

В Кемеровское УФАС России  
г. Кемерово, ул. Кедровская, 5  
От

16 марта 2019 г.

### ЖАЛОБА

на проведение публичных торгов по извещению № 010319/20349541/05 лот № 1, опубликованного на официальном сайте [torgi.gov.ru](http://torgi.gov.ru) 05.03.2019, дата окончания приема заявок на участие 19.03.2019, организатор торгов ОБЩЕСТВО С ОГРАНИЧЕННОЙ ОТВЕТСТВЕННОСТЬЮ "ВЫГОДНОЕ РЕШЕНИЕ" (20349541), ИНН: 4205351328, ОГРН: 1174205004665, адрес регистрации: 650066, Кемеровская обл, г Кемерово, пр-кт Октябрьский, д. 17, кв. 1, местоположение: 650066, ОБЛ КЕМЕРОВСКАЯ, Г КЕМЕРОВО, ПР-КТ ОКТЯБРЬСКИЙ, д. 28, оф. 804, номер контактного телефона: +79050668772

ООО «Выгодное решение» (ИНН 4205351328, ОГРН 1174205004665), действующее на основании контракта от 29.12.2018 г. № 1 с Межрегиональным территориальным управлением Росимущества в Кемеровской и Томской областях является организатором торгов в форме открытого аукциона по продаже арестованного (заложенного) имущества.

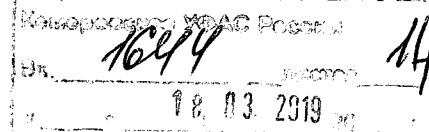
По извещению о проведении повторных торгов № 010319/20349541/05 в форме открытого аукциона, размещенному на Сайте размещения информации о торгах <http://torgi.gov.ru>/15.01.2019 и в Областной газете «КУЗБАСС» № 3 (26740) от 15 января 2019 г. [www.kuzbass85.ru](http://www.kuzbass85.ru), дата окончания приема заявок на участие 29.01.2019 Организатором торгов ОБЩЕСТВО С ОГРАНИЧЕННОЙ ОТВЕТСТВЕННОСТЬЮ "ВЫГОДНОЕ РЕШЕНИЕ" назначено проведение торгов по продаже квартиры с кадастровым номером 42:24:0101002:9024 общей площадью 55,3 кв.м., расположенную по адресу: г. Кемерово, ул. Дзержинского, д. 12, кв. 4 (далее – «Квартира»), – дата проведения аукциона по продаже арестованного (заложенного) имущества назначена на 01.02.2019 г. с начальной ценой на квартиру 1 745 600 рублей.

По извещению о проведении повторных торгов № 010319/20349541/05 в форме открытого аукциона, размещенному на Сайте размещения информации о торгах <http://torgi.gov.ru>/05.03.2019 и в Областной газете «КУЗБАСС» 17 (26754) // Вторник, 05 марта 2019 [www.kuzbass85.ru](http://www.kuzbass85.ru), дата окончания приема заявок на участие 19.03.2019 Организатором торгов ОБЩЕСТВО С ОГРАНИЧЕННОЙ ОТВЕТСТВЕННОСТЬЮ "ВЫГОДНОЕ РЕШЕНИЕ" назначено проведение торгов по продаже квартиры с кадастровым номером 42:24:0101002:9024 общей площадью 55,3 кв.м., расположенную по адресу: г. Кемерово, ул. Дзержинского, д. 12, кв. 4 (далее – «Квартира»), – дата проведения аукциона по продаже арестованного (заложенного) имущества назначена на 22.03.2019 г. с начальной ценой на квартиру 1 483 760 рублей.

Считаю выставление и проведение публичных торгов незаконными на основании нижеследующего.

Своими действиями по назначению даты как первых торгов на 01.02.2019 г. после публикации 15.01.2019 г. и повторных торгов на 22.03.2019 г. после публикации 05.03.2019 г. организаторы нарушили требования правил проведения публичного аукциона, закрепленные пунктом вторым статьи номер 448 Гражданского кодекса Российской Федерации.

Объявление о проведении первых торгов появилось за 16 дней до назначенной даты публичных торгов, объявление о проведении повторных торгов появилось за 17 дней до назначенной даты публичных торгов, в то время как пунктом вторым в статье номер 448 Гражданского кодекса Российской Федерации утверждается, что минимальный срок для заявления о предстоящих торгах составляет 30 дней.



Данное нарушение повлекло за собой тот факт, что участники торгов отсутствовали, вследствие чего Публичные торги 01.02.2019 г. не состоялись, а при назначении повторных торгов цена на ипотечную квартиру максимально занижена и установлена минимальной, что привлечет потенциальных покупателей, вследствие чего я сразу лишусь принадлежащей мне квартиры, что также является прямым нарушением моих прав.

Нарушение действующего на сегодняшний день порядка организации торгов, утвержденного статьей под номером 449 Гражданско-процессуального кодекса Российской Федерации, является достаточным основанием для того, чтобы признать эти торги, проведенные в прошлом, официально недействительными.

Квартира общей площадью 55,3 кв.м. с кадастровым номером 42:24:0101002:9024, расположенная по адресу: Кемеровская область, г. Кемерово, Центральный район, ул. Дзержинского, дом № 12, кв. 4, - **находится в споре.**

Центральным районным судом возбуждено производство по делу № 2-924/2019 по иску \_\_\_\_\_ к \_\_\_\_\_ о признании права собственности отсутствующим на квартиру общей площадью 55,3 кв.м., расположенную по адресу: г. Кемерово, ул. Дзержинского, д.12, кв.4.

Собственником квартиры общей площадью 55,3 кв.м. по адресу: г. Кемерово, ул. Дзержинского, дом 12, кв. 4, - является \_\_\_\_\_ из собственности которой квартира никогда не выбывала. \_\_\_\_\_ никогда не передавала квартиру \_\_\_\_\_, продолжала и продолжает владеть, пользоваться квартирой, несет бремя содержания принадлежащей ей квартиры: производит ремонт, оплату коммунальных и сопутствующих услуг.

В производстве УФССП Российской Федерации по Кемеровской области в ОСП по Центральному району г. Кемерово находится исполнительное производство от 25.05.2018 г. № 25980/18/42009-ИП (25979/18/42009-СД) на основании Решения Ленинского районного суда г. Кемерово от 13.11.2017 г. по делу № 2-1702/2017, в соответствии с которым должником по данному исполнительному производству является Ответчик – \_\_\_\_\_, взыскателем – ПАО «Банк УралСиб».

По делу № 2-1702/2017 Ленинского районного суда г. Кемерово, вынесшему решение от 13.11.2017 г. я, \_\_\_\_\_ была заявителем, судом мне было отказано в привлечении меня в дело третьим лицом, заявляющим самостоятельные требования, в связи с чем я не принимала участия в деле.

Квартира выставлена на продажу на основании Акта передачи арестованного имущества на торги от \_\_2.01.2019 г. Ответчику от УФССП по Кемеровской области ОСП по Центральному району г. Кемерово и Поручения № 2078 на прием и реализацию арестованного имущества от 29.12.2018 г.

Поручение № 2078 на прием и реализацию арестованного имущества от 29.12.2018 г. является недействительным, так как в нем содержится недостоверная информация. Согласно пункту 2.1 Поверенный осуществляет действия по приему имущества по акту приема-передачи арестованного имущества на реализацию № 2508 от 15.01.18 г., то есть прием-передача имущества Поверенному состоялась до возбуждения исполнительного производства от 25.05.2018 г. № 25980/18/42009-ИП УФССП Российской Федерации по Кемеровской области в ОСП по Центральному району г. Кемерово.

Акт передачи арестованного имущества на торги от 20.12.2018 г. ООО «Выгодное решение» (Ответчику) содержит информацию о передаче ответчику документов на квартиру, расположенную по адресу: г. Кемерово, ул. Дзержинского, 12-4, - в котором не указаны идентифицирующие признаки квартиры: сколько комнат, общая и жилая площадь квартиры, - вследствие чего невозможно установить какие именно переданы документы на переданную на торги неидентифицированную квартиру, и какая в результате квартира выставлена на торги.

Все постановления судебного пристава-исполнителя и акты УФССП по Кемеровской области ОСП по Центральному району г. Кемерово, вынесенные в отношении квартиры общей площадью 55,3 кв.м., расположенной по адресу: г. Кемерово, ул. Дзержинского, дом № 12, кв. 4, - оспорены в суде.

На основании Постановления о наложении ареста на имущество должника от 22.10.2018 г. № 42009/18/664652 судебного пристава-исполнителя ) УФССП по Кемеровской области ОСП по Центральному району г. Кемерово судебным приставом-исполнителем был составлен сфальсифицированный акт наложения ареста (описи) имущества от 22.10.2018 г.

Акт наложения ареста (описи) имущества от 22.10.2018 г. УФССП по Кемеровской области ОСП по Центральному району г. Кемерово является **сфальсифицированным** в силу того, что квартира в натуре фактически не передавалась ОСП по Центральному району г. Кемерово Ответчику и не могла быть передана, в связи с фактическим отсутствием квартиры в натуре согласно акту приема-передачи квартиры от 20.12.2018 г., так как в результате ранее осуществленного совмещения двух квартир трехкомнатной и однокомнатной в одну трехкомнатную квартиру существует в натуре совершенно другая совмещенная квартира общей площадью 86,2 кв.м.

Оценка квартиры общей площадью 55,3 кв.м. в сумме 1745600,0 рублей, произведенная судебным приставом-исполнителем согласно Постановлению об оценке имущества должника от 22.10.2018 г., умышленно занижена и не соответствует рыночной стоимости в нарушение ч. 1 ст. 85 Федерального закона «Об исполнительном производстве».

22.10.2018 г. судебным приставом-исполнителем ) УФССП России по Кемеровской области ОСП по Центральному району г. Кемерово, 650000, г. Кемерово, ул. Орджоникидзе, д. 5, – на основании Постановления о наложении ареста на имущество от 22.10.2018 г. № 42009/18/664652 согласно Постановлению о возбуждении исполнительного производства от 25.05.2018 г. № 25980/18/42009-ИП (25979/18/42009-СД) в соответствии с Актом о наложении ареста (описи имущества) от 22.10.2018 г. был наложен арест на квартиру, расположенную по адресу: г. Кемерово, ул. Дзержинского, дом 12, кв. 4, – (далее – «Квартира»).

Арест квартиры произведен незаконно, поскольку квартира, расположенная по адресу: г. Кемерово, ул. Дзержинского, дом 12, кв. 4, – должнику не принадлежит и отсутствует в натуре.

Наложение ареста на квартиру согласно незаконному Постановлению о наложении ареста на имущество от 22.10.2018 г. № 42009/18/664652 судебным приставом-исполнителем произведено в нарушение статьи 80 Федерального закона "Об исполнительном производстве", а именно, арест имущества (опись имущества) вообще не производился. Акт о наложении ареста на имущество (описи имущества) от 22.10.2018 г. является сфальсифицированным:

- 1) в акте отсутствует информация о конфигурации (сколько комнат) и площади квартиры, соответственно в акте отсутствует информация по идентификации имущества-квартиры, на которую наложен арест,
- 2) в акте отсутствует данные о взыскателе,
- 3) наложение ареста (описи имущества) производилось без фактической идентификации имущества-квартиры в натуре,
- 4) в акте содержатся недопустимые зачеркивания-исправления,
- 5) квартира фактически не передавалась и не могла быть передана в натуре на хранение
- 6) подписи на акте, выполненные от имени ) не принадлежат  
ручные записи и подписи выполнены одной рукой судебного пристава-исполнителя

Квартира, выставленная на торги, является предметом ипотеки, залогодержателем которой является ПАО «Банк УралСиб» согласно Кредитному договору № 0013-163/00161 от 25.09.2006г. между (далее - Должник) и ОАО «Банк УРАЛСИБ» (Взыскатель).

Договор купли-продажи квартиры б/н от 25.09.2006 г. подписан только двумя сторонами \_\_\_\_\_ и \_\_\_\_\_, в договоре купли-продажи отсутствует подпись ОАО «Банк УРАЛСИБ», Кредитный договор № 0013-163/00161 от 25.09.2006г. заключен в простой письменной форме без государственной регистрации, вследствие чего договор купли-продажи квартиры б/н от 25.09.2006г. не может являться договором залога-ипотеки, заключенном и зарегистрированным согласно действующему законодательству.

Квалифицирующими признаками ипотеки выступают предмет договора залога, каковым может являться лишь недвижимая вещь, и сохранение за залогодателем правомочий владения и пользования этой вещью.

Залог при продаже товара в кредит считается возникшим при одновременном наличии двух условий:

- условие об отсрочке (рассрочке) платежа прямо предусмотрено договором купли-продажи;
- право собственности на товар перешло к покупателю до оплаты всей суммы товара.

К залогу недвижимого имущества (ипотеке) применяются правила Гражданского кодекса РФ (далее – ГК РФ) о вещных правах, а в части, не урегулированной указанными правилами и Федеральным законом от 16.07.1998 № 102-ФЗ "Об ипотеке (залоге недвижимости)" (далее – Закон об ипотеке), общие положения о залоге (п. 4 ст. 334 ГК РФ).

Договор об ипотеке – это договор о залоге недвижимого имущества. Договор об ипотеке содержит положения о предмете ипотеки, рыночной оценке предмета ипотеки, существе, размере и сроке исполнения обязательства (существенные условия), обеспечиваемого ипотекой, иные условия (п. 1 ст. 9 Закона об ипотеке). Отсутствие в договоре об ипотеке существенных условий делает такой договор незаключенным (ст. 432 ГК РФ).

Договор залога должен быть заключен в простой письменной форме, если законом или соглашением сторон не установлена нотариальная форма.

В соответствии с пунктом 3 статьи 339 ГК РФ и пунктом 1 статьи 19 Закона об ипотеке (в редакции, действовавшей на день заключения договора) ипотека подлежит государственной регистрации в Едином государственном реестре прав на недвижимое имущество и сделок с ним (далее – ЕГРП) в порядке, установленном Федеральным законом от 21 июля 1997 г. № 122-ФЗ "О государственной регистрации прав на недвижимое имущество и сделок с ним" (далее – Закон о регистрации).

Залога квартиры не возникает при отсутствии договора залога (ипотеки) либо отсутствии государственной регистрации договора залога (ипотеки).

Договор - важнейшее основание возникновения права залога. В п. 1 ст. 399 ГК говорится, что в договоре о залоге должны быть указаны предмет залога и его оценка, существо, размер и срок исполнения обязательства, обеспечиваемого залогом. В нем должно также содержаться указание на то, у какой из сторон находится заложенное имущество. Перечисленные условия относятся к разряду существенных условий договора о залоге.

Условия о предмете залога будут считаться согласованными, если залогодатель и залогодержатель внесут в него данные, позволяющие однозначно идентифицировать предмет залога (п. 42 постановления Пленума Верховного Суда РФ и ВАС РФ от 1 июля 1996 г. № 6/8 "О некоторых вопросах, связанных с применением части первой Гражданского кодекса Российской Федерации" //Вестник ВАС РФ. 1996. № 9; ВВС РФ. 1996. № 9).

Если предметом залога является право требования, то необходимо четкое описание обязательства, иного правоотношения, из которого оно возникло и в связи с которым сохраняет свою действительность. Отмеченные требования о необходимости индивидуализации предмета залога являются следствием принципа специальности залога: объектом залога может быть только известное определенное имущество.

На основании вышеизложенного переход права собственности на спорное недвижимое имущество к покупателю не произошел, залог на квартиру, расположенную по адресу: г. Кемерово, ул. Дзержинского, д. 12, кв. 4, - общей площадью 55,3 кв.м. в силу закона не возник, квартира в залог не передавалась, в связи с чем квартира не подлежала взысканию как предмет залога с последующим выставлением на торги путем публичной продажи в форме открытого аукциона.

Квартира по адресу: г. Кемерово, ул. Дзержинского, дом № 12, кв. 4, - является частью совмещенной квартиры с квартирой по адресу: г. Кемерово, ул. Дзержинского, дом № 12, кв. 3, - (далее - «Совмещенная квартира № 3-4») что подтверждается Техническим паспортом на жилое помещение от 07.07.2017 года на совмещенную квартиру № 3-4, - расположенную по адресу: г. Кемерово, ул. Дзержинского, дом № 12. Совмещенная квартира № 3-4 имеет общую площадь 86,2 кв.м., в том числе жилую площадь 58, 0 кв. м., площадь квартиры № 3-4 состоит из трех жилых комнат, одной нежилой комнаты, коридора, кухни, ванной комнаты и шкафа. Совмещенная квартира № 3-4 имеет одну входную дверь, одну ванную комнату, одну кухню, один узел холодного и горячего водоснабжения с одним пунктом учета, один узел газоснабжения, один узел электроснабжения с одним пунктом учета.

Совмещенность Квартиры № 3-4 подтверждается Актами осмотров и обследований: Акт обследования УК «РЭУ-7» № 220 от 25.05.2009 г., Претензия в адрес УК «РЭУ-7» от 03.09.2007 г., Акт осмотра совмещенной квартиры от 03.09.2018 г., Акт выполнения работ по техническому обслуживанию внутриквартирного газового оборудования от 15.01.2019 г.

Совмещенная квартира № 3-4 подключена к системе охранно-пожарной сигнализации по договору № 4611M24151 от 28 декабря 2016 г., сдается на пульт вневедомственной охраны ФГКУ УВО ВНГ РФ по Кемеровской области (Росгвардия).

Собственником Совмещенной квартиры № 3-4 расположенной по адресу: г. Кемерово, ул. Дзержинского, д. 12, кв. 4., - являюсь я, \_\_\_\_\_ на основании:

1) записи о государственной регистрации права № 42-42-01/201/2006-074 согласно договору купли-продажи квартиры от 14.09.1994 года, заключенному между продавцом \_\_\_\_\_ и покупателем \_\_\_\_\_, удостоверенного государственным нотариусом 1 Кемеровской ГНК \_\_\_\_\_, 14.09.1994 года, зарегистрированного в Реестре нотариуса за № 1-10479,

2) записи о государственной регистрации права № 42-42-01/192/2006-191 согласно договору купли-продажи квартиры от 19.08.1996 года, заключенному между продавцом \_\_\_\_\_ и покупателем \_\_\_\_\_, удостоверенного государственным нотариусом 1 Кемеровской ГНК \_\_\_\_\_, 19.08.1996 года, зарегистрированного в Реестре нотариуса за № 1-7994.

\_\_\_\_\_ никогда не вступала и не вступила в права собственника квартиры общей площадью 55,3 кв.м. с кадастровым номером 42:24:0101002:9024, расположенной по адресу: г. Кемерово, ул. Дзержинского, дом 12, кв. 4. \_\_\_\_\_ никогда не передавала указанную квартиру в собственность, распоряжение, владение и пользование \_\_\_\_\_, а \_\_\_\_\_ никогда не принимала от \_\_\_\_\_ указанную квартиру в собственность, распоряжение, владение и пользование.

\_\_\_\_\_ постоянно проживает в своей Совмещенной квартире № 3-4, состоящей из двух совмещенных квартир № 3 и № 4, расположенных по адресу: г. Кемерово, ул. Дзержинского, д. 12, - в которой также находится имущество, принадлежащее \_\_\_\_\_

Таким образом, арест (опись имущества) на квартиру, расположенную по адресу: г. Кемерово, ул. Дзержинского, д. 12, кв. 4, - никогда и никем не производился и не мог быть фактически произведен в связи с фактическим её отсутствием в результате ранее осуществленного совмещения двух квартир трехкомнатной и однокомнатной в одну трехкомнатную квартиру.

Ранее 29.01.2019 г. до проведения первых торгов 01.2.2019 г. мной уже были направлены заявления о снятии с торгов жилого имущества, находящегося в судебном споре от 29.01.2019 г. в адрес ООО «Выгодное решение» (ИНН 4205351328, ОГРН 1174205004665), действующее на основании Государственного контракта от 29.12.2018 г. № 1, и Генеральному директору мной направлены заявления о снятии с торгов жилого имущества, находящегося в судебном споре, а также отсутствия предмета продажи – квартиры площадью 55,3 кв. м в натуре с приложением подтверждающих документов о нахождении жилого помещения в споре.

Однако ответов от организатора торгов ООО «Выгодное решение» и Генерального директора мне не поступило до настоящего времени.

13 марта 2019 г. мной подано заявление в Центральный районный суд г. Кемерово о приостановлении публичных торгов.

14 марта 2019 г. мной подано исковое заявление в Центральный районный суд г. Кемерово об освобождении имущества от ареста.

Продажа квартиры, расположенной по адресу: г. Кемерово, ул. Дзержинского, д.12, кв. 4, – находящегося в споре, с торгов нарушает мои права собственника квартиры.

На основании изложенного, грубого несоблюдения действующего законодательства о публичных торгах арестованного имущества, игнорирования гражданского права, закрепленного Конституцией Российской Федерации,

ПРОШУ:

1. Снять с объявленных торгов 22.03.2019 г., осуществляемых Межрегиональным территориальным управлением Росимущества в Кемеровской и Томской областях в лице ООО «Выгодное решение» (ИНН 4205351328, ОГРН 1174205004665), действующим на основании контракта от 29.12.2018 г. № 1 (тел. 8-905-066-8772, e-mail: [vigodnoereshenie@gmail.com](mailto:vigodnoereshenie@gmail.com)) в форме открытого аукциона по продаже арестованного (заложенного) имущества находящуюся в споре квартиру, расположенную по адресу: Кемеровская область, г. Кемерово, Центральный район, ул. Дзержинского, дом № 12, кв. 4, – согласно публикации в Областной газете «КУЗБАСС» 17 (26754) // Вторник, 05 марта 2019 [ww.kuzbass85.ru](http://ww.kuzbass85.ru).
2. Отменить выданное ООО «Выгодное решение» Поручение № 2078 на прием и реализацию арестованного имущества от 29.12.2018 г. на реализацию квартиры, расположенной по адресу: г. Кемерово, ул. Дзержинского, д. 12, кв. 4.
3. Расторгнуть контракт с ООО «Выгодное решение» (ИНН 4205351328, ОГРН 1174205004665) от 29.12.2018 г. № 1 с Межрегиональным территориальным управлением Росимущества в Кемеровской и Томской областях на организацию торгов в форме открытого аукциона по продаже арестованного (заложенного) имущества.
4. Применить меры согласно действующему законодательству к организатору торгов ООО «Выгодное решение» и Генеральному директору за осуществление незаконных действий при выставлении на продажу в форме открытых торгов квартиры, расположенной по адресу: г. Кемерово, ул. Дзержинского, д. 12, кв. 4, - общей площадью 55,3 кв.м., находящейся в споре, собственником которой является

Приложение:

- 1) Заявление о приостановлении публичных торгов от 12.03.2019 г.
- 2) Исковое заявление об освобождении имущества от ареста от 13.03.2019 г.
- 3) Заявление о приостановлении исполнительного производства от 14.03.2019 г.
- 4) Постановление о возбуждении исполнительного производства от 25.05.2018 г. № 42009/18/176819.
- 5) Постановление о наложении ареста на имущество должника от 22.10.2018 г. № 42009/18/664652.
- 6) Заявление о снятии с торгов жилого имущества, находящегося в судебном споре от 29.01.2019 г. в адрес ООО «Выгодное решение», Генерального директора