

Ліквідатору ТОВ «Константа» (і.к. 13622097)  
Потупало Наталії Ігорівні (і.к.3154713122)  
вул. Нагірна, б. 22, оф. 222,  
м. Київ, 04107  
тел. 0509364972, natalya\_potupalo@ukr.net

від: ОК «ЖБК «Об'єднання інвесторів  
ЖК «Зоряний» та «Тихий центр»  
пл. Профспілок, буд. 5, оф. 105,  
м. Запоріжжя, 69005

Габуєвої Тетяни Олегівни  
пр. Соборний, буд. 228, кв. 11,  
м. Запоріжжя, 69006,

Щолкіна Миколи Володимировича,  
вул. Запорізька, буд. 11, кв. 57,  
м. Запоріжжя, 69002

заявників представляє:  
Орловський Сергій Олександрович  
0676181383, [sarlov@ukr.net](mailto:sarlov@ukr.net)

**адреса для листування**

**(всіх заявників):**

пр. Соборний, буд. 228, кв. 11,  
м. Запоріжжя, 69006

**ВИМОГА до ліквідатора ТОВ «Константа»  
виключити недобудовані ЖК «Зірковий» та ЖК «Тихий центр»  
з ліквідаційної маси ТОВ «Константа» і передати їх до власності  
територіальної громади м. Запоріжжя**

В провадженні Господарського суду м. Запоріжжя перебуває справа про банкрутство ТОВ «Константа» (справа № 908/6167/15), що є замовником будівництва двох житлових будинків за адресами Фортечна, 3-Б і Бородінська, 24-А в м. Запоріжжя, для будівництва яких були залучені кошти фізичних осіб - інвесторів будівництва.

Ухвалою господарського суду Запорізької області від 22 березня 2024р. вас призначено ліквідатором ТОВ «Константа» і у строк до 22.09.2024р. зобов'язано вжити заходи із завершення ліквідаційної процедури, надати звіт ліквідатора, ліквідаційний баланс, документи, що підтверджують проведення ліквідаційної процедури у строк.

Звертаючись з цією заявою інформую вас про два камені спотикання, які перешкоджають завершенню ліквідаційної процедури. Це два незавершені будівництвом об'єкти житлового фонду:

- «Будівництво житлового комплексу; вул. Бородінська/пров. Зірковий, м. Запоріжжя», розташованого на ділянці за вказаною адресою, кадастровий № 2310100000:04:032:0237, площа 0,9045 га, надалі – ЖК «Зірковий»;

- «Будівництво житлового комплексу; вул. Грязнова, 3Б, м. Запоріжжя», розташованого на земельній ділянці за вказаною адресою, кадастровий № 2310100000:01:008:0122, площа 1,3699 га, надалі – ЖК «Тихий Центр».

У майна банкрута є два взаємовиключних шляхи:

- або продаж у складі ліквідаційної маси;
- або передача до комунальної власності

З першим розібрався Верховний суд, вказавши, що право продажу належить власнику майна. Встановивши, що ТОВ «Константа» не фінансувало будівництво, а відтак не є власником майна, суд скасував результати аукціону щодо продажу і повернув будинки до складу ліквідаційної маси. Це справа № 908/6167/15 (908/1258/20).

З другим також розібрався Верховний суд, вказавши, що недобудови підлягають передачі до комунальної власності за ініціативою ліквідатора. Це справа № 331/3702/19.

Всупереч викладеному, позиція попередніх ліквідаторів помилково полягала в тому, що власником незавершених будівництвом ЖК «Зірковий» та ЖК «Тихий центр» є ТОВ «Константа», а тому вони були включені ними до складу ліквідаційної маси банкрута.

Відтак, завданням попередніх ліквідаторів була організація продажу незавершених будівництвом ЖК «Зірковий» та ЖК «Тихий центр» в межах ліквідаційної процедури на прилюдних торгах

Разом з тим, продаж недобудованих ЖК «Тихий центр» та ЖК «Зірковий» в ліквідаційній процедурі ТОВ «Константа» є незаконною цілком, як такою, що не має правового обґрунтування. Зокрема, незаконність їх продажу встановлена постановами Верховного суду від 28.09.2021 р. у справі № 908/6167/15 (908/1258/20) про визнання недійсним результатів аукціону з продажу ЖК «Тихий центр», та від 22.06.2022р. у справі № 331/3702/19 про передачу ЖК «Тихий центр» до власності територіальної громади м. Запоріжжя. Ключові обставини, встановлені цими рішеннями, і висновки, до яких дійшов Верховний суд, полягають в наступному:

*- фінансування будівництва ЖК здійснювалось за рахунок коштів фізичних і юридичних осіб;*

*- судами не встановлено, що ТОВ «Константа» фінансувало будівництво ЖК і виготовлення майна за власні кошти або зі своїх матеріалів;*

*- ТОВ «Константа» не є власником незавершених будівництв ЖК;*

*- незавершені будівництвом ЖК не включаються до ліквідаційної маси,*

**а передаються до власності територіальної громади м. Запоріжжя.**

Вимога про виключення недобудованих ЖК зі складу ліквідаційної маси і передачу їх до комунальної власності ґрунтується на ЗУ «Про місцеве самоврядування», що зобов'язує органи місцевого самоврядування організувати завершення будівництва багатоквартирних житлових будинків, споруджуваних із залученням коштів фізичних осіб, у разі фінансової неплатоспроможності забудовників продовжувати таке будівництво (пп. 11 ч. 1 ст. 31 ЗУ «Про місцеве самоврядування»). З цією метою незавершені будівництвом житлові будинки передаються до комунальної власності територіальної громади без додаткових умов (стаття 42 ЗУ «Про відновлення платоспроможності боржника або оголошення його банкрутом», ст. 62 КУзПБ).

Застосування до спірних відносин норм Закону України «Про відновлення платоспроможності боржника або визнання його банкрутом» (далі - Закон про банкрутство), поряд із нормами введеного в дію 21 жовтня 2019 року Кодексу України з процедур банкрутства (далі - КУзПБ), зумовлено моментом виникнення спірних правовідносин та однаковим їх правовим регулюванням за змістом відповідних норм цих законодавчих актів (частини тринадцятої статті 41 Закону про банкрутство, частини сьомої статті 62 КУзПБ). Цього висновку також дотримується Верховний суд у справі 331/3702/19.

Згідно імперативної норми ч. 1 ст. 42 Закону України «Про відновлення платоспроможності боржника або визнання його банкрутом», об'єкти житлового фонду, в тому числі гуртожитків, дитячих дошкільних закладів та об'єктів комунальної інфраструктури, що належать юридичній особі - банкруту, **передаються в порядку, встановленому законодавством, до комунальної власності відповідних територіальних громад без додаткових умов і фінансуються в установленому порядку.**

Таким чином, незавершені будівництвом ЖК «Зірковий» та «Тихий центр» не включається до ліквідаційної маси ТОВ «Константа», а згідно імперативної норми ч. 1 ст. 42 Закону України «Про відновлення платоспроможності боржника або визнання його банкрутом» передається до комунальної власності територіальної громади м. Запоріжжя.

В постанові ВС від 08.07.2021р. у справі Б-19/81-10 викладений висновок, згідно якому бездіяльність міської ради щодо прийняття об'єктів житлового фонду підприємства боржника до комунальної власності є протиправною, оскільки нормами Закону про банкрутство передбачено обов'язкове передання об'єктів житлового фонду, виявлених під час ліквідаційної процедури, до комунальної власності територіальних громад міста, при цьому, **таке передання є безумовним, тобто відбувається без жодних додаткових умов.**

Обов'язку ліквідатора передати об'єкти до комунальної власності **кореспондує обов'язок органу місцевого самоврядування прийняти такі об'єкти без додаткових умов у порядку, встановленому законом. Ці обов'язки є чітко встановленими, а не дискреційними.**

Точно такий же самий висновок викладений в постанові Верховного суду від 19 лютого 2019р. у справі № 5023/182/12.

Згідно ч. 5 ст. 13 Закону України «Про судоустрій і статус суддів», - Висновки щодо застосування норм права, викладені у постановомах Верховного Суду, є обов'язковими для всіх суб'єктів владних повноважень, які застосовують у своїй діяльності нормативно-правовий акт, що містить відповідну норму права.

Тому, вбачаючи свій законний інтерес у передачі недобудованих житлових будинків до комунальної власності територіальної громади м. Запоріжжя, Щолкіним М.В. була ініційована процедура передачі майна до комунальної власності, як єдиний варіант, що має правове обґрунтування, за яким можлива добудова, а відтак – здійснення належних заявнику майнових прав.

Розглядаючи позовні вимоги Щолкіна Миколи Володимировича, Верховним судом прийняте рішення, що безпосередньо стосується ЖК «Тихий центр». Так, в постанові Верховного суду від 22 червня 2022р. у справі № 331/3702/19 про передачу до комунальної власності територіальної громади м. Запоріжжя незавершених будівництвом об'єктів житлового фонду за адресою вул. Фортечна, 3Б в м. Запоріжжя (ЖК «Тихий центр») суд дійшов наступних висновків:

*«Закон України «Про передачу об'єктів права державної та комунальної власності» установлює обов'язок ліквідатора передати органу місцевого самоврядування об'єкти житлового фонду та комунальної інфраструктури, які не належать боржнику на праві власності.*

Верховний Суд акцентує, що обов'язку ліквідатора передати зазначені об'єкти до комунальної власності територіальної громади **кореспондує обов'язок органу місцевого самоврядування прийняти такі об'єкти без додаткових умов у порядку**, встановленому законом. **Ці обов'язки є чітко встановленими, а не дискреційними.**

Тлумачення змісту цих норм дає підстави для висновку, що **відмова** органу місцевого самоврядування від виконання імперативного припису спеціальних законодавчих актів (законів) щодо передачі/прийняття об'єктів житлового фонду банкрута до комунальної власності територіальних громад **не може бути обґрунтована недоцільністю таких дій** тощо.

*Тобто, саме ліквідатор є суб'єктом ініціювання питання щодо передачі об'єктів незавершеного будівництва до власності територіальної громади».*

Це рішення Верховного суду прийнято безпосередньо щодо ЖК «Тихий центр», але оскільки обставини будівництва ЖК «Зірковий» повністю тотожні обставинам будівництва, викладеним в рішенні Верховного суду стосовно ЖК «Тихий центр», ці висновки Верховного суду повною мірою підлягають застосуванню і щодо ЖК «Зірковий».

Отже, можемо однозначно і впевнено стверджувати, без жодних підстав для розумного сумніву у правильності зроблених висновків, що

перспективи ЖК «Тихий центр» та ЖК «Зірковий» полягають виключно у передачі незавершених будівництвом цих ЖК до комунальної власності територіальної громади м. Запоріжжя.

**Окремо акцентую Вашу **УВАГУ!!!**, що перебування об'єктів в недобудованому стані, відсутність відомостей про об'єкти будівництва в єдиній державній електронній системі в сфері будівництва, а також відсутність державної реєстрації в державному реєстрі речових прав на нерухоме майно не є перешкодою для їх передачі у комунальну власність.** Цей висновок обґрунтований наступним.

Так, згідно ч. 1 ст. 1 Закону України «Про передачу об'єктів права державної та комунальної власності» цей Закон регулює відносини, пов'язані з передачею об'єктів права державної власності у комунальну власність територіальних громад сіл, селищ, міст, районів у містах або у спільну власність територіальних громад сіл, селищ, міст, а також об'єктів права комунальної власності у державну власність. А відповідно до ч. 3 ст. 1 цього закону передача у державну або комунальну власність об'єктів права інших форм власності може регулюватися положеннями цього Закону, якщо інше не передбачено законом або рішеннями відповідних місцевих рад.

Таким чином, оскільки не встановлено іншого, до спірних правовідносин застосовуються положення Закону України «Про передачу об'єктів права державної та комунальної власності». Цього висновку дотримується також Верховний суд у справі № 331/3702/19

Згідно ст. 2 Закону України «Про передачу об'єктів права державної та комунальної власності» об'єктами передачі є, зокрема, **об'єкти житлового фонду, в тому числі незавершені будівництвом.**

Отже, закон чітко встановлює, що об'єкти житлового фонду можуть бути незавершеними будівництвом і такі об'єкти підлягають передачі.

Крім того, в Україні діє Класифікатор державного майна, затв. Наказом ФДМУ 15.03.2006 № 461, відповідно до якого будівлі і споруди житлового фонду можуть перебувати в недобудованому стані, при цьому перебуваючи у складі об'єктів житлового фонду. Згідно з цим класифікатором будівлі житлового фонду, що перебувають в недобудованому стані належать до підкласу № 4100.2 цього класифікатора.

<b>4</b>	<b>НЕЗАВЕРШЕНЕ БУДІВНИЦТВО (будівлі та споруди, які фактично не експлуатуються внаслідок того, що перебувають у недобудованому стані)</b> <i>Цей розділ включає:</i> <ul style="list-style-type: none"><li>- об'єкти, які розпочаті будівництвом і не прийняті в експлуатацію</li><li>- законсервовані об'єкти та/або утримуються на балансах підприємств</li></ul>
----------	--

<b>41</b>	<b>Будівлі, що перебувають у недобудованому стані</b>
	<i>Цей підрозділ включає:</i> - будівлі, які фактично не експлуатуються внаслідок того, що перебувають у недобудованому стані, включаючи законсервовані об'єкти
4100.1	Будівлі виробничого призначення, що перебувають у недобудованому стані
<b>4100.2</b>	<b><u>Будівлі житлового фонду, що перебувають у недобудованому стані</u></b>
4109.9	Будівлі невиробничого призначення, що перебувають у недобудованому стані інші
<b>42</b>	<b>Споруди, що перебувають у недобудованому стані</b>
	<i>Цей підрозділ включає:</i> - споруди, які фактично не експлуатуються внаслідок того, що перебувають у недобудованому стані, включаючи законсервовані об'єкти
<b>4200.1</b>	<b><u>Споруди житлового фонду, що перебувають у недобудованому стані</u></b>
4200.2	Споруди виробничого призначення, що перебувають у недобудованому стані
4209.9	Споруди невиробничого призначення, що перебувають у недобудованому стані інші

Належність недобудов до житлового фонду також підтверджено документально - інформацією з державного реєстру речових права та технічною документацією (додається).

З цих підстав незавершені будівництвом житлові будинки відносяться до житлового фонду і можуть передаватись до комунальної власності в установленому порядку.

Крім того, згідно ч. 2 ст. 2 Закону України «Про передачу об'єктів права державної та комунальної власності», встановлений виняток щодо заборони передачі до комунальної власності об'єктів, право власності на які не зареєстровані. І цей виняток встановлено саме щодо житлового фонду:

*не можуть бути об'єктами передачі з державної у комунальну власність об'єкти, право власності на які не зареєстровано в установленому законом порядку (крім об'єктів житлового фонду та гуртожитків, нерухомого військового майна, яке вивільняється у процесі реформування ЗСУ)*

Отже, ч. 2 ст. 2 Закону України «Про передачу об'єктів права державної та комунальної власності» встановлює виняток і дозволяє передавати до комунальної власності об'єкти житлового фонду, право власності на які не зареєстроване в державному реєстрі речових прав на нерухоме майно.

Таким чином, **перебування об'єктів в недобудованому стані, а також відсутність реєстрації права власності не перешкоджає передачі цього майна до комунальної власності.**

Згідно, ч. 2 ст. 4-1 Закону України «Про передачу об'єктів права державної та комунальної власності» ініціатива щодо передачі об'єктів житлового фонду, гуртожитків та інших об'єктів соціальної інфраструктури у комунальну власність може виходити відповідно:

- 1) від органів, визначених статтею 3 цього Закону.
- 2) підприємств, на балансі яких перебувають ці об'єкти.

Отже, звертаючись з пропозицією прийнято майно до комунальної власності, ліквідатор ТОВ «Константа», на балансі якого перебуває майно, ініціює питання передачі зазначених об'єктів до комунальної власності територіальної громади м. Запоріжжя. В свою чергу реалізувати цю ініціативу від ліквідатора ТОВ «Константа» вимагає імперативна норма ст. 42 Закону України «Про відновлення платоспроможності боржника або визнання його банкрутом» та ст. 62 КУзПБ.

З викладених підстав, **вимагаю**:

- виключити майно незавершених будівництвом ЖК «Тихий центр» та ЖК «Зірковий» з ліквідаційної маси;
- ініціювати передачу незавершених будівництвом ЖК «Тихий центр» та ЖК «Зірковий» до власності територіальної громади м. Запоріжжя.

Про результати розгляду вимог повідомити представника та заявників.

Контактний номер уповноваженої особи – 067 618 13 83, Орловський Сергій Олександрович, представник заявників. Адреса для листування: пр. Соборний, буд. 228, кв. 11, м. Запоріжжя, 69006

**Додаток:** копія рішення ВС від 22.06.2022р. у справі № 331/3702/19; копія, інформація з державного реєстру речових прав, копія технічної документації, проект клопотання ліквідатора до Запорізької міської ради про прийняття ЖК до комунальної власності з додатками; відомості ЄДРЮОФОПГФ, копії довіреностей

Від ОК «ЖБК «Об'єднання інвесторів  
ЖК «Зоряний» та «Тихий центр»

\_\_\_\_\_ Орловський С.О, зг. ЄДРЮОФОПГФ

Від Габуєвої Т.О., Щолкіна М.В.

\_\_\_\_\_ Орловський С.О, зг. довіреностей