

в Управление Федеральной антимонопольной службы  
по г. Москве  
107078, г. Москва, Мясницкий проезд, дом 4, стр. 1

Организатор торгов: финан

ИНН 77-07/2014399942, СНИЛС 136-833-885 94  
Адрес для корреспонденции 107370, г. Москва, а/я 14  
E-mail: 89204369890@mail.ru  
E-mail: bankro@inbox.ru  
телефон 8 (985) 434-88-60

АО «Объединенная Торговая Площадка»  
Юридический адрес: 117638, г. Москва, ул.  
Одесская, д. 2, этаж 10, помещ. 1, комн. 1, офис 3  
Почтовый адрес: 117638, г. Москва, ул. Одесская, д. 2,  
а/я А-56, ИНН: 7727752172, КПП: 772701001

**ЖАЛОБА  
НА ДЕЙСТВИЯ (БЕЗДЕЙСТВИЯ)  
ОРГАНИЗАТОРА ТОРГОВ и ЭЛЕКТРОННО-ТОРГОВОЙ ПЛОЩАДКИ**

На электронной торговой площадке «Объединенная торговая площадка» (<https://www.bankro.ru>) был размещён электронный конкурс № 0007461 «Торги по продаже имущества от № 6, включающий в себя следующее имущество:

- Помещение 374,4 кв. м, нежилое. Кадастровый номер: 16:50:010206:131. Адрес: Республика Татарстан, г. Казань, ул. Баумана, 9, пом. 1225; Доля в праве на земельный участок Земельный участок, Республика Татарстан, г. Казань, Вахитовский район, ул. Баумана, 9, кадастровый номер: 16:50:010206:17 пропорционально в соответствии с составом лота.

Начальная цена: 35 127 743,04 рублей. Шаг: 5 % от начальной цены.

Номер сообщения в ЕФРСБ 12184424.

Данные торги признаны несостоявшимися в связи с тем, что к участию в торгах был допущен только один заявитель – индивидуальный предприниматель

Я считаю, что процедура реализации имущ. \_\_\_\_\_ проведена с нарушением закона и подлежит отмене по следующим основаниям.

## 1. НЕПОЛНЫЕ СВЕДЕНИЯ О ПРЕДМЕТАХ ЛОТОВ В ОБЪЯВЛЕНИИ О ПРОВЕДЕНИИ ТОРГОВ.

Информация о предмете торгов не содержит сведения об этаже, на котором расположены нежилые помещения. В связи с этим я обратился к открытым источникам, а именно Интернет-сайт Управления Росреестра (<https://rosreestr.gov.ru>). Согласно справочной информации по объектам недвижимости в режиме online все нежилые помещения расположены на первом этаже.

Исходя из информации, предоставленной официальным сайтом Управления Росреестра о том, что все нежилые помещения, входящие в состав лота, расположены на первом этаже многоквартирного дома, я принял решение участвовать в торгах и подал соответствующую заявку с предварительной оплатой задатка.

На следующий день на электронную почту моего представителя были направлены выписки из Единого государственного реестра недвижимости об основных характеристиках и зарегистрированных правах на объект недвижимости, из которых следует что помещение под кадастровым номером 16:50:010206:147 площадью 374,4 кв. м, расположено в подвале. Указанная информация была скрыта от меня организатором торгов.

Согласно п. 4 ст. 8 Федерального закона от 13.07.2015 № 218-ФЗ «О государственной регистрации недвижимости» в кадастр недвижимости вносятся следующие основные сведения об объекте недвижимости: вид объекта недвижимости, кадастровый номер объекта недвижимости и дата его присвоения, описание местоположения объекта недвижимости, площадь, номер этажа здания или сооружения, на котором расположено помещение.

Согласно ч. 1 и 6 Федерального закона от 13.07.2015 № 218-ФЗ «О государственной регистрации недвижимости» каждый объект недвижимости, сведения о котором внесены в Единый государственный реестр недвижимости, имеет неизменяемый, не повторяющийся во времени и на территории Российской Федерации кадастровый номер, присваиваемый органом регистрации прав. Содержащиеся в Едином государственном реестре недвижимости кадастровые номера, номера регистрации, реестровые номера границ обязательны для использования в иных государственных информационных ресурсах, а также при межведомственном информационном взаимодействии.

В Письме Росреестра от 18.06.2021 № 14-08908/21@ «Об отдельных вопросах, связанных с государственной регистрацией недвижимости» указано, что на официальном сайте Росреестра в информационно-телекоммуникационной сети «Интернет» (<https://rosreestr.gov.ru>) размещены публичная кадастровая карта, сервис «Справочная информация по объектам недвижимости в режиме online», которые позволяют любому лицу и безвозмездно получить информацию об объекте недвижимости, в том числе описание объекта недвижимости, его адрес, сведения о присвоенном соответствующему объекту недвижимости кадастровом номере, актуальные на указанную в нем дату сведения о наличии зарегистрированных прав, ограничений (обременений) прав (дате и номере государственной регистрации).

Таким образом у меня не было оснований не доверять информации, содержащейся на официальном сайте Росреестра, относительно помещения, в т.ч. относительно этажа, на котором оно располагается.

В соответствии с абзацем 2 пункта 10 статьи 110 Федерального закона от 26.10.2002 № 127-ФЗ «О несостоятельности (банкротстве)» (далее - Закон о банкротстве) в сообщении о продаже предприятия должны быть указаны сведения о предприятии, его составе, характеристиках,

описание предприятия, порядок ознакомления с предприятием. Эта же норма права подлежит применению при продаже иного недвижимого имущества в процедуре банкротства.

По смыслу данной нормы описание предмета торгов должно включать в себя все существенные характеристики реализуемого имущества, которые могут повлиять на цену покупки.

В соответствии с абзацем 3 пункта 9 статьи 110 Закона о банкротстве организатор торгов обязан обеспечить возможность ознакомления с подлежащим продаже на торгах имуществом должника и имеющимися в отношении этого имущества правоустанавливающими документами, в том числе путем осмотра, фотографирования указанного имущества и копирования указанных правоустанавливающих документов.

Таким образом, по смыслу указанных норм права размещение организатором торгов полной и достоверной информации о предметах лотов является для организатора торгов обязанностью.

Я не мог предполагать недостоверность сведений, содержащихся на официальном сайте Росреестра, относительно того на каком этаже расположено помещение. А организатор торгов не опубликовал полную информацию о предмете торгов, т.е. отсутствовала информация об этаже, отсутствовали документы, которые бы могли однозначно установить местонахождение помещений в здании (технический паспорт, выписка из ЕГРН, фотографии).

Согласно информации, размещенной на электронной торговой площадке, «ознакомление с предметом торгов осуществляется с даты объявления торгов на электронной торговой площадке АО «Объединенная торговая площадка» до даты окончания приема заявок (включительно) по предварительной договоренности с арендатором, либо по номеру телефона: 8 (985) 434-88-60; электронная почта – [bankro@inbox.ru](mailto:bankro@inbox.ru)». Таким образом, организатор вводил в заблуждение о наличии арендаторов в данных помещениях, которые фактически отсутствовали (как впоследствии выяснилось ввиду того, что помещения является подвальными, и в них невозможно вести деятельность).

Ознакомившись с информацией на сайте Росреестра о нахождении помещений на 1-м этаже и наличии арендаторов согласно информации от организатора торгов, я добросовестно заблуждался относительно качественных полных характеристик помещений, что привело к ущемлению моих прав, поскольку подвальные помещения не представляют заявленной ценности. Это произошло исключительно в связи с ненадлежащим описанием предмета торгов, которое не содержало все существенные характеристики реализуемого имущества, которые могут повлиять на цену покупки.

Доказательством несоответствия начальной цены рыночной цене является справка, выданная независимым оценщиком (этот довод является дополнительным, а не основным, и направлен обратить внимание на то что отчет об оценке не был размещен).

Согласно пункту 1 статьи 449 ГК РФ торги могут быть признаны недействительными в случае, если были допущены существенные нарушения порядка проведения торгов, повлекшие неправильное определение цены продажи.

Согласно Постановлению Пленума Верховного Суда РФ от 17.11.2015 № 50 «О применении судами законодательства при рассмотрении некоторых вопросов, возникающих в ходе исполнительного производства» (в нашем случае применяется как аналогия права) приведенный в пункте 1 статьи 449 ГК РФ перечень оснований для признания публичных торгов недействительными не является исчерпывающим. Такими основаниями могут быть, в частности, ... нарушение сроков публикации и полноты информации о времени, месте и форме публичных торгов, их предмете, о существующих обременениях продаваемого имущества и порядке проведения публичных торгов, в том числе об оформлении участия в них...

## 2. ОТСУТСТВИЕ В ОБЪЯВЛЕНИИ О ПРОВЕДЕНИИ ТОРГОВ СВЕДЕНИЙ О НАЛИЧИИ ОБРЕМЕНЕНИЙ В ОТНОШЕНИИ НЕЖИЛЫХ ПОМЕЩЕНИЙ.

Поскольку реализуемые на торгах помещения являются подвальными, в них проложены общедомовые коммуникации: силовые электрические кабели, электрические щиты, водопровод, канализация, даже блоки кондиционирования (это выяснилось после подведения результата торгов).

При этом сами помещения, являющиеся предметом торгов, не снабжены водоснабжением и канализацией, кондиционированием (это выяснилось после подведения результата торгов).

Наличие общедомовых коммуникаций никак не отражено в сообщении о проведении торгов.

Коммуникации, проходящие в подвале, являются имуществом, находящимся в общей долевой собственности собственников всех помещений в многоквартирном доме. Передача общего имущества собственнику одного помещения влечет нарушение интересов как собственника помещения, в котором расположены данные коммуникации, так и всех остальных собственников помещений.

Интересы собственника помещения, в котором расположено общедомовое имущество, нарушаются тем, что не дают использовать такое помещение по своему усмотрению без причинения ущерба общему имуществу.

Интересы всех собственников общего имущества нарушаются тем, что они лишены возможности беспрепятственного доступа для ремонта и обслуживания такого имущества.

А обременения в виде сервитута либо какого-либо иного права, исходя из сообщения о продаже, не наложены.

Более того, собственнику отдельного помещения в здании во всех случаях принадлежит доля в праве общей собственности на общее имущество здания (п.1 постановления Пленума Высшего Арбитражного Суда РФ от 23.07.2009 г. № 64 «О некоторых вопросах практики рассмотрения споров о правах собственников помещений на общее имущество здания» (далее - постановление № 64), пункт 41 постановления Пленума Верховного Суда РФ от 23.06.2015 г. № 25 «О применении судами некоторых положений раздела I части первой ГК РФ»).

В пункте 3 Постановления Пленума Высшего Арбитражного Суда РФ от 23.07.2009 г. № 64 разъяснено, что право общей долевой собственности на общее имущество принадлежат собственникам помещений в здании в силу закона вне зависимости от его регистрации в ЕГРН. Хотя, Высший Арбитражный Суд РФ упразднен Законом РФ о поправке к Конституции РФ от 05.02.2014 г. №2-ФКЗ. Разъяснения по вопросам судебной практики применения законов и иных нормативных правовых актов арбитражными судами, данные Пленумом ВАС РФ, сохраняют свою силу до принятия соответствующих решений Пленумом Верховного Суда РФ в соответствии с ч.1 ст.3 Федерального конституционного закона от 04.06.2014 г. № 8-ФКЗ. Аналогичная правовая позиция нашла отражение в п.12 Обзора судебной практики Верховного суда РФ № 4 (2021), утвержденного Президиумом Верховного Суда РФ 16.02.2022 г.

Согласно пп. а п. 2 Правил содержания общего имущества в многоквартирном доме (утверждены Постановлением Правительства РФ от 13.08.2006 № 491) в состав общего имущества включаются: помещения в многоквартирном доме, не являющиеся частями квартир и предназначенные для обслуживания более одного жилого и (или) нежилого помещения в этом многоквартирном доме (далее - помещения общего пользования), в том числе межквартирные лестничные площадки, лестницы, лифты, лифтовые и иные шахты, коридоры, колясочные, чердаки,

технические этажи (включая построенные за счет средств собственников помещений встроенные гаражи и площадки для автомобильного транспорта, мастерские, технические чердаки) и технические подвалы, в которых имеются инженерные коммуникации, мусороприемные камеры, мусоропроводы, иное обслуживающее более одного жилого и (или) нежилого помещения в многоквартирном доме оборудование (включая котельные, бойлерные, элеваторные узлы и другое инженерное оборудование)

Исходя из вышеназванных положений следует, что подвальные помещения – это общедомовое имущество, поскольку они предназначены в том числе для обслуживания и размещения общедомового имущества.

Соответственно продажа с торгов такого имущества не допустима.

### 3. ОТСУТСТВИЕ СВЕДЕНИЙ ОБ ОБЯЗАННОСТЯХ, ВЫТЕКАЮЩИХ ИЗ ОХРАННЫХ ОБЯЗАТЕЛЬСТВ ПО ФЗ «ОБ ОБЪЕКТАХ КУЛЬТУРНОГО НАСЛЕДИЯ».

Согласно абзацам 3 и 4 пункта 4 ст. 110 Закона о банкротстве в случае продажи объекта культурного наследия (памятника истории и культуры) народов Российской Федерации к обязательным условиям конкурса относятся также обязательства покупателей по соблюдению установленных в соответствии с Федеральным законом от 25 июня 2002 года № 73-ФЗ «Об объектах культурного наследия (памятниках истории и культуры) народов Российской Федерации» ограничений права пользования данным объектом культурного наследия, требований к его сохранению, содержанию и использованию, обеспечению доступа к данному объекту культурного наследия, сохранению его облика и интерьера (если интерьер относится к предмету охраны), выполнение в отношении данного объекта требований охранного документа, соблюдение особого режима использования земель в границах охранной зоны данного объекта культурного наследия и заключение договора о выполнении указанных требований.

Конкурс по продаже предприятия, в состав которого входит объект культурного наследия (памятник истории и культуры) народов Российской Федерации, проводится в порядке, установленном законодательством Российской Федерации о приватизации государственного и муниципального имущества для продажи объектов культурного наследия (памятников истории и культуры) народов Российской Федерации путем проведения конкурса. Договор купли-продажи такого предприятия должен соответствовать требованиям к договору купли-продажи объекта культурного наследия (памятника истории и культуры) народов Российской Федерации, установленным законодательством Российской Федерации о приватизации государственного и муниципального имущества.

В соответствии с абзацем 2 ст. 20 Федерального закона от 21.12.2001 № 178-ФЗ «О приватизации государственного и муниципального имущества» особенности продажи объекта культурного наследия, включенного в реестр объектов культурного наследия, на конкурсе, в том числе сроки выполнения его условий, устанавливаются в соответствии со статьей 29 настоящего Федерального закона.

Согласно пункту 1 ст. 29 Федерального закона от 21.12.2001 г. № 178-ФЗ «О приватизации государственного и муниципального имущества» объекты культурного наследия, включенные в реестр объектов культурного наследия, могут приватизироваться в составе имущественного комплекса унитарного предприятия, преобразуемого в акционерное общество или общество с ограниченной ответственностью, путем внесения таких объектов в качестве вклада в уставный капитал акционерного общества, путем продажи на аукционе (за исключением объекта культурного

наследия, находящегося в неудовлетворительном состоянии) или на конкурсе (в отношении объекта культурного наследия, находящегося в неудовлетворительном состоянии) при условии их обременения требованиями к содержанию и использованию объектов культурного наследия, включенных в реестр объектов культурного наследия, требованиями к сохранению таких объектов, требованиями к обеспечению доступа к таким объектам, требованиями к размещению наружной рекламы на таких объектах и их территориях, а также требованиями к установке надписей и обозначений, содержащих информацию об объекте культурного наследия.

Конкурс – это предложение лучших условий (ч.4 ст.447 ГК РФ). В данном случае, конкурс (в его буквальном толковании по ч.4 ст.447 ГК РФ) не состоялся, т.к. отсутствовали заявки на предложение лучших условий.

Согласно пункту 2 ст. 29 Федерального закона от 21.12.2001 г. № 178-ФЗ «О приватизации государственного и муниципального имущества» решение об условиях приватизации объекта культурного наследия, включенного в реестр объектов культурного наследия, должно содержать информацию об отнесении такого объекта к объектам культурного наследия, включенным в реестр объектов культурного наследия.

К решению об условиях приватизации объекта культурного наследия, включенного в реестр объектов культурного наследия, должны прилагаться копии охранного обязательства на объект культурного наследия, включенный в реестр объектов культурного наследия, утвержденного в порядке, предусмотренном статьей 47.6 Федерального закона от 25 июня 2002 года № 73-ФЗ «Об объектах культурного наследия (памятниках истории и культуры) народов Российской Федерации», и паспорта объекта культурного наследия, предусмотренного статьей 21 указанного Федерального закона (при его наличии), а в случае, предусмотренном пунктом 8 статьи 48 указанного Федерального закона, - копии иного охранного документа и паспорта объекта культурного наследия (при его наличии).

Сообщение о проведении конкурса № 0007461 не содержит информацию об отнесении реализуемых по лоту № 6 объектов к объектам культурного наследия, включенным в реестр объектов культурного наследия.

Также не приложены копии охранного обязательства и паспорта объекта культурного наследия, либо копии иного охранного документа (охранно-арендный договор, охранный договор или охранный документ в отношении памятника истории и культуры, охранный документ собственника объекта культурного наследия или охранный документ пользователя объектом культурного наследия, паспорт объекта культурного наследия). **Т.е. не известно какие обязанности возложены на правообладателя охранными обязательствами.**

Согласно пункту 2 ст. 29 Федерального закона от 21.12.2001 г. № 178-ФЗ «О приватизации государственного и муниципального имущества» договор, предусматривающий отчуждение объекта культурного наследия, включенного в реестр объектов культурного наследия, в порядке приватизации, должен содержать в качестве существенного условия обременение приватизируемого объекта культурного наследия, включенного в реестр объектов культурного наследия, обязанностью нового собственника по выполнению требований охранного обязательства, предусмотренного статьей 47.6 Федерального закона от 25 июня 2002 года N 73-ФЗ «Об объектах культурного наследия (памятниках истории и культуры) народов Российской Федерации», а при отсутствии данного охранного обязательства - требований иного охранного документа, предусмотренного пунктом 8 статьи 48 указанного Федерального закона.

В случае отсутствия в таком договоре предусмотренного настоящим пунктом существенного условия сделки приватизации объекта культурного наследия, включенного в реестр объектов культурного наследия, является ничтожной.

Согласно п. 1.5 проекта договора купли-продажи, размещенного в сообщении о проведении конкурса, покупатель ознакомлен и принимает на себя обязательства, в отношении купленного имущества, и требования, предусмотренные п. 4, п. 4.1, п. 4.2 ст. 132 ФЗ «О несостоятельности (банкротстве)», в том числе по соблюдению установленных ограничений права пользования данным объектом культурного наследия, требований к его сохранению, содержанию и использованию, обеспечению доступа к данному объекту культурного наследия, сохранению его облика и интерьера (если интерьер относится к предмету охраны), выполнение в отношении данного объекта требований охранного документа, соблюдение особого режима использования земель в границах охранной зоны данного объекта культурного наследия и заключение договора о выполнении указанных требований, а также выполнять иные обязательства, установленные законодательством Российской Федерации и Субъектом Российской Федерации (ФЗ «Об объектах культурного наследия (памятниках истории и культуры) народов Российской Федерации» от 25.06.2002 г. №73-ФЗ и пр.).

Таким образом проект договора купли-продажи не содержит обязательное условие со ссылкой на статью 47.6 Федерального закона от 25 июня 2002 года № 73-ФЗ «Об объектах культурного наследия (памятниках истории и культуры) народов Российской Федерации», а при отсутствии данного охранного обязательства - требований иного охранного документа. Обобщенные формулировки договора купли-продажи нельзя признать соблюдением специальных условий, установленных законодательством.

Поскольку недвижимое имущество – предмет торгов находится в неудовлетворительном состоянии (т.е. не в таком виде, на которой я рассчитывал), т.к. проводится конкурс, а не аукцион (п 1 ст. 29 ФЗ от 21.12.2001 г. № 178-ФЗ), то в силу пункта 4 ст. 29 Федерального закона от 21.12.2001 г. № 178-ФЗ «О приватизации государственного и муниципального имущества» в случае приватизации объекта культурного наследия, находящегося в неудовлетворительном состоянии, путем продажи на конкурсе условия конкурса должны предусматривать:

1) требования, установленные охранным обязательством, предусмотренным статьей 47.6 Федерального закона от 25 июня 2002 года № 73-ФЗ «Об объектах культурного наследия (памятниках истории и культуры) народов Российской Федерации», а при отсутствии данного охранного обязательства - иным охранным документом, предусмотренным пунктом 8 статьи 48 указанного Федерального закона;

2) иные требования к сохранению, в том числе реставрации, объекта культурного наследия или его части, установленные федеральным органом исполнительной власти, органом исполнительной власти субъекта Российской Федерации или органом местного самоуправления, уполномоченными в области сохранения, использования, популяризации и государственной охраны объектов культурного наследия, на основании запроса федерального органа исполнительной власти, органа государственной власти субъекта Российской Федерации или органа местного самоуправления, уполномоченных на осуществление функций по приватизации имущества, находящегося в государственной или муниципальной собственности;

3) обязательство покупателя обеспечить разработку в определенный срок проектной документации на проведение работ по сохранению объекта культурного наследия, включая проведение работ по его реставрации, в соответствии с требованиями, предусмотренными подпунктами 1 и 2 настоящего пункта;

4) обязательство покупателя обеспечить проведение работ по сохранению объекта культурного наследия в соответствии с требованиями, предусмотренными подпунктами 1 и 2 настоящего пункта.

Все вышеперечисленные требования, установленные законодательством, не содержатся в сообщении о проведении конкурса.

Согласно абзацу 7 пункта 5 ст. 29 Федерального закона от 21.12.2001 г. № 178-ФЗ «О приватизации государственного и муниципального имущества» начальная (минимальная) цена продажи объекта культурного наследия, находящегося в неудовлетворительном состоянии, устанавливается равной одному рублю. Задаток для участия в конкурсе по продаже объекта культурного наследия, находящегося в неудовлетворительном состоянии, устанавливается в размере 20 процентов кадастровой стоимости такого объекта культурного наследия. Победителю конкурса возвращается часть задатка в сумме, превышающей цену приобретения данного имущества.

Все названные требования не соблюдены, т.к. начальная цена установлена 35 127 743,04 руб., задаток 10 % от начальной цены, а не 20 % от кадастровой стоимости.

#### 4. ОРГАНИЗАТОР ТОРГОВ НЕ ВЫПОЛНИЛ НОРМЫ ПРАВА О ПРЕИМУЩЕСТВЕННОМ ПРАВЕ ПОКУПКИ.

Согласно пункту 1 статьи 250 ГК РФ при продаже доли в праве общей собственности постороннему лицу остальные участники долевой собственности имеют преимущественное право покупки продаваемой доли по цене, за которую она продается, и на прочих равных условиях, кроме случая продажи с публичных торгов, а также случаев продажи доли в праве общей собственности на земельный участок собственником части расположенного на таком земельном участке здания или сооружения либо собственником помещения в указанных здании или сооружении.

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.

Согласно статье 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.

Поскольку подвал является имуществом, находящимся в общей собственности собственников помещений в многоквартирном доме, организатор торгов был обязан 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.



И только в случае отказа остальных участников общей собственности от приобретения доли должника вправе требовать по суду обращения взыскания на долю должника в праве общей собственности путем продажи этой доли с публичных торгов.

Согласно Постановлению Конституционного Суда РФ от 16.05.2023 № 23-П «По делу о проверке конституционности пункта 1 статьи 250 Гражданского кодекса Российской Федерации в связи с жалобой гражданина \_\_\_\_\_ пункт 1 статьи 250 ГК РФ признан не соответствующим Конституции РФ, ее статьям 2, 17 (часть 3), 19 (части 1 и 2), 35 (части 1, 2 и 3) и 55 (часть 3), в той мере, в какой содержащиеся в нем положения в системе действующего правового регулирования и с учетом правоприменительной практики являются неопределенными в части возможности и порядка реализации гражданами - участниками долевой собственности преимущественного права покупки доли в праве собственности на жилое помещение и земельный участок, на котором оно расположено, в случае ее продажи постороннему лицу с публичных торгов в рамках процедуры банкротства гражданина.

Федеральному законодателю надлежит - исходя из требований Конституции РФ и принимая во внимание правовые позиции Конституционного Суда РФ, выраженные в настоящем Постановлении, - внести в действующее правовое регулирование соответствующие изменения. Впредь до внесения в правовое регулирование необходимых изменений продажа на торгах доли в праве общей собственности на жилое помещение и земельный участок, на котором оно расположено, в рамках процедуры банкротства гражданина осуществляется с применением гарантий прав участников долевой собственности, предусмотренных абзацами вторым и третьим статьи 255 ГК РФ, что с учетом особенностей процедуры банкротства выражается в следующем. При продаже с публичных торгов доли в праве общей собственности, принадлежащей должнику, конкурсный управляющий направляет другим участникам долевой собственности предложение приобрести принадлежащую должнику долю с указанием ее стоимости, равной начальной цене на торгах. При наличии согласия конкурсный управляющий заключает договор купли-продажи с соответствующим участником (участниками) долевой собственности. При недолучении согласия в течение месячного срока доля в праве общей собственности, принадлежащая должнику, продается с торгов. При этом правило о преимущественном праве покупки участников долевой собственности не применяется в этом случае, а также при продаже с повторных торгов и продаже посредством публичного предложения.

Учитывая вышеназванные нормы, я как **формальный** победитель торгов нахожусь в незащищенном положении перед иными собственниками общего имущества – подвала. Информации о направлении конкурсным управляющим другим участникам долевой собственности предложения приобрести принадлежащую должнику долю с указанием ее стоимости, равной начальной цене на торгах, сообщение о проведении торгов не содержит.

## 5. НЕСООТВЕТСТВИЕ ЗАЯВЛЕННЫХ ХАРАКТЕРИСТИК НЕЖИЛЫХ ПОМЕЩЕНИЙ ФАКТИЧЕСКИМ

Организатором торгов после их окончания представлены выписки из ЕГРН в отношении объектов, являющихся предметом конкурса.

При детальном ознакомлении и сравнении площадей, указанных в выписках из ЕГРН, и фактических площадей, можно сделать вывод о том, что эти площади не соответствуют друг другу. Причиной тому является из общей площади помещений железобетонные колонны, арки, выступы от стены.

Согласно пункту 11.1 Приказа Росреестра от 23.10.2020 № П/0393 «Об утверждении требований к точности и методам определения координат характерных точек границ земельного участка, требований к точности и методам определения координат характерных точек контура здания, сооружения или объекта незавершенного строительства на земельном участке, а также требований к определению площади здания, сооружения, помещения, машино-места» площадь нежилого помещения определяется как сумма площадей всех частей такого помещения, рассчитанных по их размерам, измеряемым между внутренними поверхностями стен и (или) перегородок. Расстояния, применяемые для определения площади нежилого помещения, измеряются на высоте от нуля до 1,10 метра от уровня пола (при этом плинтусы, декоративные элементы, кабельные короба, системы отопления или кондиционирования воздуха не учитываются).

Таким образом, заявленная площадь помещений должна быть уменьшена на площадь железобетонных колонн, арок, выступов от стен.

Площадь помещения является одной из основных характеристик, влияет на его ценообразование и оценку.

Изменение площади в меньшую сторону нарушает интересы участников торгов и должно повлечь отмену торгов.

6. Отсутствие сведений в объявлении о проведении торгов о необходимости установления сервитута, т.к. часть нежилых помещений являются транзитными.

Помещение является проходным, и используется сотрудниками предприятий общепита для туалета, перехода, размещения оборудования.

Согласно пункту 6 ст. 1 Федерального закона от 13.07.2015 № 218-ФЗ «О государственной регистрации недвижимости» государственной регистрации подлежат право собственности и другие вещные права на недвижимое имущество и сделки с ним в соответствии со статьями 130, 131, 132, 133.1 и 164 Гражданского кодекса Российской Федерации. В случаях, установленных федеральным законом, государственной регистрации подлежат возникающие, в том числе на основании договора, либо акта органа государственной власти, либо акта органа местного самоуправления, ограничения прав и обременения недвижимого имущества, в частности сервитут, ипотека, доверительное управление, аренда, наем жилого помещения.

Неустановление сервитута для прохода через помещение при том что фактически помещение используется третьими лицами для прохода и иных нужд, влечет грубое нарушение, т.к. при проведении торгов его участники не рассчитывают получить такое обременение.

**7. СРОК ОКОНЧАНИЯ ПРИЕМА ЗАЯВОК УСТАНОВЛЕН МЕНЕЕ ЧЕМ 5 ДНЕЙ ДО ДАТЫ ПРОВЕДЕНИЯ ТОРГОВ, что противоречит законодательству РФ.**

Согласно статье 110 Федерального закона от 26.10.2002 № 127-ФЗ «О несостоятельности (банкротстве)» не позднее чем за тридцать дней до даты проведения торгов их организатор обязан опубликовать сообщение о продаже предприятия в порядке, установленном статьей 28 настоящего Федерального закона.

Организатор торгов обязан осуществлять разумные необходимые действия для поиска и привлечения покупателей с учетом особенностей выставленного на торги имущества должника. Организатор торгов обязан обеспечить возможность ознакомления с подлежащим продаже на торгах имуществом должника и имеющимися в отношении этого имущества правоустанавливающими документами, в том числе путем осмотра,

фотографирования указанного имущества и копирования указанных правоустанавливающих документов (пункт 9 настоящей статьи).

Срок представления заявок на участие в торгах должен составлять не менее чем двадцать пять рабочих дней со дня опубликования и размещения сообщения о проведении торгов (пункт 8 настоящей статьи). Организатор торгов уведомляет всех заявителей о результатах рассмотрения представленных заявок на участие в торгах и признании или непризнании заявителей участниками торгов посредством направления заявителям в письменной форме или в форме электронного документа копий протокола об определении участников торгов в течение пяти дней со дня подписания указанного протокола (пункт 12 настоящей статьи).

Согласно пункту 5.1 Порядка проведения торгов в электронной форме по продаже имущества или предприятия должников в ходе процедур, применяемых в деле о банкротстве, утвержденного Приказом Минэкономразвития России от 23.07.2015 № 495 (далее - Порядок № 495), организатор торгов посредством программно-аппаратных средств сайта формирует протокол об определении участников торгов не позднее пяти календарных дней после окончания срока представления заявок на участие в торгах и направляет указанный протокол в форме электронного сообщения, подписанного квалифицированной электронной подписью, оператору электронной площадки в день его подписания.

Пунктом 5.3 Порядка № 495 предусмотрено, что в течение пяти календарных дней со дня подписания и направления протокола об определении участников торгов оператору электронной площадки организатор торгов посредством программно-аппаратных средств сайтов направляет каждому заявителю, чья заявка зарегистрирована в журнале заявок на участие в торгах и не отозвана до окончания срока представления заявок на участие в торгах, электронное сообщение о признании заявителя участником торгов или об отказе в признании его участником торгов с указанием причин отказа с приложением копии протокола об определении участников торгов.

С учетом изложенного срок окончания приема заявок должен быть не менее чем за пять дней до даты проведения торгов.

В нашем случае такой срок составил менее пяти дней, т.к. срок окончания приема заявок – 15.09.2023 г., дата проведения торгов – 19.09.2023 г. По правилам определения начала течения срока - следующий день после календарной даты, которой определено его начало (ст. 191 ГК РФ) - пятидневный срок следует отсчитывать с 16.09.23. Таким образом, торги следовало бы проводить не ранее 20.09.2023 г.

8. В нарушение абзаца 17 пункта 10 статьи 110 Закона о банкротстве сообщение о продаже не содержит сведений о почтовом адресе организатора торгов. Это обстоятельство лишает возможности направлять почтовые корреспонденции, в т.ч. связанные с торгами.

9. К тому же, объявление о проведении торгов за №12184424 от 11.08.2023г. на ЕФРСБ содержало информацию следующего содержания: «подведение итогов торгов состоится: 20.09.2023г. в 15.00 (по московскому времени) на электронной торговой площадке АО «Объединенная торговая площадка»...». А финансовый управляющий неправомерно подвёл итоги 19.09.2023г. (на 1 (один) день раньше положенного срока).

В действительности Протокол торгов №7461-6, которым подведены итоги торгов, был размещен на сайте торговой площадки 19.09.2023 г.

Согласно пункту 1 статьи 449 ГК РФ торги могут быть признаны недействительными в случае, если продажа была произведена ранее указанного в извещении срока.

10. Торги должны были состоявшимися по иному основанию, а именно: ввиду несоответствия за X. требованиям, предъявляемым к её содержанию, и изложенным в Положении о порядке, сроках и условиях продажи имущества индивидуального предпринимателя утверждённом Арбитражным Судом Респуб .2022г. (резолютивная часть от 23.11.2022г.).

Положение о порядке сроков и условиях продажи имущества индивидуального предпринимателя утверждённом Арбитражным Судом Республики Татарстан в Определении о ливная часть от 23.11.2022г.):

-п. 4, согласно которому количество и состав лотов, подробные характеристика Имущества и начальная цена продажи указаны в Приложении № 1 к настоящему Положению. Начальная цена продажи определена в соответствии с рыночной стоимостью согласно отчету об оценке финансового управляющего;

- пп. «в» п.10, согласно которому заявка на участие в торгах составляется на русском языке и должна содержать следующие сведения:

в) согласие заявителя приобрести Имущество по цене, не ниже начальной цены продажи Имущества, указанной в сообщении (в моей заявке НЕ указано);

-п.2.4.3., согласно которому информационное сообщение о проведении торгов должно содержать: сведения об имуществе, его составе, характеристиках (НЕ выполнено), описании имущества, порядок, место и время ознакомления с Положением, информацией, документами о реализуемом имуществе и с имуществом;

-п.2.5.12., согласно которому обязательство заявителя исполнять условия конкурса, в соответствии с п. 2.5.10. Положения, должно быть представлено в письменном виде в свободной форме;

-п.25, согласно которому организатор торгов принимает решение о признании торгов несостоявшимися, если: а) не было представлено ни одной заявки; б) к участию в торгах был допущен только один Участник; в) поданные заявки не соответствуют требованиям, указанным в сообщении. Если к участию в торгах был допущен только один Участник (далее – единственный Участник), заявка которого соответствует требованиям, указанным в Сообщении, и содержит предложение о цене Имущества не ниже установленной начальной цены продажи (моя заявка не содержит указанные сведения)... Следовательно, должно было быть принято Решение об отказе в допуске заявителя к участию в торгах, т.к. з где в торгах не соответствует установленным требованиям (в т.ч. в силу положения о торгах, п.11.5 Регламента проведения торгов в электронной форме при продаже имущества (предприятия) должников в ходе процедур, применяемых в деле о банкротстве на электронной площадке Объединенная Торговая Площадка Банкротство, размещенной на сайте <https://bankrupt.utpl.ru/> в сети "Интернет").

Поэтому, по настоящее время имеют место быть и бездействия со стороны электронно-торговой площадки АО «ЭТП», т.к. у неё наступила обязанность по возврату моего задатка в мою пользу (в т.ч. ввиду несоответствия моей заявки установленным требованиям: сумма внесенного Заявителем задатка не подлежит возврату и засчитывается в счет стоимости приобретения предмета торгов в случае: признания Заявителя единственным участником торгов (далее – «Единственный участник»), заявка которого соответствует условиям Торгов (в случае проведения Торгов в форме конкурса) или содержит предложение о цене не ниже установленной начальной цены продажи лота<sup>1</sup>). Но моя заявка не соответствует требованиям (выше приведены доводы).

11. Договор о задатке подписан с неуполномоченным лицом, т.к. в редакции договора, размещенной на ЭТП АО «ОТП» договор должен быть подписан генеральным директором АО «ЭТП», но факту его подписало неуполномоченное лицо.

т.е. у электронно-торговой площадки АО «ОТП» нет оснований удерживать мои деньги.

Согласно письму ФАС России № РП/44252/16 от 30.06.2016 «Об обжаловании действий конкурсного управляющего при проведении торгов по реализации имущества должников-банкротов в порядке ст. 18.1 Закона о защите конкуренции» жалобы на действия (бездействие) организатора торгов по реализации имущества (предприятия) должника-банкрота при проведении торгов рассматриваются территориальными органами ФАС России по месту фактического нахождения организатора торгов.

Согласно Письму ФАС России от 16.03.2015 № ИА/12337/15 жалобы на действия (бездействие) юридического лица, организатора торгов, оператора электронной площадки, конкурсной или аукционной комиссии при организации и проведении торгов, предусмотренных Федеральным законом от 26.10.2002 № 127-ФЗ «О несостоятельности (банкротстве)» подлежат рассмотрению территориальным органом по месту нахождения организатора торгов.

Конкурсный управляющий находится в г. Москве, исходя из информации, размещенной на сайте ЕФРСБ и определения Арбитражного Суда Республики Татарстан от 12 января 2023 года по делу № А65-24100/2017.

На момент подачи настоящей жалобы предложение о заключении договора купли-продажи от конкурсного управляющего в мой адрес не поступало.

Я прошу Вас учесть, что в последствии им могут быть представлены дополнения, уточнения и пояснения к данной жалобе.

На основании вышеизложенного, в частности, руководствуясь ст. 18.1 Федерального закона от 26.07.2006 № 135-ФЗ «О защите конкуренции», ст. 110 Закона о банкротстве, ст. 449 ГК РФ, заявитель просит:

1. Приостановить повторные торги в виде открытого конкурса по продаже имущества должника (номер сообщения в ЕФРСБ 12184424, Лот №6) в части заключения договора купли-продажи.
2. Удовлетворить ходатайство о намерении принять участие в дистанционном рассмотрении данной жалобы.
3. Признать обоснованной жалобу индивидуального предпринимателя Г. Вича на действия организатора торгов (конкурсного управляющего).

<sup>1</sup> С учетом позиции, изложенной в Определении Судебной коллегии по экономическим спорам Верховного Суда Российской Федерации от 29.06.2023 №07-ЭС21-13921(3,4) по делу №А56-16535/2020.

и проведения повторных торгов в виде открытого конкурса по продаже имущества должника  
р сообщения в ЕФРСБ  
12184424 от 11.08.2023г., Лот №6) обоснованной.

4. Выдать организатору торгов (финансовому управляющему) Новикову Сергею Игоревичу предписание о совершении действий, направленных на устранение нарушений порядка организации и проведения повторных торгов.

5. Выдать организатору торгов (финансовому управляющему) предписание об аннулировании повторных торгов в виде открытого конкурса по имуществу должника \_\_\_\_\_ номер сообщения в ЕФРСБ 12184424 от 11.08.2023г., Лот №6).

6. Выдать ЭТП АО «ОТП» предписание о совершении действий, направленных на устранение нарушений порядка организации и проведения повторных торгов, и прошу на ЭТП АО «ОТП» возложить выполнение иных обязанностей, направленных на восстановление моих нарушенных прав и законных интересов.

7. Принять иные необходимые меры в рамках компетенции Управления Федеральной антимонопольной службы по г.Москве, в целях защиты прав и законных интересов \_\_\_\_\_ также в целях защиты прав и законных интересов иных собственников жилых и нежилых помещений в доме №9 по ул.Баумана в г.Казани Республики Татарстан.

8. При необходимости представления иных документов прошу запросить их путём направления запроса на адрес электронной почты [pnedvigimost@mail.ru](mailto:pnedvigimost@mail.ru) в целях своевременного и надлежащего получения.

9. В целях своевременного и надлежащего получения документов прошу извещать меня по адресу электронной почты: [pnedvigimost@mail.ru](mailto:pnedvigimost@mail.ru).