

Увы, Остап Бендер в нынешнее время уже не смог бы запросто попасть на аукцион по продаже арестованного имущества. На тертого калача-афериста быстро нашлась бы управа из числа более ушлых аферистов государственного масштаба. И стулья втихую, по дешевке, ушли бы своим, нужным людям. И это притом, что несчастный хозяин имущества даже не подозревал бы, что уже остался без мебели. В одной из таких ситуаций разобрался журналист «РП».

Банк своего не упустит

В Корабельном районном суде рассматривается гражданское дело о признании недействительными торгов по реализации арестованного имущества – торгового закусочного павильона, принадлежащего частному предпринимателю Евгению Ковалю. Публичные торги 23 августа прошлого года в Николаеве проводила компания ООО «Укрспецторг Групп».

Истец Евгений Коваль считает незаконными действия своего кредитора – ПАО «Дельта Банк», который, воспользовавшись временными финансовыми трудностями клиента, в нарушение договора, действующего до 10 февраля 2023 года, отобрал торговый объект, приносящий существенную прибыль, и, по сути, оставил своего клиента своим пожизненным должником.

Кредитный договор с банком по ипотеке Евгений Коваль заключил 14 февраля 2008 года. Договор предполагал открытие валютной кредитной линии в размере 77 тысяч 390 евро. Поручителем Евгения выступил его отец – Александр Васильевич.

– Этот кредит мы взяли под строительство торгового закусочного павильона в Корабельном районе, – рассказывает старший Коваль. – Объект построили. Затем грянул кризис. У нашей семьи, как и по всей стране, начались финансовые затруднения, и банковские платежи мы временно приостановили. Несколько раз пытались говорить с банками об отсрочке платежей, ведь у нас уже было выплачено больше половины кредита, но нас, к сожалению, никто не хотел слышать. Учитывая, что кредит нам предоставили сроком на 15 лет, мы рассчитывали постепенно погасить банковский долг, сдавая в аренду торговые помещения нашего павильона. В мире давно существуют цивилизованные способы разрешения подобных ситуаций, к примеру, реструктуризация долга, но банк на это не пошел.

Настоящим громом среди ясного неба для семейства стало сообщение о том, что банк забирает в счет долга залоговое имущество – торгового закусочного павильона. Основанием для открытия исполнительного производства по изъятию помещения была оперативно оформленная 25 марта 2011 года киевским частным нотариусом Ириной Паракудой исполнительная надпись по обращению банка. Заметьте, изначально

ПОЖИЗНЕННЫЙ ДОЛГ, или Как взять ипотечный кредит и стать нищим



оценочная стоимость павильона составляла больше миллиона гривен, а когда его стали оценивать в исполнительной службе, сумма уменьшилась почти в четыре раза.

– Кроме того, за три года мы достроили другие подсобные помещения, но по объективным причинам не успели их оформить документально в БТИ. Это легко можно проверить: документы на перепланировку находятся в горисполкоме, из них следует, что площадь помещений увеличилась более чем в два раза – было 135 кв. м, стало 277 кв. м. Но на это никто не обратил внимания. Да, наверное, и обращать не хотел. Ведь и сами торги проходили более чем странно: объявления в прессе о них не было, – возмущается истец. – Через нашего адвоката мы все же нашли фирму ООО «Укрспецторг Групп», которая занималась продажей нашего залогового имущества, но кроме вывески на одном из домов по улице Чигрина, 69 от присутствия «неуловимых мстителей» не осталось и следа. Телефоны фирмы, которые нам дали в исполнительной службе, тоже молчали и днем, и ночью. Точно, как в песне: «Вот она была... и нету!». Через некоторое время к нам явился представитель нового хозяина нашего павильона, единственного, как утверждают, участника публичных торгов, некий Денис Зинченко из города Липовец Винницкой области и предложил освободить помещение.

Ловкость рук и никакого мошенничества

Не удивительно, что организация аукционов по продаже конфискованной нежилой недвижимости стала одним из самых доходных бизнесов в Украине.

– Узнав мизерную стоимость, по которой ООО «Укрспецторг Групп» собирается продавать залоговое имущество моего подзащитного, мы сразу же направили свои возражения в исполнительную службу Корабельного района, – рассказывает адвокат Евгения Ковалья Татьяна Гриненко. – На нашем письме стоит дата – 20 августа прошлого года, то есть за три дня до торгов, поэтому продажу можно было приостановить и уточнить все нюансы, связанные со стоимостью выставляемого на продажу помещения. Но все делалось втайне: никто не уведо-

мил нас о проведении экспертной оценки арестованного имущества, подпись моего подзащитного Евгения Ковалья оказалась поддельной. Но торги, не смотря ни на что, состоялись.

– В судебной практике такие случаи встречаются довольно часто, – поясняет юрист. – Люди обращаются в суды, предоставляют доказательную базу и выигрывают дела. В результате проведенные торги признаются незаконными, отменяются, и человек получает право продавать свое залоговое имущество по рыночным ценам, чтобы рассчитаться с кредитором. Почему нарушается законодательство, связанное с проведением публичных торгов? Когда объект недвижимости выставляется на торги и появляется в списках на реализацию, находится нужный покупатель, заинтересованный в этом объекте. А дальше дело техники: торгующая организация занижает стоимость до минимума и отдает ликвидную недвижимость хорошему человеку.

Почти 3 миллиарда долларов банки успели выдать частным клиентам на покупку недвижимости до кризиса 2008 года.

Со временем многие из этих кредитов стали проблемными и превратились в отличный инструмент заработка для компаний, занимающихся принудительной продажей залогового жилья.

При этом бывший владелец недвижимости навечно остается банковским должником, а банк – с непогашенным кредитом.

Судебные разбирательства по иску Евгения Ковалья тянутся вот уже полгода, однако представитель ООО «Укрспецторг Групп» так и не явился ни на одно заседание. Как сообщила судья Корабельного суда Валентина Цыганок, которая ведет это дело, почтовые уведомления по данному ответчику возвращаются назад с пометкой «без нахождения адресата».

Не является на судебные заседания и покупатель из Винницкой области Денис Зинченко. В ответ на приглашение явиться в суд в качестве ответчика новый хозяин павильона прислал письмо, в котором попросил устроить для него персонально видеотрансляцию суда. Словом, покупатель оказался продвинутым парнем.

Представитель исполнительной службы Корабельного района в суд приходит. Вот только крыть ей нечем.

– Дело в том, что фирмы, которые продают залоговое имущество, выбираем не мы, а Минюст, – оправдывается юная представительница службы, присутствующая на судебном заседании. – С

ООО «Укрспецторг Групп» в прошлом году был заключен договор, поскольку фирма выиграла тендер. В этом году мы с ней уже не работаем, и как найти ее – не знаем.

Госисполнителей обслуживает контора «Рога и Копыта»

Наживаться на чужом несчастье нечестно и подло. Однако такого мнения придерживаются далеко не все. Наживаться на беде, как оказалось, тоже привилегия избранных. Посторонних лиц на подобные аукционы, как правило, не допускают, информация о них сокрыта за семью замками, вплоть до того, что скрупаются тиражи газет с объявлениями о торгах. Если наивный человек «с улицы» попытается попасть на аукцион, его вежливо отшлют, посоветовав позвонить позже или следить за объявлениями в прессе. Так что у непубличных торгов остается только публичное название.

По данным единого госреестра предприятий и организаций Украины, по идентификационному номеру контора родилась в конце 2008 года и называлась она изначально ООО «Укрроспромсервис». Вплоть до конца декабря 2011 года монополист по продаже арестованного имущества не имел ни филиалов в областях Украины, ни недвижимости, ни торговых площадок, ни сотрудников. Более того, только второго марта 2012 года ООО «Укрспецторг Групп» получило свидетельство плательщика НДС, то есть через два месяца после выигрыша тендера и начала своего нелегкого бизнеса по продаже имущества должников (!!!). Основателем и директором украинского монополиста был гражданин Российской Федерации Джамбулатов Рустам Адамович, проживающий в городе Грозный.

Примечательно и то, что 21 декабря 2011 года фирма выиграла тендер за один рабочий день поменяла свое название, вид деятельности, руководство и за этот же день зарегистрировала 24 филиала в каждой области Украины, назначив там директоров. После чего компания с такой же космической скоростью подала пакет документов на участие в тендере в Министерство юстиции Украины и уже через неделю, сразу же после новогодних праздников, чудесным образом выиграв тендер, подписала с Минюстом генеральный договор № 3. Умеют же работать люди в Украине, когда очень этого захотят!

Вместо эпилога

Так кто же выиграл, а кто остался внакладе? Фирма «Укрспецторг Групп», продав в разы дешевле рыночной стоимости арестованное имущество, положила в свой карман почти половину вырученной суммы за организацию публичных торгов, что предусмотрено договором с Минюстом, и была такова. Банк ожидаемой суммы не получил, ему перепали оставшиеся крохи. Клиент банка снова ходит в должниках.

Предприниматель Евгений Коваль, попавшийся на удочку ушлых торгашей залогового имущества, сдаваться не намерен. Нет у него другого выхода, кроме как бороться за свои права, чтобы и дальше считать себя человеком. Он идет законным путем, имея на руках неопровержимые доказательства совместных коррупционных действий исполнителем служб и биржевой фирмы. Нечестным и подлым является то, что подобные фирмы, вступив в сговор с высокопоставленными чиновниками, продолжают наживаться на отнятых квартирах, машинах, движимом и недвижимом имуществе простых людей, которые еще до кризиса набрали банковских кредитов. Не по своей вине они потеряли бизнес, работу, источник доходов, превратившись в вечных банковских должников, потенциальных рабов и бомжей.

Хочется верить, что Евгений Коваль добьется справедливости. Иначе бизнес в Украине накроется медным тазом.

Редакция и дальше намерена следить за развитием событий и информировать наших читателей.

■ Татьяна ФАБРИКОВА