

✓ 056/01/18.1-1124/2019
30.08.19 - 11⁴⁰

1705-13

Руководителю Управления
Федеральной антимонопольной службы
по Оренбургской области

От Товарищества собственников жилья
"Каменный цветок"
461970, г Оренбург, ул Кима, 25
Телефон: 89128465754

Жалоба

на действия организатора торгов – конкурсного управляющего
ООО «Нефть-Жилинвест»

Уважаемый

18 июля 2019 г. на сайте Единого федерального реестра сведений о банкротстве появилось сообщение № 3972643 о проведении повторных открытого аукциона.

В тексте сообщения указывается, что Организатор торгов – конкурсный управляющий Общества с ограниченной ответственностью «Нефть-Жилинвест» (г.Оренбург, ул.Терешковой, 8/А, ОГРН1025601806713 ИНН5612023035, признано банкротом решением Арбитражного суда Оренбургской области от 28.07.16 по делу № А47-12348/2015) (ИНН561016401442, СНИЛС , регистрационный №15645, почтовый адрес: 460024, г. Оренбург, а/я3185, email: rrrkonsul@gmail.com), член САУ "Авангард" (ОГРН 1027705031320, ИПН 7705479434, адрес: 105062, г. Москва, ул. Макаренко, д. 5, стр. 1А, пом. I, комн. 8,9,10.), сообщает о проведении повторных открытых торгов (аукцион) в электронной форме с закрытой формой подачи предложений о цене реализуемого имущества.

Одновременно в тексте объявления в табличной форме приведено описание лотов, в частности лота № 1. Из таблицы следует, что лот № 1 включает объект незавершенного строительства (степень готовности 20%) десятиэтажного жилого дома блок В, блок Г, ... В т.ч. площадь подземной автостоянки – 2767,96 кв.м., ... площадь земельного участка – 7905 кв.м.

Ранее по жалобе ТСЖ «Каменный цветок» Управлением ФАС по Оренбургской области рассмотрено дело № 056/01/18.1-321/2019 и принято решение в котором отмечено, что «комиссия приходит к выводу, что инвентаризация имущества конкурсным управляющим ООО «Нефть-Жилинвест» в нарушение ч.2 ст.129 Закона о банкротстве была проведена не надлежащим образом.».

Ненадлежащее исполнение конкурсным управляющим обязанностей по инвентаризации имущества должника влечет нарушение прав третьих лиц, в частности ТСЖ «Каменный цветок», которое осуществляет управление многоквартирным домом

260509 23 АВГ 2019

по адресу г.Оренбург, ул.Кима, 25, в состав имущества этого дома входит подземная автостоянка, которая включена конкурсным управляющим в лот № 1.

Так же конкурсным управляющим в состав лота включен земельный участок площадью 7 905 кв.м., что противоречит вступившему в законную силу судебному акту по делу А47-2119/2009, в котором судом установлены следующие обстоятельства:

- земельный участок по адресу ориентира: г.Оренбург, ул. Красноармейская, №120 находится в муниципальной собственности;

- земельный участок сформирован в соответствии с постановлением №7233п от 16.11.2007 года в размере 6 573 кв. м.

- договор аренды от 13.12.07 между муниципалитетом и ООО «Нефть-Жилинвест» в отношении земельного участка площадью 7 905 кв.м. является незаконным в виду того, что земельный участок такой площади не существует.

Кроме того согласно данным публичной кадастровой карты на кадастровый учет поставлен земельный участок кадастровый номер 56:44:0224004:71, площадью 6573 кв.м.

Так как земельный участок не является собственником должника, он не мог быть включен в состав лота № 1, кроме того в границах земельного участка 56:44:0224004:71 расположена существенная часть подземной автостоянки, то есть объекта недвижимости права на который зарегистрированы, следовательно собственники имущества автостоянки имеют исключительное право на земельный участок на котором данный объект расположен.

Одновременно вступившем в законную силу решением суда по делу А47-10243/2009 в отношении выставляемого конкурсным управляющим на торги объекта установлено *«что незавершенный строительством жилой дом, относится к объекту самовольного строительства».*

Согласно действующему законодательству совершать юридически значимые действия, как правило, возможно только в отношении существующего объекта гражданских прав. По смыслу статей 128, 129, 222 Гражданского кодекса Российской Федерации самовольное строение не введено в гражданский оборот и не может в нем участвовать: с ним нельзя совершать гражданско-правовые сделки, право на него не может быть установлено и зарегистрировано. *Лицо, осуществившее самовольную постройку, в силу пункта 2 статьи 222 ГК РФ не приобретает на нее права собственности, не вправе ею распоряжаться и совершать какие-либо сделки до признания такого права судом* (Обзор судебной практики Верховного Суда Российской Федерации N 2 (утв. Президиумом Верховного Суда РФ 06.07.2016), Определение Верховного Суда РФ от 15.03.2016 N 18-КГ15-241).

Самовольная постройка по смыслу п. 2 ст. 222 ГК РФ не может выступать объектом гражданских прав и обязанностей (Постановление Президиума ВАС РФ от 30.10.2012 N 8584/12 по делу N А14-6074/2011).

Согласно п. 3 Информационного письма Президиума ВАС РФ от 22.12.2005 N 101 отсутствие в извещении о торгах сведений, предусмотренных п. 2 ст. 448 ГК РФ является нарушением порядка проведения торгов.

Так как в части указанного лота конкурсный управляющий не отразил достоверные сведения о предмете и о существующих обременениях продаваемого имущества, то им нарушена процедура проведения торгов.

При этом следует учесть, что приведенные доводы уже рассматривались Управлением ФАС по Оренбургской области и конкурсному управляющему было указано на нарушение им требований закона о надлежащей инвентаризации имущества и необходимости его достоверного описания при выставлении на публичные торги.

Учитывая вышеизложенное, прошу рассмотреть настоящую жалобу и выдать предписание об отмене аукциона объявленного 18.07.2019 г. конкурсным управляющим Общества с ограниченной ответственностью «Нефть-Жилинвест» в электронной форме с открытой формой подачи предложений о цене реализуемого имущества в части лота № 1: Объект незавершенного строительства (степень готовности 20%) десятиэтажного жилого дома блок В, блок Г с размещением на первом этаже помещений для обслуживания населения, количество этажей – 10, строительный объем – 80035,28 куб.м., в т.ч. подземной части – 18187,2 куб.м., общая площадь объекта – 18997,85 кв.м., в т.ч. площадь подземной автостоянки – 2767,96 кв.м., площадь встроенных нежилых помещений – 1358,42 кв.м., общая площадь квартир (135 шт.) – 12561,45 кв.м., в т.ч.: однокомнатных (36 шт.) – 1518,65 кв.м., двухкомнатных (27 шт.) – 2203,64 кв.м., трехкомнатных (63 шт.) – 6853,78 кв.м., четырехкомнатных (9 шт.) – 1985,38 кв.м., площадь земельного участка – 7905 кв.м.

Приложение:

- копия сообщения № 3972643 о проведении аукциона;
- протокол № 3 общего собрания членов ТСЖ «Каменный цветок» от 20.06.2013 года об избрании председателя правления ТСЖ

Председатель правления

