

**ЖАЛОБА**  
на действия организатора торгов  
при проведении торгов в форме публичного предложения по продаже имущества  
должника Шаваевой Марзият Биляловны  
№ сообщения 6445033 опубликованного 03.04.2021г.

Арбитражный управляющий Пшуков Тимур Хазраиловича на официальном сайте <https://bankrot.fedresurs.ru/> опубликовал извещение о проведении торгов по продаже имущества Шаваевой Марзият Биляловны на электронных торгах.

Предметом торгов является следующее имущество: лот № 1: Здание (нежилое), кадастровый номер 07:09:0000000:24116, пл. 790 кв.м. на земельном участке с кадастровым номером 07:09:0102043:13, пл. 975 кв.м., расположенное по адресу: КБР, г. Нальчик, ул. Калюжного, д.6 "А", начальная цена продажи 22378948,95 рублей

Торги проводится на электронной площадке ООО "МЭТС", размещенной в сети Интернет по адресу: <http://www.m-ets.ru>. Заявка на участие в торгах направляется с помощью программно-аппаратных средств сайта электронной площадки, в форме электронного сообщения, подписанного квалифицированной электронной подписью заявителя. Торги проводятся в форме публичного предложения, величина снижения цены каждые пять рабочих дней на 4 %, минимальная цена продажи 16 112 843,24 рублей.

На основании Протокола № № 64426-ОТПП/1 «О результатах открытых торгов посредством публичного предложения в форме открытых торгов по продаже имущества Шаваевой М.Б. по лоту № 1 от 14.05.2021 года Окулов Андрей Иванович

приобрел: Здание (нежилое), кадастровый номер 07:09:0000000:24116, пл. 790 кв.м. на земельном участке, кадастровый номер 07:09:0102043:13, пл. 975 кв.м., расположенное по адресу: КБР, г. Нальчик, ул. Калюжного, д.6 "А" за 19338000.00 руб.

Считаю проведенные торги незаконными, имеющими существенные нарушения процедуры их проведения по следующим основаниям.

В соответствии с пунктом 1 статьи 131 Федерального закона "О несостоятельности (банкротстве)" конкурсную массу составляет все имущество должника, имеющееся на дату открытия конкурсного производства и выявленное в ходе конкурсного производства.

В силу пункта 1 статьи 131 Гражданского кодекса Российской Федерации право собственности и другие вещные права на недвижимые вещи, ограничения этих прав, их возникновение, переход и прекращение подлежат государственной регистрации в едином государственном реестре органами, осуществляющими государственную регистрацию прав на недвижимость и сделок с ней.

В силу положений статьи 131 Гражданского кодекса Российской Федерации с государственной регистрацией связано возникновение права собственности на недвижимое имущество. Согласно ст. 135 ГК РФ, вещь, предназначенная для обслуживания другой, главной, вещи и связанная с ней общим назначением (принадлежность), следует судьбе главной вещи, если договором не предусмотрено иное.

Объектом оспариваемых торгов является здание (нежилое), кадастровым номером 07:09:0000000:24116, пл. 790 кв.м., а также земельный участок, кадастровым номером 07:09:0102043:13, пл. 975 кв.м., расположенные по адресу: КБР, г. Нальчик, ул. Калюжного, д.6 "А". При этом, организатор торгов указал земельный участок как придаток к реализуемому зданию, указав его лишь как объект, на котором расположено реализуемое здание. Более в извещении, какое либо описание иного имущества, отсутствует, оценке подвергались только вышеуказанные объекты.

В силу положений статьи 263 Гражданского кодекса Российской Федерации собственник земельного участка может возводить на нем здания и сооружения, осуществлять их перестройку или снос, разрешать строительство на своем участке другим лицам. Эти права осуществляются при условии соблюдения градостроительных и строительных норм и правил, а также требований о целевом назначении земельного участка (пункт 2 статьи 260 Гражданского кодекса Российской Федерации).

Вместе с тем, на земельном участке кадастровым номером 07:09:0102043:13, пл. 975 кв.м. расположены иные сооружения помимо здания кадастровым номером 07:09:0000000:24116, пл. 790 кв.м. В частности, речь идет об объекте недвижимости: сооружение – навес, площадью 111,65 кв.м. и объект недвижимости: сооружение – подсобное помещение, площадью 52,2 кв.м. Данное имущество также подлежало оценке и включению в лот №1.

Таким образом, организатор торгов, не включив в задание на оценку по определению рыночной стоимости объектов недвижимости должника сооружение – навес, площадью 111,65 кв.м. и объект недвижимости должника сооружение – подсобное помещение, площадью 52,2 кв.м, произвел действия по отчуждению указанного имущества, что противоречит положениям Федерального закона «О несостоятельности (банкротстве)» об обязательности включения в конкурсную массу всего имеющегося в наличии имущества должника, а их фактическое отчуждение на торгах без определения стоимости данного имущества, не соответствует положениям Федерального закона «О несостоятельности (банкротстве)».

В соответствии со ст. 35 Земельного кодекса РФ, не допускается отчуждение земельного участка без находящихся на нем здания, строения, сооружения в случае, если они принадлежат одному лицу.

В силу п. 5 ч.1 ст.1 ЗК РФ, установлен принцип единства судьбы земельных участков и прочно связанных с ними объектов, согласно которому все прочно связанные с земельными участками объекты следуют судьбе земельных участков, за исключением случаев, установленных федеральными законами.

Кроме того, в соответствии со ст. 110 Федерального закона от 26.10.2002 № 127-ФЗ «О несостоятельности (банкротстве)» в сообщении о продаже предприятия должны содержаться:

- сведения о предприятии, его составе, характеристиках, описание предприятия, порядок ознакомления с предприятием;
- сведения о форме проведения торгов и форме представления предложений о цене предприятия;
- требования к участникам торгов в случае, если проводятся закрытые торги;
- условия конкурса в случае проведения торгов в форме конкурса;
- порядок, место, срок и время представления заявок на участие в торгах и предложений о цене предприятия (даты и время начала и окончания представления указанных заявок и предложений. В случае проведения торгов по продаже предприятия с использованием открытой формы представления предложений о цене предприятия время окончания представления предложений не указывается);
- порядок оформления участия в торгах, перечень представляемых участниками торгов документов и требования к их оформлению;
- размер задатка, сроки и порядок внесения задатка, реквизиты счетов, на которые вносятся задаток;
- начальная цена продажи предприятия;
- величина повышения начальной цены продажи предприятия ("шаг аукциона") в случае использования открытой формы подачи предложений о цене предприятия;
- порядок и критерии выявления победителя торгов;
- дата, время и место подведения результатов торгов;
- порядок и срок заключения договора купли-продажи предприятия;
- сроки платежей, реквизиты счетов, на которые вносятся платежи;
- сведения об организаторе торгов, его почтовый адрес, адрес электронной почты, номер контактного телефона.

Таким образом арбитражным управляющим допущены нарушения, выразившиеся в публикации в извещении недостоверной информации, несоответствующей действительности, которые в итоге привели к приобретению имущества исключительно «осведомленным» лицом.

Согласно правовой позиции выраженной в Постановлении Президиума Высшего Арбитражного Суда РФ от 22.04.2014 г. № 17974/13 рассмотрение в порядке ст.18.1 ФЗ от 26.07.2006 № 135-ФЗ «О защите конкуренции» жалоб участников публичных торгов, проводимых в ходе конкурсного производства при реализации имущества должника в порядке ФЗ от 26.10.2002 N 127-ФЗ «О несостоятельности(банкротстве)», относится к компетенции органов Федеральной антимонопольной службы России.

В соответствии с Письмом ФАС России от 30.06.2016 №РП/44252/16 «Об обжаловании действий конкурсного управляющего при проведении торгов по реализации имущества должников-банкротов в порядке статьи 18.1 Закона о защите конкуренции», в случае если организатором торгов при проведении конкурсного производства выступает специализированная организация, привлеченная на договорной основе конкурсным управляющим (внешним управляющим), при выявлении антимонопольным органом нарушений законодательства Российской

Федерации при организации и проведении таких торгов, в соответствии с частью 20 статьи 18.1 Закона о защите конкуренции обязательное для исполнения предписание выдается специализированной организации как организатору данных торгов.

При этом, ФАС России обращает внимание, что в соответствии с частью 11 статьи 18.1 Закона о защите конкуренции в случае принятия жалобы к рассмотрению антимонопольный орган направляет, в том числе организатору торгов уведомление о поступлении жалобы и о приостановлении торгов до рассмотрения жалобы по существу (далее - уведомление).

Согласно части 19 статьи 18.1 Закона о защите конкуренции в случае принятия жалобы к рассмотрению организатор торгов, которому направлено уведомление, не вправе заключать договор до принятия антимонопольным органом решения по жалобе. Договор, заключенный с нарушением требования, установленного настоящим пунктом, является ничтожным.

Учитывая изложенное, считаю, что открытые торги посредством публичного предложения в форме открытых торгов по продаже имущества Шаваевой М.Б. по лоту № 1 от 14.05.2021 года: Здание (нежилое), кадастровый номер 07:09:0000000:24116, пл. 790 кв.м. на земельном участке, кадастровый номер 07:09:0102043:13, пл. 975 кв.м., расположенное по адресу: КБР, г. Нальчик, ул. Калюжного, д.6 "А" являются недействительными как несоответствующими положения действующего законодательства РФ.

На основании изложенного, руководствуясь действующим законодательством РФ,

#### ПРОШУ:

1. Приостановить торги по продаже имущества Шаваевой Марзият Биляловны на электронных торгах, предметом которых является следующее имущество: лот № 1: Здание (нежилое), кадастровый номер 07:09:0000000:24116, пл. 790 кв.м. на земельном участке с кадастровым номером 07:09:0102043:13, пл. 975 кв.м., расположенное по адресу: КБР, г. Нальчик, ул. Калюжного, д.6 "А", начальная цена продажи 22378948,95 рублей

2. Признать действия организатора торгов - арбитражного управляющего Пшукова Тимура Хазраиловича (ИНН 070103794543, регистрационный номер в сводном государственном реестре арбитражных управляющих: 16386) при проведении торгов посредством публичного предложения в форме открытых торгов по продаже имущества Шаваевой М.Б. по лоту № 1 от 14.05.2021 года: Здание (нежилое), кадастровый номер 07:09:0000000:24116, пл. 790 кв.м. на земельном участке, кадастровый номер 07:09:0102043:13, пл. 975 кв.м., расположенное по адресу: КБР, г. Нальчик, ул. Калюжного, д.6 "А" ), нарушением части 10 статьи 110 Федерального закона от 26.10.2002 № 127-ФЗ «О несостоятельности (банкротстве)».

3. 3. Выдать организатору торгов арбитражному управляющему Пшукову Тимуру Хазраиловичу (ИНН 070103794543, регистрационный номер в сводном