

Председателю
Арбитражного суда Иркутской области
Алдатову Б.К.

664025, г. Иркутск, бул. Гагарина, д.70

от Фетисова Валерия Павловича

Уважаемый, Батраз Константинович!

Вынужден обратиться к Вам в связи со сложившейся по моему мнению незаконной ситуацией при рассмотрении дела №А19-2973/2016 (Судья Козодоев О.А.), в рамках которого, я являюсь стороной по делу и пытаюсь защитить (восстановить) свои права.

Я являюсь участником общества с ограниченной ответственностью «Тактика» (ОГРН 1033801006502), владеющим 29,6% доли в уставном капитале.

Обществу принадлежало на праве собственности четыре объекта недвижимости, расположенных по адресу: г. Иркутск, ул. Лермонтова, 112 (химчистка «Снежинка», два производственных здания, земельный участок).

В начале 2016 года мне стало известно, что директор ООО «Тактика» Бурановская Инна Игоревна продала все объекты недвижимости гражданину Солобоеву Дмитрию Александровичу, заключив договор купли-продажи от 28.01.2016.

При этом договор купли-продажи, в нарушение положений действующего законодательства РФ заключен директором без одобрения Общего собрания участников. Договор с Солобоевым Д.А. являлся для Общества крупной сделкой, так как продавалось единственное имущество предприятия.

Объекты недвижимости проданы Солобоеву Д.А. по цене в 26 300 000 руб. Однако при этом реальная рыночная стоимость объектов составляла сумму в несколько раз больше.

Посчитав, что заключением указанного договора нарушаются мои права, как участника ООО «Тактика», имеющего право получить часть прибыли общества, вырученной от продажи имущества по рыночной стоимости, я обратился с исковым заявлением в Арбитражный суд Иркутской области о признании недействительным договора купли-продажи от 28.01.2016.

В рамках рассмотрения дела №А19-2973/2016 директор Общества Бурановская И.И. представила в материалы дела отчет об оценке №57-С/15 от 18.12.2015, выполненный оценщиком ООО «Регион-оценка» Коноваловой Е.В. Указанный отчет представлялся в целях подтверждения того обстоятельства, что объекты недвижимости проданы Солобоеву Д.А. по рыночной стоимости. Согласно отчету Коноваловой Е.В. рыночная стоимость объектов составляла сумму в размере 26 297 000 руб.

Для подтверждения незаконности и необоснованности отчета об оценке истец представлял в Суд рецензию на отчет Коноваловой Е.В. Рецензию подготовила Макаренко Е.А. – начальник отдела оценки с совмещением должности оценщика ООО «Инновационные строительные материалы»; образование: высшее техническое по специальности «Экспертиза и управление недвижимостью» (Диплом ВСА 0472383 от 01.06.2006 ИрГТУ). Стаж работы в области оценки – 10 лет.

По результатам подробного анализа отчета, рецензент сделал следующие выводы:

– отчет об оценке Коноваловой Е.В. не соответствует требованиям законодательства об оценочной деятельности;

– приведенные в отчете расчеты выполнены с нарушениями и направлены на занижение стоимости объекта оценки, значения использованных в расчетах величин исходных данных не имеют необходимых обоснований и подтверждений.

Выявленные в отчете нарушения действующего законодательства, методик проведения оценки и несоответствия принципам оценки являются существенными, влияющими на итоговую рыночную стоимость объекта оценки – застроенного земельного участка с расположенными на нем объектами капитального строительства. Величину рассчитанной стоимости объекта оценки следует признать необоснованной и недостоверной.

В связи с этим, посчитав, что в материалах дела отсутствуют доказательства, подтверждающие соответствие цены объектов, указанной в договоре от 28.01.2016 с Солобоевым Д.А., их рыночной стоимости, я обратился с ходатайством о назначении по делу оценочной экспертизы.

В суд представлялось три кандидатуры экспертов: частный оценщик Ногин М.П. (стаж 18 лет, ООО «Русская провинция»), частный оценщик Недельников Д.И. (стаж 8 лет, ООО «Сибвэл») и работник федерального государственного бюджетного учреждения: Семейкина Н.М., имеющая высшее экономическое образование, доцент кафедры «Экспертиза и управление недвижимостью» ФГБОУ ВО «Иркутский национальный исследовательский технический университет, стаж работы в области оценочной деятельности – 17 лет.

Несмотря на наличие статуса работника государственного учреждения и значительного опыта в области оценки Суд по делу №А19-2973/2016 проведение экспертизы поручил не Семейкиной Н.М., а самому неопытному частному оценщику – Недельникову Д.И. Подобная практика не характерна для Арбитражного суда Иркутской области и для Судьи Козодоева О.А. в частности (например, по делу №А19-178/2016, в связи с отсутствием кандидатур государственного оценщика, проведение оценочной экспертизы поручено частному оценщику, имеющему большой стаж работы в области оценочной деятельности).

11.10.2016 в материалы настоящего дела поступило заключение эксперта-оценщика Неделькина Д.И. Эксперт определил рыночную стоимость объектов недвижимости ООО «Тактика» в размере 34 203 000 руб.

В целях проверки обоснованности и правильности полученной Неделькиным Д.И. рыночной стоимости, истец обратился в Институт Архитектуры и строительства ФГБОУ ВО «Иркутский национальный исследовательский технический университет» с заявлением о проведении проверки заключения эксперта Неделькина Д.И.

Мною получена рецензия, выполненная **Пешковым Виталием Владимировичем – доктор экономических наук, профессор**, заведующий кафедрой «Экспертиза и управление недвижимостью» ФГБОУ ВО «Иркутский национальный исследовательский технический университет».

По результатам подробного анализа заключения экспертизы от 10.10.2016 Пешков В.В. сделал следующие выводы:

– исследования, представленные в Заключении, следует признать неполными, необъективными, недостаточными для недвусмысленного толкования результатов проведения оценки.

– содержащиеся в заключении сведения об объекте исследования – не соответствуют действительности (необоснованно завышен износ объектов; необоснованно применены коэффициенты, занижающие стоимость объектов и др.), используемые в расчетах данные – не имеют необходимых обоснований и подтверждений, выполненные расчеты – направлены на занижение стоимости объекта исследования.

– при проведении экспертизы допущены нарушения действующего законодательства, методик проведения оценки и несоответствия принципам оценки. Нарушения являются существенными, влияют на итоговую рыночную стоимость четырех объектов недвижимости, расположенных по адресу: г. Иркутск, ул. Лермонтова, 112.

– итоговый результат оценки рыночной стоимости объекта исследования на дату оценки 28.01.2016, с учетом НДС, в сумме 34 203 000 руб., нельзя признать достоверным.

По всему заключению прослеживаются неточности расчетов, искажение информации (в частности, в отчете указаны заниженные исходные данные, которые существенно отличаются от текстов реальных объявлений о продаже и нормативных справочных источников).

Согласно профессиональному опыту и знаниям Пешкова В.В., указанные выводы не позволяют рекомендовать Заключение эксперта Неделькина Д.И. в качестве допустимого документа, содержащего сведения доказательственного значения, а величину рассчитанной рыночной стоимости объекта исследования следует признать недостоверной.

Кроме того, согласно рецензии Пешкова В.В., многие исходные данные (например, объявления по продаже, аренде объектов-аналогов), расчеты, допущенные нарушения, искажения и др., отраженные в заключении эксперта Неделькина Д.И., совпадают с аналогичными данными, отраженными в отчете №57-С/15 от 18.12.2015, выполненном оценщиком ООО «Регион-оценка» Коноваловой Е.В.

Согласно рецензии, выполненной д.э.н. Пешковым В.В., рыночная стоимость проданных Солобоеву Д.А. объектов недвижимости составляет сумму, большую, чем указано в оспариваемом договоре купли-продажи от 28.01.2016.

В связи с этим, я обратился в суд с ходатайством о назначении по делу №А19-2973/2016 повторной оценочной экспертизы, так как приведенные обстоятельства, по моему мнению, вызывают сомнения в обоснованности заключения эксперта Неделькина Д.И., выводы эксперта противоречивы и не совпадают с исходными данными.

Однако оппоненты утверждают, что мои действия по защите своих прав являются безрезультатными, повторная экспертиза назначена не будет, совпадение исследовательской части отчета об оценке, выполненного Коноваловой Е.В., и заключения эксперта Неделькина Д.И., не является совпадением, все действия спланированы заранее.

В связи с этим, уважаемый, Батраз Константинович, с целью защиты своих прав, убедительно прошу Вас взять под свой личный контроль рассмотрение дела №А19-2973/2016.

Вместе с тем, прошу не рассматривать данное обращение как попытку оказать давление на Суд при рассмотрении дела. Напротив, я заинтересован в принятии законного и главное справедливого решения. Я считаю, что в Арбитражном суде Иркутской области, в котором работают профессиональные и опытные судьи, не допустят незаконного вывода ликвидных активов хозяйственного общества путем заключения поратно заниженной стоимости недействительных сделок, а, напротив, сумеют разобраться в ситуации и дать надлежащую оценку представляемым доказательствам.

/Фетисов В.П./