



15.07.2014 № _____

на № _____ от _____

Директору СРО НП «ОАУ « АВАНГАРД»
Гусевой Татьяне Владимировне

Председателю Коллегии Партнерства
Бойко Александру Алексеевичу

105062, г. Москва, ул. Макаренко д. 5, стр. 1А, офис 3

от представителя акционеров ЗАО «ОРМА» (ИНН 7813004558):

Малиной Л.А., почтовый адрес:
195274, г.Санкт-Петербург, пр. Культуры, 11-1-272,
тел. 8-921-770-48-59

Жалоба на действие конкурсного управляющего

Просим дать квалифицированную, объективную оценку результату работы по инвентаризации и оценке объектов недвижимости, проведённой конкурсным управляющим Болбиной Е.В., членом СРО НП «ОАУ « АВАНГАРД» и принять необходимые меры воздействия на члена Вашего партнёрства.

В Арбитражном суде Санкт-Петербурга и Ленинградской области рассматривается Дело № А56-77743/2012 о банкротстве. Истец: ООО «ОРМА Турбо» ИНН 7804327513. Ответчик ЗАО «ОРМА» ИНН 7813004558.

Конкурсный управляющий Болбина Е.В. произвела инвентаризацию имущества должника, оценщик Макаров Александр Викторович, член НП «СМАОс», Свидетельство № 831 от 28.09.2007, произвёл его оценку.

Конкурсный управляющий принял результат работ по акту приёма-передачи и начислил полагающуюся за работу плату.

В инвентаризационной описи и в отчёте об оценке имущества числятся только два здания:

- Нежилое здание. Кадастровый номер 78:37:0017412:67:47. Основное производственное здание с административным корпусом (бывшая кислородная станция). 1 591,9 кв.м.
- Нежилое здание 78:37:0017412:67:84. Склад. 456,3 кв.м. (прим. склад кислородных баллонов).

Оценщик, визуально осматривая второй объект – склад кислородных баллонов, обнаружил и описал в отчёте цементные полы, окрашенную штукатурку на кирпичных стенах, деревянные окна, отопление, водопровод, канализацию, душ, телефон (стр.18,19 отчёта). К отчёту приложены фотографии обоих объектов.

Существенное обстоятельство: Здание склада кислородных баллонов Лит. БД пришло в аварийное состояние и стало непригодно для дальнейшего использования ввиду опасности для жизни и здоровья людей. На этом основании ориентировочно в 2004-2005 годах оно было снесено из-за высокой вероятности самопроизвольного обрушения. К слову, никакого отопления и прочих удобств в этом здании никогда не было. Вместо склада было последовательно возведено три (!) примыкающих друг к другу металло-каркасных производственных корпуса. Первое - цех№2, второе - цеха№3 и №6, третье - цех№4 общей площадью свыше 3200 кв.м., каждый из которых по конструкции, внешнему виду, размерам, расположению на земельном участке существенно отличается от увиденного оценщиком кирпичного одноэтажного оштукатуренного склада с деревянными окнами. Все три здания окончательно построены, использовались в производственных целях, но до момента введения конкурсного управления не прошли государственную регистрацию. Эти здания были увиденны и осмотрены двумя другими оценщиками в 2010 и 2011 годах.

Сам отчёт оценщика содержит описание месторасположения (в том числе и внутри «незамеченных» строений) того или иного обнаруженного инвентаризационной комиссией объекта. Например, на стр. 33 отчёта об оценке, поз. 282 – писсуар был обнаружен в конструкторском бюро в цеху №4, а координатно-сверлильный станок (стр. 22, поз. 40) – в цеху №2.

Оказалось незамеченным КУ и оценщиком двухэтажное кирпичное здание проходной завода (затраты на строительство 476 тыс. руб.).



*Здание проходной завода
ЗАО «ОРМА». Снимок сделан
31.01.2012 г.*

(Актуальная схема расположения объектов прилагается).

В отчёте конкурсного управляющего в графе объекты незавершённого строительства стоит 0 (Ноль). *(см. приложение).*

Прямолинейно констатируем - коррумпированный оценщик, сфабриковав недостоверный отчёт об оценке, исказив границы земельного участка (стр. 16 отчета об оценке, аэрофотоснимок), помог конкурсному управляющему скрыть несколько существующих, но не прошедших государственную регистрацию, или не требующих таковой, объектов недвижимости с суммарным объёмом капитальных вложений свыше 100'000'000,00 (Сто миллионов) рублей. Это позволило КУ выставить на торги основную часть имущества ЗАО «ОРМА» с искажёнными данными, как по составу, так и по стоимости лота. Поскольку «необнаруженные» КУ и оценщиком объекты недвижимости являются неотделимой частью включённого в лот земельного участка, то налицо осуществляемая КУ Болбиной Е.В. скрытая продажа.

Не вызывает сомнений факт, что в продаваемый объект негласно входят также два принадлежащих государству земельных участка с кадастровыми номерами 78:37:17412:0:74 и 78:37:17412:0:75.

Преемник – конкурсный управляющий Гуляев Е.П. не спешит увидеть и исправить грубые нарушения, вытворявшиеся в процессе под названием банкротство ЗАО «ОРМА».

Что же изображено на фотографиях (приложение 4 к отчёту об оценке), сделанных оценщиком в процессе осмотра объектов оценки?

См. таблицу на последующих страницах.

Версия оценщика (Приложение 4 к отчёту об оценке)



Фото 1. АБК с производственной частью (лит. АЕ)*

Комментарий: На фото оценщика изображён административно-бытовой корпус (АБК), производственная часть которого в кадр не попала, находясь левее взгляда фотографа. Высокое синее здание за АБК – здание незарегистрированного цеха №4, не относящегося к объекту лит. ЕА, как и все другие объекты на заднем плане. Невооружённым глазом на фотографии видно, что объектов на территории намного больше чем два.

** Литер АЕ, которым многократно оперирует оценщик, не существует. Правильно – Литер ЕА.*

В действительности с примерами фотографий



Производственная часть здания (Лит. ЕА), не попавшая в поле зрения конкурсного управляющего и оценщика.



Фото 2. Помещения административной части (лит. АЕ).

Комментарий: На фото изображено помещение конструкторов, расположенное на втором этаже цеха №4. Внутренние помещения современного здания намного превосходят по качеству и комфорту помещения АБК, поэтому и выставлены на показ.



На снимке выше – то же помещение. Снимок сделан 31.01.2012г с другого ракурса, другим фотографом.



Фото 3. Производственная часть здания Лит. АЕ

Комментарий: На фото, сделанном оценщиком, изображён цех №4. Площадь цеха №4 в два раза превосходит площадь производственной части здания лит. ЕА. Вид просторного, светлого цеха будет сильнее радовать глаз потенциального покупателя, составляющего мнение об объекте покупки по рассматриваемому отчёту.



Фото от 31.01.2012г. Цех №4 (вид со второго этажа).



Фото 4. Помещение склада (Лит. БД)

Комментарий: На фото, на фоне здания цеха №3, изображено небольшое временное сооружение (деревянная постройка, обшитая снаружи металлическим листом) для пескоструйной обработки деталей. Разве похоже на кирпичное строение с душем и телефоном внутри?!



Снимок этой же постройки с другого ракурса сделан 31.01.2012г. Позади постройки глухая синяя стена цеха №2, кирпичное здание – АБК.



Фото 5. Фото 6. Внутренние помещения склада.

Комментарий: Внутреннее помещение и содержимое склада металлопроката, расположенного на арендованном участке земли 78:37:17412:0:75, не принадлежащем ЗАО «ОРМА».

Рифленый профиль стен и потолка, земляной пол, засыпанный битым кирпичом, выдают временное сооружение и не напоминают описанные оценщиком оштукатуренные стены и цементные полы капитального здания склада Лит. БД.



Склад металлопроката. Вид снаружи. Снимок сделан 31.01.2012г.

Мы перечислили в данном обращении достаточно искажений действительности, чтобы сделать вывод, что оценщик Макаров Александр Викторович, одобряемый и направляемый недобросовестным конкурсным управляющим Болбиной Е.В., в своей работе руководствовался отнюдь не буквой закона, кодексом оценщика, а только корыстными побуждениями. Такое изобилие недостоверных сведений, изложенных в прилагаемом отчете об оценке, нельзя списать на технические неточности или на то, что оценщик не осматривал объект, а доверился информации, предоставленной конкурсным управляющим с пятнадцатилетним стажем «безупречной» работы.

Определением суда от 02 июля 2014г. было предписано произвести осмотр объектов недвижимости, расположенных на территории завода ЗАО «ОРМА». Однако, представителей, назначенных судом, на территорию завода не допустили. Создается впечатление, что конкурсный управляющий в ЗАО «ОРМА» не менялся.

Первые торги по сформированной на основании результатов кропотливого труда оценщика цене признаны несостоявшимися ввиду отсутствия участников. Но есть сопутствующая данной махинации особенность организации торгов. Телефон (812) 388-92-95 организатора торгов компании ООО «Центр Международной Сертификации» на официальном сайте единого реестра сведений о банкротствах (<http://bankrot.fedresurs.ru/OrgTOCard.aspx?ID=34>) указан не верно и принадлежит другой организации. Мобильный телефон контактного лица – Быстрова Д. +79313176528 постоянно выключен. Многократные попытки дозвониться по указанному номеру оказались безуспешными.

Лот составлен так, чтобы в бесчисленном хламе неподготовленному читателю было не разыскать рациональную составляющую имущества – целый завод. Так выглядит объявление о проведении торгов:

<http://bankrot.fedresurs.ru/MessageWindow.aspx?ID=C8F4CBFE8C9283F9E964289056D1670A>

Цель организаторов торгов – не допустить на торги потенциальных покупателей, довести дело до публичного предложения и продать объект по стоимости, предложенной «своим» покупателем, то есть по демпинговой цене. Объект не должен попасть в чужие руки, поскольку стоит в разы дороже, чем оценён.

Надеемся, что наше обращение в Партнерство соответствует критериям, предъявляемым Партнерством к мотивированным жалобам, и будет признано таковым в порядке, установленном Партнерством.

Мы уверены, что экспертиза об оценке предусмотренная Партнерством «Сообщество специалистов-оценщиков «СМАО», подтвердит правоту наших слов.

Мы надеемся, что честность и порядочность, уважение к законам и государству, забота о чистоте рядов возобладают над жалостью и снисходительностью к недобросовестному с нашей точки зрения «коллеге по цеху».

Мы надеемся, что описываемые факты пополнят копилку материалов уголовного дела №179543 от 18.01.2014г, возбуждённого по факту мошенничества в отношении ЗАО «ОРМА».

Данное обращение на бумажном носителе будет направлено почтой.

Прилагаемые документы:

- Протокол об избрании представителей акционеров (копия) – 2 листа;
- Отчет об оценке с приложениями 2, 3, 4, 5, 6 – (расположен на официальном сайте единого реестра сведений о банкротствах по ссылке: <http://bankrot.fedresurs.ru/MessageWindow.aspx?ID=6C27D2456EC354DBDFF4A8F47A76AE76>) – 344 листа;

- результат инвентаризации имущества ЗАО «ОРМА» (расположен на официальном сайте единого реестра сведений о банкротствах по ссылке: <http://bankrot.fedresurs.ru/MessageWindow.aspx?ID=EEAFC320145DD148C694FB31D83C4876>) - 62 листа;

- выдержка из отчёта КУ об отсутствии объектов незавершённого строительства (копия из материалов суда) – 1 лист;

- схема территории завода ЗАО «ОРМА» с существующими строениями и с наложением на план первичного объекта недвижимости лит. БД (неофициальный документ для ознакомления) – 1 лист;

- план первичного объекта недвижимости – склада лит. БД (копия) – 1 лист;
- определение арбитражного суда СПб и ЛО от 02 июля 2014г (копия) – 2 листа;
- акт представителей, не допущенных для осмотра объектов недвижимости (копия) – 1 лист.
- выдержка из отчёта об оценке, произведённой компанией ЛАИР в 2011 году, с перечнем объектов производственно-складского комплекса ЗАО «ОРМА» (копия) – 6 листов;

- выдержка из отчёта об оценке, произведённой компанией 2К аудит в 2010 году. С перечнем объектов – 3 листа.

С уважением,

