

**Лицо, чьи незаконные действия обжалуются:**  
**Организатор торгов**

14

---

**Электронная торговая площадка:**  
**ООО «Аукционы Федерации»**  
450059, г. Уфа, ул. Рихарда Зорге, д. 9,  
корп. 6, подъезд 2, этаж 2  
сайт: [www.alfalot.ru](http://www.alfalot.ru).

---

**Жалоба на незаконные действия организатора торгов.**

---

\_\_\_\_\_ (заявитель) по  
Соглашению с гражданкой \_\_\_\_\_ от 21.01.2020 г. в порядке ч. 2 ст. 58  
Закона об ипотеке приобрел земельные участки с кадастровыми номерами  
23:43:0122035:8 и 23:43:0122035:9, расположенные по адресу: г. Краснодар,  
ул. Российская, 331, 333, на которые ранее на основании решения  
Прикубанского районного суда г. Краснодара от 21.07.2016 г. по  
гражданскому делу № 2-2437/2016 было обращено взыскание.

16.03.2020 г. Соглашение было представлено в Управление Росреестра по  
Краснодарскому краю для проведения государственной регистрации  
перехода права собственности.

24.03.2020 г. государственная регистрация была приостановлена до  
31.12.2020 г. по причинам, перечисленным в уведомлении о  
приостановлении.

После подачи документов на государственную регистрацию перехода права собственности заявителю стало известно, что на приобретенных им земельных участках частично расположен (заступает) торговый центр «Изумрудный город», принадлежащий Савкиной Викторией Васильевне.

Решением Арбитражного суда Московской области от 25.06.2019 г. по делу А41-49965/2018 ИП Савкина Виктория Васильевна признана несостоятельной (банкротом), в отношении должника введена процедура реализации имущества гражданина.

Финансовым управляющим имуществом должника назначен Коуров Кирилл Максимович.

Согласно сообщению № 5564597 от 05.10.2020 г. на портале bankrot.fedresurs.ru принадлежащие Савкиной В.В. торговый центр «Изумрудный город» и земельные участки с кадастровыми номерами 23:43:0122035:0014 и 23:43:0122035:0015 (смежные с участками заявителя) в настоящий момент выставлены на торги посредством публичного предложения.

Организатор торгов – финансовый управляющий Коуров К.М.

Согласно п. 4 ст. 213.1 Федерального закона от 26.10.2002 N 127-ФЗ "О несостоятельности (банкротстве)" имущество индивидуальных предпринимателей подлежит продаже в порядке, установленном настоящим Федеральным законом в отношении продажи имущества юридических лиц.

В соответствии с абз. 1 п. 4 ст. 138 Закона о банкротстве продажа предмета залога осуществляется в порядке, установленном пунктами 4, 5, 8 - 19 статьи 110 и пунктом 3 статьи 111 настоящего Федерального закона, и с учетом положений настоящей статьи.

**В силу п. 10 ст. 110 Закона о банкротстве в сообщении о продаже имущества должника должны содержаться в том числе сведения о характеристиках имущества и его описание.**

**Между тем, в нарушение указанных требований специального Закона организатор торгов в публикации о проведении торгов не указал, что ТЦ «Изумрудный город» имеет явные признаки самовольной постройки, а также то, что в настоящий момент идет судебное разбирательство по иску заявителя (ИП Пузикова В.В.) о ее сносе (дело № А32-30772/2020), о чем финансовому управляющему Коурову К.М. на момент формирования сообщения о проведении торгов было достоверно известно.**

Так, согласно свидетельствам о государственной регистрации права 23-АН 492774 и 23-АН 663028 от 20.02.2015 г. основанием возникновения права собственности Савкиной В.В. на нежилые помещения, которые образуют ТЦ

«Изумрудный город», является договор мены от 23.06.2005 г., удостоверенный нотариусом города Краснодара Лагодиной Е.И.

По указанному договору мены Савкина В.В. и Мозгова Г.Н. произвели обмен принадлежащего им имущества, в результате которого Савкина В.В. получила в собственность земельный участок с кадастровым номером 23:43:0122035:0014 и расположенный на нем ТЦ «Изумрудный город», а Мозгова Г.Н. получила в собственность земельный участок с кадастровым номером 23:43:0122035:0008 и расположенное на нем нежилое строение.

Позднее, в 2015 г., Савкина В.В. де-юре выделила из ТЦ «Изумрудный город» и поставила на кадастровый учет два отдельных объекта недвижимости: площадью 1614,8 кв. м и 965,6 кв. м.

В договоре мены между Савкиной В.В. и Мозговой Г.Н. в качестве основания возникновения первоначального права собственности на ТЦ «Изумрудный город» указано решение суда общей юрисдикции Прикубанского района гор. Краснодара от 22.04.2004 г.

Согласно данному судебному акту Савкина В.В. и Мозгова Г.Н. на принадлежащих им на праве собственности и аренды земельных участках построили магазины и на этом основании обратились в Администрацию города Краснодара с заявлением о предоставлении им в собственность тех земельных участков, которые находились у них в аренде, и, не получив ответа, оспорили бездействие органа местного самоуправления в судебном порядке.

Суд со ссылками на ст. 35 ЗК РФ и ст. 273 ГК РФ признал за Мозговой Г.Н. и Савкиной В.В. право собственности на испрашиваемые земельные участки, а также на нежилые строения, в том числе за Мозговой Г.Н. на ТЦ «Изумрудный город».

**При этом,** содержание указанного решения суда общей юрисдикции свидетельствует о том, что при рассмотрении требований Савкиной В.В. и Мозговой Г.Н. вопрос о законности возведения строений, в том числе спорного торгового центра «Изумрудный город», судом не рассматривался.

Оценка на предмет легальности введения в гражданский оборот ТЦ «Изумрудный город» судом не давалась.

Суд общей юрисдикции Прикубанского района города Краснодара не выяснял наличие разрешительной и правоустанавливающей документации в отношении спорного объекта.

В тексте решения суда указано, что объекты построены с разрешения Главы Администрации г. Краснодара, однако никаких сведений ни о разрешении на строительство, ни о вводе спорного объекта в эксплуатацию в установленном действующим на тот момент времени законодательством порядке, ни о проведении экспертиз на соответствие нежилых строений обязательным градостроительным нормам и правилам, равно как и требованиям безопасности решение суда не содержит, как и не содержит мотивировочная часть решения ссылок на ст. 222 Гражданского кодекса РФ.

**У организатора торгов в настоящее время соответствующие документы также отсутствуют.**

В соответствии со ст. 222 Гражданского кодекса РФ (в редакции Федерального закона от 03.08.2018 N 339-ФЗ) самовольной постройкой является здание, сооружение или другое строение, возведенные или созданные на земельном участке, не предоставленном в установленном порядке, или на земельном участке, разрешенное использование которого не допускает строительства на нем данного объекта, либо возведенные или созданные без получения на это необходимых в силу закона согласований, разрешений или с нарушением градостроительных и строительных норм и правил, если разрешенное использование земельного участка, требование о получении соответствующих согласований, разрешений и (или) указанные градостроительные и строительные нормы и правила установлены на дату начала возведения или создания самовольной постройки и являются действующими на дату выявления самовольной постройки.

Конституционный Суд Российской Федерации в определении от 03.07.2007 N 595-О-П указал, что самовольное строительство представляет собой правонарушение, которое состоит в нарушении норм земельного законодательства, регулирующего предоставление земельного участка под строительство, либо градостроительных норм, регулирующих проектирование и строительство.

Вводя правовое регулирование самовольной постройки, законодатель в п. 1 ст. 222 Гражданского кодекса РФ закрепил три ее признака: постройка должна быть возведена либо на земельном участке, не отведенном для этих целей в установленном законом порядке, либо без получения необходимых разрешений, либо с нарушением градостроительных и строительных норм и правил.

Для определения постройки как самовольной достаточно наличие хотя бы одного из перечисленных выше признаков (в частности, определение Конституционного Суда РФ от 29.05.2018 N 1175-О).

**Поскольку разрешительная документация на строительство ТЦ «Изумрудный город» и сведения о соответствии сооружения установленным требованиям отсутствуют - спорный объект имеет признаки самовольной постройки.**

**При этом, наличие решения суда общей юрисдикции Прикубанского района города Краснодара от 22.04.2004 г. по делу № 2-451\2004, которым признано право собственности на ТЦ «Изумрудный город», в силу содержания данного решения не препятствует квалификации ТЦ «Изумрудный город» как самовольной постройки.**

Аналогичная правовая позиция выражена в решении Арбитражного суда Краснодарского края от 07.08.2019 г. по делу № А32-21999/2019, оставленного без изменения судами апелляционной и кассационной инстанций (15АП-17369/2019, Ф08-12415/2019).

В случае, когда недвижимое имущество, право на которое зарегистрировано, имеет признаки самовольной постройки, наличие такой регистрации не исключает возможности предъявления требования о его сносе. Решение суда об удовлетворении иска о сносе самовольной постройки в данном случае служит основанием для внесения записи в ЕГРП о прекращении права собственности ответчика на самовольную постройку (п. 23 постановления Пленума Верховного Суда РФ N 10, Пленума ВАС РФ N 22 от 29.04.2010).

Таким образом, организатором публичных торгов при их проведении в сообщении о торгах не размещена и тем самым фактически умышленно скрыта от потенциальных участников информация о существенных характеристиках выставленного на продажу имущества: о наличии у ТЦ «Изумрудный город» признаков самовольной постройки (об отсутствии разрешительной документации на строительство и ввод в эксплуатацию сооружения, об отсутствии в документах Росреестра и БТИ сведений о проведении экспертиз на соответствие продаваемых нежилых строений обязательным градостроительным нормам и правилам, требованиям безопасности), а также об указанном незавершенном судебном споре, т.е. о риске сноса продаваемого объекта недвижимости.

Данная информация явно представляет существенное значение для принятия решения претендентами об участии (либо неучастии) в торгах, поскольку однозначно может повлиять на возможность победителя торгов владеть и пользоваться продаваемым торговым центром.

В этой связи необходимо отметить, что в соответствии с п. 2 ст. 222 Гражданского кодекса РФ лицо, осуществившее самовольную постройку, не приобретает на нее право собственности. Оно не вправе распоряжаться постройкой - продавать, дарить, сдавать в аренду, совершать другие сделки. Использование самовольной постройки не допускается.

Т.е. признание судом ТЦ «Изумрудный город» самовольным строением неминуемо в порядке п. 2 ст. 168 Гражданского кодекса РФ повлечет ничтожность заключенного по итогам спорных торгов с их победителем договора купли-продажи.

**Более того, сама попытка отчуждения (продажи) имущества, имеющего явные признаки самовольной постройки, в силу приведенного п. 2 ст. 222 Гражданского кодекса РФ является незаконной.**

В соответствии с п. 4 ст. 20.3 Федерального закона от 26.10.2002 N 127-ФЗ "О несостоятельности (банкротстве)" при проведении процедур, применяемых в деле о банкротстве, арбитражный управляющий обязан действовать добросовестно и разумно в интересах должника, кредиторов и общества.

**Между тем, при таком положении дел (при наличии всех признаков самовольного возведения продаваемого объекта) никак нельзя признать добросовестным поведением умышленное сокрытие финансовым управляющим – организатором торгов от претендентов в сообщении о проведении торгов вопреки требованиям п. 9 ст. 110 Закона о банкротстве подобной информации о существенных характеристиках продаваемого объекта недвижимости.**

Также попросту вызывает недоумение целенаправленные активные действия финансового управляющего по реализации спорного торгового центра до окончательного разрешения спора о его сносе, по результатам рассмотрения которого у победителя торгов могут возникнуть убытки, взыскание которых с должника Савкиной В.В. приведет к затягиванию процедуры ее банкротства.

**Отдельно необходимо отметить, что самовольное строительство посягает на публичные интересы, в том числе потому, что функционирование подобного объекта, построенного без разрешительной документации, уже само по себе создает угрозу жизни и безопасности людей, в связи с чем, антимонопольный орган в пределах своей компетенции обязан в случае выявления у предмета торгов явных признаков самовольной постройки пресекать незаконные действия, направленные на отчуждение такого объекта независимо от жалобы лица, обратившегося в подразделение ФАС.**

В тоже время, в силу п. 3.1 Соглашения между предпринимателем Пузиковым В.В. и Мозговой Г.Н. последняя передала истцу земельные участки в момент подписания Соглашения.

В соответствии с абз. 2 ч. 2 ст. 58 Федерального закона от 16.07.1998 N 102-ФЗ "Об ипотеке (залоге недвижимости)" к соглашению залогодателя с залогодержателем о приобретении заложенного имущества в случае объявления публичных торгов несостоявшимися применяются правила

гражданского законодательства Российской Федерации о договоре купли-продажи.

Согласно разъяснениям в абз. 3 п. 60 постановления Пленума Верховного Суда РФ N 10, Пленума ВАС РФ N 22 от 29.04.2010 **после передачи владения недвижимым имуществом покупателю, но до государственной регистрации права собственности покупатель является законным владельцем этого имущества и имеет право на защиту своего владения на основании статьи 305 Гражданского кодекса РФ.**

Также, довожу до вашего сведения, что 20.11.2020 г. предпринимателем Пузиковым В.В. по изложенным обстоятельствам существования, функционирования и попытки отчуждения путем проведения торгов при очевидных фактах самовольно возведенного ТЦ «Изумрудный город» направлены обращения Руководителю Администрации Президента РФ, Генеральному прокурору РФ и Председателю Следственного комитета РФ, по итогам рассмотрения которых в том числе будет дана оценка действиям (бездействию) органов исполнительной власти по пресечению в пределах предоставленных полномочий описанных незаконных действий.

**На основании вышеизложенного, руководствуясь ч. 20 ст. 18.1 Закона о защите конкуренции,**

#### **ПРОШУ:**

1. Принять настоящую жалобу к рассмотрению.
2. Приостановить спорные торги до рассмотрения жалобы по существу.
3. Признать обоснованной жалобу индивидуального предпринимателя Пузикова Владимира Владимировича – признать незаконными действия организатора торгов – финансового управляющего Коурова Кирилла Максимовича в целом по продаже ТЦ «Изумрудный город» и в частности по умышленному сокрытию от претендентов существенной информации о характеристиках продаваемого объекта недвижимости.
4. Обязать организатора торгов устранить допущенные нарушения законодательства.

#### **Приложение:**

1. Копия доверенности представителя.
2. Копия Соглашения о приобретении залогодержателем заложенного имущества.
3. Копии расписок о подаче документов в Росреестр (2 шт.).

4. Текст уведомления с сайта [www.frskuban.ru](http://www.frskuban.ru) о приостановлении государственной регистрации.
5. Выписки из ЕГРН от 03.11.2020 г. в отношении участков заявителя.
6. Сообщение о проведении торгов № 5564597.
7. Копия свидетельства о государственной регистрации права 23-АН 492774.
8. Копия свидетельства о государственной регистрации права 23-АН 663028.
9. Копия решения суда общей юрисдикции Прикубанского района г. Краснодара от 22.04.2004 г.
10. Копия договора мены от 23.06.2005 г.
11. Копия постановления АС Северо-Кавказского округа, Ф08-12415/2019.