

Электронная почта:

ЖАЛОБА

21 марта 2024 года в 16:25 на интернет-ресурсе Фабрикант (<https://www.fabrikant.ru/v2/trades/protocol/DrU-98uGH8xWb7vBoX9biw>) опубликован Протокол о результатах проведения торгов в процедуре «Аукцион №5320895-1».

Организатор торгов – Канаева Ирина Константиновна (далее – Организатор торгов).

Предмет договора: Жилое помещение (квартира), площадью 56 кв.м., кадастровый номер 89:10:010209:236, расположенная по адресу: Ямало-Ненецкий автономный округ, г. Надым, мкр. Олимпийский, д. 1, кв. 217. Общая совместная собственность. Имущество принадлежит супругу должника Абунаеву Радикку Зайтуновичу, находится в залоге у АО ДОМ.РФ.

Торги признаны состоявшимися, участник 3 признан победителем, т.к. предложил максимальную цену на продаваемое имущество, по сравнению с ценой, предложенной другими участниками торгов. Договор купли-продажи будет заключен с победителем по предложенной цене – 4 850 300,00 руб.

Основанием для проведения торгов является Порядок организации и проведения торгов по реализации заложенного имущества АО ДОМ.РФ от 24.01.2024 (далее – Положение о торгах), при этом неизвестна дата получения организатором торгов копии Положения о торгах (копия Положения о торгах прилагается).

Согласно информации интернет-ресурса Федресурс (<https://bankrot.fedresurs.ru/bankrupts?searchString=594201770872>) 06 февраля 2024 года Организатором торгов было опубликовано объявление о проведении торгов (сообщение № 13607192), а 27 февраля 2024 года было опубликовано сообщение (№ 13777001) об определении начальной продажной цены, утверждении порядка и условий проведения торгов по реализации предмета залога, порядка и условий обеспечения сохранности предмета залога (копия сообщений прилагаются).

Пунктом 6 Положения о торгах установлено, что «организатор торгов обязан осуществлять разумные и необходимые действия для поиска и привлечения покупателей с учетом особенностей выставленного на торги Имущества Должника»

Особенностью выставленного на торги Имущества Должника является – общая совместная собственность супругов, приобретённая в браке с использованием материнского капитала, и являющееся единственным жильем для семьи из 4 человек, в том числе 2 несовершеннолетних детей.

В соответствии с п. 1 ст. 250 ГК РФ при продаже доли в праве общей собственности постороннему лицу остальные участники долевой собственности имеют преимущественное право покупки продаваемой доли по цене, за которую она продается, и на прочих равных условиях.

Согласно положениям ГК РФ имущество может быть передано на торги только после того, как сосособственники отказались от своего преимущественного права покупки. При этом в случае, когда участники общей собственности не были извещены об обращении взыскания на долю должника и их право покупки этой доли было нарушено ее реализацией иным лицам, такое право восстанавливается в порядке, предусмотренном п. 3 ст. 250 ГК РФ. Такой же вывод содержится в п. 18 Обзора судебной практики Верховного суда РФ № 3(2020), утвержденному Президиумом Верховного суда РФ от 25.11.2020, а также в Постановлении Конституционного суда РФ от 16.05.2023 по делу о проверке конституционности п. 1 ст. 250 ГК РФ в связи с жалобой гражданина Шеставина В.В.

Таким образом в рамках процедуры банкротства гражданина, в соответствии с абз. 2 и 3 ст. 255 ГК РФ, применяются гарантии прав участников долевой собственности при продаже с торгов, а именно, конкурсный кредитор обязан направить другим участникам

долевой собственности предложение приобрести принадлежащую должнику долю с указанием ее стоимости, равной начальной цене на торгах, и только при неполучении согласия в течение месячного срока доля в праве общей долевой собственности продается с торгов.

Однако, как видно из представленных выше фактов, сообщение о проведении торгов на основании Положения о торгах от 24.01.2024 было опубликовано Организатором торгов уже 06.02.2024, а сообщение об определении начальной продажной цены, утверждении порядка и условий проведения торгов по реализации предмета залога, порядка и условий обеспечения сохранности предмета залога было опубликовано 27.02.2024.

Таким образом, Организатором торгов нарушено право сособственника (Абунаева Радика Зайтуновича) на преимущественное право приобретения доли в общем совместном имуществе, что также повлекло нарушение баланса между соблюдением интересов сособственника имущества и интересов покупателей на торгах.

Учитывая вышеизложенное, прошу:

1. Приостановить торги в процедуре «Аукцион №5320895-1» на интернет-ресурсе Фабрикант по продаже жилого помещения (квартира), площадью 56 кв.м., кадастровый номер 89:10:010209:236, расположенная по адресу: Ямало-Ненецкий автономный округ, г. Надым, мкр. Олимпийский, д. 1, кв. 217.

2. В случае, если торги признаны состоявшимися – отменить результаты торгов в процедуре «Аукцион №5320895-1» на интернет-ресурсе Фабрикант.

Приложения:

- 1) Копия Протокола о результатах проведения торгов в процедуре «Аукцион №5320895-1»;
- 2) Копия Порядка организации и проведения торгов по реализации заложенного имущества АО ДОМ.РФ от 24.01.2024;
- 3) Копия сообщения № 13607192 от 06.02.2024;
- 4) Копия сообщения № 13777001 от 27.02.2024;
- 5) Копии документов заявителя.