

От Ереминой Ю.А.

17.11.1991 года рождения

Место рождения с. Пустополье Шиловского района Рязанской области

Адрес: 391522, Рязанская область, Шиловский район, с. Пустополье,

ул.им. О.П. Серegiной, д.4, кв.2

Должник: Алексахин Николай Николаевич

12.07.1967 года рождения

Место рождения г.Москва,

адрес: 115580, г.Москва, задонский проезд, д.18, кв.129

### Жалоба

на действия организатора торгов и ОСП по реализации имущества должника

г. Москва

12.10.2020г.

Настоящее обращение оформлено в соответствии с п.11 статьи 18.1. «Порядок рассмотрения антимонопольным органом жалоб на нарушение процедуры торгов и порядка заключения договоров, порядка осуществления процедур, включенных в исчерпывающие перечни процедур в сферах строительства».

Согласно пункту 7 статьи 87 Федерального закона от 02.10.2007 N 229-ФЗ (ред. от 31.07.2020) судебный пристав-исполнитель обязан передать специализированной организации, а специализированная организация обязана принять от судебного пристава-исполнителя для реализации имущество должника в течение десяти дней со дня вынесения постановления о передаче имущества должника на реализацию. Передача специализированной организации имущества должника для реализации осуществляется судебным приставом-исполнителем по акту приема-передачи.

Организатором торгов – ООО «Компания 21» (ИНН 7723773044) - на основании Федерального закона от 02.10.2007 № 229-ФЗ "Об исполнительном производстве" на ЭТП <https://torgi-msk.ru/> проводятся торги по Лоту №1 (номер извещения 140920/41345837/03): 1/3 доли в праве собственности на квартиру общей площадью 50,6 кв. м, г. Москва, Задонский проезд, д. 18, кв. 129, к/н 77:05:0012002:1618.

Ознакомившись с аукционной документацией считаю, что организатором торгов и судебным приставом Царицынского отдела ОСП совершены действия объективно свидетельствующие о нарушении процедуры торгов влекущие безусловную отмену реализации имущества должника.

В рамках вынесения Постановления о возбуждении исполнительного производства от 21.03.2019г. судебный пристав-исполнитель МО по ОИП (адрес подразделения 125049, г.Москва, ул.Бутырский Вал, д.5) Храмов Максим Григорьевич рассмотрел исполнительный документ (исполнительный лист №ФС028903782 от 11.02.2019г., выданный органом: Нагатинский районный суд), выданный для взыскания 226 391 110 рублей 68 копеек и возбудил исполнительное производство №35943/19/77011-ИП в отношении Алексахина Николая Николаевича в пользу взыскателя Ереминой Ю.А.

Царицынский отдел судебных приставов ГУФССП России по г.Москве 24 исполнительных производства на сумму 16 851 574 руб. 88 коп.



13

1) В соответствии со ст.34 Федерального закона от 02.10.2007 N 229-ФЗ (ред. от 31.07.2020) "Об исполнительном производстве" возбужденные в отношении одного должника несколько исполнительных производств имущественного характера, а также возбужденные в отношении нескольких должников исполнительные производства по солидарному взысканию в пользу одного взыскателя объединяются в сводное исполнительное производство. В случае если исполнительные документы в отношении одного должника или нескольких должников по солидарному взысканию предъявлены в несколько подразделений территориального органа Федеральной службы судебных приставов, то по ним возбуждается (ведется) сводное исполнительное производство в подразделении судебных приставов, которое определяется главным судебным приставом субъекта (главным судебным приставом субъектов) Российской Федерации.

Таким образом, Царицынским отделом судебных приставов ГУФССП России по г.Москве не учтено исполнительное производство №35943/19/77011-ИП, что привело к нарушения моего права на ознакомление с материалами исполнительного производства, а так же приведет в дальнейшем к не правомерному распределению вырученных денежных средств от реализации имущества без учета требований кредитора, составляющего 74,44% доли от общего размера реестра требований кредиторов.

2) Согласно ст. 87 Федерального закона от 02.10.2007 N 229-ФЗ (ред. от 31.07.2020) "Об исполнительном производстве" если имущество должника не было реализовано в течение одного месяца после снижения цены, то судебный пристав-исполнитель направляет взыскателю предложение оставить это имущество за собой. При наличии нескольких взыскателей одной очереди предложения направляются судебным приставом-исполнителем взыскателям в соответствии с очередностью поступления исполнительных документов в подразделение судебных приставов. Пункт 12 ст. 87 №229-ФЗ указывает, что нереализованное имущество должника передается взыскателю по цене на двадцать пять процентов ниже его стоимости, указанной в постановлении судебного пристава-исполнителя об оценке имущества должника. Если эта цена превышает сумму, подлежащую выплате взыскателю по исполнительному документу, то взыскатель вправе оставить нереализованное имущество за собой при условии одновременной выплаты (перечисления) соответствующей разницы на депозитный счет подразделения судебных приставов. Взыскатель в течение пяти дней со дня получения указанного предложения обязан уведомить в письменной форме судебного пристава-исполнителя о решении оставить нереализованное имущество за собой.

На основании изложенного реализация имущества должника в настоящее время приводит к нарушению права на формирование позиции в части стоимости имущества, указанного в Постановлении судебного пристава-исполнителя об оценке имущества должника, а так же невозможности воспользоваться правом об оставлении имущества за собой при наличии экономического обоснования.

3) При направлении территориальным органом ФССП России уведомления о готовности арестованного имущества к реализации одновременно с постановлением судебного пристава-исполнителя о передаче арестованного имущества на реализацию представляются следующие документы:

- 1) копия акта о наложении ареста (описи имущества) должника; копия исполнительного документа;
- 2) копия постановления судебного пристава-исполнителя о принятии результатов оценки (постановления об оценке имущества должника судебным приставом-исполнителем);
- 3) копия заключения оценщика об итоговой величине стоимости объекта оценки (при привлечении для оценки арестованного имущества специалиста -оценщика).

В случае передачи на реализацию объектов недвижимого имущества в виде земельных участков, зданий, сооружений, помещений, объектов незавершенного строительства (далее - объект недвижимого имущества):

1) копия выписки из Единого государственного реестра недвижимости либо копия выписки из Единого государственного реестра прав на недвижимое имущество и сделок с ним (в случае предоставления такой выписки территориальным органом Росреестра на момент обращения судебного пристава-исполнителя) (далее - выписка из ЕГРН (ЕГРП))» полученной в течение одного месяца до даты вынесения постановления о передаче имущества должника на реализацию;

2) копии технической документации, характеризующей объект недвижимости (в случае отсутствия такой информации в выписке из ЕГРН (ЕГРП), предоставленной территориальным органом Росреестра): копия технического паспорта БТИ (экспликация) (при наличии) или копия кадастрового паспорта объекта недвижимости.

При передаче на реализацию жилого помещения (квартиры, жилого дома, части жилого дома или квартиры) дополнительно предоставляются:

1) копия выписки из домовой книги, полученной в течение одного месяца до даты вынесения постановления о передаче имущества должника на реализацию, либо иного документа, содержащего сведения о зарегистрированных в жилом помещении лицах (например, поквартирная карточка, справка по форме № 9 о регистрации лиц в жилом помещении и пр.).

**Организатором торгов указанные документы в приложенной аукционной документации не размещены!**

4) В соответствии со ст.250 ГК РФ публичные торги для продажи доли в праве общей собственности при отсутствии согласия на это всех участников долевой собственности могут проводиться в случаях, предусмотренных частью второй статьи 255 настоящего Кодекса, и в иных случаях, предусмотренных законом.

Продавец доли обязан известить в письменной форме остальных участников долевой собственности о намерении продать свою долю постороннему лицу с указанием цены и других условий, на которых продает ее. Если остальные участники долевой собственности не приобретут продаваемую долю в праве собственности на недвижимое имущество в течение месяца, а в праве собственности на движимое имущество в течение десяти дней со дня извещения, продавец вправе продать свою долю любому лицу. В случае, если все остальные участники долевой собственности в письменной форме откажутся от реализации преимущественного права покупки продаваемой доли, такая доля может быть продана постороннему лицу ранее указанных сроков. Особенности извещения участников долевой собственности о намерении продавца доли в праве общей собственности продать свою долю постороннему лицу могут быть установлены федеральным законом. При продаже доли с нарушением преимущественного права покупки любой другой участник долевой собственности имеет право в течение трех месяцев требовать в судебном порядке перевода на него прав и обязанностей покупателя.

Согласно ст.255 ГК РФ кредитор участника долевой или совместной собственности при недостаточности у собственника другого имущества вправе предъявить требование о выделе доли должника в общем имуществе для обращения на нее взыскания. Если в таких случаях выделение доли в натуре невозможно либо против этого возражают остальные участники долевой или совместной собственности, кредитор вправе требовать продажи должником своей доли остальным участникам общей собственности по цене, соразмерной рыночной стоимости этой доли, с обращением вырученных от продажи средств в погашение долга. В случае отказа остальных участников общей собственности от приобретения доли должника кредитор вправе требовать по суду обращения взыскания на долю должника в праве общей собственности путем продажи этой доли с публичных торгов.

Как следует из п.63 Постановления Пленума Верховного Суда Российской Федерации от 17 ноября 2015 года № 50 «О применении судами законодательства при рассмотрении

некоторых вопросов, возникающих в ходе исполнительного производства» при отсутствии (недостаточности) у должника иного имущества взыскание может быть обращено на долю должника в общей (долевой или совместной) собственности в порядке, предусмотренном статьёй 255 ГК РФ.

Судебный пристав-исполнитель в целях исполнения исполнительного документа наряду с кредитором должника (взыскателем) вправе в судебном порядке потребовать выдела доли должника в натуре из общей собственности и обращения на неё взыскания. В данном случае к участию в деле должны быть привлечены остальные сособственники. При невозможности выдела доли должника из совместной собственности в натуре суду следует решить вопрос об определении размера этой доли. Если выдел доли в натуре невозможен либо против этого возражают остальные участники общей собственности, заинтересованный сособственник вправе приобрести долю должника по цене, соразмерной рыночной стоимости этой доли (абзац второй статьи 255 ГК РФ). В том случае, когда участники общей собственности не были извещены об обращении взыскания на долю должника и их право покупки этой доли до проведения публичных торгов было нарушено её реализацией иным лицам на публичных торгах, то такое право восстанавливается в порядке, предусмотренном пунктом 3 статьи 250 ГК РФ.

Таким образом, по смыслу ст.ст. 250, 255 Гражданского кодекса РФ при продаже имущества должника (в том числе принадлежащего ему на праве общей долевой собственности) с публичных торгов остальные участники общей долевой собственности должны быть извещены о продаже доли в рамках публичных торгов, предполагающей предоставление их участникам равных возможностей в приобретении имущества или прав.

**При проведении настоящей реализации организатором торгов не представлено документов, подтверждающих уведомление двух других владельцев доли о реализации.**

**Попытки связаться с организатором торгов с целью ознакомления с документацией не привели к результату, по указанному адресу организатор торгов не располагается!**

Допущенные нарушения в проведении реализации имущества должника приведут к тому, что кредитор не имеет возможности воспользоваться своими правами как взыскатель, а претендент в торгах в дальнейшем не сможет распоряжаться имуществом.

В соответствии с пунктом 5 Обзора по вопросам судебной практики, возникающим при рассмотрении дел о защите конкуренции и дел об административных правонарушениях в указанной сфере, утвержденного Президиумом Верховного Суда Российской Федерации 16.03.2016, рассмотрение жалоб на действия организаторов торгов относится к компетенции антимонопольного органа.

Согласно части 20 статьи 18.1 Закона о защите конкуренции по результатам рассмотрения жалобы по существу комиссия антимонопольного органа принимает решение о признании жалобы обоснованной или необоснованной и в случае, если жалоба признана обоснованной, либо в случае установления иных не являющихся предметом обжалования нарушений (нарушений порядка организации и проведения торгов, заключения договоров по результатам торгов или в случае признания торгов несостоявшимися, нарушений порядка) **принимает решение о необходимости выдачи организатору торгов, оператору электронной площадки обязательного для исполнения предписания.**

В соответствии с частью 11 статьи 18.1 Закона о защите конкуренции в случае принятия жалобы к рассмотрению антимонопольный орган направляет, в том числе организатору торгов уведомление о поступлении жалобы и о приостановлении торгов до рассмотрения жалобы по существу (далее - уведомление).

Согласно части 19 статьи 18.1 Закона о защите конкуренции в случае принятия жалобы к рассмотрению организатор торгов, которому направлено уведомление, не вправе заключать

договор до принятия антимонопольным органом решения по жалобе. Договор, заключенный с нарушением требования, установленного настоящим пунктом, является ничтожным.

Согласно статье 18.1 Закона о защите конкуренции жалобы на действия (бездействие) юридического лица, организатора торгов, конкурсной или аукционной комиссии при организации и проведении торгов, обязательных в силу законодательства Российской Федерации, рассматриваются территориальными органами ФАС России по месту нахождения организатора торгов. Организатором торгов выступает ООО «КОМПАНИЯ 21», адрес: 109451, г. Москва, ул. Братиславская д. 13, корп. 1, ИНН 7723773044.

Все приведенные выше факты указывают на беспрецедентную не подготовку отделом судебных приставов и организатором торгов имущества к надлежащей продаже, не рассмотрению круга взыскателей и ущемлению прав кредиторов должника и создание условий при которых Победитель торгов заведомо будет не способен пользоваться и распоряжаться приобретаемым имуществом с учетом споров совладельцев имущества.

На основании вышеуказанного и руководствуясь ст. 18.1 Закона о защите конкуренции

ПРОШУ признать незаконными действия организатора торгов ООО «Компания 21» и судебного пристава Царицынского отдела ОСП по формированию аукционной документации к продаже с публичных торгов имущества Алексахина Николая Николаевича,

сокрытию от третьих лиц информации о торгах путем не нахождения по указанному адресу, не реагированию на телефонные звонки и не включению в состав взыскателей требования Ереминой Ю.А.

Приостановить торги по продаже имущества, входящего в состав Лота № 1 на ЭТП <https://torgi-msk.ru/> (номер извещения 140920/41345837/03): 1/3 доли в праве собственности на квартиру общей площадью 50,6 кв. м, г. Москва, Задонский проезд, д. 18, кв. 129, к/н 77:05:0012002:1618 до момента рассмотрения настоящей жалобы.

Приложение:

1. Извещение о проведении торгов №140920/41345837/03
2. Постановление о возбуждении исполнительного производства от 21.03.2019г. №35943/19/77011-ИП в отношении Алексахина Николая Николаевича в пользу взыскателя Ереминой Ю.А.