



**СВЕРДЛОВСКАЯ ОБЛАСТЬ  
АДМИНИСТРАЦИЯ ГОРОДА  
КАМЕНСКА-УРАЛЬСКОГО**

ул. Ленина, д. 32, г. Каменск-Уральский,  
Свердловская область, Россия, 623400  
Тел./Факс: (3439) 59-69-00  
E-mail: [glava@admnet.kamensktel.ru](mailto:glava@admnet.kamensktel.ru)  
Сайт: [www.kamensk-uralskiy.ru](http://www.kamensk-uralskiy.ru)

26 09 2018 № 03-16/1991

На № \_\_\_\_\_ от \_\_\_\_\_

**Ответ на обращение**

**Уважаемые участники долевого строительства!**

В соответствии с Федеральным законом Российской Федерации от 02.05.2006 года № 59-ФЗ «О порядке рассмотрения обращений граждан Российской Федерации» Ваше обращение рассмотрено.

Администрация города Каменска-Уральского неоднократно обращалась к руководству ООО «СРСУ-2» с требованием возобновить строительство проблемных домов, вернуть привлеченные денежные средства в строительство, выполнить взятые на себя обязательства в соответствии с Гражданским кодексом и Федеральным законом «Об участии в долевом строительстве многоквартирных домов и иных объектов недвижимости и о внесении изменений в некоторые законодательные акты Российской Федерации» от 30.12.2004 № 214-ФЗ. Однако все попытки повлиять на руководство застройщика, в целях добровольного урегулирования ситуации не имели положительного результата. В момент, когда переговорный ресурс был исчерпан, стало понятно, что директор ООО «СРСУ-2» не собирается достраивать дома, следовательно дальнейшее затягивание ситуации – нецелесообразно.

ОМС «Комитет по управлению имуществом г. Каменска-Уральского» и Администрация города Каменска-Уральского при согласовании с Департаментом государственного жилищного и строительного надзора, приняли решение обратиться в Арбитражный суд Свердловской области с иском о признании должника банкротом в рамках закона Российской Федерации. Так в соответствии с п. 2 ст. 3 Федерального закона от 26.10.2002 № 127-ФЗ «О несостоятельности (банкротстве)» (далее – Закон о банкротстве) юридическое лицо считается неспособным удовлетворить требования кредиторов по денежным обязательствам, если соответствующие обязательства и (или) обязанность не исполнены им в течение трех месяцев с даты, когда они должны были быть исполнены.

Согласно п. 2 ст. 6 Федерального закона от 26.10.2002 № 127-ФЗ «О несостоятельности (банкротстве)», если иное не предусмотрено Законом о банкротстве, производство по делу о банкротстве может быть возбуждено арбитражным судом при условии, что требования к должнику - юридическому лицу в совокупности составляют не менее чем триста тысяч рублей.



Конкурсный кредитор на основании п. 1 ст. 7 Федерального закона от 26.10.2002 № 127-ФЗ «О несостоятельности (банкротстве)», обладает правом на обращение в арбитражный суд с заявлением о признании должника банкротом.

Поскольку требования к должнику в совокупности превышают триста тысяч рублей и соответствующие обязательства не исполнены должником в течение более чем трех месяцев с даты, когда они должны быть исполнены, имущества должника не достаточно для расчета со всеми кредиторами, имеется наличие судебного акта о взыскании задолженности, считаем, что обращение в Арбитражный суд Свердловской области обосновано, и правомерно.

Пункт 3 статьи 4 Закона Свердловской области от 24.06.2011 № 50-ОЗ «О поддержке граждан, пострадавших от деятельности юридических лиц по привлечению денежных средств граждан, связанному с возникновением у граждан права собственности на жилые помещения в многоквартирных домах» (далее – Закон № 50-ОЗ) предусматривает ликвидацию недобросовестного застройщика, одним из условий включения граждан, пострадавших от деятельности недобросовестных застройщиков в реестр. Действия, направленные на ликвидацию застройщика имеют своей целью, в числе прочего, появление еще одного основания включения граждан в реестр дольщиков. Это будет иметь решающее значение, для тех граждан, чьи иски по взысканию неустойки удовлетворены не будут.

В соответствии с абзацем 7 ст. 126 Закона о банкротстве все требования кредиторов по денежным обязательствам, об уплате обязательных платежей, иные имущественные требования, за исключением текущих платежей, указанных в пункте 1 статьи 134 настоящего Федерального закона, и требований о признании права собственности, об истребовании имущества из чужого незаконного владения, о признании недействительными ничтожных сделок и о применении последствий их недействительности могут быть предъявлены только в ходе конкурсного производства.

Постановление Пленума ВАС РФ от 22.06.2012 № 35 «О некоторых процессуальных вопросах, связанных с рассмотрением дел о банкротстве» разъясняет:

«27. В силу абзаца второго пункта 1 статьи 63, абзаца второго пункта 1 статьи 81, абзаца восьмого пункта 1 статьи 94 и абзаца седьмого пункта 1 статьи 126 Закона о банкротстве с даты введения наблюдения, финансового оздоровления, внешнего управления и конкурсного производства требования кредиторов по денежным обязательствам и об уплате обязательных платежей, за исключением текущих платежей, могут быть предъявлены только в рамках дела о банкротстве в порядке статей 71 или 100 Закона.

В связи с этим все исковые заявления о взыскании с должника долга по денежным обязательствам и обязательным платежам, за исключением текущих платежей и неразрывно связанных с личностью кредитора обязательств должника-гражданина, поданные в день введения наблюдения или позднее во время любой процедуры банкротства, подлежат оставлению без рассмотрения на основании пункта 4 части 1 статьи 148 АПК РФ. Однако рассмотрение таких исковых заявлений и принятие по ним решения по существу само по себе не препятствует в дальнейшем включению соответствующего требования в реестр с учетом абзаца третьего пункта 1 статьи 142 Закона о банкротстве и пункта 24 настоящего постановления».



Из вышеизложенного вытекает, что до введения в отношении должника процедуры конкурсного производства в рамках дела о банкротстве производство по делам, возбужденным в общем порядке искового производства продолжается. И только после введения указанной процедуры подлежат оставлению без рассмотрения.

По имеющимся данным Администрации города, в суды поданы иски от всех участников долевого строительства, кто обращался в Департамент государственного строительного и жилищного надзора. Частично иски приняты к производству, назначены даты судебных заседаний.

Действительно, есть опасение получить определения судов об оставлении исков без рассмотрения, однако основываясь на мнении Департамента государственного жилищного и строительного надзора, считаем, что все поданные иски будут рассмотрены. В случае неблагоприятного исхода работа продолжится в рамках дела о банкротстве.

Администрации города известно об ограничении, установленном для подачи заявления о включении в реестр. Ведутся консультации с Департаментом государственного жилищного и строительного надзора, Министерством строительства Свердловской области о возможном внесении изменений в Закон Свердловской области № 50-ОЗ в части изменения сроков подачи заявлений.

«Дорожная карта» была представлена 31.05.2018 года, ее основная задача конкретизировать порядок действия всех заинтересованных лиц. «дорожная карта» не содержит действий направленных на признание застройщика банкротом, равно и запрета или ограничений на указанные действия, а значит «дорожная карта» выполняется в предусмотренном порядке, обратное невозможно утверждать до момента возникновения неразрешимых препятствий или осложнений.

Только обзрев конкретные решения судов или определения о прекращении производства, или об отказе в принятии искового заявления, а также решения (и/или определения) Арбитражного суда Свердловской области, можно делать выводы о причинно-следственной связи между нерассмотренными исками и производством по делу о банкротстве. Также необходимо учитывать, что процедура конкурсного производства Арбитражным судом к настоящему времени не введена.

По третьему пункту требований, сообщаю о том, что надзор за исполнением законов органами местного самоуправления осуществляется прокуратурой Российской Федерации, куда следует обратиться, если Вы считаете, что допущены нарушения действующего законодательства.

Проведение встречи считаем целесообразным после принятия решения Арбитражным судом в отношении ООО «СРСУ-2», либо при выявлении других обстоятельств, влияющих на процесс включения граждан – участников долевого строительства в реестр, согласно Закона № 50-ОЗ. О дате, времени и месте проведения встречи представитель дольщиков будет своевременно оповещен, а также размещена информация в городских СМИ.

Заместитель главы  
Администрации города



Н.В. Орлов