



АРБИТРАЖНЫЙ СУД РЕСПУБЛИКИ АБХАЗИЯ

г. Сухум, ул. Дзидзария, 70 тел.: 226-71-02, 226-71-05, 226-02-23 e-mail: ARBITRAZHNIYSUD.RA@yandex.ru,
www.asra.apsny.land

ОПРЕДЕЛЕНИЕ КАССАЦИОННОЙ КОЛЛЕГИИ АРБИТРАЖНОГО СУДА № К-11/2026

Дело № АС-114/2025

г. Сухум

« 22 » мая 2026г.

Резолютивная часть от 7 мая 2026г.

Кассационная коллегия Арбитражного суда Республики Абхазия в составе:
председательствующего судьи - Амичба Л.В.,
судей – Джения А.Б., Логуа О.Ш.,
при ведении протокола судебного заседания помощником судьи Тания И.Д.,
рассмотрев в открытом судебном заседании кассационную жалобу Общества с
ограниченной ответственностью «РЕЗОРТ» (юр.адрес: Гудаутский район, г.Гудаута, ул.
23 Июля, д.75, ОГРН 123РА000048, ИНН 11024455) на решение Арбитражного суда
Республики Абхазия от 27.02.2026 г. по делу № АС-114/2025,

при участии в заседании:

- представителя истца – ООО «РЕЗОРТ» - Какалия Д.В., действующего по
доверенности №03/11/25 от 03.11.2025г;
- представителя ответчика – Государственного комитета Республики Абхазия по
управлению государственным имуществом и приватизации – Торчуа Л.Б., действующего
по доверенности № 67 от 09.02.2026г.;
- представителя соответчика – ООО «БЕРЕГ МОРЯ» - Александрова И.С.,
действующего по доверенности № 01-21-10-2025 от 21.10.2025г.;

У С Т А Н О В И Л А:

Общество с ограниченной ответственностью «РЕЗОРТ» (далее – истец, Общество, ООО «РЕЗОРТ») обратилось в Арбитражный суд Республики Абхазия с иском к Государственному комитету Республики Абхазия по управлению государственным имуществом и приватизации (далее – ответчик, Госкомимущество, заинтересованное

лицо) о признании недействительным конкурса по приватизации Имущественного комплекса дома отдыха «Псоу», расположенного по адресу: пос. Цандрыпш, ул. Октябрьская, №245, проведенного Государственным комитетом Республики Абхазия по управлению государственным имуществом и приватизации 12 ноября 2025г., а также признании недействительным договора купли-продажи имущественного комплекса дома отдыха «Псоу» от 20.11.2025г. №249.

Решением Арбитражного суда Республики Абхазия (судья Аристава К.Ш.) от 27.02.2026г. по делу № АС-114/2025 в удовлетворении исковых требований ООО «РЕЗОРТ» отказано.

Не согласившись с решением Арбитражного суда Республики Абхазия от 27.02.2026г., в Кассационную коллегия Арбитражного суда Республики Абхазия (далее по тексту – Кассационная коллегия) обратилось ООО «РЕЗОРТ» с кассационной жалобой. По мнению автора кассационной жалобы, решение Арбитражного суда Республики Абхазия по первой инстанции противоречит требованиям закона и подлежит отмене по следующим основаниям:

- судом первой инстанции не дана оценка действиям Госкомимущества, который 12 ноября 2026г. провел конкурс по приватизации Имущественного комплекса дома отдыха «Псоу», в то время как определение Арбитражного суда Республики Абхазия от 6 ноября 2025г. об отмене обеспечительных мер не вступило в законную силу;

- суд первой инстанции неправомерно исключил заинтересованность заявителя, в связи с отсутствием заявки на участие в конкурсе;

- ООО «РЕЗОРТ» считает, что норма п.1 статьи 438 Гражданского кодекса Республики Абхазия позволяет ему считаться заинтересованным лицом в деле, даже не будучи участником торгов.

В связи с изложенными обстоятельствами общество с ограниченной ответственностью «РЕЗОРТ» просит отменить решение суда первой инстанции от 27.02.2026г. по делу № АС-114 и направить дело на новое рассмотрение в суд первой инстанции.

В ходе судебного заседания Кассационной коллегией были заслушаны объяснения представителей истца, ответчика и соответчика по делу.

Представитель Государственного комитета Республики Абхазия по управлению государственным имуществом и приватизации возражал против удовлетворения кассационной жалобы и просил кассационную коллегия оставить решение суда по первой инстанции в силе.

Соответчик по делу ООО «БЕРЕГ МОРЯ» считает решение суда первой инстанции законным и обоснованным, а доводы кассационной жалобы несостоятельными ввиду того, что ООО «РЕЗОРТ» не доказало в ходе судебного разбирательства нарушений его прав и законных интересов в связи с проведением конкурса по приватизации Имущественного комплекса дома отдыха «Псоу».

Кассационная коллегия Арбитражного суда Республики Абхазия, рассмотрев дело, проверив законность и обоснованность обжалуемого судебного акта в порядке статей 291, 295 Арбитражного процессуального кодекса Республики Абхазия, изучив материалы дела, исследовав имеющиеся в деле доказательства, проверив доводы кассационной жалобы, находит решение Арбитражного суда Республики Абхазия от 27.02.2026г. по делу № АС-114/2025 подлежащим оставлению без изменения по следующим основаниям.

Как следует из материалов дела, 12 ноября 2025г. Государственным комитетом Республики Абхазия по управлению государственным имуществом и приватизации был проведен конкурс по продаже имущественного комплекса дома отдыха «Псоу». Согласно Протоколу заседания комиссии Госкомимущества по приему заявок и определению участников конкурса в отношении приватизации Имущественного комплекса дома отдыха «Псоу» от 7 ноября 2025г участниками конкурса признаны ООО «ТоболПром» и ООО «БЕРЕГ МОРЯ». По результатам конкурса от 12.11.2025г. победителем признан ООО «БЕРЕГ МОРЯ», в связи с чем 20.11.2025г. между Государственным комитетом Республики Абхазия по управлению государственным имуществом и приватизации, и ООО «БЕРЕГ МОРЯ» был заключен договор купли-продажи имущественного комплекса дома отдыха «Псоу» №249.

Ранее Арбитражным судом Республики Абхазия по делам №АС-99/2025 и №АС-100/2025 были приняты обеспечительные меры в виде запрета на проведение конкурса, отмененные судом.

Истец считает доводы суда первой инстанции об отсутствии у него заинтересованности на участие в конкурсе неверными и полагает, что гражданское законодательство Республики Абхазия, а именно статья 438 ГК Республики Абхазия, предоставляет ему законное право обжаловать торги, проведенные с нарушением правил, установленных законом.

Кассационная коллегия Арбитражного суда Республики Абхазия критически оценивает данное утверждение истца по следующим основаниям.

По смыслу ч. 6 ст. 12 Закона Республики Абхазия «О приватизации республиканской и муниципальной собственности» 5 августа 2016 года № 4219-с-V лицо, желающее приобрести объект государственной собственности, является претендентом.

В соответствии с ч. 1 ст. 13 Закона Республики Абхазия «О приватизации республиканской и муниципальной собственности» для того, чтобы стать претендентом, лицо обязано осуществить несколько юридически значимых действий, это: подать заявку, внести задаток в размере 20 процентов и представить иную документацию, которая предусмотрена в объявлении об участии в конкурсе. При этом часть 5 указанной статьи указывает, что лицо, которое планирует приобрести объект, то есть заинтересованное лицо-претендент, оно обязано доказать свое право на приватизацию объекта недвижимости.

Как следует из материалов дела, ООО «РЕЗОРТ» с самого начала опубликования информационного сообщения о проведении конкурса по приватизации Имущественного комплекса дома отдыха «Псоу» не проявляло намерения участия в конкурсе, не подавало заявку, не вносило задаток.

Согласно ст.438 ГК Республики Абхазия торги, проведенные с нарушением правил, установленных законом, могут быть признаны судом недействительными по иску заинтересованного лица. По смыслу указанной статьи речь идет об участниках торгов, претендентах, подавших заявку на участие в торгах, внесших задаток, либо совершивших иные действия, свидетельствующие о их намерении принять участие в торгах

Соответственно не любое формальное действие со стороны лица может считаться подтверждением его намерения участвовать в торгах и давать законное право на обжалование их результатов с целью последующего признания их недействительными. Эти действия должны носить конкретный и недвусмысленный характер. В каждом конкретном случае отступление от установленных правил организации и проведения торгов следует оценивать с точки зрения того, находятся ли они в причинной связи с нарушением прав и законных интересов истца.

Требую признания торгов недействительными, истец должен представить суду доказательства нарушения закона при проведении торгов, а также нарушения его прав, которые будут восстановлены в случае признания торгов недействительными.

Между тем каких-либо нарушений правил проведения торгов, которые в соответствии с приведенными выше положениями закона могли бы служить основанием для признания недействительными торгов и заключенного по их результатам договора купли-продажи, кассационной коллегией не установлено.

Доводы о том, что истец, обратившись к ответчику с письмом о допущенных нарушениях при опубликовании информационного сообщения, а также последующее оспаривание этого информационного сообщения, кассационная коллегия не рассматривает как подтверждение волеизъявления истца на участие в конкурсе, в связи с

чем отклоняются.

Как установлено материалами дела и в ходе судебного разбирательства по делу № АС-114/2025 ООО «РЕЗОРТ» знало о торгах и их предмете, однако так и не направило заявку на участие в торгах. Следовательно, ООО «РЕЗОРТ» не является лицом, чьи права и законные интересы нарушены проведением торгов, и не может быть признано заинтересованным лицом, имеющим право оспаривать торги. Таким образом, кассационная коллегия считает, что предполагаемые истцом нарушения порядка проведения торгов не могут являться основаниями для признания торгов недействительными по иску лица, чьи имущественные права и интересы данными нарушениями не затрагиваются и не могут быть восстановлены при применении последствий недействительности заключенной на торгах сделки.

Оценив предоставленные в совокупности доказательства с учетом положений ст. 65 АПК Республики Абхазия и отказывая в удовлетворении кассационной жалобы, кассационная коллегия полагает, что истец не представил доказательств наличия существенных нарушений порядка проведения торгов и как следствие недействительности заключенного договора купли-продажи, которые могли бы повлиять на их результат и повлечь ущемление прав и законных интересов истца.

Иные доводы истца, изложенные в его кассационной жалобе, отклоняются кассационной коллегией, как противоречащие материалам дела, действующему законодательству и не влияющие на вышеизложенный вывод суда.

На основании изложенного и руководствуясь статьями 295 – 298 Арбитражного процессуального кодекса Республики Абхазия, кассационная коллегия

ОПРЕДЕЛИЛА:

Решение Арбитражного суда Республики Абхазия от 27.02.2026 г. по делу № АС-114/2025 оставить без изменения, а кассационную жалобу Общества с ограниченной ответственностью «РЕЗОРТ» без удовлетворения.

Определение суда кассационной инстанции вступает в законную силу со дня его принятия и может быть обжаловано в суд надзорной инстанции.

Председательствующий

_____ **Амичба Л.В.**

Судьи

_____ **Джения А.Б.**

_____ **Логуга О.Ш.**