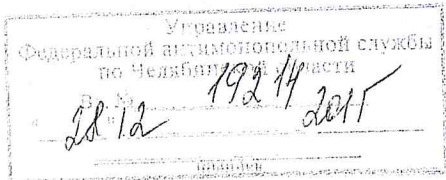


Рябовой Е.Т.

Кашонцеву

За

Организато



Конкурсный управл

Оператор электронной пл

24 декабря 2015 года

**Жалоба
на нарушение процедуры торгов в деле о несостоятельности
(банкротстве)**

Решением Арбитражного суда Челябинской области от 20.05.2011 по делу № А76-8649/2009 ОАО «Победа» (ИНН 7453004528, ОГРН: 1027403874970) признано несостоятельным (банкротом), в отношении него введена процедура конкурсного производства. Конкурсным управляющим должника утвержден _____, член НП Саморегулируемая организация арбитражных управляющих «Северо-Запад». Определением суда от 25.09.2012 _____ отстранен от исполнения обязанностей конкурсного управляющего должника. Этим же определением суда

конкурсным управляющим должника утверждена
«Саморегулируемая организация арбитражных управляющих «Южный Урал».

член НП

В целях реализации имущества должника между конкурсным управляющим
и предпринимателем 23.05.2014 г. заключен договор
№ 543 на проведение торгов по продаже имущества должника ОАО «Победа».

Организатор торгов 21.06.2014 г. в газете «Коммерсант» № 105 и
24.06.2014 г. в Едином федеральном реестре сведений о банкротстве (далее – ЕФРСБ) в
сети Интернет разместил объявление о проведении торгов по продаже имущества ОАО
«Победа» путем публичного предложения на электронной торговой площадке ЗАО
«Сбербанк-АСТ» по адресу: (SBR013-1406230006). На ЭТП ЗАО «Сбербанк-АСТ сведения
о проведении торгов опубликованы 24.06.2014 г.

В частности, среди лотов, выставленных на продажу, значатся следующие:

лот 5 - сооружение (подъездные пути), Литер 2,2/1,2/2,2/3,2/4, протяженность 1379м;

лот 6 - отдельно-стоящее здание (весовая будка), литер Ф, общ.пл. 24,9 кв.м;

лот 8 - ограждение территории, Литер 4, протяженность 852,4 м.

Все имущество расположено по адресу: г. Челябинск, Свердловский тракт, 1г.

— ранее приобрела на торгах имущество, принадлежащее должнику -
нежилое здание (зерновой склад № 2), расположенное на том же земельном участке по
адресу: г. Челябинск, Курчатовский район, Свердловский тракт, 1г. В настоящее время
указанное имущество находится в долевой собственности (2/3 доли в
праве) и (1/3 доли в праве).

Помимо зернового склада № 2 является собственником и иных
объектов недвижимости, расположенных по адресу: г. Челябинск, Курчатовский район,
Свердловский тракт, 1г. На этой же территории находятся объекты иных лиц – партнеров
(всего порядка 20 объектов).

принимала участие в торгах, проводимых по
лотам №№ 5, 6 и 8.

Полагаем, что лоты, выставленные на торги, были сформированы с нарушением
действующего законодательства и нарушают права участников торгов, а также
собственников объектов недвижимости, расположенных на территории должника по
адресу: г. Челябинск, Курчатовский район, Свердловский тракт, 1г, в связи со следующим.

По лоту 8 - ограждение территории.

В качестве отдельного лота 8 на торги выставлено ограждение территории, Литер 4,
протяженностью 852,4 кв.м, которое предлагалось к продаже как **самостоятельный объект
недвижимости.**

Полагаем, что указанное ограждение не может быть выставлено на торги в качестве
лота и продаваться как имущество должника. Ограждение не является самостоятельным
объектом, тем более объектом недвижимости, поскольку не обладает самостоятельным
назначением и может рассматриваться исключительно как улучшение земельного участка
(благоустройство), на котором оно располагается. Это означает, что ограждение не может
быть продано в качестве **самостоятельного лота отдельно от земельного участка, на
котором располагается.** Оно является неотъемлемой частью земельного участка и в силу
ст. 135 ГК РФ должно следовать судьбе этого участка.

Указанная позиция основывается на толковании действующего законодательства и
широко поддерживается складывающейся судебной практикой. Для сведения приводим
позиции арбитражных судов по этому вопросу.

• **Определение Высшего арбитражного суда Российской Федерации от 01.09.2008 № 9626/08 о передаче дела в президиум ВАС РФ.**

«В силу положений статей 273, 552 Гражданского кодекса и статьи 35 Земельного кодекса Российской Федерации (далее - Земельный кодекс) при передаче права собственности на недвижимость передаются права на земельный участок, занятый такой недвижимостью и необходимый для ее использования.

Исходя из смысла данных норм объект недвижимого имущества, тесно связанный с землей, должен соответствовать следующим критериям:

- обладание объектом полезными свойствами, которые могут быть использованы независимо от земельного участка, на котором он находится;

- обладание объектом полезными свойствами, которые могут быть использованы независимо от других находящихся на общем земельном участке зданий, сооружений, иных объектов недвижимого имущества в предпринимательской или иной экономической деятельности собственника такого имущественного комплекса;

- невозможность перемещения объекта без несоразмерного ущерба его назначению».

• **Постановления Президиума Высшего Арбитражного Суда РФ от 17.01.2012 № 477/08.**

«... спорные объекты не имеют самостоятельного функционального назначения, созданы исключительно в целях улучшения качества земель и обслуживают только земельный участок, на котором они расположены, поэтому являются его неотъемлемой частью и применительно к статье 135 Гражданского кодекса должны следовать судьбе этого земельного участка».

• **Постановление ФАС Московского округа от 11.04.2013 по делу № А40-75848/12.**

«Заборы и иные ограждения не относятся к объектам недвижимости, и, как правило, выполняют функцию по разграничению земельных участков и располагаются на границе смежных земельных участков, то есть, не могут использоваться самостоятельно, и связаны с обеспечением использования земельного участка.

Назначение такого объекта - обозначение границ и ограничение доступа на земельный участок, устройство для защиты или предупреждения проникновения (пункт 2 статьи 262 Гражданского кодекса Российской Федерации).

Временные ограждения, которые не связаны прочно с землей, относятся к движимому имуществу, а стационарные ограждения, имеющие заглубленный фундамент, не могут рассматриваться в качестве самостоятельного объекта гражданских прав, поскольку являются составной частью земельного участка, на котором они расположены».

• **Постановление Десятого арбитражного апелляционного суда от 23.03.2015 по делу № А41-63261/14.**

«Заборы и иные ограждения не относятся к объектам недвижимости, так как выполняют функции: по разграничению земельных участков, располагаются на границе смежных участков, не могут использоваться самостоятельно, и связаны с обеспечением использования земельного участка.

Забор предназначен для обозначения границ и ограничения доступа на земельный участок является, как и мобильный пост охраны, средством защиты или предупреждения от проникновения на его территорию (пункт 2 статьи 262 ГК РФ)».

Кроме того, как следует из технического паспорта на ограждение, оно состоит из железобетонных панелей на бетонном основании, профнастила на металлических столбах, металлического штакетника, т.е. по факту не представляет собой объект недвижимости, который имеет фундамент и который нельзя переместить без соразмерного ущерба.

Таким образом,

1) ограждение (забор) не может являться самостоятельным предметом сделок и быть выставлено на торги как объект недвижимости;

2) выставленное на торги ограждение не является объектом недвижимого имущества, т.е. конкурсный управляющий ОАО «Победы» и организатор торгов вводят в заблуждение потенциальных участников торгов относительно продаваемого имущества;

3) передача забора, ограждающего территорию, на которой располагаются объекты недвижимости нескольких собственников, серьезно нарушает права этих собственников, поскольку фактически предоставляет право владельцу забора определять условия доступа на территорию и устанавливать ограничения, связанные с таким доступом.

Указанные обстоятельства свидетельствуют о нарушении следующих положений закона.

В соответствии с п. 1 ст. 449 ГК РФ торги, проведенные с нарушением правил, установленных законом, могут быть признаны судом недействительными по иску заинтересованного лица в течение одного года со дня проведения торгов. Торги могут быть признаны недействительными в том числе в случае, если были допущены иные нарушения правил, установленных законом.

Выставление на торги забора, который не может рассматриваться как самостоятельный объект недвижимости и не может отчуждаться отдельно от земельного участка, нарушает положения ст. 130, 135, 273, 553 ГК РФ, 35 ЗК РФ.

Конкурсный управляющий и организатор торгов, с целью недопущения нарушения прав и законных интересов собственников объектов недвижимости на указанной территории, муниципалитета (в ведении которого находится распоряжение земельным участком), лиц, имеющих намерение принять участие в торгах, должны были проверить сведения об имуществе, подлежащем реализации в ходе процедуры торгов.

Реализация имущества в таком виде приводит к нарушению прав и законных интересов потенциальных участников торгов, поскольку они не располагают достоверной информацией о предмете торгов, а также прав и законных интересов собственников иных объектов, расположенных на территории: г. Челябинск, Курчатовский район, Свердловский тракт, 1г.

Таким образом, организатором торгов размещена недостоверная информация о предмете торгов при реализации имущества ОАО «Победа», что является нарушением пункта 10 статьи 110 Закона о банкротстве.

Лот 5 (сооружение (подъездные пути), Литер 2,2/1,2/2,2/3,2/4, протяженность 1379 м); лот 6 - отдельно-стоящее здание (весовая будка), литер Ф, общ.пл. 24,9 кв.м.

На торги был выставлен объект - Сооружение (подъездные пути) протяженностью 1379 м, зарегистрированный за должником ОАО «Победа» как объект недвижимости.

При этом технический паспорт рассматриваемого объекта не позволяет точно его идентифицировать. В описании объекта есть фраза: «частично разрушен, состоит из пяти несвязанных частей», из чего напрашивается вывод о невозможности эксплуатации ж/д пути, а также о том, что путь предназначен, по всей видимости, под разбор.

При подробном изучении информации об этом объекте было выяснено, что право ОАО «Победа» на него было зарегистрировано в 2012 году (уже в ходе конкурсного производства). В качестве основания регистрации права в свидетельстве указан План приватизации, утвержденный решением Комитета по управлению государственным имуществом № 39 от 05.02.1993. Однако в Плане приватизации подъездные пути среди объектов, числящихся на балансе приватизируемого предприятия, не упомянуты, что вызывает сомнение в легитимности права собственности должника на указанное имущество.

Кроме того, право собственности ОАО «Победа» на ж/д путь зарегистрировано в 2012 г. (свидетельство получено 16.07.2012.), технический и кадастровый паспорта изготавливались в 2011 г. Именно из этой технической документации была взята протяженность пути 1379 метров. Вместе с тем, при сравнении текущего ситуационного плана и документов 2011 г. становится очевидным, что пути имеют разное начертание и состав.

Таким образом, конкурсный управляющий ОАО «Победа» и организатор торгов, которые не проверили сведения об имуществе, подлежащем реализации в ходе процедуры торгов, и ввели в заблуждение потенциальных участников относительно предмета торгов. Организатором торгов была размещена недостоверная информация о предмете торгов при реализации имущества ОАО «Победа», что является нарушением пункта 10 статьи 110 Закона о банкротстве.

Кроме того, как видно, из ситуационного плана территории большая часть ж/д путей, расположенных по адресу: г. Челябинск, Курчатовский район, Свердловский тракт, 1г, примыкает непосредственно к объектам недвижимости.

Так, к зерновому складу № 2, сособственником которого является вплотную примыкает железнодорожный путь, при этом участок железнодорожного пути от стрелочного перевода № 3 до упора № 2 (в соответствии с обозначением принятым в техническом паспорте на подъездные пути, инвентарный № 39219, литеры 2, 2/1, 2/2, 2/3, 2/4, расположенные по адресу г. Челябинск, Свердловский тракт, 1-г) **обслуживает только указанный зерновой склад № 2.**

Более того, иных подъездных путей к зерновому складу № 2 нет, то есть использование подъездных железнодорожных путей является единственным способом эксплуатации данного объекта недвижимости, а обслуживание склада № 2 является единственным назначением участка железнодорожного пути от стрелочного перевода № 3 до упора № 2.

Следовательно, участок железнодорожного пути от стрелочного перевода № 3 до упора № 2 и зерновой склад № 2 являются сложной вещью, в которой зерновой склад относится к железнодорожному пути как главная вещь и принадлежность, образуют единое целое и связаны общим назначением (производственным циклом) – хранением зерна.

Кроме того, в соответствии с назначением, производственным циклом, в данную сложную вещь входит также нежилое здание (весовая будка), инвентарный номер 39219 литер Ф, общей площадью 24,9 кв. м. Весовая будка и железнодорожные пути служат для здания зернового склада № 2 погрузочно-разгрузочными площадками с технологическим оборудованием и образуют с ним единое целое.

Данные обстоятельства косвенно подтверждаются отсутствием железнодорожных путей и весовой будки как самостоятельных вещей в плане приватизации челябинского мукомольного завода «Победа», утвержденного решением областного Комитета по управлению госимуществом № 209 от 05.02.1993. Такая ситуация сложилась в связи с тем, что все объекты, входящие в сложную вещь, являлись единым, неделимым производственно-технологическим комплексом, объединенным единым функциональным и целевым назначением – хранением зерна, который делиться и отдельно функционировать

не может. Раздел такого имущества на составные части влечет утрату данными вещами своего функционального назначения, а реализация сейчас части вещи отдельно от всей сложной неделимой вещи является неправомерной и противоречит статьям 133, 134, 135 Гражданского кодекса Российской Федерации.

В соответствии со статьями 134, 135 Гражданского кодекса Российской Федерации сделки в отношении различных вещей, соединенных таким образом, который предполагает их использование по общему назначению (сложная вещь), а равно главной вещи и принадлежности, распространяется на все входящие в сложную вещь вещи, а судьба принадлежности следует судьбе главной вещи, поскольку условиями сделки не предусмотрено иное.

Следовательно, в силу прямого указания закона статьями 134, 135 Гражданского кодекса Российской Федерации иное распоряжение сложной вещью или намерение отчуждение только главной вещи, без принадлежности, должно быть специально оговорено сторонами в договоре.

Договор купли-продажи № 16 от 13.11.2014 не содержит сведений, которыми стороны бы оговорили иной порядок отчуждения, в связи с чем, при передаче нежилого здания (зерновой склад №2), общей площадью 2 455,2 кв. м. ОАО «Победа» в лице конкурсного управляющего _____, полностью распорядилось сложной вещью и передало _____ нежилое здание (главную вещь) со всеми принадлежностями, в том числе с прилегающими железнодорожными путями и весовой будкой.

Пункты 1 и 2 статьи 209 Гражданского кодекса Российской Федерации предоставляют собственнику права владения, пользования и распоряжения своим имуществом. Лишь собственник имеет право по своему усмотрению совершать в отношении принадлежащего ему имущества любые действия, не противоречащие закону и иным правовым актам, не нарушающие права и охраняемые законом интересы других лиц, в том числе отчуждать свое имущество в собственность другим лицам, а также передавать имущество другим лицам, оставаясь его собственником.

После передачи нежилого здания (зерновой склад №2) на основании купли-продажи № 16 от 13.11.2014 ОАО «Победа» утратило права на распоряжение железнодорожными путями и весовой будкой, предоставленные статьей 209 Гражданского кодекса Российской Федерации. Соответственно, проведение торгов по продаже железнодорожных путей и весовой будки может привести к двойной продаже имущества должника, а формирование лота № 5 и № 6 в том объеме, который указан в настоящее время, незаконно.

Относительно всех лотов

Необходимо обратить внимание на то, что в объявлениях SBR013-1406230006.5 (подъездные пути), SBR013-1406230006.6 (весовая будка), SBR013-1406230006.8 (ограждение территории), размещенных на сайте <http://utp.sberbank-ast.ru/>, не отражена информация, предусмотренная частью 10 статьи 110 Закона о банкротстве, а именно: сведения о предприятии, его составе, характеристиках, описание предприятия, порядок ознакомления с предприятием.

Указание на возможность получить у конкурсного управляющего _____ информацию о предмете торгов, не является соблюдением положений пункта 10 статьи 110 Закона о банкротстве, поскольку сведения о предприятии, его составе, характеристиках, описание предприятия, порядок ознакомления с предприятием должны были содержаться в указанных объявлениях и размещены на ЭТП.

Торги по спорному объекту в настоящий момент находятся на стадии завершения. 22.12.2015 г. организатор торгов _____ определил участников торгов, а 23.12.2015 г. подвел итоги торгов. Победителем объявлен _____

В настоящий момент конкурсный управляющий должен направить договоры купли-продажи по всем лотам на подписание лицу, объявленному победителем.

На основании вышеизложенного и руководствуясь статьей 18.1, подпунктом 3.1 пункта 1 статьи 23 Федерального закона от 26.07.2006 № 135-ФЗ «О защите конкуренции»

ПРОСИМ:

1. Принять настоящую жалобу к рассмотрению по существу комиссией Челябинского УФАС России.

2. Направить в адрес конкурсного управляющего _____ уведомление о поступлении настоящей жалобы и о приостановлении торгов (электронная торговая площадка ЗАО «Сбербанк – АСТ», адрес сайта: «utp.sberbank-ast.ru», номер торгов SBR013-1406230006) по продаже посредством публичного предложения имущества должника ОАО «Победа» (ОГРН 1027403874970, ИНН 7453004528), до рассмотрения жалобы по существу. Вынести конкурсному управляющему _____ предписание не подписывать договоры купли-продажи по лотам:

лот 5 - сооружение (подъездные пути), Литер 2,2/1,2/2,2/3,2/4, протяженность 1379 м;

лот 6 - отдельно-стоящее здание (весовая будка), литер Ф, общ.пл. 24,9 кв.м;

лот 8 - ограждение территории, Литер 4, протяженность 852,4 м.

3. Признать настоящую жалобу обоснованной.

4. Признать в действиях конкурсного управляющего _____ и организатора электронных торгов _____ нарушения действующего законодательства, указанные в настоящей жалобе, в отношении лотов:

лот 5 - сооружение (подъездные пути), Литер 2,2/1,2/2,2/3,2/4, протяженность 1379 м;

лот 6 - отдельно-стоящее здание (весовая будка), литер Ф, общ.пл. 24,9 кв.м;

лот 8 - ограждение территории, Литер 4, протяженность 852,4 м.

Приложение в копиях:

1. Распечатка объявления о проведении торгов с сайта Единого федерального реестра сведений о банкротстве;

2. Протоколы определения участников торгов по лотам № 5,6,8;

3. Протоколы о результатов торгов по лотам № 5,6,8;

4. Договор купли-продажи № 16 от 13.11.2014;

5. Свидетельство о регистрации права на 2/3 собственности;

6. Технический паспорт на подъездные пути (Лит. 2, 2/1, 2/2, 2/3, 2/4);

7. Кадастровый паспорт сооружения (Лит. 2, 2/1, 2/2, 2/3, 2/4);

8. Технический паспорт на нежилое здание (Лит. Ф);

9. Кадастровый паспорт здания (Лит. Ф);

10. Ситуационный план территории по адресу г. Челябинск, тракт Свердловский, д. 1-г.;

11. План приватизации;

12. Доверенность на представителя.

Представитель
по доверенности _____

