

КОНКУРСНЫЙ УПРАВЛЯЮЩИЙ
Общества с ограниченной ответственностью "Стройиндустрия"
ОГРН 1023500869149, ИНН/КПП 3525090786/352501001
ЧЕБЫКИН ВАЛЕРИЙ ЛЕОНИДОВИЧ
160000, г. Вологда, а/я 113

ПОЯСНЕНИЯ К БУХГАЛТЕРСКОЙ ОТЧЕТНОСТИ ЗА 2020 ГОД

1. Общество с ограниченной ответственностью «Стройиндустрия». Юридический адрес: 16000 г. Вологда, ул. Козленская, д. 10. Среднегодовая численность сотрудников за 2020 год – 0 чел. Хозяйственная деятельность не ведется. С 19.12.2017 г. наступили последствия, предусмотренные статьей 126 Закона о банкротстве.
2. Исполнительный орган – конкурсный управляющий Чебыкин Валерий Леонидович
3. Конкурсный управляющий назначен Арбитражным судом ВО и размер вознаграждения установлен Арбитражным судом в размере 30 000 руб./мес.
4. Информация о связанных сторонах: по учредителю:
 - А) ООО «Стройпластик» (в стадии ликвидации). Определением АС ВО от 29.09.2020 года по делу А13-4158/2017 ООО «Стройпластик» включен за реестр требований кредиторов ООО «Стройиндустрия» с суммой в размере 61 267 793,20 руб. Ранее в 2019 году Определением АС ВО от 04.03.2019 года по делу А13-4158/2017 ООО «Стройпластик» включен в РТК ООО «Стройиндустрия» с суммой 180 997 306,58 руб.; определением 14 ААС ВО от 06.06.2021 г. Определение первой инстанции отменено. Поэтому в составе кредиторской задолженности сумма в размере 61 267 793,20 руб. числится как включенная в реестр требований кредиторов, а остальная, как задолженность, признанная судом необоснованной. Так же ООО «Стройиндустрия» является поручителем перед кредитными организациями.
 - Б) ООО «Промхимпорт» (в стадии ликвидации). Определением АС ВО от 04.06.2018 г. по делу А13-4034/2017 ООО «Стройиндустрия» взыскана дебиторская задолженность включена в РТК ООО «Промхимпорт» в сумме 35 306 675,85 руб. На всю сумму задолженности создан резерв. Так же ООО «Стройиндустрия» является поручителем перед кредитными организациями.
 - В) ОАО «Порт Сокол» (в стадии ликвидации). Определением АС ВО от 28.09.18 г. по делу А13-4035/2017 ООО «Стройиндустрия» взыскана дебиторская задолженность и включена в РТК ОАО «ПортСокол» в сумме 48 841 516,29 руб. Определением АС ВО от 06.03.18 г. по делу А13-4035/2017 взыскана дебиторская задолженность и включена в РТК ОАО «ПортСокол» в сумме 9 064 922,90 руб. На всю сумму задолженности создан резерв.
 - Г) ООО «Стройлескомплекс». Хозяйственно-договорных отношений не было.
5. Организация не является акционерным обществом.
6. Хозяйственная деятельность не ведется. Сформирована конкурсная масса, которая реализуется посредством торгов на электронных площадках. Все доходы, учитываются как внереализационные. Поступившие денежные средства направлены на расчеты с кредиторами. Расчеты производятся в соответствии с Законом о банкротстве.
7. Организация не ведет хозяйственную деятельность, все затраты являются затратами, связанными с ведением процедуры банкротства и учитываются в составе прочих.
8. Согласно статье 129 Федерального закона № 127-ФЗ в течение конкурсного производства вся дебиторская задолженность взыскивается в судебном порядке. По состоянию на 31.12.2020 г. сумма дебиторской задолженности составляет 122 227 тыс. руб., в том числе взысканная в судебном порядке - 113 529 тыс. руб. Резерв по сомнительным долгам на 31.12.2020 г. Сформирован в размере 99 859 тыс. руб. (данная сумма является

дебиторской задолженностью контрагентов, в отношении которых введены процедуры банкротства). Таким образом, по строке 1230 бухгалтерского баланса указана задолженность в размере 22 368 тыс. руб.

Вся кредиторская задолженность делится на реестровую и текущую, исходя из даты принятия заявления судом о банкротстве (в нашем случае такой датой является 19.06.2017 г.). В реестр требований кредиторов Должника включается задолженность только на основании судебных актов. Согласно п. 9 статьи 142 Закона о банкротстве Требования кредиторов, не удовлетворенные по причине недостаточности имущества должника, считаются погашенными. Погашенными считаются также требования кредиторов, не признанные конкурсным управляющим, если кредитор не обращался в арбитражный суд или такие требования признаны арбитражным судом необоснованными. Таким образом, в бухгалтерском учете вся непогашенная кредиторская задолженность списывается на основании судебного акта о завершении конкурсного производства.

На 31.12.2020 г. сумма кредиторской задолженности (стр. 1520) составляет 1 141 913 тыс. руб., из них текущая – 5 962 тыс. руб.; реестровая – 518 942 тыс. руб.; имеется задолженность, по которой кредитор не обращался в суд, либо такая задолженность признана не обоснованной, сумма такой задолженности – 159 984 тыс. руб. Так же в сумме кредиторской задолженности числится сумма в размере 457 025 тыс. руб. (сумма задолженности перед СК Респект по выплаченным суммам дольщикам по договорам страхования. В Арбитражном суде Вологодской области в рамках дела о банкротстве ООО «Стройиндустрия» рассматривается обособленный спор по заявлению ООО СК «Респект» о включении в Реестр требований кредиторов о задолженности по выплаченным возмещениям в пользу дольщиков). Строка 1520 уменьшена на сумму 13 740 тыс. руб. (сумма указана согласно предоставленным ликвидатором общества регистрам бухгалтерского учета по дебету сч. 76AB).

9. Хозяйственная деятельность не ведется. Все доходы и расходы являются внереализационными и направлены на обеспечение процедуры банкротства, для расчетов с кредиторами.

В 2020 году доходы организации составили 59 436 тыс. руб., из них доходы от реализации основных средств – 33 951,00 тыс. руб., доходы от реализации земельных участков – 6 060,00 тыс. руб., списанная кредиторская задолженность – 16 052,00 тыс. руб., доходы от корректировок поступления услуг (по соглашению сторон) – 1 195,00 тыс. руб., прочие доходы – 2 178,00 тыс. руб.

В 2020 году расходы организации составили 48 165,00 тыс. руб., из них расходы, связанные с реализацией основных средств – 24 036,00 тыс. руб., резерв по предстоящим расходам (создан резерв на расходы по выплате компенсации за несвоевременную выплату заработной платы) – 6 723,00 тыс. руб., сумма начисленных убытков (убытки дольщикам, включенные по судебным актам) – 5 096,00 тыс. руб., резерв под снижение стоимости ТМЦ (с каждыми несостоявшимися торгами стоимость ТМЦ уменьшается и утверждается новое положение о продаже ТМЦ по более низкой цене) – 1 682,00 тыс. руб., расходы на охрану имущества – 1 990,00 тыс., руб., начисленные налоги и сборы за 2020 – 1 518,00 тыс. руб., сумма начисленной амортизации – 1 857,00 тыс. руб., прочие расходы – 5 263,00 тыс. руб.

10. Бухгалтерская отчетность сформирована организацией, исходя из действующих в Российской Федерации правил бухгалтерского учета и отчетности
11. Хозяйственная деятельность не ведется. Особенностью ведения можно выделить то, что реализация имущества-должника не облагается НДС.
12. Счет учета общехозяйственных расходов не применяется. Все расходы, производимые в 2020 году, являются прочими внереализационными.
13. Финансовых вложений в 2020 году не производилось.

14. На 01.01.2020 г. в учете числится объект ОС, полученный в аренду стоимостью 7 714,77 тыс. руб. Движений за отчетный год не было. На текущий момент оспаривается расторжение договора в одностороннем порядке, передача имущества лизинговой компанией третьему лицу, возврат имущества в конкурсную массу.
15. Доходы признаются в том отчетном периоде, в котором они имели место, независимо от фактического поступления денежных средств, иного имущества (работ, услуг) и (или) имущественных прав (метод начисления).
16. Расходы, принимаемые для целей налогообложения, признаются таковыми в том отчетном (налоговом) периоде, к которому они относятся, независимо от времени фактической выплаты денежных средств и (или) иной формы их оплаты.
17. В 2020 году в ходе аудита за 2019 года были исправлены обнаруженные ошибки текущей датой. Описание всех исправленных ошибок отражены в пояснительной записке к бухгалтерской отчетности 2019 года.
18. Займы и кредиты в 2020 году не выдавались и не получались, имеется просроченная задолженность перед Банком АО «Северный кредит. В 2020 году было произведено гашение в размер 17 058 тыс. руб. от реализации залогового имущества.
19. Векселя, облигации в 2020 году не выпускались.
20. Изменений в капитале в 2020 году не было.
21. Решением Арбитражного суда ВО от 26.12.2017 по делу № А13-4158/2017 ООО «Стройиндустрия» признано несостоятельным и открыто конкурсное производство на шесть месяцев. Определением АС ВО от 14.06.2018 по делу А13-4158/2017 г. процедура конкурсного производства продлена с 26.06.2018 г. на шесть месяцев. Определением АС ВО от 17.12.2018 по делу А13-4158/2017 г. процедура конкурсного производства продлена с 26.12.2018 г. на шесть месяцев. Определением АС ВО от 24.06.2019 по делу А13-4158/2017 г. процедура конкурсного производства продлена с 26.06.2019 г. на шесть месяцев. Определением АС ВО от 23.12.2019 года по делу А13-4158/2017 г. процедура конкурсного производства продлена с 26.12.2019 г. на шесть месяцев. Определением АС ВО от 29.06.2020 года по делу А13-4158/2017 г. процедура конкурсного производства продлена с 26.06.2020 г. на шесть месяцев. Определением АС ВО от 15.12.2020 года по делу А13-4158/2017 г. процедура конкурсного производства продлена с 26.12.2020 г. на шесть месяцев.
22. Обеспечения в 2020 году не выдавались.
23. На 31.12.2020 года числятся резервы, в том числе
 - на выплату компенсации за задержку заработной платы в размере – 41 816 тыс. руб.
 - на погашение пени по налогам (относящиеся к текущим платежам) – 3 009 тыс. руб. (Определением АС ВО от 26.10.20 г. Сумма пени установлена судом в размере 1 350 тыс. руб. Налоговым органом подана апелляционная жалоба, рассмотрение в 2021 году).
24. По строке 1260 числится сумма 17 794,00 тыс. руб. По данной сумме поясняем следующее: По данной строке числится сумма недостачи, выявленная в ходе инвентаризации, либо других действий в течении текущего года. Сумма недостач учитывается на счете 94 и будут находиться на данном счете либо до выяснения виновного лица, либо до выявления имущества. Если оба случая не наступили, недостача с 94 счета будет списана на финансовый результат по окончании конкурсного производства. На данный момент готовятся претензии и иски для предъявления возмещения убытков.
25. По строке 1210 стоимость запасов указана в размере 3 555 тыс. руб. Данная стоимость отражена с учетом снижения стоимости ТМЦ, находящихся на торгах, либо в стадии утверждения положения по стоимости продажи на торгах. В учете сформирован резерв под обесценение ТМЦ в сумме 3 126 тыс. руб.
26. Другая информация влияющая на показатели отчетности:

А) На 31 декабря 2020 года у организации имеется два объекта незавершенного строительства, затраты на которые отражены в учете на счете бухгалтерского учета 08.03, а именно:

- Сумма затрат по объекту НС по адресу: г. Вологда, ул. Пугачева, д. 6 по генплану в бухгалтерском учете составляет 96 116 469,40 руб.

- Сумма затрат по объекту НС по адресу: г. Вологда, ул. Гагарина, д. 2 по генплану в бухгалтерском учете составляет 452 981 791,18 руб.

В 2019 году проведена оценка данных объектов. На основании Отчета оценщика № 135-05/2019 об оценке рыночной стоимости объекта незавершенного строительства по адресу: г. Вологда, ул. Пугачева, д. 6 по генплану определена рыночная стоимость объектов:

- объект НС г. Вологда, ул. Пугачева, д. 6 по генплану – 81 474 000,00 руб.

- права аренды на земельный участок – 10 761 000,00 руб.

На основании Отчета оценщика № 136-05/2019 об оценке рыночной стоимости объекта незавершенного строительства по адресу: г. Вологда, ул. Гагарина, д. 2 по генплану определена рыночная стоимость объектов:

- объект НС г. Вологда, ул. Гагарина, д. 2 по генплану – 346 331 000,00 руб.

- право собственности на земельный участок – 16 911 000,00 руб.

Также в бухгалтерском учете на счете 08.03 числятся затраты по объектам незавершенного строительства:

- объект незавершенного строительства г. Вологда, ул. Пугачева, д. 5 по генплану в сумме 6 675 875,34 руб.

В планируемый жилой комплекс «Речной квартал» по ул. Пугачева входило строительство 7 домов. Земельный участок с кадастровым №35:24:0303006:2041 под домами 1, 2, 3, 4, 5 по генплану находился в собственности ООО «Стройиндустрия». Земельный участок под домами 6 и 7 по генплану – в аренде. Дома № 1, 2, 3, 4 введены в эксплуатацию, все Долящики по данным домам получили квартиры по актам приема передачи. **Согласно ст. 36 ЖК РФ собственники построенных домов обладают правами на общее имущество в доме в т.ч. на земельные участки под ним.**

С целью минимизации налогообложения (снизить земельный налог) на земельные участки под построенными домами, ООО «Стройиндустрия» приняло решение разделить земельный участок №35:24:0303006:2041 на пять, участки под домами передать собственникам построенных многоквартирных домов, и выделить отдельно земельный участок под проектируемым домом № 5 по генплану и поставить его на кадастровый учет, как самостоятельный земельный участок – актив возможный к использованию для дальнейшего строительства еще одного дома.

Сначала государственная регистрация была приостановлена, а затем в государственной регистрации было отказано по причине обременения данного участка правами собственников (бывших дольщиков) и необходимости получения согласия каждого из жильцов построенных домов.

На счете 08.03 по планируемому дому № 5 по генплану по состоянию на 31.12.2018 отражены затраты на подготовку, подвод коммуникаций и пр., сам объект не имеет признака актива, будет списан по мере разрешения земельного вопроса или завершения конкурсного производства.

Б) **Конкурсным управляющим организовано и проведено первое собрание участников долевого строительства по вопросу разрешения дальнейшей судьбы объектов незавершенных МКД по ул. Гагарина 72 и Пугачева 48.** которое состоялось 24 июня 2019 года в 16.30 по адресу: г. Вологда, ул. Ленина, д. 12, в Здании кинотеатра Салют (большой зал), с повесткой дня: «1. Обращении в Арбитражный суд с ходатайством о погашении требований участников строительства путем передачи прав застройщика на объект незавершенного строительства и земельный участок созданному участниками строительства жилищно-строительному кооперативу или иному специализированному потребительскому кооперативу».

Конкурсный управляющий отчитался перед собранием участников строительства о проделанной работе, предоставил иные сведения о ходе конкурсного производства.

Членам собрания обеспечен доступ к ознакомлению с материалами к заседанию собрания участников строительства и снятию фотокопий:

- информация о порядке создания, функционирования, преобразования и ликвидации ЖСК;
- проект Протокола общего собрания участников долевого строительства о порядке создания ЖСК;
- проект Устава ЖСК;
- заключение о возможности/невозможности передачи объектов незавершенного строительства;
- №133-05/2019 – отчет об оценке затрат, необходимых для завершения строительства объекта незавершенного строительства: незавершенный строительством многоквартирный дом, общая площадь 16900,9 кв.м, степень готовности объекта 15 %, адрес объекта: Вологодская область, г. Вологда, ул. Пугачева, д. 6 по генплану, кадастровый номер 35:24:0303006:11610;
- № 134-05/2019 – отчет об оценке затрат, необходимых для завершения строительства объекта незавершенного строительства: незавершенный строительством многоквартирный дом, общая площадь 21518,66 кв.м, адрес объекта: Вологодская область, г. Вологда, ул. Гагарина, д. 2 по генплану;
- № 135-05/2019 – отчет об оценке рыночной стоимости объекта незавершенного строительства: незавершенный строительством многоквартирный дом, общая площадь 16900,9 кв.м, степень готовности объекта 15 %, адрес объекта: Вологодская область, г. Вологда, ул. Пугачева, д. 6 по генплану, кадастровый номер 35:24:0303006:11610; права аренды на земельный участок площадью 9150 кв.м., находящегося в муниципальной собственности по адресу: Вологодская область, г. Вологда, ул. Пугачева, кадастровый номер 35:24:0303006:6631;
- № 136-05/2019 отчет об оценке рыночной стоимости объекта незавершенного строительства: незавершенный строительством многоквартирный дом, общая площадь 21518,66 кв.м, адрес объекта: Вологодская область, г. Вологда, ул. Гагарина, д. 2 по генплану; права собственности на земельный участок площадью 11360 кв.м. по адресу: Вологодская область, г. Вологда, ул. Гагарина, кадастровый номер 35:24:0401013:2831.
- реестр требований кредиторов Должника;
- реестр требований о передаче жилых помещений;
- предоставил сведения о себе, как арбитражном управляющем и НП СОПАУ "Альянс управляющих", предоставил действующий договор страхования ответственности арбитражного управляющего;
- проинформировал собрание об имущественном положении должника;
- представил собранию отчеты, перечень мероприятий и информацию о проделанной работе;
- иные сведения, содержащиеся в Типовой форме отчета конкурсного управляющего, утвержденной Приказом Министерства Юстиции РФ от 14.08.2003 г. №195.

Количество голосов участников строительства, включенных в реестры требований кредиторов должника и реестр о передаче жилых помещений на дату проведения собрания составляет 572 065 244,19 руб.

По результатам регистрации сумма голосов участников собрания имеющих право голоса составляет: 259 662210,74 руб. или 45,39 % от общего количества голосов участников строительства.

В соответствии с п. 4 ст. 12 Федерального закона от 26.10.2002 г. N127-ФЗ «О несостоятельности (банкротстве)», **собрание дольщиков от 24.06.2019 г. признано не состоявшимся в связи с отсутствием кворума**, прошедших регистрацию участников собрания.

Конкурсным управляющим в соответствии со статьями 12,13,14 и ст. 201.10 ФЗ «О несостоятельности (банкротстве)» №127-ФЗ от 26.10.2002 г. организовано новое собрание участников строительства застройщика ООО «Стройиндустрия». ФОРМА ПРОВЕДЕНИЯ: ЗАОЧНОЕ ГОЛОСОВАНИЕ (путем почтового обмена документами).

На рассмотрение собрания выносится следующий вопрос:

1. Вопрос: Об обращении в арбитражный суд с ходатайством о погашении требований участников строительства путем передачи прав застройщика на объект незавершенного

строительства и земельный участок созданному участниками строительства жилищно-строительному кооперативу или иному специализированному потребительскому кооперативу.

Дата окончания приема бюллетеней: 31.07.2019 г. 17 ч. 00 м. (мск).

Количество голосов участников строительства, включенных в реестр о передаче жилых помещений на дату проведения собрания составляет 572 065 244,19 руб.

По результатам подсчета бюллетеней, сумма голосов участников собрания, имеющих право голоса, составляет: 340 355 530,89 руб. или 59,4959 % от общего количества голосов участников строительства.

В соответствии с п. 4 ст. 12 Федерального закона от 26.10.2002 г. N127-ФЗ «О несостоятельности (банкротстве)», собрание было признано правомочным.

По вопросу повестки собрания участниками единогласно принято следующее решение:

«Не обращаться в арбитражный суд с ходатайством о погашении требований участников строительства путем передачи прав застройщика на объект незавершенного строительства и земельный участок созданному участниками строительства жилищно-строительному кооперативу или иному специализированному потребительскому кооперативу».

По итогам собрания участников строительства, в материалы дела конкурсным управляющим представлено заключение о возможности (**невозможности**) передачи объектов незавершенного строительства и Протокол собрания участников строительства.

Последствиями принятия такого решения являются следующие обстоятельства:

1) Переход участников долевого строительства в реестр денежных требований Застройщика путем направления в суд ходатайства о включении в реестр денежного требования и отказе участника строительства от исполнения договора, предусматривающего передачу жилого помещения.

2) Утверждение со стороны участников долевого строительства, как залоговых кредиторов, порядка и сроков продажи незавершенных строительством жилых домов.

По состоянию на 13.09.2019 г. со стороны участников Долевого строительства, как залоговых кредиторов, не поступило согласованного Порядка и сроков продажи незавершенных строительством домов.

Процесс перехода участников долевого строительства в реестр денежных требований кредиторов еще не завершен, предполагает достаточной длительный период времени.

Не дожидаясь завершения процесса перехода Должников из одного реестра в другой, с целью ускорения сроков реализации имущества Должника, в адрес всех Должников со стороны конкурсного управляющего ООО «Стройиндустрия» 13.09.2019 г. был направлен Порядок продажи залогового имущества Должника в разработанной и подготовленной редакции в соответствии с типовыми Положениями Должника (Положение №15 и №16), утверждаемые ранее на комитетах кредиторов по не залоговому имуществу ООО «Стройиндустрия» в строгом соответствии с требованиями:

- ст. 28, 110, 138, 139 Федерального закона «О несостоятельности (банкротстве)»,

- Гражданского кодекса РФ,

- Приказа Минэкономразвития от 23.07.2015 № 495 «Об утверждении Порядка проведения торгов в электронной форме по продаже имущества или предприятия должников в ходе процедур, применяемых в деле о банкротстве, Требования к операторам электронных площадок, к электронным площадкам, в том числе технологическим, программным, лингвистическим, правовым и организационным средствам, необходимым для проведения торгов в электронной форме по продаже имущества или предприятия должников в ходе процедур, применяемых в деле о банкротстве, внесении изменений в приказ Минэкономразвития России от 5 апреля 2013 г. № 178 и признании утратившими силу некоторых приказов Минэкономразвития России»

и иных нормативных правовых актов РФ.

Конкурсным управляющим ООО «Стройиндустрия» в процессе подготовки заключения о невозможности передачи объектов незавершенного строительства в пользу Дольщиков, была произведена оценка залогового имущества – объектов незавершенного строительства, для чего был привлечен ЗАО «Вологодский центр правовой информатизации» (г. Вологда, Проспект Победы, 44-4).

Результаты которой размещены на официальном сайте ЕФРСБ публикация №3809285 от 31.05.2019г.: Отчет оценщика № 136-05/2019 и Отчет оценщика № 135-05/2019.

Результаты проведенной оценки ни кем не оспорены.

1) По причине поступивших разногласий со стороны Дольщиков, конкурсным управляющим 10.10.2019 г. в рамках дела о банкротстве Должника подано ходатайство об утверждении в судебном порядке условий продажи залогового имущества. Определением АС ВО от 7.11.2019 г. утвержден порядок продажи объектов незавершенного строительства (мкд Гагарина 72 и Пугачева 6). Судебный акт не обжалован, вступил в законную силу.

В рамках утвержденных Судом положений конкурсный управляющий организовал следующие торги на электронной торговой площадке ООО «МЭТС» (оператор электронной площадки) по адресу в сети интернет: <http://www.m-ets.ru>:

1) первичный аукцион с открытой формой подачи ценовых предложений, назначенный на 16.01.2020 (№ торгов на электронной площадке - 46147-ОАОФ). В связи с отсутствием заявок торги признаны несостоявшимися.

2) повторный аукцион с открытой формой подачи ценовых предложений, назначенный на 12.03.2020 (№ торгов на электронной площадке - 48162-ОАОФ). В связи с отсутствием заявок торги признаны несостоявшимися.

3) первичные торги в форме публичного предложения с периодом приема заявок с 30.03.2020 по 29.05.2020 (№ торгов на электронной площадке - 50499-ОТПП). В связи с отсутствием заявок торги признаны несостоявшимися.

Завершена процедура реализации с торгов по всем трем этапам, утвержденного в судебном порядке положения (см. Приложение № 3 к отчету). Все три этапа торгов признаны не состоявшимися по причине отсутствия заявок. Таким образом, были проведены исчерпывающие действия по продаже объектов незавершенного строительства, предусмотренные положениями, в связи с чем возникла необходимость внесения дополнений в утвержденные порядки в целях дальнейшей продажи предмета залога.

Конкурсным управляющим подготовлен проект **нового порядка продажи** не завершенных строительством МКД, направлен на согласование и утверждение всем Дольщикам. Согласно которому,

По дальнейшим торгам незавершенного МКД по ул. Пугачева 48 (д.6 по генплану):

Начальная цена продажи имущества должника устанавливается в размере цены отсечения (минимальной цены) первичных торгов в форме публичного предложения (торги №50499-ОТПП) и составляет 41 505 750,00 руб.

Минимальная стоимость продажи имущества должника путем проведения торгов в форме публичного предложения (цена отсечения) устанавливается в размере 80% от начальной цены в публичном предложении и составляет 33 204 600,00 руб.

По дальнейшим торгам незавершенного МКД по ул. Гагарина д. 72:

Начальная цена продажи имущества должника устанавливается в размере цены отсечения (минимальной цены) первичных торгов в форме публичного предложения (торги №50499-ОТПП) и составляет 163 458 900,00 руб.

Минимальная стоимость продажи имущества должника путем проведения торгов в форме публичного предложения (цена отсечения) устанавливается в размере 80% от начальной цены в публичном предложении и составляет 130 767 120,00 руб.

В адрес управляющего со стороны Дольщиков поступили возражения по разработанным дополнениям к Положениям. В частности, группа участников долевого строительства предлагает дальнейшие торги не проводить, а предмет залога и обязательства застройщика передать Фонду защиты прав граждан – участников долевого строительства согласно Федеральному закону от 29.07.2017 №218-ФЗ «О публично-правовой компании по защите прав граждан – участников долевого строительства при несостоятельности (банкротстве) застройщиков». В этой связи Часть Дольщиков направили в адрес управляющего требование о проведении собрания участников строительства по вопросу утверждения их редакции положений о порядке продажи.

По итогам проведенного Собрания дольщиков от 17.07.2020 г. было принято решение торги не проводить, а предмет залога и обязательства застройщика передать Фонду защиты прав граждан – участников долевого строительства согласно Федеральному закону от 29.07.2017 №218-ФЗ «О публично-правовой компании по защите прав граждан – участников долевого строительства при несостоятельности (банкротстве) застройщиков».

Со стороны конкурсного управляющего было направлено заявление в Правительство Вологодской области с просьбой от их лица направить в Фонд прав граждан – участников долевого строительства Ходатайство о финансировании мероприятий по завершению строительства незавершенных жилых домов. Данное ходатайство было направлено в Фонд защиты прав дольщиков 30.07.2020 г. и находится на рассмотрении.

Одновременно, в виду наличия разногласий по дальнейшей судьбе незавершенных строительством жилых домов между Дольщиками и отсутствия решения о возможном завершении строительства за счет средств Фонда защиты прав дольщиков, конкурсным управляющим подано в Арбитражный суд вологодской области в дело о банкротстве Должника ходатайство об утверждении положения по дальнейшим торгам в судебном порядке. Дата судебного заседания назначена на апрель 2021 г.

В этой связи, в случае получения отказа со стороны Фонда в финансировании мероприятий по завершению строительства незавершенных жилых домов за счет бюджетных денежных средств, данные дома будут выставлены снова на торги, по утверждаемому судом новому порядку торгов путем публичного предложения на понижение до 80% от начальной цены.

27. Пояснения по последствиям, связанным с эпидемиологической обстановкой и введенных мерах по КОВИД 19 в 2020 году: Торги по реализации имущества должника проходят на электронной площадке. Организация торгов проводится в штатном режиме. В первой половине 2020 года снижена активность участников в торгах, возможно из-за неосмотра имущества.

28. Прочая информация, имеющая отношение к бухгалтерской (финансовой) отчетности за 2020 год:

До прихода конкурсного управляющего функции руководителя исполнял ликвидатор общества. В его обязанности входила передача всей имеющейся документации. По описям и актам приема-передачи конкурсному управляющему были переданы документы, датированные в основном с 01.01.2014 года. Таким образом, конкурсный управляющий имеет для работы и обозрения только то, что передано. В ходе процедуры банкротства, выяснилось, что многие документы и за переданный период также отсутствуют. Также с документами была передана бухгалтерская база 1С: Бухгалтерия предприятия. По ходу процедуры выяснилось, что информация до 2014 года была свернута. Таким образом, информация в электронном виде так же доступна конкурсному управляющему, только начиная с 01.01.2014 года. Так же выяснилось, что при свертке базы некорректно, либо вообще не сформировались некоторые регистры, что затрудняет выявление или анализ тех или иных операций.

29. События после отчетной даты:

- 1) Со счета 83 «Добавочный капитал» (прирост стоимости основных средств) списаны суммы по объектам, реализованным в 2019 и 2020 году в сумме 8 716 тыс. руб.
- 2) Обнаружена ошибка в части отражения пени и штрафов по налогам и взносам, включенным в РТК Должника (двойное начисление). Ошибка исправлена, сделана корректировочная запись в сумме 19 876 тыс. руб.

Таким образом, в связи с исправлением существенных сумм, бухгалтерская отчетность перевыпущена, суммы списанной дооценки 8 716 тыс. руб. и восстановленного резерва 19 876 тыс. руб. приведены по строке 3313 Отчета об изменениях капитала.

- 3) Подведены результаты повторных торгов в форме публичного предложения (сообщение о проведении торгов на сайте ЕФРСБ № 6998641 от 30.07.2021, торги № 10097 на ЭТП ООО «ТендерСтандарт») по следующим лотам:

- № 1: Объект незавершенного строительства: незавершенный строительством многоквартирный дом, общая площадь 16900,9 кв.м., адрес объекта: г. Вологда, ул. Пугачева, д. 6 по генплану, кадастровый номер: 35:24:0303006:11610 и права аренды на земельный участок площадью 9150 кв.м., находящийся в муниципальной собственности по адресу: г. Вологда, ул. Пугачева, кад. номер: 35:24:0303006:6631. Нач. цена лота 41 505 750 руб. (НДС не облагается);

- № 2: Объект незавершенного строительства многоквартирный дом, общая площадь 21518,7 кв.м., адрес объекта: г. Вологда, ул. Гагарина, д.2 по генплану, кад. номер: 35:24:0401013:6153 и право собственности на земельный участок площадью 11360 кв.м. по адресу: г. Вологда, ул. Гагарина, кад. номер 35:24:0401013:2831. Нач. цена лота 163 458 900 руб. (НДС не облагается).

В результате проведения повторных торгов по Лоту № 1 в ценовом периоде с 0 час. 00 мин. 16.08.2021 - 0 час. 00 мин. 23.08.2021 - 90 % (37 355 175 руб.), а именно 22.08.2021, представлена заявка от Егорова О.А., действующего по доверенности в интересах Общества с ограниченной ответственностью «Специализированный застройщик «Черри» с ценовым предложением 37 402 000 (тридцать семь миллионов четыреста две тысячи) рублей с обеспеченным в установленный срок задатком, которое признано победителем торгов. 21 сентября 2021 года заключен договор. Ожидается поступление денежных средств, которые будут распределены в соответствии со статьей 201.14 Закона о банкротстве.

В связи с вынесением Арбитражным судом Вологодской области 31.08.2021 определений по делу № А13-4158/2017 об исключении из реестра требований кредиторов денежного требования и включении требования в реестр требований о передаче жилых помещений, поданного в рамках дела о несостоятельности (банкротстве) ООО «Стройиндустрия», в отношении Якуничевой Е.А., Черкашина С.А. и Черкашиной Н.А., конкурсным управляющим ООО «Стройиндустрия» Чебыкиным В.Л. принято решение о приостановлении процедуры торгов по Лоту № 2 - Объект незавершенного строительства многоквартирный дом, общая площадь 21518,7 кв.м., адрес объекта: г. Вологда, ул. Гагарина, д.2 по генплану, кад. номер: 35:24:0401013:6153 и право собственности на земельный участок площадью 11360 кв.м. по адресу: г. Вологда, ул. Гагарина, кад. номер 35:24:0401013:2831, с нач. ценой лота 163 458 900 руб. (НДС не облагается) до вступления определений суда в законную силу.

Конкурсный управляющий

ООО «Стройиндустрия»



В.Л. Чебыкин