

	Управление Федеральной антимонопольной службы по Краснодарскому краю 350020, г. Краснодар, ул. Коммунаров, д. 235 E-mail: to23@fas.gov.ru
	ИНН 2308184058, юр. адрес: 350059 КРАСНОДАРСКИЙ КРАЙ Краснодар ул Черниговская д. 6
<b>Конкурсный управляющий</b>	Перекрест Ирина Юрьевна 353680, Краснодарский край, г. Ейск, ул. Ростовская, 71 Тел. 8989-803-29-68
<b>Организатор торгов:</b>	ООО «Центр антикризисного управления «Ховейя» (ИНН 7725796590, ОГРН 1137746589023) 115162, ГОРОД МОСКВА, УЛИЦА ШУХОВА, Д. 14, ОФИС 709 Тел. 8(977)125-25-75
<b>Электронная площадка:</b>	ООО «ИстКонсалтингГрупп» (ЭТП «Аукцион-Центр») (ИНН 3811105176, ОГРН 1063811058277), 664050, ИРКУТСКАЯ ОБЛАСТЬ, ГОРОД ИРКУТСК, УЛИЦА БАЙКАЛЬСКАЯ, Д. 295/13, ПОМЕЩЕНИЕ 4 E-mail: info@aukcioncenter.ru Сайт: www.aukcioncenter.ru Тел. 8-800-700-66-40

КРАСНОДАРСКОЕ УФАС РОССИИ

17 ДЕК 2018

Входящий № 17808

#### Жалоба

на действия организатора торгов при проведении электронных торгов посредством публичного предложения продавца № 2577-ОТПШ на сайте ЭТП «Аукцион-Центр».

Решением Арбитражного суда Краснодарского края от 23.05.2017 г. по делу № А32-23755/2016 общество с ограниченной ответственностью «Развитие» признано несостоятельным (банкротом), в отношении него открыто конкурсное производство. Конкурсным управляющим утверждена Перекрест Ирина Юрьевна, член Ассоциации «МСРО АУ» (344011, г. Ростов-на-Дону, пер. Гвардейский д.7).

1. Конкурсным управляющим на сайте ЕФРСБ 11.10.2018 опубликовано сообщение №3114693

<https://bankrot.fedresurs.ru/MessageWindow.aspx?ID=4BE7452A373DB49A2854961C250F6B54> с информированием Об определении начальной цены продажи имущества, утверждении Дополнений в Положение о порядке, сроках и условиях продажи заложенного имущества ООО "Развитие" (дополнительно к опубликованным в сообщении № 3072666 от 27.09.2018 г. на сайте ЕФРСБ).

Организатором торгов ООО "ЦАУ "ХОВЕЯ" в публикации на сайте ЕФРСБ за №3117728 от 15.10.2018г.

<https://bankrot.fedresurs.ru/MessageWindow.aspx?ID=B8304BFA36E6512902843B250B4F4C80> отражены следующие параметры проведения торгов:

Предмет торгов. Лот №1 Земельный участок, 23:43:0124041:233, земли населенных пунктов, вид разрешенного использования: многоэтажные и среднеэтажные жилые дома, в т.ч. со встроенными на 1-м

этаже помещениями общественного назначения, 19967 кв.м., г. Краснодар, СХП «Росток». Лот №2. Земельный участок, 23:43:0124041:1031, земли населенных пунктов, вид разрешенного использования: многоэтажные и среднеэтажные жилые дома, в т.ч. со встроенными на 1-м этаже помещениями общественного назначения, 17336 кв.м., г. Краснодар, восточнее п. Российский. Начальная цена продажи Лота №1 – 17521042,50 руб., минимальная цена продажи Лота №1 8760521,25 руб. НДС не облагается. Начальная цена продажи Лота №2 – 15212340,00 руб., минимальная цена продажи Лота №2 7606170,00 НДС не облагается. Период приема заявок начинается с 09:00 20.11.2018 по 13.12.2018 18:00 по МСК (включительно). Подача заявок на участие в торгах с приложением необходимых документов осуществляется на электронной площадке <http://www.auctioncenter.ru>. Сумма задатка составляет 10 % от цены отсечения на последних несостоявшихся торгах посредством публичного предложения 05.05.2018 для Лота №1 1752104,25 руб., Лота №2 1521234 руб. Сумма задатка в указанном размере должна быть зачислена на расчетный счет оператора электронной торговой площадки. Получатель – ООО «ИКГ», ИНН 3811105176, ОГРН 1063811058277, банк получателя БЕР Банк (АО) г. Москва, БИК 044525769, к.с. 30101810745250000769, р.с. 4070281090000002900. Назначение платежа – оплата задатка для участия в торгах ООО «Развитие» по лоту №\_ код торгов №\_ НДС не облагается. Величина последовательного снижения начальной цены, т.е. «шаг», на который начальная цена последовательно, в установленные сроки подлежит снижению - составляет 10% от начальной (стартовой) цены продажи имущества при проведении торгов посредством публичного предложения. Срок, по истечении которого последовательно снижается указанная начальная цена составляет 3 рабочих дня, что является одним периодом проведения торгов посредством публичного предложения. Общее количество периодов – 6. Течение первого Периода проведения торгов начинается 09:00 20.11.2018 г. по МСК одновременно с открытием Периода приема заявок. Каждый последующий период проведения торгов начинается на следующий рабочий день, после окончания предыдущего периода. Определение участников торгов и подведение итогов торгов осуществляется в день окончания приема заявок каждого периода проведения публичного предложения. Организатор торгов, согласно журнала заявок, размещенного на электронной торговой площадке, рассматривает заявки.

Публикация № 2577-ОТПП на сайте ЭТП «Аукцион-Центр» данной информации не содержит <http://www.auctioncenter.ru/trade/view/purchase/general.html?id=101721072>.

2. Организатором торгов 29.11.2018г. в публикацию на ЕФРСБ №3117728 от 15.10.2018г. были внесены изменения Организатором торгов в сообщении №3256536

<https://bankrot.fedresurs.ru/MessageWindow.aspx?ID=29347AC5C3E87C8B6D04189CFE93B34F> в которой изменены периоды снижения цены **с 3 рабочих дней, на 3 календарных дня**

Вид торгов:	Публичное предложение
Дата и время начала подачи заявок:	20.11.2018 09:00
Дата и время окончания подачи заявок:	07.12.2018 18:00



Правила подачи заявок:	<p>Подача заявок на участие в торгах с приложением необходимых документов осуществляется на электронной площадке <a href="http://www.auctioncenter.ru">http://www.auctioncenter.ru</a>. Сумма задатка составляет 10 % от цены отсечения на последних несостоявшихся торгах посредством публичного предложения 05.05.2018 для Лота №1 1752104.25 руб., Лота №2 1521234 руб. Сумма задатка в указанном размере должна быть зачислена на расчетный счет оператора электронной торговой площадки. Получатель – ООО «ИКГ», ИНН 3811105176, ОГРН 1063811058277, банк получателя ББР Банк (АО) г. Москва, БИК 044525769, к.с. 30101810745250000769, р.с. 4070281090000002900. Назначение платежа – оплата задатка для участия в торгах ООО «Развитие» по лоту №_ код торгов №_ НДС не облагается. Величина последовательного снижения начальной цены, т.е. «шаг», на который начальная цена последовательно, в установленные сроки подлежит снижению - составляет 10% от начальной (стартовой) цены продажи имущества при проведении торгов посредством публичного предложения. Срок, по истечении которого последовательно снижается указанная начальная цена составляет 3 календарных дня, что является одним периодом проведения торгов посредством публичного предложения. Общее количество периодов – 6. Течение первого Периода проведения торгов начинается 09:00 20.11.2018 г. по МСК одновременно с открытием Периода приема заявок. Каждый последующий период проведения торгов начинается на следующий календарный день, после окончания предыдущего периода.</p>
Дата и время торгов:	
Форма подачи предложения о цене:	Открытая
Место проведения:	Аукцион центр
Измененное сообщение	№3117728 опубликовано 15.10.2018

Предмет торгов. Лот №1 Земельный участок, 23:43:0124041:233, земли населенных пунктов, вид разрешенного использования: многоквартирные и среднеэтажные жилые дома, в т.ч. со встроенными на 1-м этаже помещениями общественного назначения, 19967 кв.м., г. Краснодар, СХП «Росток». Лот №2: Земельный участок, 23:43:0124041:1031, земли населенных пунктов, вид разрешенного использования: многоквартирные и среднеэтажные жилые дома, в т.ч. со встроенными на 1-м этаже помещениями общественного назначения, 17336 кв.м., г. Краснодар, восточнее п. Российский. Начальная цена продажи Лота №1 – 1752104,50 руб., минимальная цена продажи Лота №1 8760521,25 руб. НДС не облагается. Начальная цена продажи Лота №2 – 1521234,00 руб., минимальная цена продажи Лота №2 7606170,00 НДС не облагается. Период приема заявок начинается с 09:00 20.11.2018 по 13.12.2018 18:00 по МСК (включительно). Подача заявок на участие в торгах с приложением необходимых документов осуществляется на электронной площадке <http://www.auctioncenter.ru>. Сумма задатка составляет 10 % от цены отсечения на последних несостоявшихся торгах посредством публичного предложения 05.05.2018 для Лота №1 1752104.25 руб., Лота №2 1521234 руб. Сумма задатка в указанном размере должна быть зачислена на расчетный счет оператора электронной торговой площадки. Получатель – ООО «ИКГ», ИНН 3811105176, ОГРН 1063811058277, банк получателя ББР Банк (АО) г. Москва, БИК 044525769, к.с. 30101810745250000769, р.с. 4070281090000002900. Назначение платежа – оплата задатка для участия в торгах ООО «Развитие» по лоту №\_ код торгов №\_ НДС не облагается. Величина последовательного снижения начальной цены, т.е. «шаг», на который начальная цена последовательно, в установленные сроки подлежит снижению - составляет 10% от начальной (стартовой) цены продажи имущества при проведении торгов посредством публичного предложения. Срок, по истечении которого последовательно снижается указанная начальная цена составляет 3 календарных дня, что является одним периодом проведения торгов посредством публичного предложения. Общее количество периодов – 6. Течение первого Периода проведения торгов начинается 09:00 20.11.2018 г. по МСК одновременно с открытием Периода приема заявок. Каждый последующий период проведения торгов начинается на следующий календарный день, после окончания предыдущего периода. Определение участников торгов и подведение итогов торгов осуществляется в день окончания приема заявок каждого периода проведения публичного предложения. Организатор торгов, согласно журнала заявок, размещенного на электронной торговой площадке, рассматривает заявки. Рассмотрение заявок оформляется протоколом определения участника торгов. Подведение итогов торгов - на электронной торговой площадке <http://www.auctioncenter.ru>, а также по адресу: Москва, ул. Шухова, д. 14, оф. 709.

Вместе с тем, сведения на сайте ЭТП «Аукцион-Центр» № 2577-ОТПП <http://www.aukcioncenter.ru/trade/view/purchase/general.html?id=101721072> не содержат, что имущество, выставленное на торги, является предметом залога. В нарушение п.10 ст. 110 ФЗ «О несостоятельности (банкротстве)» организатор торгов ООО "ЦАУ "ХОВЕЯ" скрыл данное обстоятельство от торговой площадки и от потенциальных участников торгов.

В дополнении в положение о порядке, сроках и условиях продажи заложенного имущества ООО «Развитие» (содержится в публикации конкурсного управляющего на сайте ЕФРСБ 11.10.2018 сообщение №3114693)

<https://bankrot.fcdresurs.ru/MessageWindow.aspx?ID=4EE7452A373DB49A2854961C250F6B54> следующие параметры проведения торгов:

Начальная цена продажи Имущества должника (начальная цена лота) на торгах посредством публичного предложения устанавливается в размере цены отсечения на последних несостоявшихся торгах посредством публичного предложения.

Последовательность снижения стартовой цены продажи Имущества ООО «Развитие», находящегося в залоге у ПАО «Крайинвестбанк» посредством публичного предложения устанавливается в размере 10% от цены отсечения на последних несостоявшихся торгах посредством публичного предложения каждые 3 (три) календарных дня, но не более чем 5 (пять) раз подряд, что составит:

№ периода	Продолжительность периода	Начальная цена продажи лота в данном периоде без НДС, руб.
1	с 1 по 3 день включительно	17 521 042,50
2	с 4 по 6 день включительно	15 768 938,25
3	с 7 по 9 день включительно	14 016 834,00
4	с 10 по 12 день включительно	12 264 729,75
5	с 13 по 15 день включительно	10 512 625,50
6	с 16 по 18 день включительно	8 760 521,25

№ периода	Продолжительность периода	Начальная цена продажи лота в данном периоде без НДС, руб.
1	с 1 по 3 день включительно	15 212 340,00
2	с 4 по 6 день включительно	13 691 106,00
3	с 7 по 9 день включительно	12 169 872,00
4	с 10 по 12 день включительно	10 648 638,00
5	с 13 по 15 день включительно	9 127 404,00
6	с 16 по 18 день включительно	7 606 170,00

Размер задатка для участия на торгах посредством публичного предложения устанавливается в сумме 10 (десять) процентов от цены лота на каждом периоде.

Сообщения организатора торгов ООО "ЦАУ "ХОВЕЯ" на ЕФРСБ и ЭТП «Аукцион-Центр» содержит информацию о задатке в размере 10% от цены отсечения на последних несостоявшихся торгах посредством публичного предложения 05.05.2018 для Лота №1 1752104.25 руб., Лота №2 1521234 руб., что не соответствует утвержденному порядку продажи залогового имущества

Таким образом, задаток определен Организатором торгов в размере 10% от начальной цены лота, а не от цены лота на каждом периоде, как утверждено порядком.



Размер задатка не меняется и потенциальный участник торгов введён в заблуждение, вынужден уплатить задаток в процентной доле не от цены, по которой намерен купить имущество (цена лота на каждом периоде), а от начальной цены.

Организатор торгов своими действиями нарушил требования ст. 139, 110 ФЗ «О несостоятельности (банкротстве)», ст. 449 ГК РФ, в противоречие Дополнению к положению о порядке, сроках и условиях продажи залогового имущества ООО «Развитие», согласно которому размер задатка для участия в торгах посредством публичного предложения составляет 10% от начальной цены продажи имущества, установленной для определенного периода проведения торгов посредством публичного предложения.

3. От имени [REDACTED] торгах по нотариальной доверенности участвовал ([REDACTED]) при этом в протоколах об определении участников торгов в форме публичного предложения по продаже имущества №№ 2577-ОТПП/1/1 и 277-ОТПП/1/2 от 07.12.2018, а также в протоколах о результатах торгов в форме публичного предложения по продаже имущества участником и победителем назван [REDACTED] и нигде не упоминается, что последний выступает от имени и в интересах своего доверителя - [REDACTED]

4. В извещении о проведении торгов виды разрешённого использования указаны следующие виды: Лот № 1: земельный участок, кадастровый номер 23:43:0124041:233, категория земель – земли населенных пунктов, вид разрешенного использования: многоэтажные и среднеэтажные жилые дома, в том числе со встроенными на 1-м этаже помещениями общественного назначения, площадь 19967 кв.м., расположен по адресу: Краснодарский край, г. Краснодар, СХП «Росток». Лот №2: земельный участок, кадастровый номер 23:43:0124041:1031, категория земель – земли населенных пунктов, вид разрешенного использования: многоэтажные и среднеэтажные жилые дома, в том числе со встроенными на 1-м этаже помещениями общественного назначения.

Я, обратилась в Департамент архитектуры и градостроительства муниципального образования город Краснодар с заявлением о разъяснении возможности использовать земельные участки в соответствии с видами, указанными в извещении.

Департаментом архитектуры и градостроительства муниципального образования город Краснодар вышеуказанные земельные участки получен следующий ответ:

В соответствии с генеральным планом муниципального образования город Краснодар, утвержденным решением городской Думы Краснодара от 6.01.2012 № 23 п. 15 (далее — генеральный план), вышеуказанные земельные участки расположены в зоне рекреационного назначения, а также в границах зоны планируемых к размещению объектов местного значения — автомобильных дорог. В соответствии с Правилами землепользования и застройки на территории муниципального образования город Краснодар, утвержденными решением Городской Думы Краснодара от 30.01.2007 №19 п. 6 (далее — Правила), выше названные земельные участки расположены Общественно-деловой зоне местного значения (ОД.2).

В указанной зоне вид разрешенного использования земельного участка – среднеэтажная жилая застройка (код 2.5) является условно-разрешенным видом использования.

Порядок предоставления разрешения на условно разрешенный вид использования земельного участка или объекта капитального строительства осуществляется в соответствии со ст. 39 Градостроительного кодекса РФ и ст. 9 Правил с учетом проведения публичных слушаний.

Вместе с тем, в письме Департамента Архитектуры и градостроительства администрации муниципального образования город Краснодар, что решением городской Думы Краснодара от 16.11.2017 № 43 п. 11 «О приостановлении действия решения городской Думы Краснодара от 30.01.2007 № 19 п. 6 «Об утверждении Правил землепользования и застройки на территории муниципального образования город

Краснодар» в отношении отдельных земельных участков» приостановлено действие Правил в части установленных градостроительными регламентами видов разрешенного использования земельных участков в отношении земельных участков, территориальное зонирование которых установлено после вступления в силу решения городской Думы Краснодара от 26.01.2012 N 25 п.15 «Об утверждении генерального плана муниципального образования город Краснодар» (03.02.2012) и которое не соответствует функциональному зонированию, установленному генеральным планом в отношении следующих функциональных зон: зон особо охраняемых территорий, зон рекреационного назначения, зон специального назначения, производственных зон, зон транспортной инфраструктуры, зон сельскохозяйственного назначения и зон планируемого размещения объектов местного значения.

Приостановление действия Правил применяется к земельным участкам, в отношении которых не утверждена документация по планировке территории.

Согласно информационной системе обеспечения градостроительной деятельности муниципального образования город Краснодар документация по планировке территории, в границах которой расположены земельные участки с кадастровыми номерами 23:43:0124041:233, 23:43:0124041:1031, отсутствует.

Далее, в разъяснении Департамента архитектуры и градостроительства город Краснодар указано, что **использование рассматриваемых земельных участков в целях, указанных в обращении, в данном случае не представляется возможным.**

Следовательно, при заключении договоров купли-продажи земельных участков я не смогу использовать их по целевому назначению.

В связи с изложенным, информация о виде разрешенного использования является недействительной, в связи с тем, что в действиях организатора торгов и конкурсного управляющего имеются нарушения п. 10 ст. 110 Федерального закона от 26.10.2002 N 127-ФЗ «О несостоятельности (банкротстве)», а именно при проведении торгов не указаны сведения о характеристиках предприятия.

В связи с тем, что я была введена в заблуждение относительно возможности использования земельных участков по их целевому назначению, а также с иными вышеперечисленными нарушениями, допущенными при проведении торгов

#### **ПРОШУ:**

1. Признать действия организатора торгов ООО "ЦАУ "ХОВЕЯ" на ЕФРСБ, ЭТП «Аукцион-Центр» и конкурсного управляющего Перекрест Ирины Юрьевны по проведенным торгам форме публичного предложения по продаже имущества Лот № 1: земельный участок, кадастровый номер 23:43:0124041:233, категория земель – земли населенных пунктов, вид разрешенного использования: многоэтажные и среднеэтажные жилые дома, в том числе со встроенными на 1-м этаже помещениями общественного назначения, площадь 19967 кв.м., расположен по адресу: Краснодарский край, г. Краснодар, СХП «Росток» - незаконными.

2. Признать действия организатора торгов ООО "ЦАУ "ХОВЕЯ" на ЕФРСБ, ЭТП «Аукцион-Центр» и конкурсного управляющего Перекрест Ирины Юрьевны по проведенным торгам форме публичного предложения по продаже имущества Лот № 2: земельный участок, кадастровый номер 23:43:0124041:1031, категория земель – земли населенных пунктов, вид разрешенного использования: многоэтажные и среднеэтажные жилые дома, в том числе со встроенными на 1-м этаже помещениями общественного назначения, площадь 17336 кв.м., расположен по адресу: Краснодарский край, г. Краснодар, восточнее п. Российский – незаконными.

3. Обеспечить аннулирование торгов проведенных организатором торгов ООО "ЦАУ "ХОВЕЯ" на ЕФРСБ, ЭТП «Аукцион-Центр» и конкурсным управляющим Перекрест Ирины Юрьевны по проведенным торгам форме публичного предложения по продаже имущества Лот № 1: земельный участок, кадастровый номер 23:43:0124041:233,

категория земель – земли населенных пунктов, вид разрешенного использования: многоэтажные и среднеэтажные жилые дома, в том числе со встроенными на 1-м этаже помещениями общественного назначения, площадь 19967 кв.м., расположен по адресу: Краснодарский край, г. Краснодар, СХП «Росток» Лот № №2: земельный участок, кадастровый номер 23:43:0124041:1031, категория земель – земли населенных пунктов, вид разрешенного использования: многоэтажные и среднеэтажные жилые дома, в том числе со встроенными на 1-м этаже помещениями общественного назначения, площадь 17336 кв.м., расположен по адресу: Краснодарский край, г. Краснодар, восточнее п. Российский

Приложения:

1. Копия паспорта [REDACTED]
2. Копия Протокола № 2577-ОТПП/2/1 о результатах торгов в форме публичного предложения по продаже имущества от 07.12.2018г. по лоту № 1
3. Копия Протокола № 2577-ОТПП/2/2 о результатах торгов в форме публичного предложения по продаже имущества от 07.12.2018г. по лоту № 2
4. Распечатка электронной торговой площадки AukcionCenter, с содержанием информации о проведенных торгах по лотам № 1 и № 2
5. Копия графической части градостроительного плана земельных участков.

14.12.2018

*[Handwritten signature]*



