

23.04.2014 № 132-04/2014
на № _____ от _____

Председателю
Арбитражного суда Новгородской области
А.В. Драчену

Арбитражный суд Новгородской области	
Входящий №	<u>435</u> 23 АПР 2014
Поступило	СПЕЦИАЛИЗИРОВАННЫЙ ДЕПАРТАМЕНТ
	<u>Данилова Н.А.</u> (Должность, инициалы, фамилия)

Уважаемый Артём Васильевич!

Убедительно просим Вас обратить внимание на сложившуюся ситуацию!

В настоящее время в производстве Арбитражного суда Новгородской области находятся дела № А44-1111/2014 (в производстве судьи Янчиковой Н.В.) и № А44-1351/2014 (в производстве судьи Самарина А.Д.) по искам ООО «БурегИ» к Администрации Старорусского муниципального района о признании права собственности на следующие жилые помещения, находящиеся в Старорусском районе:

1. по делу № А44-1111/2014:

1.1. жилой дом площадью 74,2 кв.м., инвентарный номер 16-6-4, с кадастровым № 53:17:0050801:61, год постройки - 1991, расположенный по адресу: Новгородская область, Старорусский район, сельское поселение Наговское, д. Отока, д. 9, литера А;

1.2. жилой дом площадью 81,0 кв.м., инвентарный номер 16-3-11, с кадастровым № 53:17:0000000:1064, год постройки - 1992, расположенный по адресу: Новгородская область, Старорусский район, сельское поселение Наговское, д. Ретле, ул. Вишневая, д. 8, литера А; А44-1111/2014

1.3. жилой дом площадью 64,6 кв.м., инвентарный номер 3/16-7-9, с кадастровым № 53:17:0050901:61, год постройки - 1988, расположенный по адресу: Новгородская область, Старорусский район, сельское поселение Наговское, д. Подоложь, д. 33, литера А;

1.4. жилой дом площадью 83,5 кв.м., инвентарный номер 16-2-17, с кадастровым № 53:17:0051001:104, год постройки - 1992, расположенный по адресу: Новгородская область, Старорусский район, сельское поселение Наговское, д. Псижа, ул. Центральная, д. 9, литера А;

2. по делу № А44-1351/2014:

2.1. жилое помещение (квартира) площадью 64,1 кв.м., инвентарный номер 16-1-23, год постройки - 1985, расположенное по адресу: Новгородская область. Старорусский район, сельское поселение Наговское, д. БурегИ, ул. Школьная, д.17, кв. 1, литера А;

2.2. жилое помещение (квартира) площадью 65,3 кв.м., инвентарный номер 16-1-3, год постройки - 1984, расположенное по адресу: Новгородская область, Старорусский район, сельское поселение Наговское, д. БурегИ, ул. Школьная, д.8, кв.2, литера А;

2.3. жилое помещение (квартира) площадью 64,4 кв.м., инвентарный номер 16-1-10, год постройки - 1983, расположенное по адресу: Новгородская область, Старорусский район, сельское поселение Наговское, д. БурегИ, ул.Школьная, д. 10, кв.1, литера А;

2.4. жилое помещение (квартира) площадью 64,8 кв.м., инвентарный номер 16-1-15, год постройки - 1985, расположенное по адресу: Новгородская область, Старорусский район, сельское поселение Наговское, д. БурегИ, ул. Школьная, д. 19, кв.2, литера А;

2.5. жилое помещение (квартира) площадью 69,2 кв.м., инвентарный номер 16-2-20, год постройки - 1981, расположенное по адресу: Новгородская область, Старорусский район, сельское поселение Наговское, д. Псижа, ул. Центральная, д.37, кв.1, литера А.

Компания ООО «ЦСБ «СТЭНЛИ» оказывает помощь гражданам, проживающим в Старорусском районе Новгородской области, по защите их законных прав на жилые помещения, в которых последние проживают уже более 20 лет, открыто владеют,

добросовестно несут бремя содержания и вкладывают в них свои личные денежные средства. Согласно п.1 ст. 234 Гражданского кодекса РФ лицо - гражданин или юридическое лицо, - не являющееся собственником имущества, но добросовестно, открыто и непрерывно владеющее как своим собственным недвижимым имуществом в течение пятнадцати лет либо иным имуществом в течение пяти лет, приобретает право собственности на это имущество (приобретательная давность).

Стоит обратить Ваше внимание, что в ходе судебных разбирательств в судах общей юрисдикции было установлено полное отсутствие прав ООО «Буреги» на весь жилой фонд, в том числе и на указанные выше жилые помещения, жилье никогда не передавалось в ООО «Буреги». Данные факты нашли свое подтверждение в **следующих судебных актах:**

- Апелляционное определение Новгородского областного суда по делу № 2-865/13-33-1715 от 09.10.2013г.;

- Постановление Президиума Новгородского областного суда по делу № 2-799/13 от 31.03.2014г.

- Определение Арбитражного суда Новгородской области о прекращении производства по делу № А44-207/2014 от 25.02.2014г.

Далее приводим ссылки на существенные, на наш взгляд, обстоятельства для рассмотрения находящихся в производстве Арбитражного суда Новгородской области дел, которые были установлены в ходе судебных разбирательств в судах общей юрисдикции.

1. ООО «Буреги» полагает, что право собственности на жилые дома и квартиры перешло к Обществу в порядке универсально правопреемства в результате реорганизации колхоза имени Димитрова в АКФХ «Буреги», впоследствии реорганизованного в сельскохозяйственный производственный кооператив «Буреги» (СПК «Буреги»), и к конечному итоге преобразованного в общество с ограниченной ответственностью «Буреги».

В первую очередь, необходимо отметить, что Новгородским областным судом в рамках рассмотрения дела №2-865/13-33-1715 (апелляционное определение от 09.10.2013г.) было установлено, что при реорганизации колхоза имени Димитрова правовой статус принадлежащего ему жилого фонда, в том числе и спорного жилого дома, определен не был. Данный факт также находит свое подтверждение в протоколе от 21.02.1992 г. №1 общего собрания членов колхоза, который не содержит никаких решений относительно распоряжения правами на жилищный фонд при реорганизации колхоза.

В соответствии с действующим на момент реорганизации колхоза имени Димитрова Постановлением Правительства Российской Федерации от 29.12.1991 г. №86 «О реорганизации колхозов и совхозов» колхозам было предоставлено право:

- передавать жилой фонд в собственность сельских (поселковых) Советов народных депутатов (пункт 5 Постановления);

- продать или сдать в аренду жилой фонд и некоторые другие объекты социальной сферы (кроме объектов образования) (пункт 6 Постановления)

При этом в п.8 Постановления Правительства Российской Федерации от 29.12.1991 г. №86 «О реорганизации колхозов и совхозов» четко указано, что стоимость основных и оборотных средств колхоза и совхоза (за вычетом имущества, переданного в муниципальную собственность) составляет общую долевую собственность членов колхоза или работников совхоза, а предприятия, создаваемые при реорганизации колхозов и совхозов, имеют право покупать землю и имущество бывшего хозяйства у работников хозяйства, фонда государственного имущества, сельского (поселкового) Совета народных депутатов.

Ни соответствующие государственные органы, ни ООО «Буреги» не предоставляют никаких сведений о том, что жилой фонд колхоза имени Димитрова при его реорганизации был передан в муниципальную собственность, либо продан третьим лицам.

Не имеется также сведений о том, что АКФХ «Буреги» впоследствии выкупало объекты жилого фонда у работников хозяйства.

Таким образом, можно сделать однозначный вывод о том, что при реорганизации колхоза имени Димитрова жилищный фонд в составе остального имущества колхоза перешел в **общую долевую собственность членов колхоза, и АКФХ «Буреги», как юридическое лицо никогда не являлось собственником спорного жилого фонда, следовательно, право собственности на данный жилой фонд не может переходить в**

порядке универсального правопреемства к правопреемникам АКФХ «Буреги», так как оно принадлежало членам АКФХ «Буреги».

2. Кроме того, в ходе судебных разбирательств было установлено, что в 2009г. в СПК «Буреги» было принято решение вывести жилье из неделимого фонда СПК «Буреги», что подтверждается выпиской из протокола №1 собрания членов СПК «Буреги» от 04.03.2009 г.

Таким образом, имеется прямое указание на то, что жилой фонд был включен в состав паевого фонда СПК «Буреги», и правами на него распоряжалось не СПК «Буреги» как юридическое лицо, а общее собрание членов сельскохозяйственного производственного кооператива.

Данный факт также нашел свое отражение и в Постановлении Президиума Новгородского областного суда от 31.03.2014г. по гражданскому делу №2-799/13 (по кассационной жалобе в защиту интересов Байметовых).

В соответствии с уставом СПК «Буреги» имущество, находящееся в собственности кооператива, за исключением имущества, включенного в неделимый фонд, делится в денежном выражении на паи его членов в соответствии с Уставом кооператива (пункт 1, статьи 19 «Паевые взносы членов кооператива» Устава СПК «Буреги»)

Пунктом 3 статьи 16 «Имущество и паевой фонд кооператива» Устава СПК «Буреги» установлено, что паевой фонд кооператива составляет 32 638 (Тридцать две тысячи шестьсот тридцать восемь) тысяч рублей.

Пунктом 8 статьи 16 «Имущество и паевой фонд кооператива» Устава СПК «Буреги» установлено, что часть имущества стоимостью 26 111 (двадцать шесть тысяч сто одиннадцать) тыс. рублей включено в неделимый фонд на момент его образования. Виды и стоимость имущества, включенного в неделимый фонд, определены в приложении 3 к Уставу.

Пунктом 7 статьи 19 «Паевые взносы членов кооператива» Устава СПК «Буреги» установлено, что решением общего собрания размер паевого фонда кооператива может быть увеличен или уменьшен с внесением соответствующих изменений в Устав кооператива и государственной регистрации указанных изменений в установленном порядке.

Пунктом 9 статьи 19 «Паевые взносы членов кооператива» Устава СПК «Буреги», предусмотрено, что кредиторы кооператива должны быть поставлены в известность об уменьшении размера паевого фонда или сроков его формирования в течение месяца после вступления в силу указанных изменений.

В Едином государственном реестре юридических лиц отсутствуют сведения об уменьшении паевого фонда СПК «Буреги», отсутствует также публикация о таком событии в «Вестнике государственной регистрации», где в соответствии с законом в обязательном порядке должна размещаться такая информация для сведения заинтересованных лиц.

Таким образом, до момента реорганизации паевой фонд кооператива в денежном выражении оценивался в 32 638 (Тридцать две тысячи шестьсот тридцать восемь) тысяч рублей, как это указано в пункте 3 статьи 16 «Имущество и паевой фонд кооператива» Устава СПК «Буреги».

3. Также стоит обратить Ваше внимание, что ООО «Буреги» в подтверждение возникшего права собственности на жилой фонд представляет в судебные дела передаточный акт при реорганизации СПК «Буреги» в ООО «Буреги» от 20 марта 2012 года, согласно которому спорные дома и квартиры в соответствии с протоколом №3 общего собрания участников СПК «Буреги» от 22 февраля 2012 года переходят ООО «Буреги».

Вместе с тем, указанный передаточный акт по содержанию не соответствует передаточному акту при реорганизации СПК «Буреги» в ООО «Буреги» от 20 февраля 2012 года, представленному 20 марта 2012 года в Межрайонную ИФНС России №2 по Новгородской области, которым по существу опровергаются обстоятельства передачи спорного жилья в собственность Общества в порядке правопреемства. Данная позиция была изложена Президиумом Новгородского областного суда в вышеуказанном Постановлении от 31.03.2014г.

4. Также стоит отметить, что согласно протоколу от 16.12.2011 г. №3 общего собрания участников СПК «Буреги» на собрании, на котором было принято решение о

реорганизации кооператива в общество с ограниченной ответственностью «Буреги» присутствовало 34 человека – члены СПК «Буреги» и 7 человек ассоциированные члены СПК «Буреги», всего 41 член СПК.

Устав СПК «Буреги» утвержден подписями не менее 74 членов кооператива.

В соответствии с подпунктом 1 пункта 8 статьи 41 «Реорганизация кооператива» Закона РФ от 08.12.1995 г. №193-ФЗ «О сельскохозяйственной кооперации» производственный кооператив может преобразовываться в хозяйственное товарищество или хозяйственное общество. Решение о преобразовании производственного кооператива в хозяйственное товарищество или хозяйственное общество правомочно, если такое решение принято общим собранием членов производственного кооператива единогласно и члены производственного кооператива и ассоциированные члены производственного кооператива, имеющие право голоса и не принявшие участия в указанном общем собрании, дали в письменной форме согласие на данное преобразование.

Согласно пункту 8.1. статьи 41 «Реорганизация кооператива» Закона РФ от 08.12.1995 г. №193-ФЗ «О сельскохозяйственной кооперации» члены производственного кооператива и ассоциированные члены производственного кооператива, которые не удовлетворены условиями преобразования производственного кооператива, вправе выйти из производственного кооператива и потребовать выплаты в трехмесячный срок своих паев или выдачи соответствующего своим паям имущества.

Таким образом, очевидно, что в собрании 16.12.2011 г. принимали участие не все члены СПК «Буреги», какие-либо указания о том, что отсутствующие члены СПК «Буреги» доводилась информация о повестке дня собрания, и они письменно выразили согласие на реорганизацию СПК «Буреги» в протоколе отсутствуют.

На это указывает и тот факт, что за решение о реорганизации СПК «Буреги» в ООО «Буреги» проголосовали пайщики, обладающей паями на общую сумму 19588428 (Девятнадцать миллионов пятьсот семьдесят восемь тысяч четыреста двадцать восемь) руб., в то время как согласно уставу СПК «Буреги» паевой фонд составляет 32 638 000 (Тридцать два миллиона шестьсот тридцать восемь тысяч) рублей.

Таким образом, за данное решение не голосовали члены СПК «Буреги» обладающие паями на сумму 13 049 572 (Тринадцать миллионов сорок девять тысяч пятьсот семьдесят два) руб. (32 638 000 – 19588428) и такое решение не правомочно в силу подпункта 1 пункта 8 статьи 41 «Реорганизация кооператива» Закона РФ от 08.12.1995 г. №193-ФЗ «О сельскохозяйственной кооперации».

Кроме того, в протоколе от 16.12.2011 г. №3 общего собрания участников СПК «Буреги» указано, что на собрании были рассмотрены заявления членов кооператива о передаче паев Левкину Андрею Юрьевичу и о выходе из числа членов кооператива. При этом какие-либо указания о том, что Левкин Андрей Юрьевич на момент проведения собрания являлся членом СПК «Буреги» в протоколе отсутствуют.

В соответствии с пунктом 3 статьи 7 «Выход из кооператива» член кооператива вправе в любое время с согласия правления кооператива передать другому лицу свой пай путем заключения письменного договора и выйти таким образом из кооператива, если при этом приобретатель является членом кооператива или становится им. Передача пая гражданину, не являющемуся членом кооператива, допускается только с согласия кооператива. В этом случае члены кооператива пользуются преимущественным правом покупки пая.

Какие-либо упоминания о том, что при передаче паев Левкину А.Ю. было реализовано преимущественное право других членов кооператива приобрести данные пай в протоколе отсутствуют.

Таким образом, решение о передаче паев Левкину А.Ю. принято с нарушением пункта 3 статьи 7 «Выход из кооператива» Устава СПК «Буреги».

При этом в протоколе от 16.12.2011 г. №3 общего собрания участников СПК «Буреги» указано, что участниками создаваемого ООО «Буреги» становятся:

- Башмакова Н.Е. за счет своего пая в паевом фонде СПК «Буреги» на сумму 16401 (Шестнадцать тысяч четыреста один) руб.;

- Рябинин В.В. за счет своего пая в неделимом паевом фонде СПК «Буреги» на сумму 64 (Шестьдесят четыре) руб.;

- Левкин А.Ю. за счет своего пая в неделимом паевом фонде СПК «Буреги» на сумму 19 571 963 (Девятнадцать миллионов пятьсот семьдесят одна тысяча девятьсот шестьдесят три) руб. 92 копейки.

Таким образом, уставный фонд ООО «Буреги» фактически был сформирован за счет паев трех членов СПК «Буреги» Башмаковой Н.Е., Рябинина В.В. и Левкина А.Ю. При этом Рябинин В.В. и Левкин А.Ю. вносили паи в составе неделимого фонда кооператива и только Башмакова Н.Е. вносила пай в составе всего паевого фонда СПК «Буреги» на сумму 16401 (Шестнадцать тысяч четыреста один) руб.

Таким образом, в учреждении ООО «Буреги» вообще не принимали участия члены СПК «Буреги» обладающие паями на сумму 13 049 572 (Тринадцать миллионов сорок девять тысяч пятьсот семьдесят два) руб. (32 638 000 – 19588428)

Кроме того, как уже упоминалось выше решением общего собрания членов СПК «Буреги» (протокол общего собрания членов СПК «Буреги» от 04.03.2009 г. №1) жилье было выведено из состава неделимого фонда кооператива.

Таким образом, члены СПК «Буреги» вообще не принимали решения о передаче жилого фонда в ООО «Буреги» и, соответственно, право собственности на жилой фонд к ООО «Буреги» не переходило.

На это указывает и тот факт, что согласно бухгалтерскому балансу СПК «Буреги» по состоянию на 31.12.2011 г. паевой фонд СПК «Буреги» за вычетом нераспределенного убытка (строка 1300 баланса) обеспеченный его активами составлял 27 732 (Двадцать семь тысяч семьсот тридцать две) тыс. руб. (34 328 тыс. руб. – 6 596 тыс. руб.)

При этом в уставный фонд ООО «Буреги» были переданы, как указано выше, паи на сумму 19 571 963 (Девятнадцать миллионов пятьсот семьдесят одна тысяча девятьсот шестьдесят три) руб. 92 копейки, однако при этом был составлен акт от 20.02.2012 г. о передаче всех активов СПК «Буреги» в ООО «Буреги» на сумму 36 395 тыс. руб., что явно не соответствует объему переданных прав.

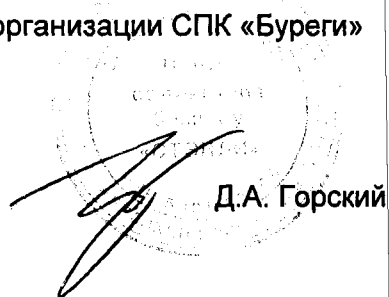
В заключение также стоит отметить, что Президиумом Новгородского областного суда было установлено, что решением собрания АКФХ «Буреги» от 24 февраля 1995 года (протокол №1) приватизация жилого фонда была прекращена, что свидетельствует о том, что коллективом колхоза им. Димитрова (или его правопреемником) ранее было принято решение о приватизации жилого фонда. На сегодняшний день вопрос о правомерности заявленных требований граждан на приватизацию жилого фонда рассматривается Старорусским судом Новгородской области.

Учитывая вышеизложенные обстоятельства, просим Вас взять на особый контроль рассмотрение дела № А44-1111/2014 и дела № А44-1351/2014 по иску ООО «Буреги» к Администрации Старорусского муниципального района о признании права собственности на жилые помещения и принять все меры к соблюдению прав проживающих в них лиц, принимая во внимание позицию Новгородского областного суда, отраженную в прилагаемых судебных актах.

Приложение:

1. Копия постановления Президиума Новгородского областного суда от 31.03.2014г.
2. Копия апелляционного определения Новгородского областного суда от 09.10.2013г. по делу № 2-865/13-33-1715
3. Копия определения Арбитражного суда Новгородской области по делу № А44-207/2014 от 25.02.2014г.
4. Копия выписки из протокола №1 собрания членов СПК «Буреги» от 04.03.2009г.
5. Копия выписки из решения отчетно-выборного собрания уполномоченных АКФХ «Буреги» от 24.02.1995г. (протокол №1)
6. Копия Устава СПК «Буреги»
7. Копия бухгалтерского баланса СПК «Буреги» на 31.12.2011г.
8. Копия протокола № 3 от 16.12.2011г.
9. Копия передаточного акта от 20.02.2012г. при реорганизации СПК «Буреги»

С уважением,
Исполнительный директор
ООО «Центр содействия бизнесу «СТЭНЛИ»


Д.А. Горский