

Вн №227 от 04.09.2024

08 августа 2024 г.

От кого: от акционера ПАО «Приморавтотранс»  
ООО «МС девелопмент», ИНН: 2540207275.  
Адрес: 690090, гор. Владивосток, ул. Фонтанная, 3, кв. 93.  
Электронная почта: a9644323361@yandex.ru.

Кому, куда: Публичное акционерное общество «Приморавтотранс»,  
ИНН 2504001455.  
Адрес: гор. Владивосток, ул. Комсомольская, д. 7, к.а.  
Генеральному директору, Акционерам.

### УВЕДОМЛЕНИЕ

ООО «МС Девелопмент» (далее по тексту Уведомления – Общество, Акционер) является акционером ПАО «Приморавтотранс» (далее по тексту уведомления – Акционерное общество, ПАО), что подтверждается выпиской из реестра акционеров от "23" июля 2023 г., что подразумевает наличие у него прав и обязанностей, установленных ФЗ № 208-ФЗ «Об акционерных обществах» от 26.12.1995г., иными нормативными правовыми актами.

Вместе с тем, заявителю стало известно, что 08 июля 2020 г. ПАО «Приморавтотранс» заключило без одобрения, обязательного для совершения крупных сделок и сделок с заинтересованностью, договор аренды с ООО «Заречное», согласно которому арендатору на срок 10 лет были переданы объекты недвижимости, расположенные по адресу: г. Владивосток, ул. Заречная, 37, общей площадью 2 961, 5 кв.м. на земельном участке с кадастровым номером № 25:28:050016:341, в составе:

1. 2-этажное здание административно-бытового корпуса, площадью 1076,1 кв.м., кадастровый номер 25:28:050016:391,
2. здание склада, площадью 946,40 кв.м., кадастровый номер 25:28:050016:393,
3. здание ремонтной мастерской, площадью 120,90 кв.м., кадастровый номер 25:28:050016:394,
4. здание Станция технического обслуживания (2 эт.), ГКУ 2012 год, площадь 818,1 кв.м., аренда, субаренда, кадастровый номер 25:28:050016:392,
5. земельный участок, кадастровый номер 25:28:050016:343, категория земель: земли населённых пунктов, разрешенное использование: для дальнейшей эксплуатации зданий административно – бытового корпуса, ремонтной мастерской, склада, станции технического обслуживания, общая площадь 888 кв.м., адрес объекта: Местоположение установлено относительно ориентира, расположенного за пределами участка. Ориентир здание административно-бытового корпуса (Лит. А). Участок находится примерно в 24 м. от ориентира по направлению на запад. Почтовый адрес ориентира: Приморский край, г. Владивосток, ул. Заречная, 37,
6. часть земельного участка с кадастровым номером 25:28:050016:341, категория земель: земли населенных пунктов, разрешенное использование: для дальнейшей эксплуатации зданий: административно бытового корпуса, ремонтной мастерской, склада, станции технического обслуживания, общая площадь 22 246 кв.м., адрес объекта: Местоположение установлено относительно ориентира расположенного за пределами участка. Ориентир здание административно-бытового корпуса (Лит. А). Участок находится примерно в 24 м. от ориентира по направлению на запад. Почтовый адрес ориентира: Приморский край, г. Владивосток, ул. Заречная, 37.

Согласно п. 3.3. договора аренды от 08.07.2020 г., арендная плата за пользование имуществом составила 180 000 (Сто восемьдесят тысяч) рублей (постоянная часть). В переменную часть арендной платы, согласно п. 3.5. вошло только пользование холодной водой.

Как следует из п. 1.3. договора аренды, вышеуказанные объекты недвижимого имущества переданы арендатору в целях производственно – хозяйственной деятельности, указанной в учредительных документах.

Несмотря на п. 1.3, арендатор передал объекты недвижимости в субаренду ООО «Крафт» сроком на 20 лет (с 05.12.2020), которое в последующем заключило договор субаренды с неким физическим лицом сроком на 19 лет (с 11.08.2021), которое в свою очередь передало недвижимость в субаренду ООО «Гамбург» сроком на 3 года с 18.08.2021 г.

Указанные действия руководства ПАО «Приморавтотранс» причинили АО убытки в виде реального ущерба.

Согласно рыночным условиям, средний размер арендной платы за 1 кв. м. коммерческой недвижимости в г. Владивостоке с соответствующими характеристиками начинается от 450 руб.

Ответчик передал в аренду объекты недвижимости общей площадью 2 961,5 кв.м., размер арендной платы за которые, в пересчете на рыночные цены, не мог быть менее 1 332 675 руб. в месяц (2 961, 5 кв.м. \*450 руб.).

Относительно платы за земельный участок, исходя из его кадастровой стоимости, размер арендной платы не мог составлять менее **100 руб. за кв.м.**

Расчет ставки произведен в соответствии с Постановлением Правительства РФ от 16.07.2009 № 582 (ред. от 22.06.2024) "Об основных принципах определения арендной платы при аренде земельных участков, находящихся в государственной или муниципальной собственности, и о Правилах определения размера арендной платы, а также порядка, условий и сроков внесения арендной платы за земли, находящиеся в собственности Российской Федерации" по аналогии.

Таким образом, среднерыночный размер арендной платы за объекты недвижимого имущества, указанные в договоре от 08.07.2020 г., не мог быть менее 2 313 400 руб. (23 134 кв.м. \* 100 руб.) и 1 332 450 руб. (2 961 кв.м. \* 450 руб.), итого: 3 645 850 руб., а не установленные ответчиком 180 000 руб.

За период с 08.07.2020 по 08.08.2024 ответчик оплатил арендные платежи в сумме 8 820 000 (180 000\*49 мес.).

Исходя из изложенного, за период аренды, с 08.07.2020 по 08.08.2024 (49 месяцев) Акционерному обществу были причинены убытки в сумме: 178 657 675 руб. (49 м. \* 3 646 075 руб. должны были оплатить), фактически оплатили – 8 820 000 руб., итого размер убытка составляет: 169 837 675 руб.



В соответствии с п. 6 ст. 181.4 Гражданского кодекса РФ лицо, имеющее намерение обратиться в суд с заявлением в защиту прав и законных интересов Общества должно уведомить в письменной форме заблаговременно участников соответствующего гражданско-правового сообщества о таком намерении.

В соответствии с п. 6 ст. 181.4 Гражданского кодекса РФ лицо, имеющее намерение обратиться в суд с заявлением в защиту прав и законных интересов Общества должно уведомить в письменной форме заблаговременно участников соответствующего гражданско-правового сообщества о таком намерении.

Участники соответствующего гражданско-правового сообщества, не присоединившиеся в порядке, установленном процессуальным законодательством, к такому иску, в том числе имеющие иные основания для оспаривания данного решения, в последующем не вправе обращаться в суд с требованиями об оспаривании данного решения, если только суд не признает причины этого обращения уважительным.

В связи с чем, уведомляю Акционеров и единоличный исполнительный орган ПАО «Приморавтотранс» о намерении подать в суд иск в защиту прав и законных интересов ПАО «Приморавтотранс» о взыскании с генерального директора ПАО «Приморавтотранс» в пользу ПАО «Приморавтотранс» убытков в сумме 169 837 675 руб.

ООО «ДС девелопмент»

Представитель по доверенности



Е. А. Семенова