

В Управление ФАС России по Республике Адыгея  
г. Майкоп, ул. Ленина, 40  
[to01@fas.gov.ru](mailto:to01@fas.gov.ru)

от ООО «МедЭко»  
г. Санкт-Петербург, Выборгское шоссе, д. 15, литер А, кв. 133, 194355  
электронный адрес: [makeyeva1993@mail.ru](mailto:makeyeva1993@mail.ru)  
конт. тел.: 8(908)459-48-49

организатор торгов (лот №1) [REDACTED]  
[REDACTED] [sodeystvie-01@mail.ru](mailto:sodeystvie-01@mail.ru), 4200215-  
[pm@mail.ru](mailto:pm@mail.ru), конт. тел. [REDACTED]

организатор торгов (лот №2): ООО «ПРЕЦЕДЕНТ» (385000, г. Майкоп, ул.  
Жуковского, 29 офис 7, [precedent01@mail.ru](mailto:precedent01@mail.ru), конт. тел. +79618507022)

### Жалоба на действия организаторов торгов

В ходе рассмотрения дела о банкротстве [REDACTED] арбитражным управляющим инициировано проведение торгов ее имуществом посредством торговой площадки [www.m-ets.ru](http://www.m-ets.ru). На торги выставлено право аренды земельного участка с кадастровым №23:43:0137001:12 (лот №1, организатор торгов – [REDACTED], идентификационный № торгов на ЕФРСБ - 4584960) и здание с кадастровым №23:43:0137001:7874 вместе с земельными участками, на которых оно расположено (лот №2, организатор торгов – ООО «Прецедент», идентификационный № торгов на ЕФРСБ - 4585908).

Впоследствии, в связи с жалобами на действия организаторов, торги были приостановлены.

10.04.2020 организатором торгов возобновлены торги в форме публичного предложения по реализации недвижимого имущества гражданина, признанного банкротом (лот №1). Предмет торгов – земельный участок, земли населенных пунктов, 450 кв.м., кад.№ 23:43:0137001:77, адрес: г. Краснодар, ул. им Яна Полуяна, дом 33. Земельный участок, земли населенных пунктов, 1201 кв.м., кад. № 23:43:0137001:12, адрес: г Краснодар, ул. им Яна Полуяна, дом 6. Здание нежилое, площадью 3144,2 кв.м, кад № 23:43:0137001:7874, этажность 4 в том числе 1 подземный с сетью газопотребления III класс опасности расположенное по адресу: Россия, Краснодарский край, г Краснодар, ул. им. Яна Полуяна, дом 33. Прием заявок ожидается с 13.04.2020.

Вместе с этим, организатором торгов размещена информация об обращении Администрации г. Краснодара с иском о сносе нежилого здания площадью 3144,2 кв.м, кадастровым № 23:43:0137001:7874, этажность 4 в том числе 1 подземный с сетью газопотребления III класс опасности расположенное по адресу: Россия, Краснодарский край, г Краснодар, ул. им. Яна Полуяна, дом 33.

Сведения о возобновлении торгов и иных, существенных для принятия решения об участии в торгах, обстоятельствах размещены на общедоступных ресурсах <https://www.m-ets.ru/generalView?id=222256266#lot2> и <http://kad.arbitr.ru/Card/99d6187e-357f-4d74-9296-4cca305ab052>.

ООО «МедЭко» является лицом, заинтересованным в участии в торгах указанным имуществом. Однако, ООО «МедЭко» расположено за пределами г. Краснодара, а именно – в г. Санкт-Петербурге. С 28.03.2020 указом Президента РФ объявлено об установлении на территории России нерабочих дней на срок до 30.04.2020. Меры по ограничению хозяйственной деятельности приняты и в Краснодаре. По этой причине ООО «МедЭко» не имеет возможности осмотреть предмет торгов и, в частности, определить значимость указания организатора торгов на то, что «здание требует ремонта». Невозможность оценки потенциальных расходов на проведение ремонта не позволяет ООО «МедЭко» принять решение о целесообразности участия в торгах, а также об условиях приобретения здания.

С другой стороны, как отмечено выше, Администрация г. Краснодара обратилась с иском о сносе здания, являющегося предметом торгов. Указание на вероятную квалификацию здания как самовольной постройки в определении Арбитражного суда Краснодарского края от 23.03.2020 г. ([http://kad.arbitr.ru/Document/Pdf/99d6187e-357f-4d74-9296-4cca305ab052/aa69eec7-f6ee-4a0f-a51a-e60782ba0f4f/A32-11292-2020\\_20200323\\_Opredelenie.pdf?isAddStamp=True](http://kad.arbitr.ru/Document/Pdf/99d6187e-357f-4d74-9296-4cca305ab052/aa69eec7-f6ee-4a0f-a51a-e60782ba0f4f/A32-11292-2020_20200323_Opredelenie.pdf?isAddStamp=True)) может свидетельствовать о том, договор купли-продажи, который должен быть заключен по итогам торгов будет ничтожен в силу п. 2 ст. 168 ГК РФ и п. 2 ст. 222 ГК РФ. Таким образом, существует реальная угроза существенного изменения состава лота (в связи с исключением из состава лота здания) и невозможность сохранения договора купли-продажи по итогам торгов.

Также следует отметить, что фактически единый лот необоснованно разделен на две части. Одну часть представляет собой имущество, описанное выше (земельный участок, земли населенных пунктов, 450 кв.м., кад.№ 23:43:0137001:77, адрес: г. Краснодар, ул. им Яна Полуяна, дом 33. Земельный участок, земли населенных пунктов, 1201 кв.м., кад. № 23:43:0137001:12, адрес: г Краснодар, ул. им Яна Полуяна, дом 6. Здание нежилое, площадью 3144,2 кв.м, кад № 23:43:0137001:7874, этажность 4 в том числе 1 подземный с сетью газопотребления III класс опасности расположенное по адресу: Россия, Краснодарский край, г Краснодар, ул. им. Яна Полуяна, дом 33). Другая же часть – право аренды на земельный участок с кадастровым № 23:43:0137001:91, 1375 кв.м., земли населенных пунктов, для временного размещения гостевой автостоянки по адресу: г. Краснодар, ул. Яна Полуяна, 33/1 в том числе земельный участок 350 кв.м., расположенный за красной линией застройки и земельный участок площадью 290 кв.м. расположенный в охранных зонах инженерных коммуникаций. Срок аренды с 17.12.2008 г. по 17.12.2011 г. (лот №1, организатор торгов – ██████████). Данный лот, принадлежащий тому же гражданину, признанному банкротом, реализуется в рамках иных торгов (<https://www.m-ets.ru/generalView?id=235541612>, идентификационный № на ЕФРСБ - 4584960), однако, по сведениям ООО «МедЭко», не имеет самостоятельной значимости без обладания зданием с кадастровым №23:43:0137001:7874 (в отношении которого подан иск о сносе самовольной постройки).

Соответственно, разделение здания и земельного участка, необходимого для использования такого здания

а) создает необоснованные предпосылки для злоупотреблений (покупатель здания может столкнуться с невозможностью приобретения земельного участка, необходимого для организации парковки автотранспорта);

б) приводит к необоснованному занижению их цены по отношению к цене, которая могла бы быть установлена в случае совместной реализации здания и земельного участка в составе единого лота.

Перечисленные нарушения (проведение торгов в течение нерабочих дней, проведение торгов до вступления в законную силу решения суда по существу дела №А32-11292/2020, разделение лота на две части), по убеждению ООО «МедЭко», свидетельствуют о несоблюдении правил организации и проведения торгов имуществом [REDACTED], об ущемлении прав потенциальных участников торгов, как, собственно, и об ущемлении интересов самой [REDACTED] и залогодержателя ее имущества ([REDACTED]).

На основании изложенного, ст. 18.1 Федерального закона РФ «О защите конкуренции» просим проверить законность действий организатора торгов и финансового управляющего по проведению торгов в период нерабочих дней и распространения коронавирусной инфекции COVID-19, а также до вступления в законную силу решения по существу дела №А32-11292/2020, по разделению на два лота права аренды земельного участка с кадастровым №23:43:0137001:91 и здания с кадастровым №23:43:0137001:7874.

Приложение: подтверждение полномочий руководителя ООО «МедЭко».

Управляющий ООО «МедЭко»

[REDACTED] (ИП)