

**ГЛАВА
ГОРОДА СОЧИ**

Советская ул., д. 26, город Сочи,
Краснодарский край, 354061
Тел. (862) 264-20-37, факс (862) 264-38-02
e-mail: sochi@mo.krasnodar.ru
gorod@sochiadm.ru



Московское УФАС
Рег. номер 3124717
зарегистрирован 04.07.2017



074875

5

**Руководителю Управления
Федеральной антимонопольной
службы по г. Москве
А.Э. Ханяну**

Мясницкий проезд, 4, стр. 1,
Москва, 1070778

Организатор торгов:
ООО "Центр антикризисного
управления «ХОВЕЯ»
(далее - ООО "ЦАУ "ХОВЕЯ")
ОГРН 1137746589023, адрес:
115533, г. Москва,
ул. Нагатинская, д.31,
Генеральный директор
Баринов Вячеслав Евгеньевич

Конкурсный управляющий:
ОАО «Сочинский
мусороперерабатывающий комплекс»
(далее – ОАО «СМК»)/должник;
ИНН2319036439,
ОГРН1052311099631,
адрес места нахождения: 354002
Краснодарский край г.Сочи
ул.Водораздельная д.1)
Пименов Евгений Романович
(ИНН713304058444,
СНИЛС104-595-017-40,
адрес для направления
корреспонденции: 117105
г.Москва а/я108, Пименову Е.Р.

**Жалоба на действия
специализированной организации как организатора торгов
и конкурсного управляющего**

Решением Арбитражного суда Краснодарского края от 25 января 2016
года по делу А32-26589/2015 открытое акционерное общество «Сочинский

мусороперерабатывающий комплекс» признано несостоятельным (банкротом). Конкурсным управляющим утвержден Пименов Е.Р.

2 июня 2017 года в Едином Федеральном реестре сведений о банкротстве (<http://bankrot.fedresurs.ru>) опубликовано сообщение о торгах, предметом которых являются права аренды на земельные участки, находящиеся в муниципальной собственности.

Организатор торгов - ООО «Центр антикризисного управления «ХОВЕЯ», номер торгов 1514-ОА3Ф-1. Лот № 1 права аренды земельных участков ОАО «СМК» сроком на 49 лет, а именно: земельный участок с кадастровым номером 23:49:1000001:1266, расположенный по адресу: Краснодарский край, г. Сочи, Лазаревский район, в границах ЗАО «Дагомысчай», район с. Верхнее Буу. Участок №40, в междуречье реки Буу и реки Хобза, в границах, указанных в кадастровых паспортах площадью 74 712 кв.м., земельный участок с кадастровым номером 23:49:1000001:1324, расположенный по адресу: Краснодарский край, г. Сочи, Лазаревский район, междуречье реки Буу и реки Хобза, в границах, указанных в кадастровых паспортах, площадью 4050 кв.м., земельный участок с кадастровым номером 23:49:1000001:1323, расположенный по адресу: Краснодарский край, г. Сочи, Лазаревский район, междуречье реки Буу и реки Хобза, в границах, указанных в кадастровых паспортах, площадью 33262 кв.м.; Блочные туалетные кабинки, инвентарный номер 17396, в размере 88038000руб. (договор аренды земельного участка, находящегося в государственной собственности от 07.04.2010 №0000000031/991-613/167, договор аренды о предоставлении земельного участка в пользование на условиях аренды (договор аренды) от 30.09.2009 №4900005340).

При этом, в проекте договора переуступки прав организатором торгов были указаны неполные сведения о наличии обременений в отношении имущества должника, что свидетельствует о нарушении пунктов 10 и 19 статьи 110 Федерального закона от 26.10.2002 № 127-ФЗ "О несостоятельности (банкротстве)" (далее – Закон № 127-ФЗ).

В силу пункта 1 статьи 460 Гражданский кодекс РФ продавец обязан проинформировать покупателя об имеющихся обременениях товара.

В пункте 10 статьи 110 Закона о банкротстве определен перечень сведений, которые должны содержаться в сообщении о продаже имущества должника, в том числе сведения о предприятии, его составе, характеристиках, описании предприятия, порядок ознакомления с предприятием.

Организатором торгов была нарушена обязанность, установленная пунктом 9 статьи 110 Закона о банкротстве, Организатор торгов обязан осуществлять разумные необходимые действия для поиска и привлечения покупателей с учетом особенностей выставленного на торги имущества должника.

Таким образом не была доведена полная и подробная информация о реализуемом имуществе, составляющем лот № 1, в результате чего была

неправильно определена цена продажи и заинтересованные лица по сути введены в заблуждение.

Согласно подпункту 2 пункта 2 статьи 178 Гражданского кодекса РФ при наличии условий, предусмотренных пунктом 1 настоящей статьи, заблуждение предполагается достаточно существенным, в частности, если: сторона заблуждается в отношении предмета сделки, в частности таких его качеств, которые в обороте рассматриваются как существенные.

На момент публикации сообщения о проведении торгов объекты недвижимого имущества, входящие в состав лота N 1, имелось право притязания на продаваемое право аренды земельных участков.

Сообщение о проведении торгов было опубликовано на официальном ресурсе 02.06.2017, в то время как исковое заявление департамента имущественных отношений администрации города Сочи о расторжении договора аренды поступило в Арбитражный суд Краснодарского края 03.04.2017, определением последнего данное заявление принято к производству 10.04.2017 дело № А32-12041/2017.

Также, в производстве Арбитражного суда Краснодарского края имеется дело № А32-23531/2016 по заявлению администрации города Сочи о взыскании задолженности за пользование земельным участком и расторжении договора аренды, также составляющим предмет лота № 1, указанное дело принято в производство 08 июля 2016 года и до настоящего времени не рассмотрено по существу, размер взыскиваемого долга составляет за пользование земельными участками с кадастровыми номерами 23:4961000001:1323 площадью 33262 кв. м., 23:4961000001:1324 площадью 4050 кв. м. расположенные по адресу г. Сочи, Лазаревский район, междуречье реки Буу и реки Хобза за период с 01.07.2015 по 30.06.2016 в размере 3 384 206,4 руб. – арендная плата, 376 830,99 руб. - пеня по состоянию на 18.05.2016.

Таким образом, на день публикации объявления о проведении торгов конкурсному управляющему были известны притязания на имущество, принадлежащее должнику и реализуемое на торгах.

Сведения о наличии обязательств (долга) по оплате арендной платы по договору аренды, который составляет предмет лота № 1 в сообщении отсутствует, в договоре о переуступке прав также не имеется условий об оплате такой задолженности.

Более того, организатор торгов уведомлен надлежащим образом (с уведомлением о вручении – копия прилагается) о наложении определением Арбитражного суда Краснодарского края от 6 июня 2017 по делу А32-12041/2017 ареста на земельные участки с кадастровыми номерами 23:49:1000001:1323, 23:49:1000001:1324, в том числе в виде запрета на осуществление регистрационных действий по регистрации перехода права на такие земельные участки.

Таким образом, на момент проведения торгов 12.07.2017 имущество находится под арестом, реализация с торгов прав аренды спорного имущества, в случае удовлетворения требований по делу А32-12041/2017, позволит

признать заключенную по результатам торгов сделку недействительной, что существенно нарушает права потенциального покупателя, и свидетельствует о недобросовестном поведении конкурсного управляющего и организатора торгов, осведомленных о начавшемся судебном разбирательстве в отношении права аренды земельных участков, составляющих предмет лота № 1.

Фактически конкурсный управляющий, и организатор торгов вводят в заблуждение потенциальных покупателей, скрывая вышеуказанную информацию о правопритязаниях.

Закон о банкротстве установил принцип добросовестности конкурсного управляющего и принцип независимости и беспристрастности организатора торгов, его незаинтересованности в их итогах (п. 4 ст. 20.3 и п.8 ст. 110 Закона № 127-ФЗ).

Бездействие организатора торгов имеет признак заинтересованности в итогах таких торгов, что не допустимо.

В отношении арбитражного управляющего принцип разумности означает соответствие его действий определенным стандартам, установленным, помимо законодательства о банкротстве, правилами профессиональной деятельности арбитражного управляющего, утверждаемыми постановлениями Правительства Российской Федерации, либо стандартам, выработанным правоприменительной практикой в процессе реализации законодательства о банкротстве. Добросовестность действий арбитражного управляющего выражается в отсутствии умысла причинить вред кредиторам, должнику и обществу.

Между тем, действия Пименова Е.Р. свидетельствуют об обратном и основаны на осуществлении принадлежащего ему права формальным требованиям законодательства.

В силу пункта 1 статьи 449 Гражданского кодекса РФ торги, проведенные с нарушением правил, установленных законом, могут быть признаны недействительными по иску заинтересованного лица. По смыслу данной статьи основанием для признания торгов недействительными может служить не всякое формальное нарушение, а лишь оказавшее существенное влияние на результат торгов.

Указанную норму права и сложившуюся правоприменительную практику по указанному вопросу (в том числе пункт 5 Информационного письма Высшего Арбитражного Суда Российской Федерации от 22.12.2005 N 101) должен также принимать во внимание и антимонопольный орган при принятии решения по жалобе на процедуру торгов и при вынесении предписания, влекущего за собой отмену этих торгов, а в данном конкретном случае - также и особенности требований Закона N 127-ФЗ.

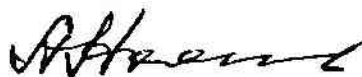
На основании части 17 статьи 18.1 Федерального закона от 26.07.2006 N 135-ФЗ "О защите конкуренции" (далее - Закон о защите конкуренции) при рассмотрении жалобы по существу комиссия антимонопольного органа рассматривает обжалуемые действия (бездействие) организатора торгов, конкурсной или аукционной комиссии. В случае, если в ходе рассмотрения

жалобы комиссией антимонопольного органа установлены иные нарушения в действиях (бездействии) организатора торгов, конкурсной или аукционной комиссии, комиссия антимонопольного органа принимает решение с учетом всех выявленных нарушений.

Согласно части 20 статьи 18.1 Закона о защите конкуренции по результатам рассмотрения жалобы по существу Комиссия Управления принимает решение о признании жалобы обоснованной или необоснованной и в случае, если жалоба признана обоснованной, либо в случае установления иных не являющихся предметом обжалования нарушений (нарушений порядка организации и проведения торгов, заключения договоров по результатам торгов или в случае признания торгов несостоявшимися) принимает решение о необходимости выдачи предписания, предусмотренного пунктом 3.1 части 1 статьи 23 настоящего Федерального закона.

На основании изложенного прошу рассмотреть жалобу и принять мотивированное решения

Глава города Сочи



А.Н. Пахомов