

**Прокуратура Самарской области**

443010, г. Самара, ул. Чапаевская, 151

**Прокуратура города Новокуйбышевска**

446200, Самарская область, г. Новокуйбышевск, ул. Коммунистическая, 37

**Заявитель:** Глухов Дмитрий Владимирович. ✓

Адрес: дом 104, Ст. Пронино, Клявлинского района

Куйбышевской области

Тел+7 927 717 17 82

**лицо, в отношении которого подается жалоба:**

Организатор торгов – Конкурсный управляющий ООО «Тандем» ✓

Самохвалова Юлия Владимировна

443023, г. Самара, Южный проезд, 224-2

**Должник:**

ООО «Тандем», 443099, г. Самара, ул. Чапаевская, д. 45,

офис 7-10, ИНН 6311109107, ОГРН 1086311005956)

**Орган местного самоуправления,**

**осуществляющий полномочия собственника объекта недвижимости:**

Администрация городского округа Новокуйбышевск ✓

ул. Миронова, 2, Новокуйбышевск, Россия

**ЖАЛОБА**

**на противозаконные действия организатора торгов –  
конкурсного управляющего по отчуждению муниципальных (государственных)  
земель, не принадлежащих должнику**

Решением Арбитражного суда Самарской области от 30.05.2018 (резюмирующая часть  
объявлена 23.05.2018) общество с ограниченной ответственностью «Тандем» признано  
несостоятельным (банкротом) по упрощенной процедуре банкротства ликвидируемого  
должника, в отношении должника открыто конкурсное производство сроком на шесть  
месяцев. Конкурсным управляющим утверждена Самохвалова Юлия Владимировна.

13.12.2018 года организатор торгов - конкурсный управляющий - разместил  
сообщение на сайте ЭТП «Фабрикант» в сети «Интернет» и Едином федеральном реестре  
сведений о банкротстве информацию о проведении торгов (сообщение № 3292245) о

*Ассенов СВ  
Юлия Владимировна  
Самохвалова  
14.03.18*

*Т. Битва С.В.  
для регистрации  
14.03.18*

Вх. № 140319 / 3718  
Прокуратура г. Новокуйбышевск  
Самарской области

проведении 31.01.2019 г. в 13.00 торгов в форме открытого, по составу участников и форме подачи предложения, аукциона на повышение стоимости по продаже имущества (предприятия) ООО «Тандем»:

Лот № 1 - Право аренды земельного участка по Договору № 3 о предоставлении земельного участка в пользование на условиях аренды для его комплексного освоения от 01.08.2013 г., заключенному между ООО «Тандем» и Администрацией городского округа Новокуйбышевск на основании протокола о результатах аукциона по продаже права на заключение договора аренды земельного участка для его комплексного освоения в целях жилищного строительства от 15.07.2013 г., зарегистрированному Управлением Федеральной службы государственной регистрации, кадастра и картографии по Самарской области регистрации 19.12.2013 г., номер регистрации 63-63-04/510/2013-920. Предмет аренды - Земельный участок с кадастровым номером 63:04:0202024:40. Участок находится в муниципальной (государственной) собственности. Местонахождение участка: ул. Островского, в районе поликлиники - Островского, 32, г. Новокуйбышевска Самарской области. Общая площадь участка: 6 322 кв. м (Шесть тысяч триста двадцать два кв. м). Обременения участка: - отсутствуют. Ограничения использования: отсутствуют. Разрешенное использование: под малоэтажную жилую застройку. Участок из оборота не изъят, его оборот не ограничен. Начальная цена лота – 499 000 руб.

Я, Глухов Д.В. (через агента Лушникову А.А.), решил принять участие в аукционе № 1497049 по данному лоту, мною была подготовлена заявка и оплачен задаток, и 31.01.2019 г. в 13.00 я принял участие в данном аукционе. По его итогам я был признан победителем как лицо, предложившее наиболее высокую цену.

После признания меня победителем конкурсный управляющий направила в мой адрес Договор № 1У/К/2019 уступки прав (требований) по Договору № 3 о предоставлении земельного участка в пользование на условиях аренды для его комплексного освоения от 01.08.2013 г.

Ознакомившись с данным документом, Отчетом об оценке № 78-11/18 от 07.12.2018 г. в отношении объекта: «Право аренды земельного участка площадью 5 347,60 кв. м, расположенного по адресу: Самарская область, г. Новокуйбышевск, ул. Островского, 32 в районе поликлиники, разрешенное использование: под малоэтажную жилую застройку, Самарская обл., г. Новокуйбышевск, ул. Островского 32», а также заказав выписку из ЕГРПИ, мною было установлено, что как такового права аренды указанным участком не существует.



Данный вывод обосновывается следующим.

### **1. Документальное истечение срока аренды.**

Управляющим выставлено на торги Право аренды земельного участка по Договору № 3 о предоставлении земельного участка в пользование на условиях аренды для его комплексного освоения от 01.08.2013 г., заключенному между ООО «Тандем» и Администрацией городского округа Новокуйбышевск на основании протокола о результатах аукциона по продаже права на заключение договора аренды земельного участка для его комплексного освоения в целях жилищного строительства от 15.07.2013 г.

В соответствии с п. 2.1 Договора аренды его срок – 3 года. Пункт 7.5 Договора предусматривает, что он прекращает свое действие по истечении срока и на новый срок не возобновляется.

Таким образом, земельный участок по сути дела на сегодняшний момент не обременен арендными отношениями.

Ссылка в отчете Оценщика на решение АС Самарской области от 21 ноября 2017 года по делу А55-21398/2017 как на основание наличия арендных правоотношений считаю несостоятельной, поскольку в решении суд, при рассмотрении вопроса об оспаривании отказа в выдаче разрешения на ввод дома в эксплуатацию, исследуется вопрос о статусе договора аренды земли.

Администрация в качестве обоснования своего довода о том, что арендные отношения отсутствуют ссылается на письмо и. о. главы г. о. Новокуйбышевск от 21.09.2016 №7502, которое направлено обществу на его письменное обращение от 22.08.2016 № 32 о возможности продления договора аренды земельных участков. Из письма следует, что в соответствии с п. 15 статьи 39.8 ЗК РФ арендатор земельного участка, находящегося в государственной или муниципальной собственности, не имеет преимущественного права на заключение договора аренды на новый срок без проведения торгов и относительно предоставления ООО «Тандем» возможности пользования земельными участками для целей завершения строительства.

Из текста данного письма следует, что данный ответ Администрации в адрес ООО «Тандем» является отказом в заключении нового договора аренды земельного участка, используемого для строительства третьей очереди строительства. В рассматриваемом случае суд считает, что истечение срока действия аренды земельного участка, на момент обращения с заявлением о выдаче разрешения на ввод объекта в эксплуатацию, само по себе не может рассматриваться Администрацией городского округа Новокуйбышевск как

отсутствие правоустанавливающего документа на земельный участок. В том случае суд признал необходимым выдать разрешение на ввод объекта в эксплуатацию, поскольку должны были соблюдаться интересы дольщиков. Однако это не делает договор аренды действующим.

**2. Конкурсный управляющий в своих публикациях на ЭТП и ЕФРСБ указывает на то, что земельный участок не имеет никаких обременений. Однако эта информация является недостоверной.**

В направленном мне договоре № 1У/К/2019 уступки прав (требований) по Договору № 3 о предоставлении земельного участка в пользование на условиях аренды для его комплексного освоения от 01.08.2013 г. имеется следующая информация:

«1.7. Обременения участка: - отсутствуют».

Согласно выписке из ЕГРПИ от 05.02.2019 г. Земельный участок с кад. № 63:04:0202024:40, расположенный по адресу: Почтовый адрес ориентира: Российская Федерация, ОБЛ. САМАРСКАЯ, имеет следующее обременение:

«Залог в силу закона, Самарская область, г. Новокуйбышевск, по ул. Островского, кад. № 63:04:0202024:40, Земельный участок, категория земель: земли населенных пунктов, разрешенное использование: под малоэтажную жилую застройку, общая площадь 6 322 кв. м.».

Полагаю, что такая информация является существенной для данного объекта прав и существенно сказывается на интересе к предмету торгов. Однако, управляющий эту информацию не отразил нигде.

**3. Несоответствие данных относительно характеристик предмета торгов, отраженная в Отчете об оценке, в результатах инвентаризации и публикациях о торгах.**

Так, в публикации о торгах указывается, что площадь земельного участка - 6 322 кв. м. Согласно выписке - 6322 +/- 26 кв. м. А по отчету оценщика - 5 347,60 кв. м.

**4. Отсутствие в публикациях о торгах информации об оставшемся сроке аренды, т.е. опять-таки потенциальным покупателям не предоставлена вся информация о предмете торгов.**

При этом в Отчете об оценке на стр. 70 содержится весьма интересная информация:

*«Исходя из п. 5 ст. 39.6 ЗК РФ предоставление земельного участка с незавершенным строительством объектом для завершения работ в отношении такого*



объекта осуществляется однократно без проведения торгов 1) новому собственнику объекта незавершенного строительства, который приобрел право собственности на торгах на срок, определяемый в соответствии с Приказом Минстроя России от 27.02.2015 N 137/пр; 2) прежнему собственнику объекта на срок до трех лет (пп. 6 п. 8 ст. 39.8 ЗК РФ) в одном из следующих случаев:

1) уполномоченные органы в течение 6 месяцев после прекращения договора не обратились в суд с требованием об изъятии объекта;

2) суд отказал в удовлетворении указанного выше требования;

3) если в торгах на право собственности на недостроенный объект никто не изъявил желания поучаствовать.

Необходимо отметить, что согласно п. 33 ст. 34 Федерального закона от 23.06.2014 N 171-ФЗ "О внесении изменений в Земельный кодекс Российской Федерации и отдельные законодательные акты Российской Федерации" (далее - Закон N 171-ФЗ) положения ст. 239.1 ГК РФ не будут распространяться на случаи, когда договор аренды был заключен до 01.03.2015. Таким образом, если застройщик заключил договор аренды до указанного дня и договор прекратился до завершения строительства, ему дадут однократную возможность достроить объект в течение трех лет. Предоставленный арендатором договор аренды ЗУ от 01.08.2013г. закончил свое действие 31.07.2016г., таким образом согласно всему вышесказанному его действие пролонгируется до 31.07.2019. Оставшийся срок аренды составляет 9 месяцев».

Ознакомившись с материалами инвентаризации ООО «Тандем» информации о наличии какого-либо объекта незавершенного строительства, наличие которого позволит приобрести земельный участок для продолжения строительства, не подтверждается. Какой объект незавершенный строительством, и кто собирается достраивать на арендуемом земельном участке и есть ли этот объект в наличии, и кому он принадлежит – из всех официально доступных материалов – неясно. Конкурсный управляющий ни на какие запросы не отвечает, ведет себя весьма странно, пишет письма-угрозы о том, что заключит Договор уступки с участником № 2.

Таким образом, все выше изложенное позволяет утверждать, что я как участник торгов был введен в заблуждение относительно предмета торгов.

Статья 448 «Организация и порядок проведения торгов» ГК РФ предусматривает, что извещение о проведении торгов среди прочего должно содержать сведения об их предмете, о существующих обременениях продаваемого имущества.

Статья 449 «Основания и последствия признания торгов недействительными» определяет, что торги, проведенные с нарушением правил, установленных законом, могут быть признаны судом недействительными по иску заинтересованного лица в течение одного года со дня проведения торгов.

Верховный Суд РФ в своей практике указывает, что неверные характеристики предмета торгов - это введение в заблуждение участников торгов и потенциальных покупателей относительно предмета торгов, его качественных характеристик, это позволяет оценить ликвидность выставленного на торги имущества с целью предложения адекватной цены и влияющего на формирование цены реализации имущества и приводит к ущемлению прав и законных интересов как участников торгов и потенциальных покупателей, так и кредиторов должника, заинтересованных в выявлении наиболее высокой продажной цены спорного имущества (см. Определение Верховного Суда РФ от 18.09.2017 по делу N 306-ЭС14-5640(5,6), А72-3615/2012; см., также: Постановление Арбитражного суда Восточно-Сибирского округа от 18.05.2015 N Ф02-1920/2015, Ф02-1923/2015 по делу N А78-9968/2011, Постановление ФАС Восточно-Сибирского округа от 04.03.2013 по делу N А33-5915/2012).

Таким образом, мои права на получение полной информации о предмете торгов до момента их проведения были нарушены. Если я в настоящее время откажусь от оплаты Договора № 1У/К/2019 уступки прав (требований) по Договору № 3 о предоставлении земельного участка в пользование на условиях аренды для его комплексного освоения от 01.08.2013 г., который мною уже был подписан, конкурсный управляющий удержит с меня задаток, который был оплачен мною в сумме 99 800 (Девяносто девять тысяч восемьсот) рублей, перечисленный Арендатору по Договору о задатке № б/н от 28.01.2019 г.

**Но больше всего вопросов вызывает возможность отчуждения права пользования муниципальной (государственной) собственностью при отсутствии на это каких бы то ни было прав со стороны конкурсного управляющего Самохваловой Ю.В.**

Таким образом, действия конкурсного управляющего Самохваловой Юлии Владимировны являются незаконными, причиняют мне существенный вред, создают угрозу отчуждения на противоправных началах права пользования государственной (муниципальной) собственностью.

В соответствии с положениями ст. 21 Федерального закона от 17.01.1992 N 2202-1 (ред. от 27.12.2018) "О прокуратуре Российской Федерации" предметом надзора, осуществляемого органами прокуратуры является в том числе и соблюдение



Конституции Российской Федерации и исполнение законов, действующих на территории Российской Федерации органами управления и руководителями коммерческих и некоммерческих организаций.

В связи с этим Прошу провести проверку соблюдения законов РФ конкурсным управляющим ООО «Тандем» Самохваловой Юлией Владимировной при проведении торгов правом аренды земельного участка по Договору № 3 о предоставлении земельного участка в пользование на условиях аренды для его комплексного освоения от 01.08.2013 г., заключенному между ООО «Тандем» и Администрацией городского округа Новокуйбышевск на основании протокола о результатах аукциона по продаже права на заключение договора аренды земельного участка для его комплексного освоения в целях жилищного строительства от 15.07.2013 г., зарегистрированному Управлением Федеральной службы государственной регистрации, кадастра и картографии по Самарской области регистрации 19.12.2013 г., номер регистрации 63-63-04/510/2013-920. Предмет аренды - Земельный участок с кадастровым номером 63:04:0202024:40 в рамках процедуры банкротства ООО «Тандем».

Приложения:

1. Скриншот публикации сообщения о торгах на ЕФРСБ.
2. Копия платежного поручения № 4895 об оплате задатка.
3. Протокол об определении участников торгов №1497049-01 от 31.01.19г. .
4. Письмо управляющего в адрес Глухова Д.В.
5. Копия Договора уступки прав (требований) по Договору № 3 о предоставлении земельного участка в пользование на условиях аренды для его комплексного освоения от 01.08.2013 г.
6. Договор № 3 от 01.08.2013г. о предоставлении земельного участка в пользование на условиях аренды для его комплексного освоения.
7. Выписка из Единого государственного реестра недвижимости об объекте недвижимости

С уважением,

«11» марта 2019 года



Глухов Д.В.