

Председателю АС Северо-Западного округа

С.Ф. Маркину

от: Верхотурова Николая Дмитриевича 197372,

г. Санкт-Петербург, Богатырский пр., д. 29/1 кв. 244

✓ ООО «ПО «АПИС» 198035, г.Санкт-Петербург,

Курляндская ул, д. 49, лит.А, пом.1-Н, ком.404/33

ООО «ПСК «Промжилстрой» 197350, г.Санкт-Петербург,

тер. Большая Каменка, д. 83, литерА, оф.№ 1

Савиной Т.С. 198207, г.Санкт-Петербург,

Ленинский пр., д.111, кор.1, кв.329

Многоуважаемый Сергей Фёдорович!

Обращаемся к Вам как к гаранту судопроизводства на основе принципов законности, равенства организаций и граждан перед законом и судом, равноправия сторон.

Согласно обращениям главы Российского союза промышленников и предпринимателей (РСПП) А.Н. Шохина в Минстрой, Минэкономразвития и Банк России в конце апреля, он просил принять меры для «исключения случаев возможного занижения Фондом развития территорий (ФРТ) стоимости имущества банкротящихся застройщиков». «Поступающие в РСПП обращения свидетельствуют о том, что ФРТ может «извлекать необоснованную финансовую выгоду из своих полномочий в делах о банкротстве застройщиков за счёт других кредиторов. Фонд, как следует из документов, может быть заинтересован в занижении стоимости передаваемых ему прав на земельный участок и недостроенных объектов — это позволяет «снизить сумму выплат в конкурсную массу застройщика или избежать таких выплат», пишет Шохин.

Соответственно, для занижения стоимости прав на земельный участок Фонд может задействовать инструменты по контролю за деятельностью управляющего», говорится в письмах РСПП. «Чтобы избежать выплат в конкурсную массу при получении имущества, ФРТ инициирует смену утверждённого в деле управляющего, попросту лишив его необходимой аккредитации»- также следует из писем. «После этого сам фонд может утвердить новую кандидатуру, которую определяет без учёта мнения других кредиторов», обращает внимание РСПП. Прикладываем материал этого обращения А.Н.Шохина на РБК (прилож. 1)

Также согласно информации Госдумы РФ и сообщений СМИ мы узнали, что Председатель комитета Госдумы РФ по строительству и ЖКХ С.А. Пахомов просил аудиторов Счётной палаты РФ в 2024 году проверить эффективность работы Фонда развития территорий.

Всё вышеуказанное и произошло в нашем банкротстве застройщика ООО «Ижорские просторы» которое длится с 2018г по делу №А56-166599/2018.

ФРТ ещё 30.09.2022г добился назначения, конкурсным управляющим своего кандидата — Лепиева А.А., не продлив аккредитацию изначально утверждённому судом КУ, который неоднократно подавал документы на продление аккредитации - но бесполезно.

КУ Лепиев за 1,5г своей деятельности не выполнил никаких значимых действий в процедуре банкротства застройщика, даже не провёл ни одного собрания кредиторов

Арбитражный суд Северо-Западного округа	
Вх. №	166-18-98/24
27.08.2024	Дата принятия решения
Должность, ФИО	Рашев
Вид доставки	

строительства. При этом он пытался отменить результаты 4-х собраний кредиторов и участников строительства, проведённых изначальным КУ, а также оспаривал все правомерно выполненные им действия по процедуре банкротства.

Однако в сообщении №10566697 на ЕФРСБ от 19.01.2023г КУ опубликовал результаты первично проведённой им оценки имущества должника согласно которой рыночная стоимость земельного участка и объектов незавершённого строительства(ОНС) на нём составляла около 162 млн.руб. Далее в представленном КУ 8.12.2023г на сайте ЕФРСБ следующем отчёте об оценке, стоимость этого имущества должника была определена в 240 946000руб, что вовсе не устроило его «заказчиков» оценки и он «аннулировал» отчёт. Поэтому Лепиев А.А., имеющий криминальные наклонности, квалифицированные в 2-х уголовных делах ГСУ СК РФ по Московской области(ч.2 ст.201 и ч.4 ст.160 УК РФ) по скандальному банкротству ООО«Гюнай»(прилож.1-1) о котором сообщало в ФРТ Министерство жилищной политики и ЖКХ Московской области, срочно «переоценил» имущество с ценой более чем в 2 раза меньше.

Это доказывают недостоверные сведения о стоимости прав застройщика на земельный участок с находящимися на нём ОНС и неотделимыми улучшениями, которые были представлены Лепиевым А.А. в последующем «Отчёте об оценке № 179/23 от 19.12.2023» также опубликованном на ЕФРСБ. (прилож.2)

Особо отметим, что согласно этого отчёта выполненного тем же оценщиком, стоимость прав застройщика вдруг резко снизилась и составляла уже 108 549000 рублей, при этом земельный участок №47:26:0108001:4236, расположенный по адресу Ленинградская область, Тосненский район, массив «Федоровское» был недостоверно оценен всего в 30 226000 рублей.

Однако кадастровая стоимость вышеуказанного ЗУ ещё в 2015г составила 60 332398руб(прилож.3), поэтому с имеющимися неотделимыми улучшениями при строительстве 4-х корпусов, рыночная стоимость никак не могла быть в 2 раза ниже, как ложно указал оценщик. При этом для оценки этого ОНС Лепиев предоставил оценщику недостоверные акты осмотра объекта, перепутав корпуса 1 и 4 с разными объёмами неправильно определённых выполненных работ.

Всё это тоже можно квалифицировать как мошеннические действия и по ст.195 УК РФ. Поэтому кредиторами были отправлены обращения в разные госорганы (прилож.3-1)

Но наконец в конце 2023г были назначены выплаты возмещения участникам долевого строительства в размере примерно 122 млн.руб от ФРТ, к которому переходят права на объект долевого строительства с земельным участком.

Вследствие этого сумма произведённых Фондом выплат в пользу участников долевого строительства в 2024г, ЯКОБЫ стала превышать стоимость прав застройщика на земельный участок с неотделимыми улучшениями и ОНС на 14 064981руб.

Однако балансовая стоимость этого ОНС – 95 577 тыс.руб, согласно бухгалтерскому балансу должника перед банкротством за 2018г и меньше которой не может приниматься оценка имущества должника согласно правовой позиции ВС РФ.

Кроме того, согласно инвентаризационной описи(прилож.4) основных средств должника от 5.01.2021г, составленной прежним КУ и также имеющейся на сайте ЕФРСБ, стоимость данного ОНС- оценена в 95 577000 руб.

Стоимость же ОНС по последней оценке КУ Лепиева – 78 323000руб, разница составляет

17 354000руб, соответственно даже не оспаривая стоимость оценки ЗУ:4236, она покрывает якобы превышение выплаты Фонда дольщикам в 14 064981руб! Поэтому как указывал А.Н.Шохин «Это приводит к дисбалансу: Фонд приобретает дорогостоящий земельный участок с объектом незавершенного строительства и не уплачивает в конкурсную массу сумму превышения его стоимости над размером возмещения участникам строительства.»

Из-за того, что Лепиев А.А. дискредитировал себя, Фонд добился его смены и назначения своего нового КУ- Коробова К.В., который в настоящее время пытается оспорить правомерные сделки по погашению наших требований кредиторов по отступному с долям в 2-х земельных участках, принадлежащих должнику. Однако на эти участки не были заявлены требования Фонда о их передаче, т.к. они не были закреплены за участниками строительства. Согласно позиции Коробова, стоимость этих участков, площадью около 20га, он оценивает примерно в 401млн.руб, но ввиду якобы превышения выплат Фонда дольщикам всего на 14млн.руб этот КУ пытается противоправно отчуждать их, почти как при рейдерстве.

При этом КУ Коробовым К.В. не учитываются ни указания КС РФ, ни позиция ВС РФ, изложенные в Постановлениях, а также в их обзоре судебной практики.

Согласно информационно-аналитического отчёта КС РФ 2023г(прилож.5)положения №127-ФЗ «О несостоятельности» чаще других правовых актов являются предметом рассмотрения. Число вынесенных КС решений неуклонно растёт, в 2021г было принято 4 Постановления, а в 2022г – 6 итоговых решений и более 350 определений за это же время. Это имеющие отношения к данному банкротству Постановления №4-П от 1.02.2022 и №5 от 3.02.2022г, а также №34-П от 22.07.2022г. Однако в Постановлении КС РФ ещё от 19.12.2005 №12-П было разъяснено: «В целом правовое регулирование отношений в области банкротства основывается, помимо прочего, на положениях ст.ст.8,17,19,34 и 35 Конституции РФ.» Также КС указал, что «в силу различных, зачастую противоположных интересов лиц, участвующих в деле о банкротстве, законодатель должен гарантировать баланс их конституционных прав и законных интересов.»

Поэтому просим Вас взять под личный контроль защиту конституционных прав участников банкротства.(заседание назначено 4сентября,судья Чернышёва А.А.)

ответ направить Верхотурову Н.Д. по почте: vnd@teplotorg.ru

ООО «ПО «АПИС»
по доверенности №2-064981-06..
ООО «ПСК «Промжилстрой»
Савина Т.С.
по доверенности №784В/19342
Иславов И.А.
Верхотуров Н.Д.
Александров В.А.