

АРБІТРАЖНИЙ КЕРУЮЧИЙ
(РОЗПОРЯДНИК МАЙНА, КЕРУЮЧИЙ САНАЦІЄЮ, ЛІКВІДАТОР)
БОВА ДАРІЯ ВОЛОДИМИРІВНА

СВІДОЦТВО ПРО ПРАВО НА ЗДІЙСНЕННЯ ДІЯЛЬНОСТІ АРБІТРАЖНОГО КЕРУЮЧОГО
(РОЗПОРЯДНИКА МАЙНА, КЕРУЮЧОГО САНАЦІЄЮ, ЛІКВІДАТОРА)
№ 1859 ВІД 02.02.2018 РОКУ

АДРЕСА ДЛЯ ЛИСТУВАННЯ: 01033, м. Київ, А/С- 145, ТЕЛ. +38 (066)75-47-345, Е-MAIL
DPISNA@GMAIL.COM

Вих.№ 02-02/128
від 08.02.2021

АТ «ОТП Банк»
вул. Жилянська, 43, Київ, 01033
Електронна пошта:
Volodymyr.SOLOGUB@otpbank.com.ua
Yurii.TITOV@otpbank.com.ua
Yevgen.MISCHENKO@otpbank.com.ua

**Щодо проведення аукціону з продажу майна
ПП «Компанія Енерджи»**

Ухвалою Господарського суду м. Києва від 01.08.2018 порушено провадження у справі №910/8635/18 про банкрутство Приватного підприємства «Компанія Енерджи», введено процедуру розпорядження майном та призначено Пісню Дарію Володимирівну (свідоцтво про право на здійснення діяльності арбітражного керуючого № 1859 від 02.02.2018) розпорядником майна ПП «Компанія Енерджи» (02660, м. Київ, пр-т. Визволителів, буд. 3; ідентифікаційний код 41186479).

Постановою Господарського суду м. Києва від 22.01.2020 у справі № 910/8635/18 про банкрутство Приватного підприємства «Компанія Енерджи» (02660, м. Київ, пр-т. Визволителів, 3; код ЄДРПОУ 36602036) відкрито ліквідаційну процедуру та призначено ліквідатором ПП «Компанія Енерджи» арбітражного керуючого Пісню Д.В.

Наказом Міністерства юстиції України від 30.10.2020 року № 3790/5, ліквідатору переоформлено свідоцтво про право здійснення діяльності арбітражного керуючого, змінено прізвище арбітражного керуючого з Пісної Дарія Володимирівна на Бову Дарія Володимирівна.

25.01.2021 р ліквідатором ПП «Компанія Енерджи» було направлено вам листа, щодо надання згоду на припинення проведення аукціону з продажу майна ПП «Компанія Енерджи» до моменту повернення майна ПП «Компанія Енерджи» на право власності останнього та погоди подання клопотання ліквідатором, щодо вжиття заходів забезпечення, шляхом заборони вчинення будь яких реєстраційних дій третіми особами, зокрема ТОВ «Крістал Бетта Груп», щодо перереєстрації майна ПП «Компанія Енерджи».

28.01.2021р на електронну адресу ліквідатора ПП «Компанія Енерджи» отримано від Вас згоду на продаж майна ПП «Компанія Енерджи» на першому аукціоні та сформувати Лот № 1 до якого увійшли:

- Літера А, будівля офісно-складських приміщень, загальною площею 1 691,5 кв. м;

- Літера Б складське приміщення, загальною площею 2 267,7 кв. м., що знаходиться за адресою Київська область, Васильківський р-н, смт. Калинівка, вул. Залізнична 172.

Вартість вище вказаного майна, яке увійшло до складу лоту № 1 складає 9 340 000, 00 грн.

Також, Вами повідомлено, що порядок продажу рухомого майна, а саме :

- автомобільні ваги вантажопід'ємністю 90 тонн.;
- резервуар для води; трансформаторну підстанцію ПВ 10 та В відгалуження в сторону ТП 589 ТП 0/10 ИИВ-100 № 589;
- стрілочний перевод Р55 № 73, під'їзної залізничної колії 15 м.п., під'їзну залізничну колію – 160 м.п., розвантажувально-навантажувальну підвищену естакаду – 124 м.п.,
- дозатор шенково-тензометричний для фасування борошна та пилящих продуктів з подачею;
- зерностискач ЗМ-60 з тримаром;
- фасувально-шліфувальна машина УКР-2; копресор (до фасувального апарату АРМ-2);
- електронавантажувач Балканкар Рекорд 1 ДВ 1661.33; електронавантажувач Балканкар Рекорд 2 ДВ 1784.33,

Вами запропоновано здійснити продаж вище вказаного майна після усунення всіх перешкод для його належного продажу.

Однак, ліквідатор категорично не погоджується з позицією банку щодо продажу майна, яке перебуває у заставі банку у такий спосіб виходячи наступного.

Так, на земельній ділянці кадастровий номер № 3221455800:07:003:0038 (договір оренди земельної ділянки від 27.03.2012 року) знаходиться об'єкти нерухомого майна, а саме:

- Літера А, будівля офісно-складських приміщень, загальною площею 1 691,5 кв. м;

- Літера Б складське приміщення, загальною площею 2 267,7 кв. м., що знаходиться за адресою Київська область, Васильківський р-н, смт. Калинівка, вул. Залізнична 172.

На цій же земельній ділянці знаходиться під'їзний залізничний шлях, а саме залізнична колія № 1а при станції Васильків -1 виробничого підрозділу Київська дирекція залізничних перевезень регіональної філії «Південно-західна залізниця» АТ «Укрзалізниця», загальна довжина 132, 7 м. Загальний вантажообіг на якій може складати до 120 вагонів на рік.

Хоч і під'їзна залізнична колія є рухомим майном, яке знаходиться на вище вказаній земельній ділянці, реалізації об'єктів нерухомості фактично призведе до неможливості продажу вище вказаної під'їзної залізничної колії за належною ринковою вартістю для використання її за цільовим призначення. Так подібний

продаж призведе лише до продажу її для демонтажу, що не забезпечить належане погашення Ваших кредиторських вимог

Так, згідно з Звіту з визначення ринкової вартості нерухомого та рухомого майна підприємства – банкрута, Приватного підприємства «Компанія Енерджи» проведеного суб'єктом оціночної діяльності Глазиріним В.Ф. визначено *«Реалізація об'єкта за ринковою вартістю потребує достатнього доброго маркетингу в цілому об'єкт інтересний лише наявністю власної залізничної колії»*.

Окрім того, на вище вказаній земельній ділянці знаходиться трансформаторна підстанція ТП 10/0-100 №589 за рахунок якої здійснюється постачання електроенергії до нерухомого майна, будь які інші комунікації до майна не проведено.

Продаж об'єктів нерухомості без під'їзної залізничної колії та трансформаторної підстанції значно зменшить попит та ціну на продаж майна ПП «Компанія Енерджи», яке знаходиться у заставі банку.

Окрім, того згідно висновку суб'єкта оціночної діяльності, вартість майна визначалась за кожним об'єктом окремо, проте наявність під'їзної залізничної станції та трансформаторної підстанції, які мають досить високу ліквідність, зокрема і впливають на можливість продажу за ринковою ціною об'єктів нерухомості.

Таким чином, на думку ліквідатора реалізація нерухомого майна :

- Літера А, будівля офісно-складських приміщень, загальною площею 1 691,5 кв. м;

- Літера Б складське приміщення, загальною площею 2 267,7 кв. м., що знаходиться за адресою Київська область, Васильківський р-н, смт. Калинівка, вул. Залізнична 172.

без залізничної під'їзної колії та трансформаторної підстанції є передчасним, у випадку ж реалізації даного майна на аукціоні необхідно здійснити переоцінку майна без врахування зокрема об'єктів комунікації (колії та трансформаторної підстанції), які за Вашим листом будуть реалізовані після усунення обставин, які на разі перешкоджають їх належному продажу

Враховуючи вище вказане, вважаю що на разі є передчасним здійснювати продаж нерухомого майна ПП «Компанія Енерджи» без стратегічних комунікацій, а саме залізничної під'їзної колії та трансформаторної підстанції, так як це не забезпечить цілі продажу майна за найвищою ціною, як то передбачено Кодексом з процедур банкрутства.

У випадку ж продажу майна :

- Літера А, будівля офісно-складських приміщень, загальною площею 1 691,5 кв. м;

- Літера Б складське приміщення, загальною площею 2 267,7 кв. м., що знаходиться за адресою Київська область, Васильківський р-н, смт. Калинівка, вул. Залізнична 172.

Необхідно здійснити переоцінку ринкової вартості без врахування необхідних комунікацій для функціонування об'єктів нерухомості, що на думку ліквідатора значно понизить ринкову вартість нерухомого майна яке знаходиться в заставі.

Однак, на думку ліквідатора, для забезпечення реалізації майна ПП «Компнії Енерджи» за найвищою ціною необхідно здійснювати продаж майна в сукупності одним лотом, для продажу його за найвищою ціною. В іншому ж випадку продаж майна такими частинами призведе до значного пониження вартості та довгої процедури реалізації залишку неліквідного майна ПП «Компанія Енерджи»

З повагою,
Ліквідатор ПП «Компанія Енерджи»


Бова Д.В.