



Председатель Арбитражного суда Республики Бурятия
Иванову В.А.
670001, Республика Бурятия,
г. Улан-Удэ, ул. Коммунистическая, 52

Общество с ограниченной
ответственностью «БайкалЭнергоСтройСервис»
664007, Иркутская область, г. Иркутск,
ул. Ф. Энгельса, д. 10

Уважаемый Владислав Анатольевич!

29 сентября 2010 года между Обществом с ограниченной ответственностью «БайкалЭнергоСтройСервис» и Обществом с ограниченной ответственностью «Фармацевтическое объединение «ЮнитФарм» был заключен договор купли-продажи движимого и недвижимого (комплекса) имущества № 09/10-1кп (далее по тексту - Договор), согласно условиям которого Общество обязуется передать в собственность Объединению следующее имущество:

- здание административно-бытового корпуса (недвижимое имущество): нежилое, трехэтажное здание, общей площадью 3869,60 кв.м., расположенное по адресу: Республика Бурятия, г. Улан-Удэ, поселок Энергетик, д. б/н; литера А, инв. № 29890-б/н;
- здание производственного цеха (недвижимое имущество): нежилое, двухэтажное здание, общей площадью 5979,50 кв.м., расположенное по адресу: Республика Бурятия, г. Улан-Удэ, поселок Энергетик, д. б/н; литера Б, инв. № 29890-б/н;
- здание литейного цеха (недвижимое имущество): нежилое, двухэтажное здание, общей площадью 3745,10 кв.м., расположенное по адресу: Республика Бурятия, г. Улан-Удэ, поселок Энергетик, д. б/н; литера Д, инв. № 29890-б/н;
- инструменты и оборудование (движимое имущество), количество и наименование которых указано в Приложении № 1 к Договору.

21 ноября 2011 года Арбитражным судом Республики Бурятия было вынесено решение по делу № А10-389/2011, согласно которого расторгнут договор купли-продажи движимого и недвижимого (комплекса) имущества № 09/10-1кп от 29 сентября 2010 года, заключенный между Обществом с ограниченной ответственностью «БайкалЭнергоСтройСервис» и Обществом с ограниченной ответственностью «Фармацевтическое объединение «ЮнитФарм», зарегистрированный Управлением Федеральной службы государственной регистрации, кадастра и картографии по Республике Бурятия 19 ноября 2010 года, о чем в едином государственном реестре прав на недвижимое имущество и сделок с ними 19 ноября 2010 года сделана запись регистрации № 01/072/2011-360; № 01/075/2011-361; № 01/075/2011-362, на Общество с ограниченной ответственностью «Фармацевтическое объединение «ЮнитФарм» возложена обязанность вернуть ООО «БайкалЭнергоСтройСервис» имущество:

- здание административно-бытового корпуса (недвижимое имущество): нежилое, трехэтажное здание, общей площадью 3869,60 кв.м., расположенное по адресу: Республика Бурятия, г. Улан-Удэ, поселок Энергетик, д. б/н; литера А, инв. № 29890-б/н;
- здание производственного цеха (недвижимое имущество): нежилое, двухэтажное здание, общей площадью 5979,50 кв.м., расположенное по адресу: Республика Бурятия, г. Улан-Удэ, поселок Энергетик, д. б/н; литера Б, инв. № 29890-б/н;
- здание литейного цеха (недвижимое имущество): нежилое, двухэтажное здание, общей площадью 3745,10 кв.м., расположенное по адресу: Республика Бурятия, г. Улан-Удэ, поселок Энергетик, д. б/н; литера Д, инв. № 29890-б/н;

Судебный акт первой инстанции по делу А10-389/2011 составлен без изменения постановлением Четвертого Арбитражного апелляционного суда от 31 января 2012 года.

В производстве Арбитражного суда Республики Бурятия находится рассмотрение дела № А10-3681/2011 по иску ОАО АК «БайкалБанк» к ЗАО «Бурятэнергоремонт», ООО «Магистраль-Строй-Сервис», ООО «Фармацевтическое объединение «ЮнитФарм», ООО «Вертикаль XXI», ООО «БайкалЭнергоСтройСервис» об обращении взыскания на заложенное имущество.

Общество с ограниченной ответственностью «БайкалЭнергоСтройСервис» является собственником имущества:

- здание административно-бытового корпуса (недвижимое имущество): нежилое, трехэтажное здание, общей площадью 3869,60 кв.м., расположенное по адресу: Республика Бурятия, г. Улан-Удэ, поселок Энергетик, д. б/н; литера А, инв. № 29890-б/н;
- здание производственного цеха (недвижимое имущество): нежилое, двухэтажное здание, общей площадью 5979,50 кв.м., расположенное по адресу: Республика Бурятия, г. Улан-Удэ, поселок Энергетик, д. б/н; литера Б, инв. № 29890-б/н;
- здание литейного цеха (недвижимое имущество): нежилое, двухэтажное здание, общей площадью 3745,10 кв.м., расположенное по адресу: Республика Бурятия, г. Улан-Удэ, поселок Энергетик, д. б/н; литера Д, инв. № 29890-б/н; (далее по тексту - Имущество).

Указанное имущество было заложено ООО «Фармацевтическое объединение «ЮнитФарм» в счет обеспечения обязательств по кредитным договорам: кредитный договор № 29-089 от 21 сентября 2009 года, кредитный договор № 11-015 от 28 января 2011 года, № 10-135 от 24 сентября 2010 года.

В силу ст. 353 ГК РФ, в случае перехода права собственности на заложенное имущество либо права

хозяйственного ведения или права оперативного управления им от залогодателя к другому лицу в результате возмездного или безвозмездного отчуждения этого имущества (за исключением случаев реализации этого имущества в целях удовлетворения требований залогодержателя в порядке, установленном законом) либо в порядке универсального правопреемства право залога сохраняет силу. Таким образом, спорное имущество перешло в собственность ООО «БайкалЭнергоСтройСервис» заложенное в счет обеспечения по кредитным договорам.

Истец – ОАО АК «БайкалБанк» по делу А10-3681/2011 просит суд обратить взыскание на вышеуказанное Имущество:

- здание административно-бытового корпуса (недвижимое имущество): нежилое, трехэтажное здание, общей площадью 3869,60 кв.м., расположенное по адресу: Республика Бурятия, г. Улан-Удэ, поселок Энергетик, д. 6/н; литера А, инв. № 29890-6/н, определив начальную продажную стоимость в размере 26660900 рублей 00 копеек;

- здание производственного цеха (недвижимое имущество): нежилое, двухэтажное здание, общей площадью 5979,50 кв.м., расположенное по адресу: Республика Бурятия, г. Улан-Удэ, поселок Энергетик, д. 6/н; литера Б, инв. № 29890-6/н, определив начальную продажную стоимость в размере 36523145 рублей 00 копеек;

- здание литейного цеха (недвижимое имущество): нежилое, двухэтажное здание, общей площадью 3745,10 кв.м., расположенное по адресу: Республика Бурятия, г. Улан-Удэ, поселок Энергетик, д. 6/н; литера Д, инв. № 29890-6/н, определив начальную продажную стоимость в размере 22875300 рублей 00 копеек;

Однако ООО «БайкалЭнергоСтройСервис» не согласно с определением начальной продажной стоимости вышеуказанного Имущества, указанной Истцом, в виду того, что не учтен значительный промежуток времени, прошедший с момента оценки заложенного Имущества, не учтено фактическое удорожание заложенного имущества. Таким образом рыночная стоимость заложенного Имущества, значительно возросла по сравнению с оценкой, ранее произведенной и данной сторонами в договоре о залоге. Просило назначить по делу экспертизу с определением рыночной стоимости вышеуказанного имущества.

ООО «БайкалЭнергоСтройСервис» также не согласно с оценкой следующего имущества, которое является предметом обращения взыскания по заявленным требованиям ОАО АК «БайкалБанк», обеспеченное залоговыми обязательствами по кредитным договорам: кредитный договор № 29-089 от 21 сентября 2009 года, кредитный договор № 11-015 от 28 января 2011 года, № 10-135 от 24 сентября 2010 года:

- часть нежилого 2-этажного здания (нежилое помещение), общая площадь 854 кв.м., (номер на поэтажном плане 1 этаж: 17-23, 2 этаж 12-14). Адрес объекта: Республика Бурятия, г. Улан-Удэ, Энергетик, д. 6/н. Условный номер 03:23000000:90/2003-000380, определив начальную продажную стоимость в размере 1088362 рубля 25 копеек. (принадлежит ЗАО «Бурятэнергоремонт»);

- здание лабораторного корпуса с материальным складом – 1-этажное, литера Ж-Ж1, инв. № 29890-6/н, общая площадь 358,6 кв.м. Адрес объекта: Республика Бурятия, г. Улан-Удэ, Энергетик, д. 90, строение 6. Определив начальную продажную стоимость в размере 1277929 рубля 44 копейки. (принадлежит ЗАО «Бурятэнергоремонт»);

- линия по производству пенобетона, в т.ч. виброгрохот, ленточный транспортер песка Л-6 м, комплекс водоподготовки, эстакада, электронная система управления, бункер-дозатор весовой (до 1000 кг.), шнековый транспортер цемента Л-5м, объемный дозатор ПВГ-гранул 1 куб.м., установка РС-1000, статор героторного насоса, компрессор С100 LB 40, автоматизированный резательный комплекс «АРК», комплект пыльных полотен для «АРК», инвентарный номер № 000000027, 2009 года выпуска, определив начальную продажную стоимость в размере 2050762 рубля 71 копейка. (принадлежит ООО «Вертикаль XXI»);

- дробилка щековая FITNEC 1107, РСМ серия 313868, 2009 года выпуска, заводской номер машины (рамы): 0811072085, номер двигателя MBD09685CAT C9, цвет кузова синий, определив начальную продажную стоимость в размере 5819936 рублей 48 копеек. (принадлежит ООО «Магистраль-Строй-Сервис»);

- асфальтосмесительный завод LJ 2000, производительностью 160 тонн в час, страна изготовитель КНР, определив начальную продажную стоимость в размере 5841522 рубля 30 копеек. (принадлежит ООО «Магистраль-Строй-Сервис»);

Заниженная стоимость вышеуказанного имущества влияет на права ООО «БайкалЭнергоСтройСервис» в виду того, что ответчики отвечают перед истцом солидарно. В связи с чем также просило назначить экспертизу об определении рыночной стоимости имущества.

Пунктом 1 статьи 350 ГК РФ реализация (продажа) заложенного недвижимого имущества, на которое в соответствии со статьей 349 ГК РФ, обращено взыскание, осуществляется в порядке, установленном Законом об ипотеке, если иное не предусмотрено законом.

Если сумма, вырученная при реализации заложенного имущества, превышает размер обеспеченного залогом требования залогодержателя, разница возвращается залогодателю (пункт 4 статьи 350 ГК РФ).

Определением Арбитражного суда Республики Бурятия (изготовленным 10 мая 2012 г.) по делу А10-3681/2011 была назначена экспертиза об определении рыночной стоимости объектов недвижимости.

Однако, судом не был решен вопрос о назначении экспертизы об определении рыночной стоимости объектов недвижимости (линия по производству пенобетона, дробилка щековая FITNEC 1107, асфальтосмесительный завод LJ 2000), о чем ООО «БайкалЭнергоСтройСервис» неоднократно просило в своих устных и письменных требованиях.

Также Общество просило поручить проведение экспертизы ООО «Центр оценки и консалтинга Санкт-Петербурга» и иным организациям, расположенным вне места расположения спорного (заложенного) имущества в целях объективности выводов эксперта.

Судом было поручено проведение экспертизы ООО «Перспектива», несмотря на неоднократные возражения ООО «БайкалЭнергоСтройСервиса» в виду того что проведение экспертизы в ООО «Центр

оценки и консалтинга Санкт-Петербурга» приведет к завышенным финансовым и временным затратам на проведение оценки.

Однако, выбор оценочной компании в качестве экспертного учреждения по финансовым и временным затратам не может отвечать требованиям справедливости и всесторонности рассмотрения дела, в связи с чем ущемляет права ООО «БайкалЭнергоСтройСервиса» как процессуальной фигуры по делу.

Кроме того, срок проведения экспертизы в ООО «Центр оценки и консалтинга Санкт-Петербурга» составлял 10 рабочих дней, что меньше срока проведения оценки специалистами ООО «Перспектива».

До настоящего времени эксперты ООО «Перспектива» не провели экспертизу об определении рыночной стоимости объектов недвижимости, в срок, указанный ими в своем информационном письме, что приводит к затягиванию сроков на проведение экспертизы.

Несмотря на то, что у нас нет оснований не доверять составу суда, в чьем производстве находится рассмотрение дела, считаю необходимым уведомить Вас о том, что на судью рассматривающую дело, а также на экспертов ООО «Перспектива» может быть оказано давление, в виду того, что Истец по делу имеет монопольное положение на рынке предоставления банковских услуг в регионе Республика Бурятия, имеет «соответствующий» административный ресурс. Вызывает опасения давление со стороны Истца на определенное судом экспертное учреждение ООО «Перспектива» с целью определения по назначенной экспертизе более низкой рыночной стоимости объектов недвижимости и, в дальнейшем, их завладением.

Прошу Вас как высшее должностное лицо возглавляемого Вами суда взять под личный контроль и обеспечить объективное рассмотрение дела № А10-3681/2011.

Директор
04 июня 2012 г.



О.А. Щербак