

Заявитель:<...>

Организатор торгов: <...>

ЖАЛОБА

на нарушение законодательства при организации торгов проводимых в форме аукциона

29.08.2020 года на сайте ЕФРСБ было опубликовано сообщение №5397108 о торгах, проводимых в форме аукциона по продаже имущества должника банкрота - Общества с ограниченной ответственностью "СЕКВОЙЯ-ЮГ" (ИНН 7709975095 ОГРН 1167746908614).

Прием заявок проходил на электронной торговой площадке «Центр дистанционных торгов» (<https://bankrot.cdtrf.ru>) в период с 31.08.2020 г. по 05.10.2020 г.

На торги было выставлено следующее имущество должника:

- Лот № 4: Здание назначение: нежилое, 1-этажное, общая площадь 135,4 кв.м., адрес:

Московская обл., Люберецкий р-н, Красково г/п, деревня Марусино, микрорайон Промзона Новомарусинский пр., 10 Кадастровый номер: 50:22:0060601:298 (код торгов 064507);

- Лот № 5 Земельный участок категория земель: земли населенных пунктов, разрешенное использование: под размещение водонасосной станции, общая площадь: 7 513 кв.м., адрес: обл. Московская, р-н Люберецкий, дп. Красково, д. Марусино, Промзона, проезд Новомарусинский, дом 10. Кадастровый номер: 50:22:0060413:113 (код торгов 064508).

Согласно сведениям, представленным организатором торгов, здание (Лот №4) расположено на земельном участке (Лот №5), но выставлены на продажу самостоятельными лотами.

Однако, статья 1 Земельного кодекса РФ пункт 5 определяет единство 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;

Ст. 35 Земельного кодекса РФ содержит положение о том, что при переходе права собственности на здание, сооружение, находящиеся на чужом земельном участке, к другому лицу оно приобретает право на использование соответствующей части земельного участка, занятой зданием, сооружением и необходимой для их использования, на тех же условиях и в том же объеме, что и прежний их собственник.

Принцип единства земельного участка и расположенных на нем объектов недвижимости прослеживается и в ряде статей ГК РФ. Так, ст. 273 ГК РФ предусматривает, что при переходе права собственности на здание или сооружение, принадлежавшее собственнику земельного участка, на котором оно находится, к приобретателю здания или сооружения переходит право собственности на земельный участок, занятый зданием или сооружением и необходимый для его использования, если иное не предусмотрено законом.

Кроме того, ст. 552 ГК РФ устанавливает, что по договору продажи здания, сооружения или другой недвижимости покупателю одновременно с передачей права собственности на такую недвижимость передаются права на земельный участок, занятый такой недвижимостью и необходимый для ее использования.

В соответствии с п. 11 постановления Пленума ВАС РФ от 24.03.2005 № 11 "О некоторых вопросах, связанных с применением земельного законодательства" сделки, воля сторон по которым направлена на отчуждение здания, строения, сооружения без соответствующего земельного участка или отчуждение земельного участка без находящихся на нем объектов недвижимости, если

земельный участок и расположенные на нем объекты принадлежат на праве собственности одному лицу, являются ничтожными.

Такой же порядок отчуждения принадлежащих одному лицу земельных участков и находящихся на них объектов недвижимости должен применяться и при прекращении права на землю в случае реквизиции, конфискации здания, строения, сооружения, обращения взыскания на указанное имущество по обязательствам его собственника (ст. 242, 243, 237 ГК РФ).

Таким образом, полагаю, что разделение вышеуказанных объектов на самостоятельные лоты нарушает принципы единства земельного участка и расположенных на нем строений, и в случае продажи разным лицам приведет к негативным правовым последствиям, спорам, вплоть до признания ничтожными (вышеизложенные разъяснения Пленума ВАС)

На основании изложенного, учитывая существенные нарушения, допущенные при организации торгов, порядка определения объекта продажи, которые в последствии могут повлечь нарушение прав или законных интересов участника торгов, руководствуясь нормами действующего законодательства

ПРОШУ:

1. Признать настоящую жалобу обоснованной.
2. Отменить торги проводимых в форме аукциона по продаже имущества должника банкрота - Общества с ограниченной ответственностью "СЕКВОЙЯ-ЮГ" (ИНН 7709975095 ОГРН 1167746908614). - Лот № 4: Здание назначение: нежилое, 1-этажное, общая площадь 135,4 кв.м., адрес: Московская обл., Люберецкий р-н, Красково г/п, деревня Марусино, микрорайон Промзона Ново-Марусинский пр., 10 Кадастровый номер: 50:22:0060601:298 (код торгов 064507); Лот № 5 Земельный участок категория земель: земли населенных пунктов, разрешенное использование: под размещение водонасосной станции, общая площадь: 7 513 кв.м., адрес: обл. Московская, р-н Люберецкий, дп. Красково, д. Марусино, Промзона, проезд Новомарусинский, дом 10. Кадастровый номер: 50:22:0060413:113 (код торгов 064508).
3. Выдать организатору торгов предписание на устранение допущенных нарушений.

<...> 09 октября 2020 год