


№ 147
«11» ноября 2011 г.

Заместителю председателя арбитражного суда
Красноярского края Л.А. Касьяновой

Уважаемая Лариса Анатольевна!

Определением Арбитражного суда Красноярского края от 01.10.2010 г. (дело № А33-8866/2009) в отношении ООО «Стройсервис-Инвест» введено внешнее управление до 01.10.2012 г. В результате ухудшения финансового состояния ООО «Стройсервис-Инвест» и введения процедуры банкротства выполнение крупнейшим застройщиком г. Красноярска своих обязательств перед участниками долевого строительства оказалось под угрозой. В целях обеспечения продолжения строительства объектов недвижимости ООО «Стройсервис-Инвест» передало в субаренду ООО «УСК «Новый Город» земельные участки под строящимися объектами. На данный момент ООО «УСК «Новый Город», входящее в группу компаний ОАО «СМ.СИТИ», успешно осуществляет строительство жилых и нежилых помещений в рамках ФЗ «Об участии в долевом строительстве многоквартирных домов и иных объектов недвижимости и о внесении изменений в некоторые законодательные акты Российской Федерации» № 214-ФЗ, с привлечением кредитных средств ОАО «Сбербанк России». Размер открытой кредитной линии составляет около 750 млн. рублей, количество дольщиков (физических и юридических лиц), вложивших денежные средства в строительство недвижимости - около 300.

В настоящее время в Арбитражном суде Красноярского края на рассмотрении судьи Ермаковой И.И. находится исковое заявление ООО «Покровка Сити» о признании недействительными (ничтожными) заключенных между ООО «Стройсервис-Инвест» (арендатор) и ООО «УСК «Новый Город» (субарендатор) договоров субаренды земельных участков от 15.03.2011 г. с кадастровыми номерами 24:50:04 00 067:52, 24:50:04 00 067:55, 24:50:04 00 067:56, 24:50:04 00 067:60. Предварительное судебное заседание по делу назначено на 11.11.2011 г.

СП-1033-1 

Определением Арбитражного суда Красноярского края от 26.10.2011 г. по заявлению истца был приняты обеспечительные меры в виде запрета Управлению Росреестра по Красноярскому краю совершать действия по внесению в ЕГРП сведений о регистрации обременений залогом прав на вышеуказанные земельные участки.

Вместе с тем обращаем Ваше внимание на следующее.

Принятие обеспечительных мер по данному делу, равно как и возможное удовлетворение иска, влекут существенные негативные социально-экономические последствия, причём не только в отношении лиц, участвующих в деле, но и, в первую очередь, для граждан, вложивших денежные средства в строительство жилых и нежилых помещений, находящихся в строящихся домах, расположенных на спорных земельных участках.

Буквальное исполнение Определения от 26 октября 2011 г. может привести (и по имеющейся у ООО «УСК «Новый город» информации – уже привело) к приостановлению и/или отказу в государственной регистрации договоров долевого участия в строительстве. Поскольку сами договоры долевого участия в строительстве истцом не оспорены и законность их государственной регистрации под сомнение не ставится, данное обстоятельство очевидно свидетельствует о нарушении предусмотренных Законом № 214-ФЗ прав дольщиков на государственную регистрацию соответствующих договоров.

Поскольку на указанных земельных участках в настоящее время ведется строительство 8-ми жилых домов с привлечением к участию в строительстве граждан по договорам долевого участия, принятие подобной обеспечительной меры может парализовать деятельность застройщика (ООО «УСК «Новый Город»), что приведет к нарушению баланса интересов сторон настоящего спора.

Указанные выше обстоятельства (отказ в государственной регистрации договоров) могут с неизбежностью повлечь за собой массовый отказ дольщиков от подписанных договоров (в регистрации которых отказано), следствием чего станут как убытки ООО «УСК «Новый город» (вследствие возврата денежных средств), так и остановка строительства жилых домов в целом из-за отсутствия у застройщика достаточных оборотных средств, получаемых от участников строительства.

Наступление указанных рисков, в том числе вынесение неправоудного решения по данному делу, повлечёт далеко идущие негативные последствия и непосредственным образом скажется на экономике и социальной сфере Красноярского края.

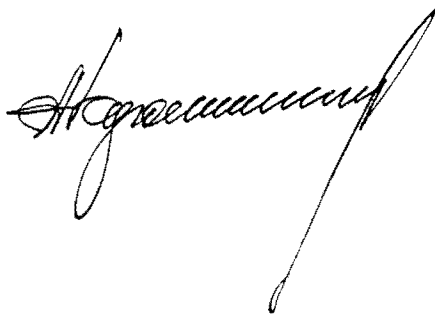
При этом обращаем внимание на то, что истец по настоящему делу – ООО «Покровка Сити», зарегистрированное 20.07.2010 г., не состоящее ни в одной саморегулируемой организации строителей, при уставном капитале в размере 10 тыс. рублей, уже 02.08.2010 г. заключает с ООО «Стройсервис-Инвест» предварительные договоры субаренды, выражая готовность принять на себя обязательства субарендатора в виде единовременного платежа на общую сумму 68 млн. рублей и в виде ежемесячных арендных платежей на общую сумму около 15 млн. рублей, что явно свидетельствует о невозможности данного лица в дальнейшем исполнить эти обязательства.

Считаем недопустимым удовлетворение требований истца, направленных, в первую очередь, на дестабилизацию деятельности крупнейших субъектов рынка строительной недвижимости, принявших на себя значительную социальную и юридическую ответственность перед гражданами г. Красноярска.

Для предотвращения данной угрозы ООО «УСК «Новый Город» 10.11.2011 г. в Арбитражный суд Красноярского края подано ходатайство об отмене обеспечительных мер, наложенных Определением от 26 октября 2011 г.

В связи с вышесказанным и в целях недопущения социальной напряженности просим обратить особое внимание на находящееся на рассмотрении суда дело № А33-16324/2011, приняв, при необходимости, меры к его законному и справедливому разрешению.

С уважением,
Генеральный директор
ОАО «СМ.СИТИ»



А.И.Коропачинский