

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 2021 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 31.12.2021 г. сумма дебиторской задолженности составляет 169 338 тыс. руб., в том числе взысканная в судебном порядке - 164 887 тыс. руб. Резерв по сомнительным долгам на 31.12.2021 г. сформирован в размере 100 656 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 68 682 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 31.12.2021 г. сумма кредиторской задолженности (стр. 1520) составляет 1 087 457 тыс. руб., из них текущая – 266 тыс. руб.; реестровая – 470 446 тыс. руб.; имеется задолженность, по которой кредитор не обращался в суд, либо такая задолженность признана не обоснованной, сумма такой задолженности – 155 755 тыс. руб. Так же в сумме кредиторской задолженности числится сумма в размере 460 990 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).

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

В 2021 году доходы организации составили 74 298 тыс. руб., из них доходы от реализации основных средств – 6 053,00 тыс. руб., доходы от реализации прочего имущества (в т.ч. объектов незавершенного строительства) – 40 514,00 тыс. руб., списанная кредиторская задолженность – 22 207,00 тыс. руб., суммы списанных резервов – 4 603,00 тыс. руб., прочие доходы – 921,00 тыс. руб.

В 2021 году расходы организации составили 150 437,00 тыс. руб., из них расходы, связанные с реализацией основных средств – 21 294,00 тыс. руб., расходы, связанные с реализацией прочего имущества (в том числе объектов незавершенного строительства) – 102 808,00 тыс. руб.; резерв по предстоящим расходам (создан резерв на расходы по выплате компенсации за несвоевременную выплату заработной платы) – 16 438,00 тыс. руб., резерв по сомнительным долгам – 1 981,00 тыс. руб., расходы на охрану имущества – 2 822,00 тыс., руб., начисленные налоги и сборы за 2021 – 642,00 тыс. руб., прочие расходы – 4 452,00 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 2021 году, являются прочими внереализационными.
13. Финансовых вложений в 2021 году не производилось.
14. На 01.01.2021 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. В суде первой инстанции заявление конкурсного управляющего удовлетворено. Подана апелляционная жалоба.

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 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 2021 году в ходе аудита за 2020 года были исправлены обнаруженные ошибки текущей датой. Описание всех исправленных ошибок отражены в пояснительной записке к бухгалтерской отчетности 2020 года.
18. Займы и кредиты в 2021 году не выдавались и не получались, имеется просроченная задолженность перед Банком АО «Северный кредит».
19. Векселя, облигации в 2021 году не выпускались.
20. Изменений в капитале в 2021 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. Определением АС ВО от 15.06.2021 года по делу А13-4158/2017 г. процедура конкурсного производства продлена с 19.06.2021 г. на шесть месяцев. Определением АС ВО от 16.12.2021 года по делу А13-4158/2017 г. процедура конкурсного производства продлена с 19.12.2021 г. на шесть месяцев.
22. Обеспечения в 2021 году не выдавались.
23. На 31.12.2021 года числятся резервы, в том числе
 - на выплату компенсации за задержку заработной платы в размере – 39 957 тыс. руб.
24. По строке 1260 числится сумма 2 552,00 тыс. руб. По данной сумме поясняем следующее: По данной строке числится сумма недостачи, выявленная в ходе инвентаризации, либо других действий в течение текущего года. Сумма недостач учитывается на счете 94 и будет 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 Определением АС ВО от 05.09.22 по делу А13-629/2022 удовлетворен иск на сумму 2 552,00 тыс. руб. о взыскании суммы убытков из-за ненадлежащего исполнения договора ответственного хранения.
25. Другая информация влияющая на показатели отчетности:
 - А) На 31 декабря 2021 года у организации имеется объект 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. Гагарина, д. 2 по генплану в бухгалтерском учете составляет 452 981 791,18 руб.

В 2019 году проведена оценка объекта. 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.

В 2021 году была проведена оценка повторно. На основании Отчета оценщика № №АЦ2021П-96 от 30.06.2021 года 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 – 151 821 600,00 руб.
- право собственности на земельный участок – 44 327 000,00 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. №127-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 Дольщиков из одного реестра в другой, с целью ускорения сроков реализации имущества Должника, в адрес всех Дольщиков 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.б 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.

Определением Арбитражного суда Вологодской области от 06.04.2021 года по делу № А13-4158/2017 суд отказал конкурсному управляющему в утверждении порядка продажи незавершенных строительством домов по причине не согласия участников долевого строительства.

Постановлением Четырнадцатого арбитражного апелляционного суда от 17.06.2021 г. по делу А13-4158/2017 принято решение **отменить Определение Арбитражного суда Вологодской области от 06.04.2021 года по делу № А13-4158/2017, утвердить порядок продажи незавершенных строительством домов на условиях. АС СЗО кассационная жалоба оставлена без удовлетворения, решение оставлено в силе**

По результатам торгов:

1) МКД Пугачева: По результатам проведения повторных торгов в форме публичного предложения (сообщение о проведении торгов на сайте ЕФРСБ № 6998641 от 30.07.2021, торги № 10097 на ЭТП ООО «ТендерСтандарт», сообщение о результатах № 7294312 от 08.09.2021) между ООО «Стройиндустрия» и ООО «Специализированный застройщик «Черри» заключен договор купли-продажи по лоту № 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. Стоимость имущества составляет 37 402 000 (тридцать семь миллионов четыреста две тысячи) рублей.

2) МКД Гагарина: По результатам проведения повторных торгов в отношении лота № 2: *Объект незавершенного строительства многоквартирный дом, общая площадь 21518,7 кв.м., адрес объекта: г. Вологда, ул. Гагарина, д.2*, в форме публичного предложения (сообщение о проведении торгов на сайте ЕФРСБ № 7875444 от 15.12.2021, о подведении итогов торгов, по результатам торгов в последнем ценовом периоде с 0 час. 00 мин. 06.12.2021 - 0 час. 00 мин. 13.12.2021 - 130 767 120 руб. поступили заявки с обеспеченным задатком от следующих лиц:

- индивидуального предпринимателя Ревунова Дениса Андреевича, действующего в интересах индивидуального предпринимателя Заливной Ксении Геннадьевны, ИНН 352527270648, с ценовым предложением 131 125 000 рублей;

- Юрченко Татьяны Григорьевны, ИНН 616812789417, с ценовым предложением 131 000 000 рублей;

- ООО Специализированный застройщик "Мегаполис", ИНН 2904029649, с ценовым предложением 130 767 120 рублей.

Таким образом, победителем торгов признан индивидуальный предприниматель Ревунов Денис Андреевич, действующий в интересах индивидуального предпринимателя Заливной

Ксении Геннадьевны, ИНН 352527270648, с ценовым предложением 131 125 000 рублей. Договор купли-продажи заключен, прошел госрегистрацию.

Денежные средства от покупателя поступили на спец залоговый счет, направлены на расчеты с кредиторами. Часть денежных средств зарезервирована, на основании судебного акта о наложении обеспечительных мер по спорам с Дольщиками.

С Дольщиками, оставшимися без обеспечения своих прав и не получившими страховые выплаты (92 человека) ведется работа по переводу их в реестр денежных требований. Самостоятельно обратились в АС ВО 80 дольщиков по 60-ти заявлениям (с учетом совместных собственников).

Определением Арбитражного суда Вологодской области от 31 марта 2021 года по делу № А13-4158/2017 требование Ивонина Юрия Александровича в размере 250 000,00 руб. исключено.

Остались не рассмотренными требования о включении в реестр по 1му кредитору Дольщику: Савичева Е.С. (не является в суд, не отвечает на письма). Определением суда оставлено без рассмотрения.

Определениями Арбитражного суда Вологодской области от 31.08.2021 г. удовлетворено заявление кредиторов Черкашиных Н.А. и С.А., и Якуничевой Е.А., Зубаревых А.В. и А.Д., Воробьевы А.Н. и Г.П. и принято Решение исключить из 3 очереди реестра требований кредиторов и включить в реестр передачи жилых помещений ООО «Стройиндустрия». Судом апелляционной инстанции оставлено в силе.

Рассматриваются в АС ВО заявления других дольщиков по взысканию дополнительных сумм убытков, % за пользование денежных средств.

Информация на картотеке арбитражных дел <https://kad.arbitr.ru>

26. Пояснения по последствиям, связанным с эпидемиологической обстановкой и введенных мерах по КОВИД 19 в 2021 году: Торги по реализации имущества должника проходят на электронной площадке. Организация торгов проводится в штатном режиме.
27. Прочая информация, имеющая отношение к бухгалтерской (финансовой) отчетности за 2021 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.
28. События после отчетной даты:
 - 1) Обнаружена ошибка в части отражения оценочного резерва в части компенсации за несвоевременную выплаты заработной платы в размере 9 157 тыс. руб. Ошибка исправлена, сделана корректировочная запись.
 - 2) В связи с невозможностью идентифицировать основное средство, учитываемое на счете 83, сделана бухгалтерская запись о списании суммы дооценки невыявленного объекта в размере 807 тыс. руб.
 - 3) Списана сумма недостачи со счета 94 в размере 14 690 тыс. руб. Сумма тянется с времен инвентаризации 2017 года, поиски виновных лиц не возможны, признака актива нет.

- 4) Списана сумма со счета 76АВ в связи с невозможностью вернуть полученные авансы либо исполнить обязательства перед кредиторами.
- 5) Списана сумма со счета 09 в размере 25 778 тыс. руб. Нет вероятности получения прибыли в будущем, в связи с чем остаток счета 09 не отвечает критериям признания в учете актива (п.14,17 ПБУ 18/02, п.6 ПБУ 1/2008)

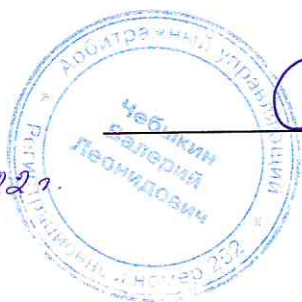
Таким образом, в связи с исправлением существенных сумм, бухгалтерская отчетность перевыпущена.

- 6) Дополнительно поясняем, что в результате реализации объекта незавершенного строительства по ул. Гагарина, д. 2 по ГП образовался убыток 321 857 тыс. руб. (данные для расчета убытка взяты на основании документов и регистров, переданных ликвидатором общества конкурсному управляющему)

Конкурсный управляющий

ООО «Стройиндустрия»

12 октября 2022г.



В.Л. Чебыкин