

от Алексева Андрея Александровича

Жалоба на действия арбитражного управляющего
и на уклонение от исполнения служебных обязанностей им же

В соответствии с объявлением о торгах в ЕФРСБ за №2689081:

Карточка торгов

Площадка	"Ru-Trade24"
Должник	Акционерное общество "Стальконструкция"
Арбитражный управляющий	Романов Юрий Петрович
Организатор торгов	Романов Юрий Петрович
Вид торгов	Публичное предложение
Форма подачи предложения о цене	Открытая
Номер торгов	127
Дата получения сообщения	19.05.2018 13:03
Дата начала торгов	21.05.2018 00:01
Дата окончания торгов	30.09.2018 23:59
Дата начала приема заявок	21.05.2018 00:01
Дата окончания приема заявок	30.09.2018 23:59
Объявление о торгах в ЕФРСБ	№2689081 опубликовано 11.05.2018

Организатор торгов - Романов Юрий Петрович (ОГРН 304532130300821, ИНН 532101709054, СНИЛС 049-237-50569), член Союза арбитражных управляющих "Саморегулируемая организация "Северная Столица" (ОГРН 1027806876173, ИНН 7813175754, (194100 г. Санкт-Петербург, ул. Новолитовская, дом 15, лит. «А»), адрес для направления корреспонденции: 173020, г. Великий Новгород, ул. Хутынская, д.5, оф.21., тел. +79116000780, e-mail: audit-appraise@mail.ru), сообщает о продаже имущества должника - Акционерного общества «Стальконструкция» (ОГРН 1025300802427, ИНН 5321071080, юридический адрес: 173018, Новгородская обл., Новгородский р-н, д. Григорово, д.2Б), признанного банкротом на основании Решения Арбитражного суда Новгородской области от 20.07.2017г. по делу № А44-164/2017, путем открытых торгов в форме публичного предложения на электронной торговой площадке ООО «Ру-Трейд» (ОГРН 125658038021, ИНН 5610149787) по адресу: <http://www.ru-trade24.ru> (далее ЭТП).

Я, Алексей Андрей Александрович, участвовавший в данных торгах посредством своего представителя – Золотарева Олега Владимировича, став единственным участником торгов, был признан победителем и со мной был подписан договор купли-продажи недвижимого имущества, являвшегося предметом торгов, а именно – нежилое помещение площадью 32,6 кв.м., расположенного по адресу: г. Великий Новгород, ул. Нехинская д. 46.

Договор был подписан в трех экземплярах со стороны покупателя – от моего имени, со стороны продавца – Романовым Ю. П. от имени АО «Стальконструкция», предприятия-банкрота. Подписание состоялось в присутствии моего представителя – Золотарева Олега Владимировича.

В тот же день мне были переданы ключи от продаваемого помещения для детального ознакомления и оценки будущего ремонта.

В ходе осмотра помещения были выявлены существенные недостатки и отличия реального помещения от описываемого в аукционной документации.

03 августа 18

Алексей

В частности выяснилось, что линия водоснабжения, заведенная в здание является индивидуальной собственностью третьего лица – Дорошева Л. К., который сообщил о демонтаже участка водопровода, обслуживавшего санузел приобретаемого мною нежилого помещения ввиду того факта, что именно Дорошев Л. К. является единоличным владельцем и пользователем единственной ветки водопровода, подведенной в здание. Другой возможности подключения к сети водоснабжения поблизости от здания не существует, а подключение к данной линии водоснабжения ее собственник Дорошев Л. К. оценил в 200 т.р., в то время как в аукционной документации указано обеспечение продаваемого помещения всеми сетями инженерных коммуникаций, в т.ч. центрального водоснабжения, что прямо отмечено в аукционной документации – а именно, в отчете об оценке продаваемого имущества, Таблица 1 отчета, и последующем разделе отчета, в котором, в частности, указывается на обеспечение продаваемого помещения коммуникациями как на ключевую составляющую оценки стоимости данного помещения. При этом в продаваемом мне помещении на момент просмотра помещения была установлена мойка, к которой подведены трубы водоснабжения, на которых установлен счетчик потребления водоснабжения. В помещении сети водоснабжения выглядят целостными, наружные сети имеют место быть, но, как оказалось принадлежат совсем другим лицам. Арбитражный управляющий Романов Ю. П. умолчал об отсутствии водоснабжения, хотя данный факт существенно ограничивает использование продаваемого им помещения в офисных целях (в целях приобретения) ввиду отсутствия необходимых условий нахождения сотрудников предприятий на рабочем месте в соответствии с действующим законодательством, в частности – санитарными нормами.

Так же в ходе осмотра помещения после приобретения стало известно, что система якобы «центрального отопления», «находящаяся в хорошем состоянии» (в соответствии с той же таблицей 1 отчета об оценке, входящим в состав аукционной документации), на деле оказалась демонтирована в соседнем помещении, принадлежащем Дорошеву Л. К., центральной никогда не являлась, была запитана от электрического котла, находящегося в помещении Дорошева Л. К., который был демонтирован значительное время назад. Мне обеспечили доступ в соседнее помещение, в котором действительно из стены торчали обрезки труб, само помещение не отапливалось и использовалось как холодный склад. О состоянии отопления аукционным управляющим Романовым Ю. П. при показе помещения (до получения задатка и заявки на участие в торгах по продаже данного помещения), мне не было сказано ни слова. При этом снаружи здания имелась линия центрального отопления, заведенная в данное здание. Как выяснилось позже – она принадлежит третьим лицам, подключение к ней возможно лишь на коммерческой основе, в то время как в аукционной документации указано не только наличие но и работоспособность системы отопления именно в продаваемом помещении. По факту в отсутствие отопления в помещении его можно использовать лишь как холодный склад, но не по прямому назначению, для которого оно приобреталось (офисная деятельность). Данный факт существенно снижает стоимость приобретаемого помещения.

«Центрального горячего водоснабжения», «в хорошем состоянии», которым якобы обеспечено продаваемое помещение в соответствии с Таблицей 1 отчета об оценке, в данном здании не было никогда. Что еще сильнее снижает обеспеченность помещения инженерными коммуникациями (в принципе, до нуля). Как и системы видеонаблюдения, нет еще и обоев под покраску и натяжных потолков, что снижает ремонтпригодность помещения ввиду разницы стоимостей ремонтно-строительных работ.

Подписанный договор купли-продажи указанного помещения содержал требования внесения полного расчета в течении 30 дней, что проговаривалось еще на первичном осмотре помещения до внесения мною задатка, что давало мне некоторое время на обращение к аукционному управляющему за разъяснениями сложившейся ситуации. Но в ответ от Романова Ю. П. я услышал лишь «...не нравится что купили? Продайте!...» и «...не собираюсь я ничего восстанавливать...» (запись разговора №1), после чего отвечать на мои звонки Романов Ю. П. перестал, на смс, содержащее предложение передать помещение в реальном его состоянии также не отреагировал.



Чтобы не потерять задаток, мне пришлось внести полную оплату стоимости указанного помещения, хотя на момент оплаты уже было ясно, что помещение не стоит ни предложенной мною цены, ни оценочной стоимости, ни даже половины ее. Внеся полную сумму платежа (для чего мне пришлось взять кредит и продать личный автомобиль, а так же отказаться от досрочного погашения ипотеки – сумма приобретения позволяла избавиться от двух кредитов сразу), я известил об этом Романова Ю. П., через смс, что готов встречаться в МФЦ для подачи документов на переход права собственности на продаваемое мне помещение. Романов Ю. П. никак не отреагировал на данное сообщение, в последующем перестал отвечать на мои звонки (с 19.06.18.).

Считаю данное уклонение от передачи уже оплаченного имущества умышленным и злонамеренным уклонением от исполнения обязанностей аукционного управляющего.

В последующем, Романов Ю.П. вышел на связь с моим доверенным лицом – Золотаревым О.В. (по инициативе Золотарева О. В.), они договорились о встрече, на которой мне было предложено подписать акт о приеме-передачи продаваемого помещения «без претензий». Так как претензии были, и были существенными – я был вынужден отказаться. Вместо этого я предложил свою редакцию акта приема-передачи с указанием недостатков реально передаваемого помещения от сведений, указанных в аукционной документации. Предложенная мною редакция актов была проигнорирована. Романов Ю. П. предложил мне обратиться за разъяснениями к учредителю АО «Стальконструкция» за разъяснениями ситуации, разговор с которым ясности не прибавил. Претензии оставались теми же и так же игнорировались аукционным управляющим.

В течении месяца после внесения окончательного расчета за приобретаемое помещение, я периодически пытался связаться с Романовым Ю. П., но он игнорировал мои звонки. «12» 07 2018 года я отправил аукционному управляющему на указанный им адрес электронной почты акты приема-передачи с указанием выявленных недостатков. Реакция оказалась неожиданной.

Спустя несколько дней после этого, я получил от Романова Ю. П. заказное письмо с угрозой расторгнуть сделку ввиду якобы моего бездействия в плане приема помещения, подписанное им 10 07 2018 года, но отправленное 12 07 2018 года – в день получения аукционным управляющим на эл. почту моего видения акта приема-передачи. Письмо содержало лишь данное сообщение, актов приема-передачи, подписанных со стороны аукционного управляющего в конверте не было, что свидетельствует о его нежелании признавать недостатки помещения и тем более их фиксировать и оформлять в соответствии с требованиями действующего законодательства РФ. Считаю данное поведение злонамеренным уклонением от должностных обязанностей со стороны Романова Ю. П., связанного с нежеланием нести ответственность за предоставление недостоверных сведений на электронную торговую площадку.

В тот же день я повторно распечатал акты приема-передачи продаваемого помещения с указанием выявленных недостатков, подписал его со стороны покупателя и отправил Романову Ю. П. на его почтовый адрес с описанием вложения и отчетом о доставке. Данное письмо было получено Романовым Ю.П. «21» 07 2018 г. Реакции на него не поступило.

30 07 2018 года аукционный управляющий сам позвонил мне с предложением продать еще не переданное мне помещение третьему лицу – якобы у него есть на данное помещение покупатель. После того, как я заострил внимание на том, что данное помещение еще не передано с мою собственность, и уже давно пора передать мне его по акту приема-передачи в соответствии с требованиями действующего законодательства и договора купли-продажи, подписанного Романовым Ю.П. и мною – договор отводил на это 5 дней с момента получения денежных средств на счет продавца, и этот момент известен лишь продавцу. Но не полтора же месяца продавец ждет поступления на счет денежных средств, перечисленных покупателем от 19 июня 2018 года!

В ответ Романов Ю.П. заявил, что прямо сию минуту выставит проданное, но не переданное мне указанное нежилое помещение якобы всвязи с моим нежеланием принимать его. Факт получения им подписанных мною актов приема-передачи Романов Ю. П. упрямо игнорировал, утверждал, что раз я, Алексеев Андрей Александрович, не оформил до сих пор переход права собственности на продаваемое нежилое помещение – то он это будет воспринимать

как отказ от приобретения продаваемого помещения, которое будет продано другому покупателю, я потерю задаток, и должен буду компенсировать Романову Ю. П. издержки, связанные с проведением повторной процедуры торгов, а так же пеню за принятие по акту приема передачи указанного помещения. (запись разговора №2).

Считаю данные действия Романова Ю. П. злонамеренным превышением полномочий аукционного управляющего, направленным на сокрытие недостатков исполнения им его должностных обязанностей.

На сегодняшний день, 02 августа 2018 других известий от Романова Ю. П. я не получал, о судьбе приобретенного помещения мне ничего не известно. Фактически заключенный договор купли-продажи не принят на регистрацию в МФЦ всвязи с отсутствием второй стороны сделки – Романова Ю. П. Помещение мне по прежнему не передано по акту приема-передачи, договор купли-продажи не зарегистрирован по причине уклонения арбитражного управляющего от встречи в МФЦ для совместной подачи заявления о регистрации перехода права собственности.

Сообщаю о своем намерении обратиться в суд за принуждением аукционного управляющего Романова Ю. П. заключить сделку купли-продажи данного помещения со мной, Алексеевым Андреем Александровичем, как с победителем торгов. От сделки отказываться не намерен.

Ввиду расчета за приобретаемое помещение из кредитных средств, на настоящий момент терплю серьезные издержки, связанные с невозможностью пользования приобретенным помещением. Фактически пользование помещением не осуществлял ввиду необходимости проведения ремонта и подключения коммуникаций для осуществления рабочего процесса. Подключение невозможно ввиду отсутствия зарегистрированного права собственности. Не могу даже сдать в аренду данное помещение.

Считаю, что действия (как и бездействие) арбитражного управляющего не укладываются в рамки действующего законодательства.

Прошу провести проверку действий арбитражного управляющего Романова Юрия Петровича по вышеуказанным поводам.

К заявлению прилагаю:

- 1) Соглашение о задатке от 25 05 2018
- 2) Договор купли-продажи недвижимого имущества №12 от 01 06 2018
- 3) Чеки о проведении перечисления денежных средств на счет продавца в счет задатка и в счет окончательного расчета.
- 4.1) Договор возмездного оказания услуг №4/2018 от 25 05 2018
- 4.2) Поручение принципала от 25 05 18г. к агентскому договору №3 от 18 05 18г.
- 4.3) Акт о приемке выполненных работ агентом от 01 06 2018 г.
- 5) Подтверждение отправки подписанных актов приема-передачи в адрес Романова Ю. П.
- 6) Письмо Романова Ю. П. о намерении расторгнуть сделку
- 7) Подписанный акт приема-передачи со стороны покупателя, Алексеева А. А.
- 8) Записи переговоров с Романовым Ю. П. – о наличии претензий по имеющимся недостаткам продаваемого помещения (запись №1 от 19 06 2018 года) и о его намерении расторгнуть сделку и перепродать проданное мне помещение (запись №2 от 30 июля 2018 года).

*Всего: 18 листов (ч. 1 и 2)
18 листов приложений (копии)*

03. августа 2018г

Алексеев / Алексеев А. А.