

097/01/18.4-899/2017

КНД
и
пред
с
18-1,
с
прис
на
с
17.001

Заявитель

Уполномоченная
организация

3-е лицо

у-
а-

**Жалоба
о признании торгов недействительными**

На основании исполнительного листа № ФС 001961459 от 20.11.2015 г., выданного Тверским районным судом города Москвы, отделом судебных приставов по г. Златоусту и Кузнецкому району было возбуждено исполнительное производство от 04.02.2016 г. № 5789/16/74039-ИП (далее — Исполнительное производство). В рамках данного исполнительного производства был наложен арест на нежилое помещение 3 — магазин площадью 158,1 кв. м. по адресу: Челябинская область, г. Златоуст, ул. Калинина, д. 10, нежилое помещение 1,2,3 — магазин площадью 97,1 кв. м. по адресу: Челябинская область, г. Златоуст, ул. Калинина, д. 10, нежилое помещение № 8 магазин площадью 286,7 кв. м. по адресу: Челябинская область, г. Сатка ул. 50 лет ВЛКСМ, д. 8, право аренды земельного участка площадью 840 кв. м. по адресу: Челябинская область, г. Сатка ул. 50 лет ВЛКСМ, д. 8 (далее — Объекты недвижимости). Также в ходе исполнительного производства, Объекты недвижимости переданы на реализацию в ООО «Максона» которым были опубликованы извещения на сайте <https://torgi.gov.ru> и проведены следующие торги по реализации Объектов недвижимости:

- по извещению о проведении торгов № 130319/8968420/40 опубликованному 22.03.2019 г. проведен открытый аукцион по реализации нежилого помещения 3 — магазин площадью 158,1 кв. м. по адресу: Челябинская область, г. Златоуст, ул. Калинина, д. 10. Дата проведения аукциона 04.04.2019 г. Данный аукцион признан несостоявшимся в связи с отсутствием допущенных участников.
- по извещению о проведении торгов 130319/8968420/39 опубликованному 22.03.2019 г. проведен открытый аукцион по реализации нежилого помещения площадью 97,1 кв. м. по адресу: Челябинская область, г. Златоуст, ул. Калинина, д. 10. Дата проведения аукциона 04.04.2019 г. Данный аукцион признан несостоявшимся в связи с отсутствием допущенных участников.
- по извещению о проведении торгов 130319/8968420/38 опубликованному 22.03.2019 г. проведен открытый аукцион по реализации нежилого помещения № 8 магазина площадью 28,7 кв. м. по адресу: Челябинская область, г. Сатка ул. 50 лет ВЛКСМ, д. 8, право аренды земельного участка площадью 840 кв. м. по адресу: Челябинская область, г. Сатка ул. 50 лет ВЛКСМ, д. 8. Дата проведения аукциона 04.04.2019 г. Данный аукцион признан несостоявшимся в связи с отсутствием допущенных участников.

Также ООО «Максона» были проведены повторные торги по реализации следующих Объектов недвижимости:

Управление Федеральной антимонопольной службы
по Челябинской области

29.05.2019

Вход № 2386

Подпись

• по извещению о проведении торгов № 170419/8968420/09 опубликованному 29.04.2019 г. проведен открытый аукцион по реализации нежилого помещения — нежилое помещение 3 — магазин площадью 158,1 кв. м. по адресу: Челябинская область, г. Златоуст, ул. Калинина, д. 10. Дата проведения аукциона 16.05.2019 г. Данный аукцион признан несостоявшимся в связи с отсутствием допущенных участников.

• по извещению о проведении торгов 170419/8968420/08 опубликованному 29.04.2019 г. проведен открытый аукцион по реализации нежилого помещения нежилое помещение площадью 97,1 кв. м. по адресу: Челябинская область, г. Златоуст, ул. Калинина, д. 10. Дата проведения аукциона 16.05.2019 г. Данный аукцион признан несостоявшимся в связи с отсутствием допущенных участников.

• по извещению о проведении торгов 170419/8968420/07 опубликованному 29.04.2019 г. проведен открытый аукцион по реализации нежилого помещения № 8 магазин площадью 28,7 кв. м. по адресу: Челябинская область, г. Сатка ул. 50 лет ВЛКСМ, д. 8, право аренды земельного участка площадью 840 кв. м. по адресу: Челябинская область, г. Сатка ул. 50 лет ВЛКСМ, д. 8. Дата проведения аукциона 16.05.2019 г. Данный аукцион признан несостоявшимся в связи с отсутствием допущенных участников.

Согласно ст.93 Федерального закона № 229-ФЗ, торги могут быть признаны недействительными по основаниям и в порядке, которые предусмотрены Гражданским кодексом РФ. Согласно ст.449 ГК РФ, торги, проведенные с нарушением правил, установленных законом, могут быть признаны судом недействительными по иску заинтересованного лица.

Считаю, что при проведении вышеуказанных торгов были допущены следующие существенные нарушения, являющиеся основанием для признания торгов недействительными:

1) В соответствии с ч. 2 ст. 90 Федерального закона №229-ФЗ 2. порядок проведения торгов устанавливается Гражданским кодексом Российской Федерации, настоящим Федеральным законом, иными федеральными законами и постановлениями Правительства Российской Федерации. В соответствии с ч. 2 ст. 448 ГК РФ если иное не предусмотрено законом, извещение о проведении торгов должно быть опубликовано организатором не позднее чем за тридцать дней до их проведения. В нарушение указанной нормы все извещения о проведении торгов, проводимых ООО «Максона» для реализации Объектов недвижимости, были опубликованы позднее чем за 30 дней до даты их проведения.

2) По извещению о проведении торгов 130319/8968420/38 и извещению о проведении повторных торгов 170419/8968420/07 подлежит реализации нежилое помещение № 8 магазина площадью 28,7 кв. м. по адресу: Челябинская область, г. Сатка ул. 50 лет ВЛКСМ, д. 8. Площадь помещения не соответствует действительности (правоустанавливающему документу), не соответствует площади указанной в исполнительном листе и постановлении судебного пристава исполнителя о возбуждении исполнительного производства. Кроме того данная площадь несопоставима начальной цене лота.

3) В отношении нежилого помещения 3 — магазин площадью 158,1 кв. м. по адресу: Челябинская область, г. Златоуст, ул. Калинина, д. 10 имеется следующее обстоятельство затрудняющие исполнение Решения в части обращения взыскания на Имущество и передачи его для реализации на торгах:

Согласно выписки из ЕГРН об основных характеристиках и зарегистрированных правах на объект недвижимости по адресу Челябинская область, г. Златоуст, ул. Калинина 10 на первом этаже имеется помещение № 1 площадью 242,9 кв. м. кадастровый номер 74:25:0303213:238 (далее – Помещение № 1). В особых отметках указано, что в нежилое помещение № 1 входит нежилое помещение № 3. При этом Помещение № 1 не находится под арестом и не имеет зарегистрированных обременений. Кроме того, Помещение № 1 не фигурирует в Решении Тверского районного суда города Москвы как имущество на которое наложено взыскание. В связи с чем, реализация на торгах Нежилого помещения №3, являющегося частью Помещения №1, недопустимо, так как приведет к необоснованному нарушению права собственности на Помещение № 1.

4) В отношении нежилого помещения № 8 магазин площадью 286,7 кв. м. по адресу: Челябинская область, г. Сатка ул. 50 лет ВЛКСМ, д. 8 имеется следующее обстоятельство затруд-

няющие исполнение Решения суда в части обращения взыскания на Имущество и передачи его для реализации на торгах:

Согласно выписки из ЕГРН об основных характеристиках и зарегистрированных правах на объект недвижимости по адресу Челябинская область, ул. 50 лет ВЛКСМ, д. 8 имеется помещение № 5 площадью 207,9 кв. м. условный номер 74:74:18/065/2010-487 (далее – Помещение № 5). Условный номер Нежилого помещения № 8 полностью совпадает с условным номером Помещения №5. В Решении Тверского районного суда города Москвы идентифицирующими признаками нежилого помещения №8 являются условный номер и адрес, которые совпадают у двух нежилых помещений. При этом Помещение № 5 не находится под арестом и не имеет зарегистрированных обременений.

Кроме того, Помещение № 5 не фигурирует в указанном Решении суда как имущество, на которое наложено взыскание. В выписке из ЕГРН Нежилое помещение № 8 – помещение площадью 286,7 кв.м. - вообще не имеет нумерации. Резолютивная часть Решения Тверского районного суда города Москвы не содержит признаков, помимо условного номера и адреса, по которым можно однозначно отделить и отграничить друг от друга два нежилых помещения. В связи с чем, реализация на торгах Нежилого помещения №8, недопустимо, так как может привести к необоснованному нарушению прав собственника Помещения № 5.

В соответствии со ст. 4 Федерального закона от 02.10.2007 № 229-ФЗ «Об исполнительном производстве» (далее - Закон), исполнительное производство осуществляется, в том числе, на принципах законности, своевременности. В соответствии с ч.1 ст.87 Закона, реализация имущества должника, если иное не установлено настоящим Федеральным законом, осуществляется путем его продажи специализированными организациями. Согласно ч.3 ст.87 Закона, реализация недвижимого имущества должника осуществляется путем проведения открытых торгов в форме аукциона. Согласно ст.90 Закона, торги должны быть проведены в 2-месячный срок со дня получения организатором торгов имущества для реализации.

Указанные в настоящем заявлении, торги были проведены ООО «Максона» с нарушениями в части сроков опубликования извещений, возможности реализации имущества, также в части указания некорректной площади нежилого помещения № 8 - магазина по адресу: Челябинская область, г. Сатка ул. 50 лет ВЛКСМ, д. 8., что является грубыми нарушениями действующего законодательства. В соответствии с ч. 1 ст. 449 ГК РФ торги, проведенные с нарушением правил, установленных законом, могут быть признаны судом недействительными по иску заинтересованного лица в течение одного года со дня проведения торгов. Торги могут быть признаны недействительными в случае, если были допущены нарушения правил, установленных законом.

Обоснование подачи настоящей жалобы:

В данном случае нарушение или угроза нарушения прав заключается в том, что в результате незаконно проведенных торгов, в том числе повторных Истец может лишиться своей собственности по инициативе взыскателя. Так в соответствии с ч. 3 ст. 92 Федерального закона № 229-ФЗ в случае объявления вторичных торгов несостоявшимися судебный пристав-исполнитель направляет взыскателю предложение оставить имущество за собой в порядке, установленном Федеральным законом № 229. То есть при проведении вторичных торгов создались все предпосылки для отчуждения имущества

Помимо этого, в результате незаконного проведенных торгов причинены убытки, выразившиеся в снижении стоимости его имущества после проведенных торгов. Так в соответствии с ч. 2 ст. 92 Федерального закона начальная цена имущества на вторичных торгах постановлением судебного пристава-исполнителя снижается на 15 процентов.

Удовлетворение исковых требований устранил предпосылки для утраты права собственности на его имущество в результате действий (первоначальных и

повторных торгов) произведенных с нарушением порядка установленного законодательством.

На основании изложенного и руководствуясь ст. ст. 435, 447 – 449 и 554 ГК РФ, ст. 18.1 Федерального закона № 135-ФЗ, ПРОШУ:

1. Признать недействительными торги в форме открытого аукциона, проведенные и признанные несостоявшимися ООО «Максона», а также отменить протоколы подведения итогов аукционов, по продаже следующего недвижимого имущества:

- нежилого помещения — магазина площадью 97,1 кв. м. расположенного по адресу: Челябинская область, г. Златоуст, ул. Калинина, д. 10 (извещения № 130319/8968420/39, № 170419/8968420/08);

- нежилого помещения — магазина площадью 158,1 кв. м. расположенного по адресу: Челябинская область, г. Златоуст, ул. Калинина, д. 10 (извещения № 130319/8968420/40, № 170419/8968420/09).

- нежилого помещения - магазина площадью 286,7 кв. м. по адресу: Челябинская область, г. Сатка ул. 50 лет ВЛКСМ, д. 8, право аренды земельного участка площадью 840 кв. м. по адресу: Челябинская область, г. Сатка ул. 50 лет ВЛКСМ, д. 8 (извещения № 130319/8968420/38, № 170419/8968420/07).

Приложение:

1. Распечатка с сайта torgi.gov извещения о проведении торгов № 130319/8968420/39;
2. Распечатка с сайта torgi.gov извещения о проведении торгов № 170419/8968420/08;
3. Распечатка с сайта torgi.gov извещения о проведении торгов № 130319/8968420/40;
4. Распечатка с сайта torgi.gov извещения о проведении торгов № 170419/8968420/09;
5. Распечатка с сайта torgi.gov извещения о проведении торгов № 130319/8968420/38;
6. Распечатка с сайта torgi.gov извещения о проведении торгов № 170419/8968420/07;
7. Копия решения Тверского районного суда города Москвы;
8. Копия выписки из ЕГРН на помещение №1 по адресу Челябинская область, г. Златоуст, ул. Калинина 10;
9. Копия выписки из ЕГРН на помещение №3 по адресу Челябинская область, г. Златоуст, ул. Калинина 10;
10. Копия выписки из ЕГРН на помещение №8 по адресу: Челябинская область, г. Сатка ул. 50 лет ВЛКСМ, д. 8;
11. Копия выписки из ЕГРН на помещение №5 по адресу: Челябинская область, г. Сатка ул. 50 лет ВЛКСМ, д. 8;
12. Копия постановления о возбуждении исполнительного производства № 5789/16/74039-ИП;

«29» мая 2019 года

