

Заявитель: АО «Родник»
ИНН: 6107003598 ОГРН: 1026100821966
347332, РО, Волгодонской район, х. Морозов, пер. Почтовый, д. 17
Представитель: адвокат Мс Ал Се
344002, г. Ростов-на-Дону, ул. Серафимовича, д. 79, 4 эт., оф. 41
к.т. 8(918)5543240, e-mail: n

13.07.2022г.

Жалоба на нарушение в ходе проведения торгов (извещение 010722/57571035/01, Лот 3).

АО «Родник» на праве общей долевой собственности принадлежит 6/265 в земельном участке, кадастровый (или условный) № 61:08:0600301:114, площадь 2598721 кв.м., категория земель: земли сельскохозяйственного назначения, местоположение установлено относительно ориентира, расположенного за пределами участка. Ориентир: Ростовская область, Волгодонской район, х. Морозов, участок находится примерно в 7,5 км по направлению на юг от ориентира, что подтверждается выпиской из ЕГРН от 10.03.2022,

Одним из сособственников указанного земельного участка является Б. Ал С. которому на праве общей долевой собственности принадлежит 6/265, что подтверждается выпиской из ЕГРН от 01.07.2022.

01.07.2022г. на Официальном сайте Российской Федерации для размещения информации о проведении торгов (<https://torgi.gov.ru/>) опубликовано извещение № 010722/57571035/01 о проведении торгов. Организатором торгов указано ООО «ФОРМАТ» (344082, г. Ростов-на-Дону, пер. Островского, д. 47, оф. 23), форма проведения торгов: открытый аукцион.

По лоту №3 на торги выставлен земельный участок, площадью 2598721 кв. м., кадастровый (или условный) № 61:08:0600301:114, вид права: общая долевая собственность 1/61, должник Б. А. С. (Поручение ТУ Росимущества в РО от 13.04.2022 № 61-766-У). Минимальная начальная цена 2 982 055 рублей. Сумма задатка 447 400 рублей. Место нахождения имущества: Ростовская обл, Волгодонской р-н, Морозов х, Адрес (местоположение): установлено относительно ориентира, расположенного за пределами участка. Ориентир: Ростовская область, Волгодонской район, х. Морозов, участок находится примерно в 7,5 км по направлению на юг от ориентира. Начальная цена: 2 982 055 руб. Размер задатка: 447 400 руб.

Основанием для проведения торгов является поручение ТУ Росимущества в Ростовской области от 13.04.2022г. № 61-766-У, а также постановление СПИ УФССП по Ростовской области.

В отношении Б. А.С. возбуждено исполнительное производство № 67543/21/61041-ИП.

АО «Родник», как заинтересованное лицо, полагает, что на торги выставлено имущество с нарушением закона, в связи с чем торги подлежат отмене.

1.

В соответствии со статьёй 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 продаётся, и на прочих равных условиях, кроме случая продажи с публичных торгов, а также случаев продажи доли в праве общей собственности на земельный участок собственником части расположенного на таком земельном участке здания или сооружения либо собственником помещения в указанных здании или сооружении.

Публичные торги для продажи доли в праве общей собственности при отсутствии согласия на это всех участников долевой собственности могут проводиться в случаях, предусмотренных частью второй статьи 255 данного Кодекса, и в иных случаях, предусмотренных законом.

Согласно части 6 статьи 69 Закона N 229-ФЗ, если должник имеет имущество, принадлежащее ему на праве общей собственности, то взыскание обращается на долю должника,

Вх № 78847
"15" 04 20 22

определяемую в соответствии с федеральным законом. В целях надлежащего исполнения содержащегося в исполнительном документе требования, при отсутствии (недостаточности) у должника иного имущества взыскание может быть обращено на долю должника в общей (долевой или совместной) собственности в порядке, предусмотренном статьёй 255 ГК РФ.

Статьёй 255 ГК РФ предусмотрено, что кредитор участника долевой или совместной собственности при недостаточности у собственника другого имущества вправе предъявить требование о выделе доли должника в общем имуществе для обращения на неё взыскания.

Если в таких случаях выделение доли в натуре невозможно либо против этого возражают остальные участники долевой или совместной собственности, кредитор вправе требовать продажи должником своей доли остальным участникам общей собственности по цене, соразмерной рыночной стоимости этой доли, с обращением вырученных от продажи средств в погашение долга. В случае отказа остальных участников общей собственности от приобретения доли должника кредитор вправе требовать по суду обращения взыскания на долю должника в праве общей собственности путём продажи этой доли с публичных торгов.

По смыслу правовой позиции, изложенной в пункте 63 постановления Пленума Верховного Суда Российской Федерации от 17 ноября 2015 года N 50 "О применении судами законодательства при рассмотрении некоторых вопросов, возникающих в ходе исполнительного производства", при отсутствии (недостаточности) у должника иного имущества взыскание может быть обращено на долю должника в общей (долевой или совместной) собственности в порядке, предусмотренном статьёй 255 ГК РФ.

Судебный пристав-исполнитель в целях исполнения исполнительного документа наряду с кредитором должника (взыскателем) вправе в судебном порядке потребовать выдела доли должника в натуре из общей собственности и обращения на неё взыскания. В данном случае к участию в деле должны быть привлечены остальные сособственники.

При невозможности выдела доли должника из совместной собственности в натуре суду следует решить вопрос об определении размера этой доли. Если выдел доли в натуре невозможен либо против этого возражают остальные участники общей собственности, заинтересованный сособственник вправе приобрести долю должника по цене, соразмерной рыночной стоимости этой доли (абзац второй статьи 255 ГК РФ).

С данной позицией согласился и Конституционный Суд Российской Федерации в своем определении от 26 мая 2016 года N 1073-О.

По смыслу частей 2 и 3 статьи 255 ГК РФ необходимость в проведении торгов возникает только в случае отказа остальных участников долевой собственности от приобретения доли должника.

В пунктах 1, 2 статьи 1 ФЗ "Об обороте земель сельскохозяйственного назначения" N 101-ФЗ установлено, что данный закон регулирует отношения, связанные с владением, пользованием, распоряжением земельными участками из земель сельскохозяйственного назначения, устанавливает правила и ограничения, принимаемые к обороту земельных участков и долей в праве общей собственности на земельные участки из земель сельскохозяйственного назначения.

В соответствии с пунктом 4 этой же статьи Закона N 101-ФЗ оборот земель сельскохозяйственного назначения основывается на принципе преимущественного права других участников долевой собственности на земельный участок, находящийся в долевой собственности, либо использующих этот земельный участок сельскохозяйственной организации или гражданина - члена крестьянского (фермерского) хозяйства на покупку доли в праве общей собственности на земельный участок из земель сельскохозяйственного назначения при возмездном отчуждении такой доли участником долевой собственности.

Как указано в пункте 1 статьи 12 Закона N 101-ФЗ к сделкам, совершаемым с долями в праве общей собственности на земельный участок из земель сельскохозяйственного назначения, применяются правила Гражданского кодекса Российской Федерации. В случае, если число участников долевой собственности на земельный участок из земель сельскохозяйственного назначения превышает пять, правила Гражданского кодекса Российской Федерации применяются с учетом особенностей, установленных настоящей статьёй, а также статьями 13 и 14 настоящего Федерального закона.

Без выделения земельного участка в счет земельной доли такой участник долевой собственности по своему усмотрению вправе завещать свою земельную долю, отказаться от права собственности на земельную долю, внести ее в уставный (складочный) капитал сельскохозяйственной организации, использующей земельный участок, находящийся в долевой собственности, или передать свою земельную долю в доверительное управление либо продать или подарить ее другому участнику долевой собственности, а также сельскохозяйственной организации или гражданину - члену крестьянского (фермерского) хозяйства, использующим земельный участок, находящийся в долевой собственности. Участник долевой собственности вправе распорядиться земельной долей по своему усмотрению иным образом только после выделения земельного участка в счет земельной доли.

В силу пункта 1 статьи 166 ГК РФ сделка недействительна по основаниям, установленным законом, в силу признания ее таковой судом (оспоримая сделка) либо независимо от такого признания (ничтожная сделка).

Сделка, нарушающая требования закона или иного правового акта, по общему правилу является ГК РФ).

Исходя из пункта 2 статьи 168 ГК РФ, ничтожной является сделка, нарушающая требования закона или иного правового акта и при этом посягающая на публичные интересы либо права и охраняемые законом интересы третьих лиц, ничтожна, если из закона не следует, что такая сделка оспорима или должны применяться другие последствия нарушения, не связанные с недействительностью сделки.

Из указанных положений в их взаимосвязи следует, что поскольку Закон N 101-ФЗ, являясь специальным законом, имеющим приоритет над общими нормами гражданского права, не содержит положений, предусматривающих не связанные с недействительностью сделки последствия нарушения запрета на продажу постороннему лицу доли в праве общей собственности на земельный участок сельскохозяйственного назначения, правовые основания для применения правил, установленных в пункте 3 статьи 250 ГК РФ, отсутствуют. Данный правовой подход отражен в определении судебной коллегии по гражданским делам Верховного Суда Российской Федерации от 16 октября 2018 года N 14-КГ18-27.

Закон N 101-ФЗ, обеспечивая с учетом специфики сферы земельных и имущественных отношений необходимый баланс интересов участников долевой собственности и реализуя принцип преимущественного права других участников долевой собственности на земельный участок, устанавливает прямой запрет на продажу постороннему лицу доли в праве собственности на земельный участок сельскохозяйственного назначения, находящегося в собственности шести и более лиц.

Согласно выписки ЕГРН от 10.03.2022г. земельного участка № 61:08:0600301:114 находится в долевой собственности более чем у шестидесяти лиц.

Таким образом, доля принадлежащая Б А.С. могла быть выставлены на публичные торги только после выделения земельного участка в счет земельной доли, чего сделано судебным приставом не было.

АО «Родник» не получало, как собственник доли 6/265 в земельном участке с кадастровым № 61:08:0600301:114, от судебного пристава предложения о даче согласия на выдел доли Бехова А.С., а также не получало уведомление о возможности реализовать преимущественное право на покупку доли принадлежащей Бехову А.С.

Таким образом, организация указанных выше публичных торгов нарушает права и законные интересы АО «Родник» и иных собственников земельного участка и является незаконной.

2.

Согласно извещения № 010722/57571035/01 от 01.07.2022г. на торги по лоту № 3 выставлен земельный участок, площадью 2598721 кв. м., кадастровый (или условный) № 61:08:0600301:114, вид права: общая долевая собственность 1/61, должник Бехов А. С. (Поручение ТУ Росимущества в РО от 13.04.2022 № 61-766-У). Минимальная начальная цена 2 982 055 рублей. Сумма задатка 447 400 рублей. Место нахождения имущества: Ростовская обл, Волгодонской р-н, Морозов х, Адрес (местоположение): установлено относительно ориентира, расположенного за пределами участка. Ориентир: Ростовская область, Волгодонской район, х.

Морозов, участок находится примерно в 7,5 км по направлению на юг от ориентира. Начальная цена: 2 982 055 руб. Размер задатка: 447 400 руб.

Б. А. С. на праве общей долевой собственности принадлежит 6/265, что подтверждается выпиской из ЕГРН от 01.07.2022.

В силу пункта 2 статьи 448 ГК РФ, извещение о проведении торгов должно содержать сведения о времени, месте и форме торгов, об их предмете, о существующих обременениях продаваемого имущества и о порядке проведения торгов, в том числе об оформлении участия в торгах, определении лица, выигравшего торги, а также сведения о начальной цене.

Существенное искажение характеристик предмета публичных торгов, формирующее у их потенциальных участников неправильное представление о продаваемом имуществе, даже при надлежащем обнародовании иной информации о торгах является самостоятельным основанием для признания торгов недействительными (ПП ВАС РФ от 28.02.2012г. N 14850/11; Постановление Арбитражного суда Центрального округа от 12.09.2018г. N Ф10-3899/18 по делу N А14-5885/2016).

На торги по указанному извещению выставлен весь земельный участок площадью 2598721 кв. м. с кадастровым № 61:08:0600301:114 и указано на размер доли Б. А.С. 1/61, хотя ему принадлежит 6/265, при этом стоимость земельного участка и размер задатка указан за всю его площадь, а не в пропорциональном размере доли принадлежащей Б. А.С.

На основании вышеизложенного, прошу:

- анулировать проведение торгов по лоту № 2 согласно извещения № 010722/57571035/01;
- обязать устранить допущенные нарушения.

Приложение:

копия выписки из ЕГРН от 10.03.2022;

копия выписки из ЕГРН от 01.07.2022;

копия извещения о проведении торгов № 010722/57571035/01, Лот 3;

копия доверенности на представителя.

Представитель АО «Родник»
по доверенности

М. А.С.