

**В УПРАВЛЕНИЕ  
ФЕДЕРАЛЬНОЙ АНТИМОНОПОЛЬНОЙ СЛУЖБЫ  
ПО КАЛИНИНГРАДСКОЙ ОБЛАСТИ**

Адрес местонахождения (почтовый):

236006, РФ, г. Калининград, ул. Барнаульская, д. 4

**ЗАЯВИТЕЛЬ:**

Денисов Игорь Владимирович

Адрес местонахождения (почтовый):

236016, РФ, г. Калининград, ул. Форттовая дорога, д. 7, кв. 1

Адрес электронной почты:

div039@mail.ru

Контактный телефон:

+7 (981) 454 - 14 - 54

**ОРГАНИЗАТОР ТОРГОВ:**

Территориальное управление Росимущества в Калининградской области

Адрес местонахождения (почтовый):

236041, РФ, г. Калининград, ул. Курортная, д. 1;

Адрес для корреспонденции:

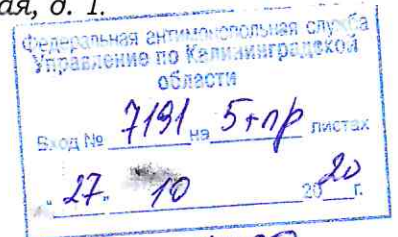
236041, РФ, г. Калининград, ул. Курортная, д. 1.

Адрес электронной почты:

tu39@rosim.ru

Контактный телефон:

+7 (4012) 677 - 200



**ЖАЛОБА**

на организатора торгов

1. 26 сентября 2016 года Ленинградский районным судом города Калининграда по делу № 2 - 584 / 2016 было вынесено Решение, в котором суд Решил исковое заявление Акционерного общества «БКС - Инвестиционный банк» о взыскании задолженности удовлетворить частично, обратиться взыскание на заложенное имущество путём продажи его с публичных торгов.

23 октября 2019 года Ленинградский районным судом города Калининграда по делу № 2 - 584 / 2016 было вынесено Определение, в котором суд Определил:

1. Заявление Акционерного общества «БКС - Инвестиционный банк» об изменении способа и порядка исполнения решения суда от 26 сентября 2016 года об изменении способа и порядка исполнения решения суда - удовлетворить.

2. Изменить порядок исполнения решения Ленинградского районного суда г. Калининграда от 26 сентября 2016 года по гражданскому делу по исковому заявлению Акционерного общества «БКС - Инвестиционный банк» к ООО «Алюпласт Плюс», ООО «Велест», ООО «Рупласт», ООО «Гемедус», ООО «АС-Дом», ООО «КЭНИГ-ПЛАСТ», ООО «Дебакс», ООО «ИнвестСпецСтрой», Денисову Юрию Владимировичу, Денисову Игорю Владимировичу о взыскании задолженности по договору о предоставлении не возобновляемой кредитной линии и обращении взыскания на заложенное имущество, взыскании судебных расходов, в части обращения взыскания путем продажи с публичных торгов на недвижимое имущество следующим образом:

3. Обратиться взыскание путем продажи с публичных торгов на следующее имущество, принадлежащее Денисову Игорю Владимировичу:

- 844/1000 доли в праве общей долевой собственности на нежилое помещение, площадь: общая 1156,1 кв. м, этаж 3, литер XII из литеры А, адрес (местоположение): Россия, Калининградская область, город Калининград, Московский проспект, дом 48 а, кадастровый (или условный) номер: 39-39-01/065/2009-744, с установлением начальной продажной цены в размере 17 397 984,41 рублей:

- 1/2 доли в праве общей долевой собственности на нежилое помещение, площадь: общая 754,8 кв.м., этаж 1, литер II из литер А, адрес (местоположение): Россия, Калининградская область, город Калининград, Московский проспект, дом 48 а, кадастровый (или условный) номер: 39-39-01/394/2008-025, с установлением начальной продажной цены в размере 21 000 649,6 рублей.

4. Обращение взыскания на имущество, принадлежащее Денисову Юрию Владимировичу:

- 156/1000 доли в праве общей долевой собственности на нежилое помещение, площадь: общая 1156,1 кв. м., этаж 3, литер XII из литер А, адрес (местоположение): Россия, Калининградская область, город Калининград, Московский проспект, дом 48 а, кадастровый (или условный) номер: 39-39-01/065/2009-744.

- 1/2 доли в праве общей долевой собственности на нежилое помещение, площадь: общая 754,8 кв.м., этаж 1, литер II из литер А, адрес (местоположение): Россия, Калининградская область, город Калининград, Московский проспект, дом 48 а, кадастровый (или условный) номер: 39-39-01/394/2008-025, осуществлять в рамках дела о банкротстве № А21-7743/2015 в соответствии с требованиями ФЗ «О несостоятельности (банкротстве)».

2. На основании вышеуказанных судебных актов был выдан исполнительный лист от 13.02.2017 № ФС 008432254, на основании которого судебным приставом-исполнителем по особым исполнительным производствам Калининградской области Светлаковой Н. Ю. было возбуждено исполнительное производство № 36860/19/39023-ИП от 30.07.2019.

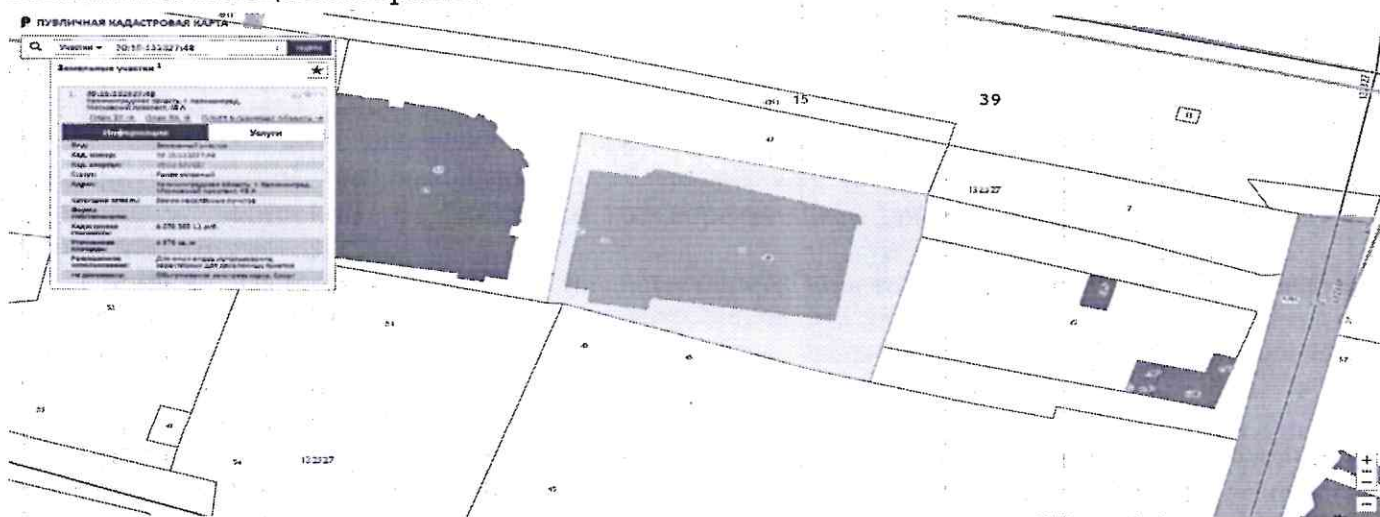
Постановлением судебного пристава-исполнителя по особым исполнительным производствам Калининградской области Светлаковой Н. Ю. данное имущество передано на реализацию путем проведения торгов в ТУ ФАУГИ.

В указанном постановлении на Росимущество возложена обязанность принять арестованное имущество на реализацию путем проведения открытых торгов в форме аукциона.

При этом, указанные нежилые помещения расположены на принадлежащем Денисову Игорю Владимировичу на праве собственности земельном участке 39:15:132327:48, общей площадью 4'876,00 кв. м.. Данное обстоятельство подтверждается Договором купли-продажи и выпиской из Единого государственного реестра прав на недвижимое имущество (далее – ЕГРН).

Согласно Выписки из ЕГРН на земельный участок по адресу: г. Калининград, Московский проспект, д. 48, с кадастровым номером: 39:15:132327:48, общей площадью 4'876,00 кв. м. собственность на который возникла 26 марта 2018 года, то есть уже после заключения договоров ипотеки, наличие каких-либо ограничений или обременений в виде ипотеки не зарегистрировано.

Согласно данным публичной кадастровой карты, а также целевому назначению земельного участка – обслуживание автотранспорта, спорт, использование земельного участка для иных целей нежели совместно с нежилыми помещениями должника невозможно и нецелесообразно.



В рамках дела об обращении взыскания на заложенное имущество требование об обращении взыскания на земельный участок районным судом не рассматривалось.

3. В подпункте 5 пункта 1 статьи 1 Земельного кодекса Российской Федерации (далее – ЗК РФ) закреплен принцип единства судьбы земельных участков и прочно связанных с ними объектов, в соответствии с которым все прочно связанные с земельными участками объекты следуют судьбе земельных участков, за исключением случаев, установленных федеральными законами.

В силу пункта 4 статьи 35 ЗК РФ отчуждение здания, сооружения, находящихся на земельном участке и принадлежащих одному лицу, проводится вместе с земельным участком, за исключением случаев прямо указанных в данной норме.

В пункте 11 постановления Пленума Высшего Арбитражного Суда Российской Федерации от 24.03.2005 года № 11 «О некоторых вопросах, связанных с применением земельного законодательства» (далее – Постановление № 11), разъяснено, что являются ничтожными сделки, воля сторон по которым направлена на отчуждение здания, строения, сооружения без соответствующего земельного участка или отчуждение земельного участка без находящихся на нем объектов недвижимости, если земельный участок и расположенные на нем объекты принадлежат на праве собственности одному лицу.

Такой же порядок отчуждения принадлежащих одному лицу земельных участков и находящихся на них объектов недвижимости должен применяться и при прекращении права на землю в случае реквизиции, конфискации здания, строения, сооружения, обращения взыскания на указанное имущество по обязательствам его собственника.

Как указано в п. 26 Постановления № 11, в ст. 278 Гражданского кодекса Российской Федерации (далее – ГК РФ) содержится общее правило о том, что обращение взыскания на земельный участок по обязательствам его собственника допускается только на основании решения суда.

В соответствии с разъяснениями пункта 17 Информационного письма Президиума Высшего Арбитражного Суда Российской Федерации от 28.01.2005 года № 90 «Обзор практики рассмотрения арбитражными судами споров, связанных с договором ипотеки» (далее – Информационное письмо № 17), если предметом ипотеки является здание, расположенное на земельном участке, в момент заключения договора принадлежавшем залогодателю на праве постоянного бессрочного пользования и в последующем приобретенном залогодателем в собственность, либо нежилое помещение, залогодатель которого после заключения договора об ипотеке приобрел долю в праве собственности на земельный участок, занимаемый зданием, в котором это помещение находится, то при обращении судом взыскания на здание (нежилое помещение) его реализация осуществляется вместе с земельным участком (долей в праве собственности на земельный участок) под зданием.

Поскольку реализация здания, являющегося предметом ипотеки, при судебном обращении на него взыскания осуществляется посредством его продажи с торгов, то такая продажа может быть осуществлена только одновременно с продажей принадлежащего залогодателю на праве собственности земельного участка, на котором расположено это здание даже в том случае, если сам земельный участок не был заложен.

Поскольку законом не установлено иного, с соответствующим заявлением в суд может обращаться как судебный пристав-исполнитель на стадии исполнительного производства, так и кредитор в рамках судебного разбирательства.

Также Президиум ВАС РФ в пункте 17 Информационного письма № 90 разъяснил, что поскольку подлежащий реализации с торгов (аукциона) вместе с заложенным зданием земельный участок не являлся предметом ипотеки, кредитор-залогодержатель не имеет преимущественного права удовлетворения своих требований, обеспеченных ипотекой, из денежной суммы, вырученной от продажи такого земельного участка. Размер этой суммы в общей сумме, вырученной от продажи здания и земельного участка, должен определяться исходя из соотношения начальной продажной цены здания, установленной судом, и начальной продажной цены участка, определенной судебным приставом-исполнителем.

В соответствии с разъяснениями пункта 58 постановления Пленума Верховного Суда Российской Федерации от 17.11.2015 года № 50 «О применении судами законодательства при рассмотрении некоторых вопросов, возникающих в ходе исполнительного производства» (далее – Постановление № 50) согласно статье 278 ГК РФ обращение взыскания на земельные участки в рамках исполнительного производства допускается только на основании решения суда. Такие дела рассматриваются в порядке искового производства с соблюдением правил исключительной подсудности (статья 30 ГПК РФ и статья 38 АПК РФ).

Правом заявить в суд требование об обращении взыскания на земельный участок обладают лица, заинтересованные в применении данной меры принудительного исполнения, то есть взыскатель и судебный пристав-исполнитель.

После принятия решения суда об обращении взыскания на земельный участок оценка земельного участка осуществляется судебным приставом-исполнителем по правилам статьи 85 Закона об исполнительном производстве.

Согласно статье 35 ЗК РФ при переходе права на здание к новому собственнику недвижимости право на использование соответствующей части земельного участка, необходимой для использования, является производным от права в общей (долевой) собственности объектов недвижимости, а также прав прежнего собственника.

Отчуждение доли в праве собственности на здания, строения, сооружения, находящиеся на земельном участке, принадлежащем на праве собственности нескольким лицам влечет за собой отчуждение доли в праве собственности на земельный участок, размер которой пропорционален доле в праве собственности на здание, строение, сооружение (пункт 2 части 4 статьи 35 ЗК РФ).

Согласно пункта 2 статьи 552 ГК РФ в случае, когда продавец является собственником земельного участка, на котором находится продаваемая недвижимость, покупателю передается право собственности на земельный участок, занятый такой недвижимостью и необходимый для ее использования, если иное не предусмотрено законом.

В этой связи, исходя из системного толкования вышеназванных норм, учитывая, что реализация нежилого помещения, являющегося предметом ипотеки при судебном обращении на него взыскания осуществляется посредством его продажи с торгов, ввиду чего такая продажа может быть осуществлена только одновременно с продажей принадлежащего залогодателю на праве собственности доли земельного участка, на котором расположено это нежилое помещение, даже в том случае, если сама доля в праве собственности на земельный участок не была заложена, исходя из того, что иного способа обеспечения имущественных прав и законных интересов взыскателя, иначе как путем обращения взыскания на долю в праве собственности на земельный участок, находящийся в собственности должника, действующее законодательство не предусматривает.

**Возможность реализовать с торгов недвижимое имущество, на которое обращено взыскание, без земельного участка, на котором оно находится, отсутствует.**

На основании изложенного заявитель считает, что проведенные торги противоречат требованиям действующего законодательства Российской Федерации и нарушает права и охраняемые законом интересы Денисова Игоря Владимировича.

Аналогичная судебная практика:

- Постановление Седьмого Арбитражного Апелляционного суда по делу № А27-15339/2016 от 01 февраля 2017 года;

- Апелляционное Определение Верховного суда Удмуртской Республики по делу N 33-569 от 20 февраля 2013 года;

4. Согласно ч. 1 ст. 18.1 Федерального закона от 26.07.2006 года № 135-ФЗ «О защите конкуренции» антимонопольный орган рассматривает 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.

На основании вышеизложенного и руководствуясь ст. 18.1 Закона «О защите конкуренции»,

### ПРОШУ:

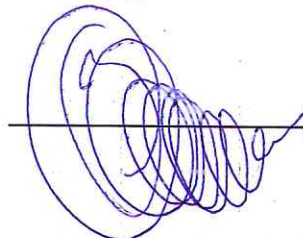
1. ПРИЗНАТЬ незаконными действия Организатора торгов - Территориальное управление Росимущества в Калининградской области (адрес: 236041, РФ, г. Калининград, ул. Курортная, д. 1, ИНН 3906224703 ОГРН 1103926011177,) в части проведения электронных торгов по продаже имущества Денисова Игоря Владимировича в части проведения торгов в нарушение основополагающих принципов земельного законодательства.

2. **ОТМЕНИТЬ** проведённый Аукцион (торги) по продаже имущества Денисова Игоря Владимировича, проведённый Организатором торгов - Территориальное управление Росимущества в Калининградской области на основании Постановления судебного пристава-исполнителя судебного пристава-исполнителя по особым исполнительным производствам Калининградской области о передаче арестованного имущества на торги по продаже имущества Денисова Игоря Владимировича .

**Приложения:**

1. Копия Решения Ленинградского районного суда города Калининграда по делу № 2 – 584 / 2016 от 26 сентября 2016 года.
2. Копия Договоров об ипотеке;
3. Копия Договора № 257/2017-С купли-продажи земельного участка от 18 октября 2017 года;
4. Копии Платёжных поручения об оплате за земельный участок;
5. Копия Выписки из ЕГРН на земельный участок;
6. Копия доверенности на представителя с дипломом;
7. Копия Протокола о результатах Аукциона № 451-2 от 12.10.2020 года.

**Представитель по доверенности**

 **В.Н. Захаров**