



В непростую судебную коллизию вновь угодили дольщики печально известного ООО «Сибстрой». Пройдя скандальные разборки с бывшим гендиректором Игорем Михеевым, которого в 2009 году все-таки посадили в тюрьму за исчезнувшие 125 млн рублей, владельцы квадратных метров на Конева, 6 так и не могут въехать в квартиры и получить долгожданные свидетельства о собственности. На этот раз подключилась местная Фемида: сразу две судебные инстанции своими решениями пытаются корректировать Единый реестр дольщиков, принимая сомнительные с правовой точки зрения решения...

Когда в «товарищах» согласия нет...

Еще в 2006-м году ООО «Сибстрой» привлек в качестве генерального подрядчика ООО «Строительный холдинг «Полет и К». По договору простого товарищества №513/06 «стороны обязались соединить вклады и совместно действовать без образования юридического лица с целью строительства жилого дома, расположенного по адресу: ул. 3-я Енисейская в Кировском округе г.Омска».

Согласно одному из пунктов договора простого товарищества, а именно п. 3.4.2 ООО «Строительный холдинг «Полет и К» вправе самостоятельно осуществлять реализацию квартир, отнесенных к доле ООО «СХ «Полет и К», в том числе уступки прав (требований) на данные помещения. В целом доли «товарищей» распределились как 70% квартир - у «Полет и К» и 30% квартир - у «Сибстроя».

К сожалению, генеральный подрядчик в силу ряда объективных и субъективных причин до сих пор не выполнил главного своего предназначения – жилой дом пребывает в статусе недостроя и в эксплуатацию не введен. Руководство строительного холдинга регулярно посещает заседание Областной межведомственной комиссии по защите прав дольщиков, но воз технических и бумажных проблем и ныне там. При этом свою часть доли квартир «Полет и К» полностью выбрал, реализовав еще на стадии возведения

коробки жилого дома. Более того, генподрядчик продал и не жилые помещения, что вызвало не только ряд правовых вопросов у «Сибстроя» как организации, имеющей статус застройщика, но и у дольщиков – подобная «самодеятельность», помноженная на непредсказуемость нашей местной судебной системы, привела к тому, что оформление документации на жилое строение затянулось на неопределенное время...

Нюансы законодательства и права дольщиков

В 2011 году в отношении ООО «Сибстрой» Арбитражный суд Омской области по заявлению кредиторов начал процедуру банкротства. Назначенный конкурсный управляющий Максим Хабаров, как и положено по закону, стал формировать реестр собственников и конкурсную массу, чтобы после завершения процедуры банкротства и сдачи в эксплуатацию жилого дома под опись передать недвижимое имущество законным владельцам.

Вот здесь-то и выяснилось, что ряд нежилых помещений строящегося жилого дома проданы генеральным подрядчиком. Но не это даже оказалось важным: один из покупателей – предприниматель Сергей Кожемякин – сначала в ультимативном, а затем и в судебном порядке потребовал от застройщика официально оформить или выделить «в натуре» его еще не существующие в юридическом смысле квадратные метры. Даже если оставить в стороне правовую коллизию, связанную с вопросом законности продажи не жилых помещений (читай – не понятно каких: технического, специального или общего назначения?) по договору простого товарищества, у конкурсного управляющего возник другой более весомый аргумент «встать в позу» – удовлетворив требования данного гражданина он автоматически поставит под удар всех дольщиков жилого дома, а это более 200 семей. В таком юридическом конгломерате оформить здание как единый объект недвижимости и сдать его в эксплуатацию не представляется возможным. Таковы требования Закона. Поэтому Сергею Кожемякину был предложен иной взаимоприемлемый вариант: его не жилые помещения, как положено по закону и судебной практике о банкротстве, включаются в общую конкурсную массу, дом благополучно сдается, как единый объект недвижимости, и он оформляет свои права на квадратные метры уже юридически существующего здания. Если у «инвестора» есть хоть какие-либо опасения, то на руках у «владельца» всегда имеется договор с ООО «Строительный холдинг «Полет и К», по которому он в любой момент может оспорить сделку и получить свои кровные обратно.

Один против всех! А все – против одного?

Видимо, полученные по цене в 60 тысяч рублей за квадрат не жилые помещения почему-то оказываются гражданину Кожемякину нужнее, чем переплаченные деньги или скорейшая возможность воспользоваться результатами своих «выгодных» вложений после сдачи дома в эксплуатацию?! По крайней мере, предпринимательская логика этого «инвестора» мало понятна и предсказуема. Отметим все возможные разумно-компромиссные и законные предложения, бизнесмен выбрал самый сложный и затяжной вариант решения: он обратился в судебные инстанции с целью легитимизировать свои права на недвижимость «здесь и сейчас».

Что удивительно, этот безрассудный с точки зрения права и здравой логики поступок завершился сразу двумя неожиданными судебными вердиктами, которые не просто признали право гражданина Кожемякина на квадратные метры в недострое, но и дают ему теперь право зарегистрировать собственность в законом установленном порядке. В ущерб остальным дольщикам дома. Как утверждает конкурсный управляющий Максим Хабаров, если это произойдет и Кожемякину удастся продать регистрацию прав собственности в обход застройщика, то остальным дольщикам светит долгоиграющая маета, суета и головная боль... Что предпримет юрист Хабаров в данной парадоксальной ситуации даже трудно себе представить.

По ту сторону «интересных» судебных коллизий...

В свете открывшихся обстоятельств своим удивительным умением трактовать закон с решениями прямо противоположными друг другу отдельные представители нашей Фемиды просто поражают. В своем уповании на непогрешимость и неподсудность люди в мантиях легко преступают незыблемые нормы АПК и ГПК, играючи жонглируют на глазах у изумленных сторон терминами и предметами, которых еще в юридической природе рассматриваемого дела просто не существует. Да, что там конкретные обстоятельства, у нас и судебная практика – не указ...

Гражданин Кожемякин С.Н. заявил конкурсному управляющему требование о признании права собственности на долю в объекте незавершенного строительства. Ему объяснили, что по закону жилой дом будет сдан только после того как будет зарегистрирован в качестве единого объекта недвижимости. Никто права требования у инвестора не отнимает, его договорных отношений с генподрядчиком не оспаривает и ревизию им не устраивает.

«Не долго музыка играла»

Выслушав позицию конкурсного управляющего владелец будущих не жилых помещений обращается в суд. Арбитражный суд Омской области признает правоту за конкурсным управляющим. В своем решении инстанция достаточно четко прописывает основания, по которым удовлетворить требования истца невозможно: «отсутствует государственная регистрация права собственности ООО «Сибстрой» на многоквартирный дом как на объект незавершенного строительства, у спорного имущества отсутствуют признаки индивидуальной определенности, а также по причине того, что спорное имущество заявителю не передано».

Вроде бы, все понятно и однозначно. Ну, действительно, как можно передать «инвестору» не жилые помещения, которых еще нет в правовом смысле. Где гарантия, что получив не жилые помещения с формулировкой (суда - ! руд.) «300 квадратных метров в доме по адресу такому-то» будущий владелец не оформит на себя технический подвал или лестничные пролеты или шахту лифта, да мало ли чего взбредет «владельцу» в голову?! Он судя по легкости взаимоотношений с местной Фемидой может и перепродать все это «добросовестному приобретателю» - потом иди, житель, доказывай, что это не частная, а общедолевая собственность! Видимо, арбитражный суд первой инстанции не без учета этих реалий сегодняшнего дня и принял вполне обоснованное и взвешенное решение – «Кожемякину С.Н. ... отказать». Но!

Открывшиеся перспективы... пугают дольщиков

11 октября 2012 года Восьмой арбитражный апелляционный суд в составе судей Шаровой Н.А., Смолниовой М.В., Тетериной Н.В. выносит прямо противоположное решение, которое не только входит в противоречие с устоявшейся судебной практикой по вопросу процедуры банкротства застройщиков, но и ведет к ущемлению прав более 200 дольщиков в интересах одного «соинвестора».

Более того, выносится решение, пугающее своей юридической неопределенностью – за заявителем признается –таки право требования около 300 квадратных метров нежилых помещений в формате незарегистрированного не сданного в эксплуатацию жилого объекта! По логике высокого суда гражданин Кожемякин теперь, ссылаясь на

буквальное прочтение решения суда, может на полном основании реально потребовать закрепить за ним, например, лестничные пролеты или шахту лифта, а может, он сочтет экономически выгодным взять в собственность помещение с тепловым узлом и оборудованием? А что?! Эта позиция и действия истца не пойдет в разрез с судебным решением! Конечно, можно сослаться на логику, совесть и другие субъективные факторы. Но нужно ли и можно ли принимать столь некачественные судебные решения, чтобы затем в их реализации уповать на отнюдь не объективные и дефицитные по сегодняшним временам параметры. Кто даст гарантию, что подобное неоднозначное судебное решение не вызовет к жизни столь же экзотичный способ его реализации?! Дольщики уже шокированы открывшимися перспективами. Судебными, правовыми, бытовыми, жизненными...

К дольщикам у судей нет материального интереса?

Самое удивительно во всей этой истории, так это то, что опасения будущих жильцов не беспочвенны. Ведь возможности гражданина Кожемякина жонглировать судебными формулировками – это, видимо, отнюдь не всё. Как оказалось, параллельно с арбитражем аналогичные требования «инвестора» рассматривались и в... суде общей юрисдикции. Конечно, у нас в стране и Омске, в частности, более известны другие прецеденты, когда люди и компании не могут годами подать иски ни в одну из инстанций, где их благополучно футболоят из стороны в сторону. Здесь же просто судебная Идиллия, Гармония и Унисон! Более того, иск гражданина Кожемякина не только был принят, но и удовлетворен. Сначала в заочном решении Кировского районного суда г.Омска (судья Шарушинская Г.Д., дело «2-4280/2012»), а затем решение первой инстанции было засилено апелляционным определением Судебной коллегии по гражданским делам Омского областного суда (дело №33-6305/12). В этой инстанции – в отличие от первой – конкурсный управляющий Хабаров не только присутствовал, но и официально проинформировал судей, что «аналогичный иск с аналогичными требованиями рассматривается в арбитражном суде, а согласно Закону – нормам АПК и ГПК РФ – рассмотрение дела возможно только в одной из судебных инстанций». Дословно судьи Старостина Г.Г., Харламова О.А. и Иванова В.П. сказали юристу следующее: «Ссылки апеллянта о рассмотрении спора в ином судебном порядке, в частности, в рамках дела о банкротстве ООО «Сибстрой», судебной коллегией отклоняются ввиду следующего»... «нарушен ий норм гражданско-процессуального законодательства, влекущих отмену решения, по настоящему делу установлено не было».

Одним словом, а, ну, его, конкурсного управляющего с его АПК-ГПК РФ!!! Подобное революционное прочтение законов, конечно, похвально, но что теперь делать дольщикам? Это более 200 семей, которые рассчитывали вот-вот получить вожеленные

свидетельства о праве собственности и законно пользоваться своим имуществом?! К сожалению, столь прозаичные вопросы вне компетенции служителей Фемиды. Видимо, здесь нет материального интереса...

Кому «горячие пирожки» от местной Фемиды –

в нужное время и с нужной начинкой?!

И, наверное, главное. Кстати, интересы развившего столь серьезную судебную активность гражданина Кожемякина СН никто не ущемляет. Более того, купив 300 квадратов не жилых не зарегистрированных помещений он отдал за них порядка 18 млн рублей. Не нужно быть экономистом, риелтором или бизнесменом, чтобы заметить некое несоответствие вложенному и полученному. Так вот, на сегодня у «инвестора» имеется законная, но почему-то не реализованная возможность получить вложенное с генподрядчика – ООО «СХ «Полет и К». Почему эта столь очевидная судебная перспектива сменилась малообъяснимой параболической игрой в судебных инстанциях Омска?! Может, действительно, для дольщиков готовится некий малоприятный сюрприз?! Если вовремя не обратить внимание на эти пируэты местной Фемиды, кто знает до какого «законного» абсурда они могут довести. Самое меньшее, что может потребовать «новоявленный собственник» это нарастить ему квадраты, за которые он явно переплатил. Или?!?!? Кто может знать, что на уме у человека, приходящего нужные судебные решения как «горячие пирожки» – в нужное время и с нужной начинкой...

Владимир Седов.