

2-11-19.

Управление ФАС РМЭ

Адрес Россия, Республика Марий Эл,
Йошкар-Ола, улица Волкова, 164
Телефон +7 8362 42-08-55, +7 8362 56-60-56

Р:

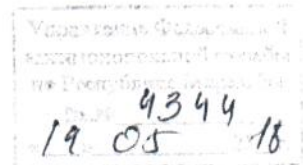
Тел.

Организатор торгов:

ООО «Недвижимость плюс» - организатор
торгов (ОГРН 1111215006760 г. Йошкар-Ола,
ул. Складская, д. 18А тел.
74-14-47)

Судебный пристав-исполнитель
Межрайонного отдела судебных приставов по
исполнению особых исполнительных
производств УФССП России по Республике
Марий Эл Белова, РМЭ, г. Йошкар-Ола, ул.
Зеленая, д. 3.

**ЖАЛОБА
НА ПОРЯДОК ПРОВЕДЕНИЯ ТОРГОВ
в рамках исполнительного производства**



«26» февраля 2016 г. судебным приставом-исполнителем Симоновой Анной Сергеевной был наложен арест (произведена опись) на следующее имущество:

Объект незавершенного строительства, общая площадь 650,9 кв.м., кад. №12:05:0403003:878 на основании акта о наложении ареста (описи имущества) от 26.02.2016 г.

Арест был произведен в рамках исполнительного производства, возбужденного 30.10.2015 г. Постановлением №33845/15/12035-ИП Межрайонный отдел судебных приставов по исполнению особых исполнительных производств в пользу Марийский РФ ОАО «Россельхозбанк»

Кроме того, Постановлением №34856/16/12035-ИП от 19.10.2016 г. возбуждено исполнительное производство в пользу М. Постановлением №50/16/12035-ИП от 14.01.2016 г. возбуждено исполнительное производство в пользу МО «Город Йошкар-Ола» в лице КУМИ администрации ГО «Город Йошкар-Ола».

Постановлением №12035/16/208988 от 25.10.2016 г. вышепоименованные исполнительные производства объединены в сводное исполнительное производство №34856/16/12035-СД

За должником Р. зарегистрировано ½ доли в праве общей долевой собственности на объект незавершенного строительства, расположенный по адресу: Республика Марий Эл, г. Йошкар-Ола, ул. Крылова, примерно в 20 м. по направлению на северо-восток от дома №23,, степень готовности – 6 %, стоимостью 150 000 рублей, возникшее на основании следующих документов:

По договору купли-продажи объекта незавершенного строительства от 18.01.2010 г.

Р:

рождения, паспорт
проживающий по адресу:

в собственность следующее недвижимое имущество: объект незавершенного строительства, назначение: нежилое, площадь застройки- 650,9 кв. м., **степень готовности – 6 %**, инв.№ 88:401:002:000101530:0100, литер А, условный №12-12-01/207/2008-078, расположенный по адресу: Республика Марий Эл, г. Йошкар-Ола, ул. Крылова, примерно в 20 м. по направлению на северо-восток от дома №23, принадлежащий Продавцу на основании Разрешения на строительство от 09.06.2008 года №161, выданного Администрацией городского округа «город Йошкар-Ола», Постановления мэра г. Йошкар-Олы от 03.08.2007г., о чем в Едином государственном реестре прав на недвижимое имущество и сделок с ним 19.12.2008 г. сделана запись регистрации №12-12-01/207/2008-078. Свидетельство о государственной регистрации права выдано 19.12.2008 г.

Указанный объект приобретен в общую долевую собственность за **300 000 (триста тысяч) рублей**. П^о и Р^с приобрели по 1/2 доли в праве каждому. Договор купли-продажи объекта незавершенного строительства от 18.01.2010 г. был зарегистрирован в Управлении ФРС по РМЭ 09.02.2010 г., номер регистрации 121201/017/2010-176.

На основании заключенного инвестиционного соглашения от 01.03.2010 г. Р^с передает 1/2 доли в праве общей долевой собственности на объект незавершенного строительства, расположенный по адресу: Республика Марий Эл, г. Йошкар-Ола, ул. Крылова, примерно в 20 м. по направлению на северо-восток от дома №23, степень готовности – 6 %, стоимостью 150 000 рублей, в качестве инвестиции в реализуемый проект – строительство торгово-офисного комплекса по ул. Крылова, северо-восточнее здания №23.

По условия соглашения П^и выступает заказчиком-инвестором и осуществляет за свой счет проект по строительству торгово-офисного комплекса по ул. Крылова, северо-восточнее здания №23, берет на себя обязательство выполнения всех необходимых работ и иных действий, требуемых для осуществления проекта, и контроль за выполнением работ, обеспечение финансирования строительно-монтажных работ.

Регистрация законченного строительством объекта до настоящего времени заказчиком-инвестором не осуществлена по причине ареста 1/2 доли в праве общей долевой собственности на объект незавершенного строительства, расположенный по адресу: Республика Марий Эл, г. Йошкар-Ола, ул. Крылова, примерно в 20 м. по направлению на северо-восток от дома №23, степень готовности – 6 %.

П^и являясь заказчиком-инвестором, осуществил строительно-монтажные работы по возведению объекта строительства.

«26» февраля 2016 г. судебным приставом-исполнителем Симоновой Анной Сергеевной был наложен арест (произведена опись) на следующее имущество: Объект незавершенного строительства, общая площадь 650,9 кв.м., кад. №12:05:0403003:878 на основании акта о наложении ареста (описи имущества) от 26.02.2016 г. Степень готовности судебный пристав не указала.

Проведена оценка возведенного здания и арестованное имущество выставлено на торги. Информация распространена в сети Интернет. http://www.nedviplus.ru/?page_id=161

Согласно данной публикации:
ООО «Недвижимость плюс» - организатор торгов (ОГРН 1111215006760 г. Йошкар-Ола, ул. Складская, д. 18А тел. 74-14-47) сообщает о проведении торгов по продаже арестованного имущества:

Лот №11. 1/2 в праве общей долевой собственности на объект незавершенного строительства общей площадью 650,9 кв.м., кад. № 12:05:0403003:878, распол. по адресу: 00 м. по направлению на северо-восток от 5000000 руб.

1. Основание проведения торгов – соответствующие постановления судебного пристава-исполнителя о передаче арестованного имущества на торги, а также Распоряжения ТУ ФАУГИ по РМЭ.

2. Форма торгов - аукцион, открытый по составу участников и закрытый по форме подачи предложений о цене.

3. Дата начала приема заявок на участие в аукционе – дата выхода данного информационного сообщения.

4. Дата окончания приема заявок на участие в аукционе – «28» июня 2017 года.

5. Время и место приема заявок, а также заключение договора о задатке – понедельник, среда, пятница (кроме выходных и праздничных дней) с 13-00 до 16-00 по местному времени по адресу: г. Йошкар-Ола, ул. Складская, д. 18А каб. 28.

6. Подведение итогов приема заявок – «29» июня 2017 года в 15-00 по местному времени по адресу: г. Йошкар-Ола, ул. Складская, д.18А каб. 28.

7. Дата, время и место проведения торгов – «12» июля 2017 года в 12-00 по местному времени по адресу: г. Йошкар-Ола, ул. Складская, д. 18А каб. 28.

На основании определения от 29.06.2017 г. суд определил принять обеспечительные меры и приостановить реализацию, продажу с торгов арестованного имущества.

Должник Р не получил информацию о проведении первых торгов и повторных торгов в установленные гражданским законодательством сроки

Однако, должник Р₁ получил 28.04.2018 г. постановление о передаче не реализованного в принудительном порядке имущества должника взыскателю С₂

½ доли в праве общей долевой собственности на объект незавершенного строительства, расположенный по адресу: Республика Марий Эл, г. Йошкар-Ола, ул. Крылова, примерно в 20 м. по направлению на северо-восток от дома №23.

Р₁ считает, что судебный пристав и организатор торгов осуществили незаконные действия, чем нарушили права должника, выразившиеся в следующем:

1. Произведен арест всего возведенного здания Заказчиком-инвестором, а не ½ доли в праве общедолевой собственности, степень готовности 6%.
2. Не проведены торги и повторные торги в соответствии с Гражданским законодательством по реализации арестованного имущества с соблюдением установленных сроков.
3. На торги выставлено имущество не соответствующее зарегистрированному праву собственности - ½ доли в праве общедолевой собственности, степень готовности 6%.
4. Регистрация законченного строительством объекта не произведена
5. Передано взыскателю Султаншину ½ доли в праве общей долевой собственности на объект незавершенного строительства, расположенный по адресу: Республика Марий Эл, г. Йошкар-Ола, ул. Крылова, примерно в 20 м. по направлению на северо-восток от дома №23,, стоимостью на 25% ниже в размере 8046375 рублей.

Согласно ст. 87 Федеральный закон от 02.10.2007 N 229-ФЗ (ред. от 23.04.2018)
"Об исполнительном производстве"

6. Судебный пристав-исполнитель не ранее десяти и не позднее двадцати дней со дня вынесения постановления об оценке имущества должника выносит постановление о передаче имущества должника на реализацию.

(часть 6 в ред. Федерального закона от 28.12.2013 N 441-ФЗ)
(см. текст в предыдущей редакции)

7. Судебный пристав-исполнитель обязан передать специализированной организации, а специализированная организация обязана принять от судебного пристава-исполнителя специализированной организации имущества должника для реализации осуществляется судебным приставом-исполнителем по акту приема-передачи.

(часть 7 в ред. Федерального закона от 28.12.2013 N 441-ФЗ)
(см. текст в предыдущей редакции)

8. Цена, по которой специализированная организация предлагает имущество покупателям, не может быть меньше стоимости имущества, указанной в постановлении об оценке имущества должника, за исключением случаев, предусмотренных настоящим Федеральным законом.

9. Цена дебиторской задолженности не может быть меньше стоимости дебиторской задолженности, указанной в постановлении судебного пристава-исполнителя об оценке имущественного права, за исключением случая перечисления дебитором денежных средств на депозитный счет подразделения судебных приставов в соответствии со статьей 76 настоящего Федерального закона. Цена дебиторской задолженности уменьшается пропорционально отношению суммы основного долга дебитора перед должником к сумме перечисленных дебитором денежных средств.

10. Если имущество должника, за исключением переданного для реализации на торгах, не было реализовано в течение одного месяца со дня передачи на реализацию, то судебный пристав-исполнитель выносит постановление о снижении цены на пятнадцать процентов.

11. Если имущество должника не было реализовано в течение одного месяца после снижения цены, то судебный пристав-исполнитель направляет взыскателю предложение оставить это имущество за собой. При наличии нескольких взыскателей одной очереди предложения направляются судебным приставом-исполнителем взыскателям в соответствии с очередностью поступления исполнительных документов в подразделение судебных приставов.

12. Нереализованное имущество должника передается взыскателю по цене на двадцать пять процентов ниже его стоимости, указанной в постановлении судебного пристава-исполнителя об оценке имущества должника. Если эта цена превышает сумму, подлежащую выплате взыскателю по исполнительному документу, то взыскатель вправе оставить нереализованное имущество за собой при условии одновременной выплаты (перечисления) соответствующей разницы на депозитный счет подразделения судебных приставов. Взыскатель в течение пяти дней со дня получения указанного предложения обязан уведомить в письменной форме судебного пристава-исполнителя о решении оставить нереализованное имущество за собой.

На основании данной нормы следует, что для передачи имущества должника взыскателю необходимо проведение первых и повторных торгов.

Согласно п. 2 ст. 448 ГК РФ Если иное не предусмотрено законом, извещение о проведении торгов должно быть опубликовано организатором не позднее чем за тридцать дней до их проведения. Извещение 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.

Рс считает, что организатор торгов не выдержали установленные Законом сроки.

Ро считает, что организатор торгов не провел процедуру торгов повторно в соответствии с требованием законодательства после приостановки реализации судом.

При исполнении решения суда или исполнительных документов в порядке исполнительного производства продажа вещей или имущественных прав должника производится только на публичных торгах (пункт 3 статьи 447, пункт 1 статьи 449.1 Гражданского кодекса Российской Федерации (далее - ГК РФ). Указанные торги в силу пункта 1 статьи 449.1 ГК РФ проводятся по правилам, установленным статьями 448, 449

Согласно статье 89 Закона об исполнительном производстве реализация на торгах имущества должника, в том числе имущественных прав, производится организацией или лицом, имеющими в соответствии с законодательством Российской Федерации право проводить торги.

Жалобы на действия (бездействие) 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, признаны несостоявшимися, за исключением жалоб, рассмотрение которых предусмотрено законодательством Российской Федерации о размещении заказов на поставки товаров, выполнение работ, оказание услуг для государственных и муниципальных нужд, рассматриваются антимонопольным органом (часть 1 статьи 18.1 Закона о защите конкуренции).

Полномочия антимонопольного органа по рассмотрению жалоб на нарушение процедуры обязательных в соответствии с законодательством Российской Федерации торгов, продажи государственного или муниципального имущества установлены пунктом 4.2 части 1 статьи 23 Закона о защите конкуренции.

При выявлении нарушений антимонопольный орган выдает организаторам торгов предписания, обязательные для исполнения, в том числе об отмене протоколов, составленных в ходе проведения торгов, о внесении изменений в документацию о торгах, о направлении извещения о проведении торгов, об аннулировании торгов (пункт 3.1 части 1 статьи 23 Закона о защите конкуренции).

Указанные положения Закона о защите конкуренции содержат общие правила и распространяются, в том числе на торги, проводимые в рамках исполнительного производства.

Р. просит провести проверку действия организатора торгов ООО «Недвижимость плюс» и судебного пристава исполнителя на соответствие гражданскому законодательству процедуры торгов и повторных торгов по продаже ½ доли в праве общей долевой собственности на объект незавершенного строительства, расположенный по адресу: Республика Марий Эл, г. Йошкар-Ола, ул. Крылова, примерно в 20 м. по направлению на северо-восток от дома №23 и выдать соответствующее предписание об устранении последствий нарушения антимонопольного законодательства

Приложение

1. Копия Постановления от 20.04.2018 г.
2. Копия определения о наложении ареста от 29.06.2017
3. Текст публикации торгов

14.05.2018

