

3

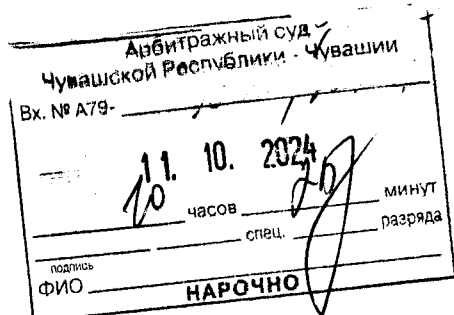
**И. о. председателя Арбитражного суда
Чувашской Республики-Чувашии
Филиппову Б. Н.**
428000, г. Чебоксары, пр. Ленина, д. 4

Внепроцессуальное обращение

От представителя Карпова В. А., Карпова Д. В.,
Карповой О. А., Карпова В. А. по доверенности

Яхатина Сергея Александровича

Уважаемый Борис Николаевич!



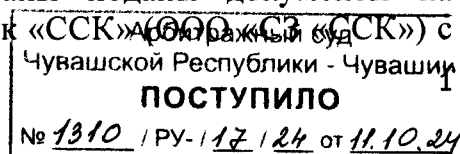
Арбитражным судом Чувашской Республики рассматривается дело № А79-3810/2024 по иску акционеров ЗАО «Сельский строительный комбинат «Чебоксарский» Карпова Владимира Аркадьевича, Карпова Дмитрия Владимировича, Карповой Ольги Анатольевны, Карпова Валерия Аркадьевича к ООО «Специализированный застройщик «ССК» о признании договора купли-продажи земельного участка с кадастровым номером 21:21:076202:8443 недействительной сделкой и применении последствий недействительности сделки.

Упомянутое дело возникло в результате недобросовестных действий генерального директора ЗАО «ССК «Чебоксарский» Иванова В. В., направленных на вывод земельного участка из Общества и обращение его фактически в свою пользу и для целей личного обогащения в результате использования данного земельного участка путем строительства на нем многоквартирного жилого дома.

Обстоятельства вывода активов из ЗАО «ССК «Чебоксарский» имеют, в том числе, социальное значение, поскольку затрагивают права участников долевого строительства многоквартирного жилого дома, рискующих остаться без денежных средств и жилья, если принять во внимание, что строительство осуществляет фирма с уставным капиталом в 10 000 руб. и созданная всего полгода назад (ООО «СЗ «ССК»). Кроме того, строительство ведется фактически ресурсами ЗАО «ССК «Чебоксарский», что может привести к несостоятельности Общества, поскольку весь доход от реализации строящихся квартир получает генеральный директор Общества Иванов В. В. через подконтрольное ему лицо – ООО «СЗ «ССК» в лице директора Чернова В. В., а расходы ЗАО «ССК «Чебоксарский» на данное строительство не компенсируются.

05 марта 2024 года ЗАО «ССК «Чебоксарский» получило в Администрации г. Чебоксары разрешение № 21-01-13-2024 на строительство на земельном участке с кадастровым номером 21:21:076202:8443 объекта капитального строительства «Многоквартирный жилой дом с пристроенной котельной поз. 9 в микрорайоне 3 жилого района «Солнечный» Новоюжного планировочного района г. Чебоксары, на основании, в том числе, представленной Обществом проектной документации на строительство и результатов инженерных изысканий от 28.02.2024 № 21-2-1-3-008076-2024 (приложение 1).

В этот же день, 05 марта 2024 года главный инженер ЗАО «ССК «Чебоксарский» Чернов В. В. в налоговые органы поданы документы на регистрацию ООО «Специализированный застройщик «ССК» (ООО «СЗ «ССК»).



уставным капиталом в 10 000 руб. Упомянутое общество зарегистрировано 11 марта 2024 года (**приложение 2**).

13 марта 2024 года Иванов В. В., действуя от имени ЗАО «ССК «Чебоксарский» по договору купли-продажи передал данный земельный участок в собственность ООО «СЗ «ССК». Стороны сделки оценили указанный земельный участок в размере 55 000 000 руб. (**приложение 3**), в то время как рыночная стоимость данного земельного участка на момент совершения сделки составляла 140 850 000 руб. (**приложение 4**).

20 марта 2024 года разрешение на строительство, выданное ЗАО «ССК «Чебоксарский», переоформлено на ООО «СЗ «ССК» (**приложение 1**). В настоящее время на упомянутом земельном участке осуществляется строительство многоквартирного жилого дома, застройщиком выступает ООО «СЗ «ССК».

Изложенное свидетельствует о том, что Иванов В. В., выведя актив ЗАО «ССК «Чебоксарский» в виде земельного участка на иное, подконтрольное ему, Иванову В. В., лицо, фактически осуществляет строительство многоквартирного жилого дома ресурсами ЗАО «ССК «Чебоксарский», однако всю материальную выгоду обращает исключительно в свою пользу.

Акционеры Карпова Владимира Аркадьевича, Карпова Дмитрия Владимировича, Карповой Ольги Анатольевны, Карпова Валерия Аркадьевича в рассматриваемом деле оспаривают договор купли-продажи земельного участка, в том числе, по основанию причинения вреда ЗАО «ССК «Чебоксарский» в результате реализации земельного участка по цене, значительно ниже рыночной.

В обоснование своих требований акционеры предоставили отчет о рыночной стоимости земельного участка с кадастровым номером 21:21:076202:8443, выполненного ООО «Эксперт-Оценка», согласно которому рыночная стоимость упомянутого земельного участка составляет 140 850 000 руб. (**приложение 4**)

Представитель ответчика ООО «СЗ «ССК» Сорокин Д. Г. в обоснование своих возражений на исковые требования представил отчет об оценке, выполненный оценщиком ООО «Региональный центр профессиональной оценки и экспертизы» Кудряшовым Д. Г., согласно которому рыночная стоимость упомянутого земельного участка составляет 53 740 000 руб. (**приложение 5**)

28 июня 2024 г. определением Арбитражного суда Чувашской Республики назначена судебная экспертиза по определению рыночной стоимости земельного участка с кадастровым номером 21:21:076202:8443. Проведение экспертизы поручено эксперту ФБУ «Чувашская лаборатория судебной экспертизы» Минюста России Михайловой Екатерине Львовне (**приложение 6**).

Согласно выводам проведенной судебной экспертизы рыночная стоимость земельного участка с кадастровым номером 21:21:076202:8443 составляет 56 787 276 руб. (**приложение 7**).

Для дачи пояснений по проведенному экспертному исследованию эксперт Михайлова Е. Л. вызвана в суд.

Опрошенная в судебном заседании 07.10.2024 г. судебный эксперт Михайлова Е. Л. пояснила буквально следующее:

«Я увидела отчет об оценке Кудряшова [оценщик, выполнивший отчет об оценке для стороны ответчика по делу], да? Я сразу поняла, что человек честный. Я смотрю, на его цену можно ориентироваться. Он устанавливает цену в границах рынка, он все дает четко, обоснованно. Я посмотрела его отчет об оценке –

идеальный отчет об оценке. Там даже была экспертиза. Эксперт СРО, наш эксперт, он тоже оценщиком является, а он является, Кудряшов, нашим членом, нашим руководителем Чувашского... ну, Чувашской Республики... Там все идеально, было написано, и я считаю, что ему можно верить, реально, он хорошо работает, работа его идеальна просто прямо налицо» (3 мин. 36 сек. по 4 мин. 27 сек. аудиопотокола).

По данным официального сайта саморегулируемой организации Ассоциация «Саморегулируемая организация оценщиков «Экспертный совет» Кудряшов Дмитрий Германович является членом СРО и членом Экспертного совета Ассоциации (регистрационный номер 565) (**приложение 8**).

Михайлова Екатерина Львовна является членом Ассоциация «Саморегулируемая организация оценщиков «Экспертный совет» (регистрационный номер 2854) (**приложение 9**).

В соответствии с пунктом 3.1.2 Положения об экспертном совете Ассоциации «Саморегулируемой организации оценщиков «Экспертный совет» (**приложение 10**) к компетенции Экспертного совета относится, в том числе, проведение экспертизы отчетов об оценке.

Таким образом, Михайлова Екатерина Львовна и Кудряшов Дмитрий Германович:

- являются членами одной саморегулируемой организации оценщиков;
- Кудряшов Дмитрий Германович является членом Экспертного совета СРО и вправе проводить экспертизы отчетов об оценке, выполненные Михайловой Е. Л.;
- Кудряшов Дмитрий Германович является руководителем регионального подразделения СРО, в котором состоит судебный эксперт Михайлова Е. Л.

Учитывая, что Кудряшов Д. Г. является руководителем Михайловой Е. Л. в структуре СРО, имеет право давать экспертные заключения в отношении изготовленных Михайловой Е. Л. оценок, то имеет место фактическая аффилированность между Кудряшовым Д. Г. и Михайловой Е. Л., то есть аффилированность, которая может быть доказана в отсутствие формально-юридических связей, например, когда корпоративные связи имеют сложный, непрозрачный характер.¹

Данное обстоятельство нарушает требования статьи 7 ФЗ № 73-ФЗ «О государственной судебно-экспертной деятельности в Российской Федерации», в соответствии с которой при производстве судебной экспертизы эксперт независим, он не может находиться в какой-либо зависимости от органа или лица, назначивших судебную экспертизу, сторон и других лиц, заинтересованных в исходе дела.

Подчиненность судебного эксперта Михайловой Е. Л. руководителю регионального представительства СРО Кудряшову Д. Г. создает презумпцию оказания влияния на выполнение Михайловой Е. Л. своей деятельности, в данном случае заключающейся в проведении порученного судом экспертного исследования.²

¹ Определение Верховного Суда Российской Федерации от 06.09.2024 г. по делу № А56-33796/2022

² Постановление Арбитражного суда Западно-Сибирского округа от 16 июня 2022 года по делу № А75-21012/2020, Постановление Арбитражного суда Западно-Сибирского округа от 15 июня 2021 года по делу № А67-10703/2019.

В соответствии со ст. 8 ФЗ «О государственной судебно-экспертной деятельности в Российской Федерации» эксперт проводит исследования объективно, на строго научной и практической основе.

Между тем, в ходе судебного заседания 07.10.2024 г. судебный эксперт Михайлова Е. Л. дала оценку отчету, выполненному Кудряшовым Д. Г. и представленному в материалы дела стороной ответчика, ссылаясь на честность Кудряшова Д. Г. и указала, что на оценку Кудряшова Д. Г. можно ориентироваться. Данное обстоятельство свидетельствует о нарушении судебным экспертом принципа объективности, позволяет усомниться в ее беспристрастности, поскольку судебный эксперт убеждает суд в обоснованности доказательства, представленного стороной ответчика по делу.

Кроме того, из пояснений судебного эксперта Михайловой Е. Л. следует, что при производстве судебной экспертизы ей неоднократно звонил Старостин Валерий Михайлович – оценщик, выполнявший отчет об оценке стоимости земельного участка с кадастровым номером 21:21:076202:8447 (**приложение 11**). Данный отчет приобщен стороной ответчика в материалы гражданского дела № А79-3811/2024, в котором по иску акционеров ЗАО «ССК «Чебоксарский» оспаривается сделка по отчуждению ЗАО «ССК «Чебоксарский» упомянутого земельного участка Захарову Д. И. по договору купли-продажи. Следует отметить, что в рамках дела № А79-3811/2024 интересы и Захарова Д. И., и ЗАО «ССК «Чебоксарский» представляет также Сорокин Д. Г. (**приложение 12**).

Так, судебный эксперт Михайлова Е. Л. в судебном заседании 07.10.2024 г. пояснила следующее:

«Он мне звонил [Старостин Валерий Михайлович] после осмотра [земельного участка с кадастровым номером 21:21:076202:8443] когда я подъездные пути осматривала... [Он] звонил по поводу земельных участков. Я говорю, я пока, говорю, еще даже не смотрела» (2 мин. 40 сек. по 2 мин. 56 сек. аудиопотокола от 07.10.2024).

«он [Старостин Валерий Михайлович] спрашивал ... ты, говорит, еще осмотрела или не осмотрела еще [земельные участки]. Я говорю, я еще даже не видела, дела даже не получила еще, говорю, а вы мне все звоните, говорю. Я еще не знаю, говорю, пока» (9 мин. 15 сек. по 9 мин. 25 сек. аудиопотокола).

Несмотря на декларируемую судебным экспертом Михайловой Е. Л. принципиальную позицию об объективном экспертном исследовании, результат проведенной экспертизы, напротив, максимально приближен к результату оценки, представленной в материалы дела стороной ответчика. Более того, сама Михайлова Е. Л. указывает о том, что оценка Кудряшова Д. Г. может служить ориентиром для производства исследования, что опять же указывает на то, что проведение экспертизы не было объективным и беспристрастным.

Кроме того, по данным сайта СРО Ассоциация «Саморегулируемая организация оценщиков «Экспертный совет» Михайлова Е. Л. в настоящее время является сотрудником государственного экспертного учреждения ФБУ Чувашская

лаборатория судебной экспертизы Минюста России и одновременно является сотрудником оценочной организации ООО «АОС».

Таким образом, налицо следующие обстоятельства:

1. Фактическая аффилированность судебного эксперта Михайловой Е. Л. с оценщиком, Кудряшовым Д. Г. проводившим досудебную оценку для стороны по делу; подчиненность судебного эксперта Михайловой Е. Л. оценщику Кудряшову Д. Г. в структуре саморегулируемой организации, членами которой они являются (Михайлова Е. Л.: а он является, Кудряшов, нашим членом, нашим руководителем Чувашского... ну, Чувашской Республики...);
2. Михайлова Е. Л. убеждает суд в правильности досудебной оценки Кудряшова Д. Г., апеллируя к его честности;
3. Неоднократные звонки судебному эксперту Михайловой Е. Л. по вопросам проводимой ею судебной экспертизы, со стороны Старостина В. М., который выполнял оценку стоимости земельного участка по рассматриваемому делу № А79-3811/2024 с участием тех же истцов и представителя ответчика – Сорокина Д. Г.;
4. Выводы судебной экспертизы с небольшой погрешностью соответствуют выводам оценки Кудряшова Д. Г.
5. Государственный судебный эксперт Михайлова Е. Л. является сотрудником общества с ограниченной ответственностью «АОС».

Уважаемый Борис Николаевич, прошу принять во внимание изложенные обстоятельства и взять под контроль ход судебного разбирательства по делу № А79-3810/2024.

Приложение в копиях:

1. разрешение на строительство от 05.03.2024 г.;
2. выписка из ЕГРЮЛ на ООО «СЗ «ССК»;
3. договор купли-продажи земельного участка;
4. выкопировка из отчета об оценке ООО «Эксперт-Оценка»;
5. выкопировка из отчета об оценке, выполненного Кудряшовым Д. Г.
6. определение о назначении судебной экспертизы;
7. выкопировка заключения судебной экспертизы;
8. сведения в отношении Кудряшова Д. Г. с сайта СРО;
9. сведения в отношении Михайлово Е. Л. с сайта СРО;
10. положение об экспертном совете СРО;
11. выкопировка из отчета Старостина В. М. по делу № А79-3811/2024;
12. определение АС ЧР по делу № А79-3811/2024;
13. рекламный проспект ЖК Атмосфера;
14. копии доверенностей.

Представитель Карпова В. А., Карповой О. А.
Карпова Д. В., Карпова В. А.
по доверенности



Яхтин С. А.