

Руководителю УФАС по Ставропольскому краю
355 003 г. Ставрополь, ул. Ленина, 384
От индивидуального предпринимателя

Организатор торгов: Замлинский Олег Антонович,
357108 г. Невинномысск, Мира, 4, а/я №6,
Адрес электронной почты: uslug@list.ru
Контактный телефон: +7 9614543021

Жалоба

Согласно Протоколу о результатах проведения торгов № 194966 от 04.12.2023 я приобрел на ЭТП «Центр дистанционных торгов» (адрес сайта: <https://bankrot.cdtrf.ru/public/undef/card/tradel.aspx>) Право аренды земельного участка, площадь 2673+/18,1, земли населенных пунктов, разрешенное использование: для производственной деятельности. Адрес: установлено относительно ориентира, расположенного в границах участка. Почтовый адрес ориентира: Ставропольский край, г. Невинномысск, ул. Апанасенко, 1-А, кадастровый номер: 26:16:070604:23.

05.12.2023 Организатор торгов Замлинский О., который является конкурсным управляющим по банкротству Акционерного общества «Теплосеть» г. Невинномысск, направил в мой адрес проект договора уступки права требования, согласно которому мне уступается право требования по договору аренды от 26-04-00, по которому КУМИ г. Невинномыска обязан заключить со мной договор аренды, как с правопреемником прав АО «Теплосеть» г. Невинномысск.

08.12.2023 я обратился к организатору торгов с заявлением, в котором указал, что проект договора, который он мне выслал не соответствует проекту договора размещенного на ЭТП «Центр дистанционных торгов».

В договоре аренды от 26-04-00, права по которому мне передаются указано (данный договор не был размещен в информации о торгах):

1. ПРЕДМЕТ И ЦЕЛЬ АРЕНДЫ

1.1. «АРЕНДОДАТЕЛЬ» в срок до 10.02.2049 сдает, а «АРЕНДАТОР» принимает в аренду без права выкупа земельный участок общей площадью 252 кв.м, в том числе застроенная территория 252 кв.м, расположенный по ул. Апанасенко, 1а с ИН 26:16:07 06 04:0002 для эксплуатации котельной № 2.

1.2. Настоящий договор вступает в силу с момента его государственной регистрации.

4.2. «АРЕНДАТОР» обязан:

4.2.1. Использовать полученный в аренду земельный участок в соответствии с целевым назначением.

4.2.2. Содержать в должном санитарном порядке и чистоте арендуемый земельный участок и подъезды к нему.

4.2.3. До начала строительных работ получить разрешение в Государстройнадзоре.

4.2.4. Застройку участка вести в точном соответствии с утвержденным проектом.

4.2.5. Сохранять все проходящие через участок подземные и наземные коммуникации, беспрепятственно допускать организации к производству работ, связанных с их эксплуатацией.

5. ПРАВА И ОБЯЗАННОСТИ АРЕНДОДАТЕЛИ

5.1. "АРЕНДОДАТЕЛЬ" имеет право :

5.1.1. Требовать досрочного расторжения судом договора аренды земли в случаях :

- использования земельного участка не по целевому назначению ;
- использования земель способами, приводящими к загрязнению и порче почв, ухудшению экологической обстановки ;
- при систематическом невнесении арендной платы за период более одного года ;

6.4. Настоящий договор прекращает свое действие с момента государственной регистрации договора купли-продажи недвижимого имущества, находящегося на данном земельном участке и заключения между "АРЕНДАТОРОМ" и "АРЕНДОДАТЕЛЕМ" соглашения о расторжении настоящего договора .

6.4. Настоящий договор прекращает свое действие с момента государственной регистрации договора купли-продажи недвижимого имущества, находящегося на данном земельном участке и заключения между "АРЕНДАТОРОМ" и "АРЕНДОДАТЕЛЕМ" соглашения о расторжении настоящего договора .

Перед подписанием договора об уступки права по договору аренды от 26-04-00 организатор торгов Замлинский О., сообщил мне, что на территории земельного участка находится котельная, которая не принадлежит АО «Теплосеть» г.Невинномысск. Собственником данного имущества является ГОСУДАРСТВЕННОЕ УНИТАРНОЕ ПРЕДПРИЯТИЕ "СТАВРОПОЛЬСКИЙ КРАЕВОЙ ТЕПЛОЭНЕРГЕТИЧЕСКИЙ КОМПЛЕКС", ИНН: 2635060510, ОГРН: 1022601958610, поэтому договор аренды заключается со множественностью лиц на стороне арендатора, что не соответствует информации размещенной на ЭТП «Центр дистанционных торгов».

По существу я не получаю в аренду земельный участок, т.к. он находится в пользовании другой организации.

Согласно п.1 ст.464 ГК РФ Продавец обязан передать покупателю товар свободным от любых прав третьих лиц, за исключением случая, когда покупатель согласился принять товар, обремененный правами третьих лиц.

Согласно п. 8.4. договора аренды от 26-04-00 АО «Теплосеть» г.Невинномысск утратило право аренды земельным участком в связи с тем, что оно утратило право собственности на котельную, которая ранее находилось в собственности АО «Теплосеть» г.Невинномысск, потому что данный земельный участок изначально передавался в аренду с конкретным целевым назначением: для размещения котельной №2.

Данная информация не указана в объявлении о торгах на сайте ЕФРБ и сайте ЭТП «Центр дистанционных торгов», что дает мне право отказаться от заключения договора купли-продажи права аренды.

На сайте ЕФРСБ и на ЭТП «Центр дистанционных торгов» конкурсный управляющий Замлинский О. разместили следующую информацию о продаже имущественных прав:

Лот № 6

Право аренды земельного участка, площадь 2673+/18,1, земли населенных пунктов, разрешенное использование: для производственной деятельности. Адрес: установлено относительно ориентира, расположенного в границах участка. Почтовый адрес ориентира: Ставропольский край, г. Невинномысск, ул. Апанасенко, 1-А, кадастровый номер: 26:16:070604:23

Согласно п.4 ст.454 ГК РФ Положения, предусмотренные настоящим параграфом, применяются к **продаже имущественных**, в том числе цифровых, прав, **если иное не вытекает из содержания или характера этих прав.**

Из договора аренды от 26-04-00 вытекает прямой запрет на нецелевое использование земельного участка, т.е. данный земельный участок должен использоваться исключительно для размещения котельной, которая снабжает теплом близ лежащие дома. Данная котельная не принадлежит банкроту АО «Теплосеть» г.Невинномысск.

Более того, по договору аренды имеется задолженность перед арендодателем – КУМИ г.Невинномыска, выплата которой в случае уступки прав по договору аренды, переходит к правопреемнику. О задолженности перед арендодателем ничего не было указано в объявлении о проведении торгов.

08.12.2023 я обратился к Замлинскому О. с заявлением о том, что проект договора, который он мне выслал не соответствует проекту договора, который был размещен на ЭТП «Центр дистанционных торгов» в связи с чем я просил приостановить процедуру заключения договора и просил его указать время для встречи с ним, т.к. он не находится на рабочем месте. На мои телефонные звонки Замлинский О. не реагирует. СМС-сообщения Замлинский О. читает, но не отвечает на них.

В КУМИ г.Невинномыска договор от 26-04-00 считают недействующим, т.к. котельная была передана с баланса АО «Теплосеть» г.Невинномысск в Министерство имущественных отношений Ставропольского края, т.е. АО «Теплосеть» г.Невинномысск утратило право собственности на котельную, что согласно п.8.4 договора от 26-04-00 является основанием для прекращения действия договор аренды земельного участка.

Изложенные обстоятельства исключают возможность заключения договора аренды между мной и КУМИ г.Невинномыска в случае передачи мне прав АО «Теплосеть» г.Невинномысск, т.к., по существу, АО «Теплосеть» г.Невинномысск утратило право аренды земельным участком с момента прекращения права собственности на котельную, расположенную на этом земельном участке.

На основании изложенного, прошу Вас, в соответствии со ст.18.1 Закона «О защите конкуренции»

1. Признать недействительными торги № 194966 от 04.12.2023 (ЭТП «Центр дистанционных торгов») по продаже права аренды земельного участка, площадь 2673+/18,1, земли населенных пунктов, разрешенное использование: для производственной деятельности. Адрес: установлено относительно ориентира, расположенного в границах участка. Почтовый адрес ориентира: Ставропольский край, г. Невинномысск, ул. Апанасенко, 1-А, кадастровый номер: 26:16:070604:23.

Приложение:

Протокол торгов от 04-12-23

Проект договора уступки права

Договор аренды от 26-04-00

Проект договора купли-продажи права размещенный на ЭТП «Центр дистанционных торгов»

Заявление к Замлинскому О. от 08-12-23

Доверенность на представителя

Индивидуальный предприниматель

Представитель