

Руководителю Красноярского УФАС России
Валерию Михайловичу Захарову
660017, г. Красноярск, пр. Мира, д. 81 «Д»
E-mail: to24@fas.gov.ru

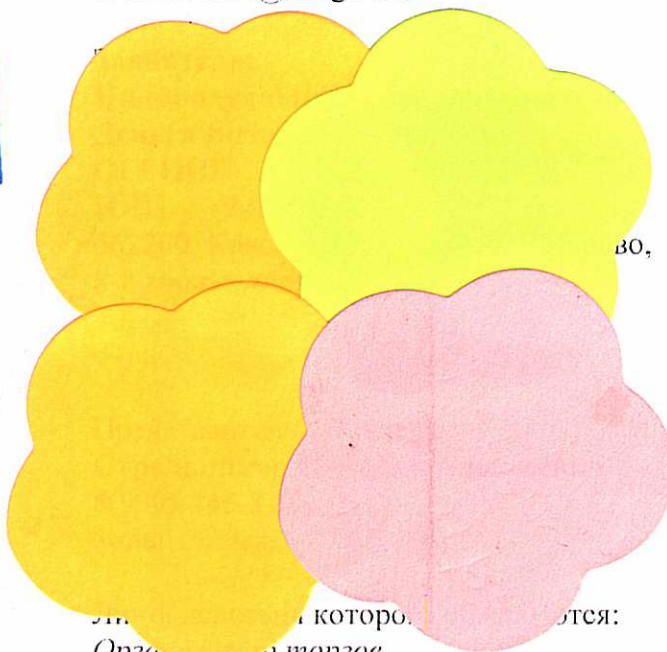
11:50

19

Управление Федеральной антимонопольной
службы по Красноярскому краю

Входящий № "02" 1902 20 г.

Подпись 1902



во,

... которого ...

Организатор торгов
Арбитражный управляющий
Колбин Михаил Викторович
адрес: 660037, г. Красноярск,
пр. Красноярский рабочий, д. 43, а/я 2696
e-mail: mvkolbin@gmail.com
Номер контактного телефона: +79029423843

Оператор торговой площадки
Общество с ограниченной ответственностью «МЭТС»
Адрес: 302030, Орловская область, г. Орел, ул.
Новосильская, д 11, помещение 4
ИНН 5751039346, КПП 575101001
ОГРН 1105742000858
Адрес для корреспонденции: 302030, Орловская область,
г. Орел, ул. Новосильская, д 11, помещение 4
тел. 8-800-555-70-01
e-mail: mail@m-ets.ru
Сайт: <http://m-ets.ru/>

ЖАЛОБА на действия (бездействие) организатора торгов

09.01.2020 на электронной площадке Межрегиональной электронной торговой системы (далее по тексту также - МЭТС) по адресу <https://www.m-ets.ru/generalView?id=215575415#lot1> были объявлены открытые торги посредством публичного предложения в отношении имущества должника гражданина-банкрота Кузнецова Дмитрия Ивановича (идентификационный номер торгов: 47276-ОТПП).

Организатором торгов являлся арбитражный управляющий должника Колбин Михаил Викторович.

Согласно извещению о проведении торгов, на торги были выставлены единым лотом 4 нежилых помещения, расположенные по адресу: г. Назарово, ул. 30 лет ВЛКСМ, владение 21А, стр.2, а именно:

1. Нежилое помещение, расположенное по адресу: Красноярский край, г. Назарово, ул. 30 лет ВЛКСМ, владение № 21 «А», стр. 2, пом. 1, кадастровый (условный) номер 24:54:0104008:3902.

2. Нежилое помещение, расположенное по адресу: Красноярский край, г. Назарово, ул.30 лет ВЛКСМ, владение № 21 «А», стр.2, пом.6, кадастровый (условный) номер 24:54:0104008:3869.

3. Нежилое помещение, расположенное по адресу: Красноярский край, г. Назарово, ул.30 лет ВЛКСМ, владение № 21 «А», стр.2, пом.8, кадастровый (условный) номер 24:54:0104008:3934.

4. Нежилое помещение, расположенное по адресу: Красноярский край, г. Назарово, ул.30 лет ВЛКСМ, владение № 21 «А», стр.2, пом.9, кадастровый (условный) номер 24:54:0104008:3927 (далее по тексту также – имущество, помещения).

Согласно Протоколу № 47276-ОТПП/1 от 03.02.2020 о результатах открытых торгов посредством публичного предложения в форме открытых торгов по продаже имущества Кузнецова Д. И. победителем был признан ИП Грищенко Владимир Михайлович (662200, Красноярский край, г. Назарово, ул. Арбузова, д. 91 А, кв. 91; ИНН: 245602786409, ОГРН: 314245917800014) с ценой предложения 1 626 752.00 руб.

Договору купли-продажи имущества до настоящего времени не заключен.

Заявитель считает, что указанные торги не соответствуют требованиям действующего законодательства и нарушают его права в силу следующего.

ИП Деньга В. Л. планировал принять участие в указанных торгах, но был вынужден отказаться от участия в них в силу следующего.

При проверки фактического состояния продаваемого имущества сведениям содержащимся в ЕГРН, было установлено, что фактически указанные помещения по адресу Красноярский край, г. Назарово, ул.30 лет ВЛКСМ, владение № 21 «А», стр.2 в том виде в котором они описаны в ЕГРН- отсутствуют в силу того, что предыдущие собственники помещений фактически провели их реконструкцию, частично их объединив с помещениями в указанном здании, принадлежащими заявителю.

Таким образом, технические характеристики выставленного на торги недвижимого имущества не соответствуют характеристикам, указанным в извещении о проведении торгов.

Согласно положений ст. 448-449 ГК РФ извещение о проведении торгов должно было содержать не только надлежащие сведения о наименовании продаваемого в порядке приватизации имущества, но и надлежащую характеристику продаваемого объекта. Однако информационное сообщение ответчика содержало ненадлежащую информацию об отчуждаемых объектах. Выставленные на торги помещения претерпели реконструкцию, в результате чего изменилась их конфигурация и площадь.

Организатор торгов без проведения соответствующих мероприятий по оформлению прав на новый (реконструированный) объект не имел права им распоряжаться и проводить торги по его продаже. Наличие признаков реконструкции продаваемых объектов имеет существенное значение для принятия решения о приобретении или не приобретении его на торгах потенциальным покупателем, поскольку в соответствии с п.3 ст. 222 ГК РФ самовольная постройка подлежит сносу осуществившим ее лицом или за его счет (в отношении помещений – приведения их в первоначальное состояние, согласно разъяснений указанных в пункте 27, 28 Постановления Пленума Верховного Суда Российской Федерации и Пленума Высшего Арбитражного Суда Российской Федерации от 29 апреля 2010 г. N 10/22 г. Москва "О некоторых вопросах, возникающих в судебной практике при разрешении споров, связанных с защитой права собственности и других вещных прав"). В случае отчуждения самовольной постройки данная обязанность переходит к приобретателю, что повлечет за собой дополнительные расходы.

Заявитель предпринял необходимые меры для ознакомления с предметом торгов, однако ни в одном из документов (в описи имущества должника, в положении о торгах), представленных организатором торгов, нет данных о переустройстве (реконструкции) помещений.

В результате выполненной реконструкции изменились уникальные характеристики нежилых помещений, выставленных на продажу, то есть на момент проведения торгов, объекты, указанные в извещении отсутствовали, существовали новые объекты с иными уникальными характеристиками. Разрешений на строительство(реконструкцию) и на ввод этих объектов в эксплуатацию не имеется.

В силу положений статьи 8 ФЗ №218-ФЗ «О государственной регистрации недвижимости» от 13.07.2015г. в государственный кадастр недвижимости вносятся характеристики объекта, позволяющего определить такой объект в виде индивидуально определенной вещи, а также характеристики, которые определяются и изменяются в результате реконструкции зданий, строений и сооружений.

В установленном законом порядке государственная регистрация и кадастровый учет изменения уникальных характеристик реконструированных помещений на момент проведения торгов не была произведена.

Таким образом, торги проведены на основании недостоверных сведений об объекте продажи, на торги был выставлен объект недвижимости, который в результате выполненной реконструкции прекратил свое существование.

Указанные обстоятельства будут являться препятствием государственной регистрации права на спорные объекты и нарушать права заявителя, поскольку в результате самовольной реконструкции, проведенной предыдущим собственником, эти помещения были объединены с помещениями заявителя, в результате чего фактически образовались новые объекты, что подтверждено кадастровым инженером.

Таким образом, при приобретении указанных помещений любым лицом, у приобретателя неизбежно возникнут споры с заявителем как по поводу принадлежности помещений, так и по их размерам и конфигурации.

В соответствии с разъяснениями, данными в Письме Федеральной антимонопольной службы от 30 июня 2016 г. № РП/44252/16 "Об обжаловании действий конкурсного управляющего при проведении торгов по реализации имущества должников-банкротов в порядке статьи 18.1 закона о защите конкуренции" рассмотрение жалоб на действия организаторов торгов, проводимых в рамках конкурсного производства в соответствии с Законом о банкротстве, относится к компетенции территориального антимонопольного органа по месту нахождения организатора торгов, в данном случае – арбитражного управляющего.

Поскольку при проведении торгов были нарушены положения ст. 448 ГК РФ в части введения потенциальных участников в заблуждение относительно фактического состояния и наличия предмета торгов, положений ст. 554 ГК РФ, как не позволяющее определить предмет договора купли-продажи, при этом нарушения, допущенные организатором публичных торгов, были настолько существенными, что они повлияли на результаты публичных торгов (в частности, на принятие решений потенциальных участников об участии в торгах и, как следствие, на определение победителя торгов) и привели к ущемлению прав и законных интересов заявителя.

На основании вышеизложенного, руководствуясь ст. 18.1 Федерального закона от 26.07.2006 N 135-ФЗ (ред. от 27.12.2019) "О защите конкуренции", прошу Красноярское УФАС России:

1. Признать жалобу ИП Деньга ВЛ. обоснованной.
2. Выдать организатору торгов- арбитражному управляющему Колбину Михаилу Викторовичу предписание об устранении нарушений, в том числе об отмене Протокола № 47276-ОТПП/1 от 03.02.2020.

Приложение:

1. Выписка из ЕГРИП на ИП Деньга В.Л.;
2. Протокол о результатах торгов №47276-ОТПП/1 от 03.02.2020.
3. Описание имущества на 12.08.2019г.;
4. Положение о реализации имущества Кузнецова Д. И.
5. Акт осмотра кадастрового инженера;

6. Кадастровый паспорт на нежилое помещение с кадастровым номером 24:54:0104008:3869, расположенного по адресу: Красноярский край, г. Назарово, 30 лет ВЛКСМ, владение 21 «А», стр. № 2, пом. 6
7. Кадастровый паспорт на нежилое помещение с кадастровым номером 24:54:0104008:3934, расположенного по адресу: Красноярский край, г. Назарово, 30 лет ВЛКСМ, владение 21 «А», стр. № 2, пом. 8
8. Кадастровый паспорт на нежилое помещение с кадастровым номером 24:54:0104008:3927 расположенного по адресу: Красноярский край, г. Назарово, 30 лет ВЛКСМ, владение 21 «А», стр. № 2, пом. 9
9. Кадастровый паспорт на нежилое помещение с кадастровым номером 24:54:0104008:3939 расположенным по адресу: Красноярский край, г. Назарово, 30 лет ВЛКСМ, владение 21 «А», стр. № 2, пом. 7
10. Кадастровый паспорт на нежилое помещение с кадастровым номером 24:54:0104008:3877 расположенным по адресу: Красноярский край, г. Назарово, 30 лет ВЛКСМ, владение 21 «А», стр. № 2, пом. 3.
11. Доверенность на представителя.

Представитель по доверенности

Трельников Н.А.

11.02.2020г.