

**В Управление Федеральной монопольной службы
по Псковской области**

Адрес: 180017, г. Псков, ул. Кузнецкая, д. 13

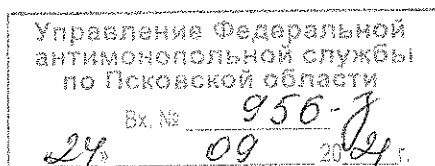
Телефон/факс: 8(8112)66-55-53

E-mail: to60@fas.gov.ru

Заявитель: Кауров Александр Сергеевич, 03.02.1960 г.р.

Должник: Анисимов Александр Сергеевич

**Финансовый управляющий-организатор торгов
Атаманов Михаил Валентинович
член НП ААУ «Содружество»**



Электронная торговая площадка: ООО «Тендер гарант»

адрес: 197760, г. Санкт-Петербург,

г. Кронштадт, ул. Гидростроителей, д.8, лит. А, пом. 20.

ИНН 7843313514

e-mail: info@tendergarant.com Web: www.tendergarant.com

Залоговый кредитор: Мусакка Елена Серафимовна

<https://bankrot.fedresurs.ru/MessageWindow.aspx?ID=99DA35E32B5740EAD1A4E50>

[7BCA9AA58](#)

ЖАЛОБА

в порядке ст. 18 «О защите конкуренции»

21.08.2021г. Сообщением № 7200219 в Едином федеральном реестре сведений о банкротстве (далее ЕФРСБ) было опубликовано извещение, в котором организатор торгов финансовый управляющий Анисимова Александра Сергеевича (дата рождения:

20.05.1951, место рождения: г. Санкт-Петербург, зарегистрирован по адресу: Ленинградская обл., пос. Плодовое, ул. Зеленая, д. 43, ИНН 780226043260, СНИЛС 039-570-141 63 Атаманов Михаил Валентинович сообщил о продаже имущества Анисимова Александра Сергеевича путем проведения повторных электронных торгов посредством публичного предложения на электронной площадке ООО «Тендер гарант» по адресу: <http://www.tendergarant.com/>.

Согласно указанному сообщению на продажу выставляется следующее имущество:

ЛОТ №1

- Земельный участок с кадастровым номером 47:03:0605002:1, категория земель: земли особо охраняемых территорий и объектов, общей площадью 14150 кв.м., адрес места нахождения: Ленинградская область, Приозерский район, Плодовское сельское поселение, вблизи пос. Плодовое. Принадлежит Продавцу на праве собственности, что подтверждается государственной регистрацией, номер регистрации: 47-47-25/075/2013-065, дата регистрации: 28 января 2014 года;

- Расположенный на земельном участке с кадастровым номером 47:03:0605002:1 объект незавершенного строительства с кадастровым номером 47:03:0000000:6404, площадью застройки 137,3 кв.м., степень готовности 68 %, предполагаемое назначение: гостевой дом, адрес места нахождения: Ленинградская область, Приозерский район, Плодовое сельское поселение, вблизи пос. Плодовое. Принадлежит Продавцу на праве собственности, что подтверждается государственной регистрацией, номер регистрации: 47-47-25/075/2013-067, дата регистрации: 28 января 2014 года;

- Расположенное на земельном участке с кадастровым номером 47:03:0605002:1 нежилое здание с кадастровым номером 47:03:0000000:6405, общей площадью 202 кв.м., адрес места нахождения: Ленинградская область, Приозерский район, Плодовое сельское поселение, вблизи пос. Плодовое. Принадлежит Продавцу на праве собственности, что подтверждается государственной регистрацией, номер регистрации: 47-47-25/075/2013-066, дата регистрации: 28 января 2014 года;

- Расположенное на земельном участке с кадастровым номером 47:03:0605002:1 нежилое здание с кадастровым номером 47:03:06010001:350, общей площадью 66.1 кв.м., одноэтажное, предполагаемое назначение: здание обслуживающего персонала отеля, адрес места нахождения: Ленинградская область, Приозерский район, Плодовое сельское поселение, вблизи пос. Плодовое. Принадлежит продавцу на праве собственности, что подтверждается государственной регистрацией, номер регистрации: 47-47-25/075/2013-068, дата регистрации: 28 января 2014 года;

- Расположенное на земельном участке с кадастровым номером 47:03:0605002:1 нежилое здание с кадастровым номером 47:03:0605002:130, общей площадью 128 кв.м., двухэтажное, предполагаемое назначение: гостевой дом, адрес места нахождения: Ленинградская область, Приозерский район, Плодовое сельское поселение, вблизи пос. Плодовое. Принадлежит продавцу на праве собственности, что подтверждается государственной регистрацией, номер регистрации: 47-47/025-47/025/012/2015-3774/1, дата регистрации: 15 октября 2015 года;

- Расположенное на земельном участке с кадастровым номером 47:03:0605002:1 нежилое здание с кадастровым номером 47:03:0605002:131, общей площадью 199,3 кв.м., двухэтажное, предполагаемое назначение: гостевой дом, адрес места нахождения: Ленинградская область, Приозерский район, Плодовое сельское поселение, вблизи пос. Плодовое. Принадлежит продавцу на праве собственности, что подтверждается

государственной регистрацией, номер регистрации: 47-47/025-47/025/012/2015-3773/1, дата регистрации: 15 октября 2015 года.

Финансовый управляющий как организатор торгов допустил существенное нарушение существующего законодательства выразившиеся в следующем:

В указанном сообщении в качестве дополнительного пояснения организатор торгов указал *«Имущественные и обязательственные права на расположенные на земельном участке с кадастровым номером 47:03:0605002:1 объекты, в том числе не подлежащие государственной регистрации, следуют судьбе земельного участка по настоящей сделке и включены в цену договора.»*.

При опубликовании сообщения о торгах финансовый управляющий не указал в сообщении или в пояснениях к сообщению, о продаже имущества должника существенных сведений, а именно о наличии:

1. Объекта незавершенного строительства с кадастровым номером 47:03:0000000:6404 по факту имеет площадь больше 200 кв.м, и **степень готовности 100%**, в то время как в Положении о торгах указано, что площадь дома составляет 137,3 кв м и степень готовности 68%, что не соответствует действительности,
2. Нежилое здание с кадастровым номером 47:03:06010001:350 по факту имеет площадь более 150 кв.м., в то время как в Положении о торгах указано, что площадь дома составляет 66,1 кв.м. что не соответствует действительности.
3. Не реализуемом земельном участке существует капитальное хозяйственное строение с подведенными к нему коммуникациями площадью 70 кв.м., которого не было про инвентаризировано и которое не оценено.

Земельное законодательство основано на принципе 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 (подпункт 5 пункта 1 статьи 1 ЗК РФ).

В силу абзаца 5 пункта 4 статьи 35 ЗК РФ, отчуждение земельного участка без находящихся на нем здания, строения, сооружения в случае, если они принадлежат одному лицу, не допускается.

Таким образом, оспариваемые торги по продаже имущества должника проводятся с нарушением пункта 4 статьи 35 ЗК РФ, и могут привести к уменьшению стоимости объекта и неправильному формированию конкурсной массы, а, следовательно, нарушению прав и интересов должника и кредиторов.

Кроме того, финансовый управляющий также реализует земельный участок, с имуществом которое также не входит в предмет залога и не было указано при утверждении положения, а именно:

следующие объекты: деревянный пирс, ориентировочным размером 5 на 3 метра с деревянной лестницей; хозяйственную постройку (подсобное строение, беседку), ориентировочным размером 3 на 4 метра; лодочный гараж (эллинг, бетонную конструкцию), горизонтальную площадку, закрытую досками (ориентировочно фундамент); деревянный пирс, ориентировочным размером 6 на 3 метра с деревянной лестницей.

Таким образом в ЛОТ 1 не включены:

1. Капитальная хозяйственная постройка общей площадью 70 кв.м., расположенная на земельном участке с кадастровым номером 47:03:0605002:1.
2. Деревянный пирс, ориентировочным размером 5 на 3 метра с деревянной лестницей; хозяйственная постройка (подсобное строение, беседка), ориентировочным размером 3 на 4 метра; лодочный гараж (элинг, бетонная конструкция), горизонтальная площадка, закрытая досками (ориентировочно фундамент); деревянный пирс, ориентировочным размером 6 на 3 метра с деревянной лестницей.

Ориентировочная стоимость не включенных объектов – 8 000 000 (восемь миллионов) рублей.

В лот включены с заниженной площадью:

1. Объект незавершенного строительства с кадастровым номером 47:03:0000000:6404 по факту имеет площадь больше 200 кв.м, и степень готовности 100%, в то время как в Положении о торгах указано, что площадь дома составляет 137,3 кв м и степень готовности 68%,
2. Нежилое здание с кадастровым номером 47:03:06010001:350 по факту имеет площадь более 150 кв.м., в то время как в Положении о торгах указано, что площадь дома составляет 66,1 кв.м.

Расхождения в площади составляют более 50%.

Кауров Александр Сергеевич является кредитором в деле о банкротстве залогового кредитора Мусакка Елены Серафимовны, что подтверждается Определениями Арбитражного суда г. Санкт-Петербурга и Ленинградской области от 18.08.2020г. и 30.03.2021г. по делу А56-111910/2019

Положениями статьи 110 Закона о банкротстве установлены общие правила продажи предприятия должника во внешнем управлении, при этом пункты 3 - 19 данной статьи применяются к продаже имущества должника в конкурсном производстве (пункт 3 статьи 111, пункт 3 статьи 139 Закона о банкротстве).

Названными правилами закреплена обязанность организатора торгов указывать в публикуемом сообщении сведений о имуществе, его составе, характеристиках, описание имущества, и порядок ознакомления с имуществом (абзац 2 пункта 10 статьи 110 Закона о банкротстве), что обусловлено необходимостью предоставления лицам, желающим принять участие в торгах, дополнительных гарантий такого участия.

По смыслу закона о банкротстве, одной из основных целей процедуры реализации имущества должника является выявление финансовым управляющим всего имущества должника для формирования конкурсной массы и реализация этого имущества в целях последующего расчета с его кредиторами.

При этом, торги имущества должника при его банкротстве проводятся с целью получения за это имущество максимально высокой суммы. Вырученная от продажи имущества должника сумма предназначена, в том числе и для погашения требований кредиторов.

Конкурсный кредитор продавца имущества, имеет экономическую заинтересованность в получении от должника денежных средств и имущества, составляющих конкурсную массу должника, в связи с чем для него имеет существенное

значение соблюдение при продаже имущества должника требований закона, регулирующего порядок продажи такого имущества.

При этом, существенным процессуальным интересом кредитора является наиболее полное удовлетворение его требований (п.12 Обзора судебной практики Верховного Суда Российской Федерации №4 2017 (утв. Президиумом Верховного Суда РФ 15.11.2017).

Реализация имущества путем публичного предложения по заниженной стоимости приведет к нарушению прав кредитора Каурова Александра Сергеевича в части удовлетворения его требований в деле о банкротстве залогового кредитора.

При этом, Согласно абз. 1 п.10 ст.110 Закона о несостоятельности (банкротстве), в сообщении о продаже предприятия, помимо прочего содержатся сведения о предприятии, его составе, характеристиках, описание предприятия, порядок ознакомления с предприятием.

Не включение полной информации о лоте подлежащих продаже может привести к неверному представлению о составе приобретаемого имущества у потенциальных покупателей и соответственно к экономическому интересу в приобретении указанного лота.

На основании вышеизложенного, руководствуясь положениями ст. 17,18.1 Закона «О защите конкуренции»

ПРОШУ:

1. Приостановить проведение торгов по продаже лота № 1 опубликованного в сообщении № 7200219 в Едином федеральном реестре сведений о банкротстве.
2. Признать настоящую жалобу обоснованной.
3. Выдать предписание обязательное к исполнению, организатору торгов финансовому управляющему Атаманову Михаилу Валентиновичу, разместить на ЕФРСБ информацию о лоте № 1 с указанием на следующее:

- Объект незавершенного строительства с кадастровым номером 47:03:0000000:6404 площадь больше 200 кв.м, и степень готовности 100%;
- Нежилое здание с кадастровым номером 47:03:06010001:350 площадь более 150 кв.м.

Так же на территории отчуждаемого участка с кадастровым номером 47:03:0605002:1 имеется следующее имущество

- Капитальная хозяйственная постройка общей площадью 70 кв.м., расположенная на земельном участке с кадастровым номером 47:03:0605002:1.
- Деревянный пирс, ориентировочным размером 5 на 3 метра с деревянной лестницей; хозяйственная постройка (подсобное строение, беседка), ориентировочным размером 3 на 4 метра; лодочный гараж (элинг, бетонная конструкция), горизонтальная площадка, закрытая досками (ориентировочно фундамент); деревянный пирс, ориентировочным размером 6 на 3 метра с деревянной лестницей.