

В Управление  
Федеральной антимонопольной службы  
по Республике Мордовия  
430005, г. Саранск, проспект Ленина, 14

Заявитель:

Финансовый управляющий (организатор торгов)  
Должника

Жалоба

на действия организатора торгов по реализации имущества должника

В связи с возвращением первоначальной жалобы на действия организатора торгов по реализации имущества должника вновь направляю жалобу после устранения препятствий для ее рассмотрения.

07.03.2018 г. на сайте ЕФРСБ (<https://bankrot.fedresurs.ru>) было размещено объявление о проведении торгов за № 2521328 согласно которому организатор торгов – Финансовый управляющий

действующий на основании решения Арбитражного суда Республики Мордовии по делу №А39-1024/2015 от 19.05.2016г. извещал о реализации имущества должника

посредством публичного предложения. На торги выставлялось следующее имущество обремененное залогом:

**Лот №1** – начальная цена продажи – 1 575 000 руб.: Квартира, общая площадь: 76,3 кв.м, адрес: Республика Мордовия, г. Саранск, ул. Гагарина, д. 14, кв. 3.

**Лот №2** - начальная цена продажи – 1 575 000 руб.: Квартира, общая площадь: 76,4 кв.м, адрес: Республика Мордовия, г. Саранск, ул. Гагарина, д. 14, кв. 7.

Также сообщалось, что торги проводятся в электронной форме на электронной площадке <https://www.m-ets.ru/> (ООО «МЭТС»). Задаток - 5% от цены реализации заложенного имущества (соответствующего лота). Начальная цена продажи имущества снижается через каждые 5 дней на 78 750 руб. И были указаны периоды снижения цены каждого лота начиная с 18.04.2018 г. по 07.06.2018 г.

Аналогичное объявление о продаже имущества должника было размещено и на сайте электронной площадки ООО «МЭТС» (<https://www.m-ets.ru/>) (идентификационный номер торгов: 26185-ОТПП) Однако дополнительно было указан классификатор имущества: 0101016 - **Жилые здания (помещения)**.

Желая принять участие в указанных торгах, я стал отслеживать периоды понижения цен, а также захотел ознакомиться с указанным в объявлении имуществом. Каково же было мое удивление, когда я увидел состояние этих двух, так называемых «жилых помещений».

Жилыми они являются видимо только на бумаге, поскольку представляют собой полностью разрушенные помещения, в которых нет ни только части стен, напольного, настенного и потолочного покрытия, но и полностью отсутствуют какие-либо коммуникации (газ, электричество, водоснабжение), а также обвалена часть напольного перекрытия (видны общедомовые трубы) и самое главное эти две квартиры **соединены в одно помещение** путем **демонтажа капитальной стены**, разделявшей эти помещения.

Согласно ч. 2 ст. 15 ЖК РФ **жилым помещением** признается **изолированное** помещение, которое является недвижимым имуществом и **пригодно для постоянного**

04.06.2018  
22:44  
110.

**проживания граждан** (отвечает установленным санитарным и техническим правилам и нормам, иным требованиям законодательства).

Указанное в качестве предмета торгов имущество (лот № 1 и лот № 2) со всей очевидностью не являются жилыми помещениями, поскольку не изолированы (две разные квартиры объединены в одну) и полностью не пригодны для постоянного проживания граждан. Фактически эти два помещения являются самовольно реконструированными объектами, поскольку изменены их площадь, конфигурация и назначение без каких-либо разрешений.

Согласно пункта 28 постановления Пленума Верховного Суда Российской Федерации и Пленума Высшего Арбитражного Суда Российской Федерации от 29 апреля 2010 года № 10/22 «О некоторых вопросах, возникающих в судебной практике при разрешении споров, связанных с защитой права собственности и других вещных прав» положения статьи 222 ГК РФ распространяются на самовольную реконструкцию недвижимого имущества, в результате которой возник новый объект.

В соответствии с п. 1 ст. 222 ГК РФ самовольной постройкой является здание, сооружение или другое строение, возведенные, созданные на земельном участке, не предоставленном в установленном порядке, или на земельном участке, разрешенное использование которого не допускает строительства на нем данного объекта, либо возведенные, созданные без получения на это необходимых разрешений или с нарушением градостроительных и строительных норм и правил.

Согласно п. 2. ст. 222 ГК РФ лицо, осуществившее самовольную постройку, не приобретает на нее право собственности. Оно **не вправе распоряжаться постройкой - продавать, дарить, сдавать в аренду, совершать другие сделки**. Более того, сохранение этих объектов в такой виде влечет угрозу здоровью и безопасности иных лиц (соседей, других собственников помещений в многоквартирном доме).

Таким образом, указанное в объявлении о торгах имущество Лот №1: Квартира, общая площадь: 76,3 кв.м, адрес: Республика Мордовия, г. Саранск, ул. Гагарина, д. 14, кв. 3, и Лот №2: Квартира, общая площадь: 76,4 кв.м, адрес: Республика Мордовия, г. Саранск, ул. Гагарина, д. 14, кв. 7, не могли продаваться в таком виде на публичных торгах. Финансовый управляющий, допустив такие торги и заведомо утаив от потенциальных покупателей столь существенную информацию, нарушил требования закона, в связи с чем его действия являются незаконными.

Согласно пункта 10 статьи 110 Закона о банкротстве в сообщении о продаже имущества должника должны содержаться сведения об объекте, его составе, характеристиках, описание, порядок ознакомления (абзац второй пункта 10 статьи 110), однако в нарушении указанной нормы финансовый управляющий Фролов П.М. не разместил в объявлениях о торгах полную и достоверную информацию о продаваемом имуществе, а напротив указал заведомо недостоверную информацию. Более того финансовый управляющий не указал даже кадастровые номера недвижимого имущества, что является для недвижимости (в случае наличия) даже обязательным. Также не указал об ограничениях, наложенных на данное имущество. Так в частности согласно Справочной информации по объектам недвижимости (размещенной на сайте Росреестра <https://rosreestr.ru/>) **Лот № 1 имеет 2 ограничения:** № 13:23:0903126:163-13/001/2017-1 от 05.05.2017 (Прочие ограничения (обременения)) и № 13-13-01/208/2014-164 от 30.09.2014 (Ипотека), а **лот № 2 – 3 ограничения:** № 13-13/001-13/001/044/2015-446/1 от 14.04.2015 (Запрещение сделок с имуществом); № 13:23:0903126:164-13/001/2017-1 от 05.05.2017 (Прочие ограничения (обременения)); № 13-13-01/208/2014-165 от 30.09.2014 (Ипотека).

В тексте объявлений вообще отсутствовало хоть какое-то описание продаваемых объектов, а к объявлениям не были приложены хоть какие-то документы на помещения (технический или кадастровый паспорт, отчет об оценке или др. документы).

Также отсутствовали сведения о наличии или отсутствии в указанных помещениях зарегистрированных лиц, что также нарушает требования законодательства, поскольку согласно ст. 558 ГК существенным условием договора продажи жилого дома, квартиры,

части жилого дома или квартиры, в которых проживают лица, сохраняющие в соответствии с законом право пользования этим жилым помещением после его приобретения покупателем, является **перечень этих лиц с указанием их прав на пользование продаваемым жилым помещением.**

Информация об имуществе должника, размещаемая в объявлении о торгах, должна содержать подробные сведения об объекте, чтобы любой и каждый участник торгов мог определить для себя потенциальную имущественную выгоду от приобретения лота с учетом всех возможных рисков и дополнительных расходов.

Желание приобрести указанные объекты у меня имеется, однако они должны быть реализованы в соответствии с законом в ином виде и за другую стоимость.

Допущенные организатором торгов нарушения процедуры проведения торгов, выразившиеся в предоставлении потенциальным участникам торгов недостоверной (неполной) информации и введении их в заблуждение (статья 178 ГК РФ) относительно определения цены продажи (пункт 1 статьи 449 ГК РФ) являются основанием для признания торгов недействительными, что влечет недействительность договора, заключенного с лицом, выигравшим торги (пункт 2 статьи 449 ГК РФ), и применения последствий, предусмотренных статьей 167 ГК РФ.

В настоящее время торги по указанным объектам завершены и даже заключены договоры купли-продажи с победителем, однако они еще не исполнены, а значит не поздно все исправить и не допустить дальнейших нарушений.

В соответствии со ст. 18.1 Закона о защите конкуренции антимонопольный орган рассматривает жалобы на действия (бездействие) юридического лица, организатора торгов, оператора электронной площадки, конкурсной или аукционной комиссии при организации и проведении торгов, заключении договоров по результатам торгов или в случае, если торги, проведение которых является обязательным в соответствии с законодательством Российской Федерации. Причем указанные жалобы могут подаваться не только лицами, подавшими заявки на участие в торгах, а в случае, если такое обжалование связано с нарушением установленного нормативными правовыми актами порядка размещения информации о проведении торгов, порядка подачи заявок на участие в торгах, также иным лицом (заявителем), права или законные интересы которого могут быть ущемлены или нарушены в результате нарушения порядка организации и проведения торгов.

На основании вышеизложенного

Прошу:

1. Признать действия организатора торгов финансового управляющего по размещению информации об открытых торгах посредством публичного предложения по реализации имущества должника на электронной торговой площадке Межрегиональной электронной торговой системы по адресу: <https://www.m-ets.ru> под номером 26185-ОТПП незаконными и выдать предписание об аннулировании указанных торгов, а также предписания об отмене протоколов, составленных в ходе проведения торгов, о внесении изменений в документацию о торгах, извещение о проведении торгов.

2. В целях недопущения дальнейшего нарушения закона приостановить процедуру исполнения договоров купли-продажи вышеуказанного имущества должника до разрешения настоящей жалобы по существу.

Приложение:

1. Копия объявления о проведении торгов на ЕФРСБ.
2. Копия объявления о торгах на МЭТС.
3. Справочная информация по объектам недвижимости в режиме online (распечатка с сайта Росреестра <https://rosreestr.ru/>).
4. Фото продаваемых объектов – 3 шт.
5. Копия жалобы.

04.06.2018 г.