24.02.2015 г.

Члены Правления ЖСК «СерКот» (протокол Общего собрания № 20 от 30.10.13 г. № 24 от 04.06.14 г.):

1. Тараканов Евгений Сергеевич
2. Харыбин Андрей Викторович
3. Бордюк Сергей Александрович
4. Ретин Герман Иванович
5. Вукотич Наталья Глебовна
6. Егоров Игорь Михайлович
7. Андреева Татьяна Евгеньевна



Подписи и печати членов правления ЖСК «СерКот».