

ФИНАНСОВЫЙ УПРАВЛЯЮЩИЙ
Пушкарева Сергея Викторовича
КОРОБОВ КОНСТАНТИН ВИКТОРОВИЧ

Адрес для направления корреспонденции финансовому управляющему: 191028, г. Санкт-Петербург, а/я 171,
тел. +7 981 834 47 48

ОТЧЕТ ОБ ОЦЕНКЕ ИМУЩЕСТВЕННЫХ ПРАВ
ПУШКАРЕВА СЕРГЕЯ ВИКТОРОВИЧА
С УЧЕТОМ СВЕДЕНИЙ, ПОЛУЧЕННЫХ ИЗ ФНС РОССИИ, УПРАВЛЕНИЯ
РОСРЕЕСТРА ПО СОСТОЯНИЮ НА 26.07.2016

Решением Арбитражного суда Санкт-Петербург и Ленинградской обл. по делу № А56-71733/2015 от 16.05.2016г. Пушкарев Сергей Викторович (дата и место рождения: 30.07.1976, пос. Алексеевское Алексеевского р-на ТАССР; ИНН 614305731943, СНИЛС 034-663-441-50; место жительства: Санкт-Петербург, Приморский просп., д. 137, корп. 1, кв. 942) признан несостоятельным (банкротом), введена реализация имущества гражданина.

Финансовым управляющим утвержден Коробов Константин Викторович.

№ п/п	Наименование и организационно-правовая форма организации Местонахождение организации (адрес)	Рыночная стоимость (руб)	Уставный, складочный капитал, паевый фонд (руб.)	Доля участия	Основание участия
4.1	ООО «Пальмира» 190020, г. Санкт-Петербург, наб. Обводного канала. Д. 134-136-138, корп. 71, литер А, пом. 7Н, ОГРН: 5067847294906, ИНН: 7839340949	0,00	10000,00	100%	Процедура конкурсного производства дело №А56-12152/2015
4.2	ООО «С.П.И.» 190020, г. Санкт-Петербург, наб. Обводного канала. Д. 134-136-138, корп. 401, литер А, пом. 1Н, ОГРН: 1097847212572, ИНН: 7842413001	27 000 000,00	10000,00	100%	
4.3	ООО «Северная Ривьера» 191124, Россия, г. Санкт-Петербург, ул. Красного Текстильщика, 13 А/литер 3 ИНН: 7816232190 ОГРН: 1037835084198	0,00	40000,00	100%	Введена процедура конкурсного производства №А56-11583/2015

В соответствии с п.3 ст.64 ФЗ "О несостоятельности" уже со стадии наблюдения органы управления должника не вправе принимать решения "о выходе из состава учредителей (участников) должника, приобретении у акционеров ранее размещенных акций".

п.2 ст.126 в КП - "С даты принятия арбитражным судом решения о признании должника банкротом и об открытии конкурсного производства прекращаются полномочия руководителя должника, иных органов управления должника и собственника имущества должника - унитарного предприятия (за исключением полномочий общего собрания участников должника, собственника имущества должника принимать решения о заключении соглашений об условиях предоставления денежных средств третьим лицом или третьими лицами для исполнения обязательств должника)".

Решением Арбитражного суда г.Санкт-Петербург и Ленинградской области по делу №А56-12152/2015 ООО «Пальмира» 190020,г.Санкт-Петербург, наб. Обводного канала. Д. 134-136-138, корп. 71, литер А, пом. 7Н, ОГРН: 5067847294906, ИНН: 7839340949 признано несостоятельным (банкротом), в отношении организации введена процедура конкурсного производства.

Решением Арбитражного суда г.Санкт-Петербург и Ленинградской области по делу № А56-11583/2015 ООО «Северная Ривьера» 191124, Россия, г. Санкт-Петербург, ул. Красного Текстильщика, 13 А/литер 3 ИНН: 7816232190 ОГРН: 1037835084198 признано несостоятельным (банкротом), в отношении организации введена процедура конкурсного производства.

На основании изложенного, данные доли не могут быть реализованы, рыночная стоимость составляет 0,00 рублей.

ООО «С.П.И.» 190020,г.Санкт-Петербург, наб. Обводного канала. Д. 134-136-138, корп. 401, литер А, пом. 1Н, ОГРН: 1097847212572, ИНН: 7842413001. Организация организована 13.08.2009г., состоит на учете в МИ ФНС №15 по г.Санкт-Петербург и Ленинградской области. Единственным учредителем общества является Пушкарев Сергей Викторович, исполнительным органом является – Пушкарев Сергей Викторович. Лицензии отсутствуют. Уставной капитал организации составляет 10 000 рублей. Согласно сайта ВАС РФ ООО «С.П.И.» является ответчиком по следующим делам:

- 1) А56-85331/2014 Взыскать с общества с ограниченной ответственностью «С.П.И.» в пользу Комитета по управлению городским имуществом 572 649руб. 97коп., в том числе 492 650руб. 78коп. задолженности по арендной плате, 79 999руб. 19коп. неустойки.
- 2) А56-44600/2014 Взыскать с общества с ограниченной ответственностью «С.П.И.» в пользу Комитета по управлению городским имуществом 887434 руб. 46 коп., в том числе 730445 руб. 31 коп. задолженности по арендной плате, 156989 руб. 15 коп. неустойки. Взыскать с общества с ограниченной ответственностью «С.П.И.» в доход федерального бюджета 20749 руб. государственной пошлины.
- 3) А56-15664/2014 Взыскать с общества с ограниченной ответственностью "С.П.И."(адрес:Россия, 191014, Санкт-Петербург, ул. Чехова, д. 7, ЛИТА,ПОМ 1-Н,ОГРН 1097847212572, ИНН 7842413001, дата регистрации 13.08.2009) в пользу Пенсионного Фонда Российской Федерации штрафные санкции в размере 330руб.00коп.Взыскать с общества с ограниченной ответственностью "С.П.И."(адрес:Россия, 191014, Санкт-Петербург, ул. Чехова, д. 7, ЛИТ А,ПОМ 1-Н, ОГРН 1097847212572, ИНН 7842413001, дата регистрации 13.08.2009) доход федерального бюджета Российской Федерации государственную пошлину в размере 2 000 руб.
- 4) А56-73994/2013 взыскать с общества с ограниченной ответственностью «С.П.И.» в пользу Комитета по управлению городским имуществом Санкт-Петербурга 293195 руб. 34 коп. задолженности по арендной плате за период

с 01.10.2012 по 31.12.2012, 01.07.2013 по 30.09.2013, 61619 руб. 31 коп. пени по договору от 17.12.2009 № 11/ЗД-02741. В остальной части в иске отказать. Взыскать с общества с ограниченной ответственностью «С.П.И.» в доход федерального бюджета 10086 руб. 43 коп. государственной пошлины.

- 5) А56-26242/2012 Взыскать с Общества с ограниченной ответственностью «С.П.И.» в пользу Комитета по управлению городским имуществом Санкт-Петербурга 2279727 руб. 24 коп., в том числе 1993251 руб. 06 коп. задолженности по арендной плате по договору № 11/ЗД-02741 от 17.12.2009 за период с 01.10.2011-30.06.2012, 286476 руб. 18 коп. пени. Взыскать с Общества с ограниченной ответственностью «С.П.И.» в доход федерального бюджета 34398 руб. 63 коп. государственной пошлины.

Судебных дел, где ООО «С.П.И.» является взыскателем (истцом) не выявлено.

Согласно ответа ФНС России №05-11-04/08739 от 24.06.2016 в ООО «С.П.И.» числится один сотрудник (директор – Пушкарев С.В.)

Согласно декларации на имущество за 2013г. совокупная стоимость имущества ООО «С.П.И.» по состоянию на 31.12.2014г. составила 905 725 рублей. В 2014г. имущество отсутствует.

Согласно бухгалтерской отчетности за 2013г. активы ООО «С.П.И.» составили 9638тыс.рублей, в т.ч. материальные внеоборотные активы 8393 тыс.рублей.

Согласно бухгалтерской отчетности за 2014г. активы должника возросли до 81720тыс.рублей. Данный показатель увеличен за счет финансовых и других оборотных активов. Между тем, согласно отчета о финансовых результатах выручка должника составила 0,00 рублей.

Согласно бухгалтерской отчетности за 2015г. активы должника снизились до 63423тыс.рублей. Согласно отчета о финансовых результатах выручка должника составила 1490,00 тыс.рублей.

Согласно ОКВЭД основным видом деятельности должника является сдача внаем собственных нежилых помещений.

С учетом того, что с 2013 года в собственности ООО «С.П.И.» собственных основных средств не числится, что подтверждается выпиской из Единого государственного реестра прав на недвижимое имущество и сделок с ним. Между тем, согласно картотеки дел видно, что ООО «С.П.И.» имеет задолженность перед Комитетом по управлению городским имуществом Санкт-Петербурга. Согласно судебных актов между Комитетом (арендодатель) и Обществом (арендатор) был заключен договор аренды №11/ЗД-02741 от 17.12.2009 (далее -Договор), в соответствии с пунктом 1.1 которого арендодатель предоставляет, а арендатор принимает и использует на условиях аренды земельный участок площадью 7934 кв.м по адресу: СанктПетербург, набережная Обводного канала, д.134-136-138, к.401, лит. А, кадастровый № 78:32:8004:89; категория земель: земли населенных пунктов, разрешенное использование: для размещения объектов коммерческой деятельности.

Согласно выписке из Единого государственного реестра прав на недвижимое имущество и сделок с ним долгосрочная аренда на вышеуказанный земельный участок зарегистрирована до 03.03.2058г.

Для расчета действительной стоимости доли применяется достаточно простая формула. Нужно размер доли вышедшего участника, выраженный в процентах или в виде дроби, умножить на сумму чистых активов компании (абз. 2 п. 2 ст. 14 закона № 14-ФЗ).

Установленный законом порядок расчета действительной стоимости доли является императивным (постановление ФАС Уральского округа от 17.02.09 по делу № А60-15633/2008-С3). Это значит, что нельзя договориться об ином способе расчета, в том числе путем внесения соответствующих положений в устав или договор об осуществлении прав участников. Например, договоренность об исключении в целях

расчета какого-либо показателя из состава чистых активов общества не будет иметь юридической силы (определение ВАС РФ от 13.12.10 № ВАС-16834/10). Нельзя изменить и отчетный период для определения стоимости чистых активов (постановление Шестого арбитражного апелляционного суда от 10.02.11 по делу № А73-5445/2010).

Правовых актов, устанавливающих порядок расчета стоимости чистых активов специально для обществ с ограниченной ответственностью, не существует, поэтому можно руководствоваться Порядком оценки стоимости чистых активов акционерных обществ, который был утвержден приказом Минфина России и ФКЦБ России от 29.01.03 № 10н/03-б/пз (далее – порядок оценки). Это мнение разделяют и суды (определения ВАС РФ от 21.06.10 № ВАС-7483/10, от 24.03.10 № ВАС-3575/10, от 05.03.10 № ВАС-1880/10, постановление ФАС Северо-Кавказского округа от 13.03.12 по делу № А53-10992/2011).

Таким образом, чистыми активами ООО «С.П.И.» является право аренды земельного участка.

Согласно сайта КУГи в настоящее время реализуется право аренды

Тип объекта	Наименование Адрес	Район	Начальная цена лота	Общая площадь	Дата торгов	Тип торгов
	<u>Земельный участок из земель населенных пунктов, разрешенное использование – для размещения многоквартирного жилого дома (жилых домов)</u>				03 августа 2016, 10:00	
Земельный участок	г.Санкт-Петербург, Муринская дорога, уч-к 4, (территория, ограниченная Приозерским направлением ж.д., административной границей СПб, береговой линией Муринского ручья (формируемый зем. уч. № 36)	Красногвардейский	58 000 000,00 руб.	16 873,00 м ²		Аукцион с открытой формой подачи предложений

Исходя из математических расчетов стоимость права аренды оцениваемого земельного участка составит 27 272 684,00 рублей.

Таким образом, стоимость доли составит 27 272 684 – 10 000 – 3826654,00 = 23 436 030 рубля.

С учетом изложенного, по мнению финансового управляющего, стоимость доли в ООО «С.П.И.» округленно составит 23 436 030 рублей.

Финансовый управляющий



К.В.Коробов