

В Управление Федеральной антимонопольной
службы по Кемеровской области

650000, г. Кемерово, ул. Ноградская,5

Заявитель: <физ. лицо>,
проживающая по адресу: Кемеровская обл.

ЖАЛОБА НА ДЕЙСТВИЯ ОРГАНИЗАТОРА ТОРГОВ

Наименование лица, в отношении которого подана жалоба: организатор торгов -
<...>.

Обжалуемые торги: торги в виде публичного предложения, открытого по форме подачи предложения о цене, по продаже имущества должника (Общество с ограниченной ответственностью «Капитал», ИНН: 4223063435): ЗДАНИЕ СТОЛОВОЙ, ПЛ.771,6 КВ.М, Г.ПРОКОПЬЕВСК, УЛ.КУТУЗОВА,2, Таль электрическая г/п 0,5тн н-6,0м.

Сообщение о проведении торгов в ЕФРСБ: №1672445 опубликовано 24.03.2017 11:04:29 (изменено сообщением №1688585 от 28.03.2017).

Номер лота: 9326.

Адрес сайта, на котором размещена информация по обжалуемым торгам:
<http://bankrot.fedresurs.ru/>.

Место проведения торгов: Сибирскаяторговая площадка

№ торгов: СТП-1904/4.

УКАЗАНИЯ НА ОБЖАЛУЕМЫЕ ДЕЙСТВИЯ (БЕЗДЕЙСТВИЕ)
ОРГАНИЗАТОРА ТОРГОВ - несоответствие документации о торгах действующему законодательству, нарушение порядка размещения информации.

При формировании лота (ЗДАНИЕ СТОЛОВОЙ, ПЛ.771,6 КВ.М, Г.ПРОКОПЬЕВСК, УЛ.КУТУЗОВ А,2, Таль электрическая г/п 0,5тн н-6,0м) организатором торгов были нарушены нормы статей 552, 448 Гражданского кодекса Российской Федерации, статьи 35 Земельного кодекса Российской Федерации, а именно: на торги выставлено здание без земельного участка, предназначенного для его обслуживания и эксплуатации.

Согласно статье 552 Гражданского кодекса Российской Федерации

1. По договору продажи здания, сооружения или другой недвижимости покупателю одновременно с передачей права собственности на такую недвижимость передаются права на земельный участок, занятый такой недвижимостью и необходимый для ее использования.

2. В случае, когда продавец является собственником земельного участка, на котором находится продаваемая недвижимость, покупателю передается право собственности на земельный участок, занятый такой недвижимостью и необходимый для ее использования, если иное не предусмотрено законом.

3. Продажа недвижимости, находящейся на земельном участке, не принадлежащем продавцу на праве собственности, допускается без согласия собственника этого участка, если это не противоречит условиям пользования таким участком, установленным законом или договором.

При продаже такой недвижимости покупатель приобретает право пользования соответствующим земельным участком на тех же условиях, что и продавец недвижимости.

Согласно части 4 статьи 35 Земельного кодекса Российской Федерации отчуждение здания, сооружения, находящихся на земельном участке и принадлежащих одному лицу, проводится вместе с земельным участком, за исключением следующих случаев:

1) отчуждение части здания, сооружения, которая не может быть выделена в натуре вместе с частью земельного участка;

2) отчуждение здания, сооружения, находящихся на земельном участке, изъятом из оборота в соответствии со статьей 27 настоящего Кодекса;

3) отчуждение сооружения, которое расположено на земельном участке на условиях сервитута.

Таким образом, и **земельный участок и расположенное на нем здание, должны продаваться одним лотом, поскольку оба объекта недвижимости находятся в собственности должника (ООО «Капитал»)**, что подтверждают приложения к настоящей жалобе (выписки из ЕГРН; снимки экрана, сделанные при просмотре сведений размещенных на официальном сайте Росреестра «Публичная кадастровая карта» в отношении земельного участка и здания, находящихся по адресу: Кемеровская область, г.Прокопьевск, ул.Кутузова,2.). Продажа здания без земельного участка, на котором оно расположено, противоречит вышеуказанным нормам Закона. При этом, согласно статье 168 Гражданского кодекса РФ сделка, не соответствующая требованиям закона или иных правовых актов, ничтожна.

В соответствии с разъяснениями, содержащимися в пункте 11 постановления Пленума Высшего Арбитражного Суда Российской Федерации от 24.03.2005 N 11 "О некоторых вопросах, связанных с применением земельного законодательства" сделки, воля сторон по которым направлена на **отчуждение здания, строения, сооружения без соответствующего земельного участка** или отчуждение земельного участка без находящихся на нем объектов недвижимости, **если земельный участок и расположенные на нем объекты принадлежат на праве собственности одному лицу, являются ничтожными.**

Кроме того, извещение о проведении торгов не содержит сведений об обременении предмета торгов правами третьих лиц, а именно арендой на период с 15.01.2016г. по 01.12.2024г. (указанная информация содержится в прилагаемой к настоящей жалобе Выписке из ЕГРН), что можно расценивать как невыполнение требований по опубликованию обязательной информации относительно продаваемого имущества.

В соответствии с частью 2 статьи 448 Гражданского кодекса Российской Федерации если иное не предусмотрено законом, извещение о проведении торгов должно быть опубликовано организатором не позднее чем за тридцать дней до их проведения. **Извещение должно содержать сведения о времени, месте и форме торгов, об их предмете, о существующих обременениях продаваемого имущества и о порядке проведения торгов, в том числе об оформлении участия в торгах, определении лица, выигравшего торги, а также сведения о начальной цене.**

На основании выше изложенного, руководствуясь Письмом ФАС России от 30.06.2016 №РП/44252/16 "Об обжаловании действий конкурсного управляющего при проведении торгов по реализации имущества должников-банкротов в порядке статьи 18.1 Закона о защите конкуренции", прошу:

1. Осуществить проверку законности и обоснованности действий организатора торгов - <...> при проведении вышеуказанных торгов.
2. В соответствии с частью 11 статьи 18.1 закона «О защите конкуренции» направить организатору торгов уведомление о поступлении жалобы и о приостановлении торгов до рассмотрения жалобы по существу.
3. В соответствии с подпунктом «а» пункта 3.1 части 1 статьи 23 закона «О защите конкуренции» выдать организатору торгов предписание об аннулировании вышеуказанных торгов.

Приложения:

- 1) Копия Выписки из ЕГРН №42/207/007/2017-1798 от 14.04.2017г.
- 2) Копия Выписки из ЕГРН №42/207/007/2017-1799 от 14.04.2017г.
- 3) Снимки экрана, сделанные при просмотре сведений размещенных на официальном сайте (в сети Интернет) Росреестра «Публичная кадастровая карта» в отношении земельного участка и здания, находящихся по адресу: Кемеровская область, г.Прокопьевск, ул.Кутузова,2.

21.04.2017г.

Заявитель

Подпись

Расшифровка подписи