

Калининградское УФАС Рос  
Рег. номер 3498/23  
зарегистрирован 03.05.2023



16:20 / 18

В Управление Федеральной антимонопольной службы по  
Калининградской области  
236006 г. Калининград, ул. Барнаульская, 4, бокс №033  
Заявитель: Пилипчук Анатолия Петровна

alura.2014@yandex.ru  
те.

**Лицо, в отношении которого подано заявление:**

Администрация муниципального образования  
"Гвардейский муниципальный округ Калининградской области"  
238210, г. Гвардейск, ул. Юбилейная, 6  
тел. 8 (40159) 3-23-53,  
факс 8 (40159) 3-00-42  
<https://i.rts-tender.ru>

Номер извещения 22000028260000000034

дата от 28.03.2023 г.

Вид торгов: Продажа муниципального имущества

#### ЖАЛОБА

28.03.2023 года на сайте электронной площадки "РТС-тендер" Администрация "Гвардейского муниципального округа Калининградской области" выставила на аукцион по продаже жилых помещений, помещение по адресу: Гвардейский р-н, п. Знаменск, ул. Полевая, д.12, кв. 2.

С 22.07.2013 года, на основании договора передачи жилого помещения в собственность граждан от 15.03.2013 года я стал собственником квартиры № 1 в доме по вышеуказанному адресу, 01.03.2018 года я стал собственником земельного участка под домом площадью 1378+/-13 кв.м. (для ведения садоводства).

С 1978 года я зарегистрирован и проживаю по адресу: Гвардейский р-н; п. Знаменск; ул. Полевая, д.12; кв.1 в 1993 году по вине нанимателя кв. №2 по ул. Полевая, д.12 Скарехода Я.С. произошло возгорание (замыкание поломанного масляного обогревательного прибора) в результате пожара выгорела кв № 2 полностью и сильно пострадала квартира № 1.

С 1993 года по 1999 годы я с моей семьей безуспешно пытался получить помощь от Администрации "Гвардейского муниципального округа Калининградской области" на восстановление единственного жилья для моей семьи по адресу п.Знаменск, ул.Полевая, д.12.

В итоге самостоятельно, за счет семейных средств, восстановил квартиру № 1; чердак; фасад; придомовую территорию; территорию сада дома по адресу п.Знаменск, ул.Полевая, д.12 (Далее по тексту- дом).

В настоящий момент я со своей семьей проживаю в доме, обслуживаю его, обрабатываю земельный участок под домом и сад (окашиваю территорию, культивирую и удобряю почву, обрезаю деревья, делаю посадки) во исполнение законодательства РФ о бремени содержания собственником имущества и противопожарных и иных норм, применяемых к частным жилым домам.

После того, как я узнал об объявлении торгов на чердак я попросил мою супругу обратиться в Администрацию "Гвардейского муниципального округа Калининградской области" и Прокуратуру Гвардейского района Калининградской области с информированием о фактическом отсутствии квартиры № 2 (имущества, выставляемого на аукционе).

По состоянию на 30.04.2023 года аукцион состоялся, чердак продан с аукциона как квартира.

В настоящий момент бывшая квартира № 2 отсутствует. На ее месте находится фактически чердак, который не пригоден не то, что для проживания, но и даже для хранения вещей.

Законодательство РФ содержит закрытый перечень критериев, которым должно соответствовать как жилое помещение, квартира так и многоквартирный жилой дом, а именно:

Согласно части 1 статьи 16 Жилищного кодекса, к жилым помещениям относятся: жилой дом, часть жилого дома; квартира, часть квартиры; комната.

Статья 16 этого кодекса признает жилым домом индивидуально-определенное здание, которое состоит из комнат, а также помещений вспомогательного использования, предназначенных для удовлетворения гражданами бытовых и иных нужд, связанных с их проживанием в таком здании (часть 2), а квартирой - структурно обособленное помещение в многоквартирном доме, обеспечивающее возможность прямого доступа к помещениям общего пользования в таком доме и состоящее из одной или нескольких комнат, а также помещений вспомогательного использования, предназначенных для удовлетворения гражданами бытовых и иных нужд, связанных с их проживанием в таком обособленном помещении (часть 3).

Чердак (бывшая квартира № 2) не соответствует ни одному критерию, указанному в Жилищном кодексе РФ; Постановлению Правительства РФ от 28.01.2006 N 47 (ред. от 28.09.2022) "Об утверждении Положения о признании помещения жилым помещением, жилого помещения непригодным для проживания, многоквартирного дома аварийным и

подлежащим сносу или реконструкции, садового дома жилым домом и жилого дома садовым домом"; санитарным нормам и правилам ФЗ от 30.03.1999 г № 52-ФЗ; а именно:

Отсутствует гидро и звукоизоляция; отсутствуют все инженерные сети; нет вентиляции; нет естественного освещения (окно заложено кирпичом; забиты досками); нет отопления (как сетей, так и отопительных приборов); нет пола (перекрытия засыпаны шлаком); стены - необработанный кирпич (в нескольких местах держится под собственным весом); потолок отсутствует (установлены балки перекрытия на которых лежит шифер); отсутствует деление помещения (одно большое помещение в нарушение норм права о необходимости отделения санитарной комнаты и кухни от основного помещения).

Кроме того, Жилое помещение должно быть обустроено и оборудовано таким образом, чтобы предупредить риск получения травм жильцами при передвижении внутри и около жилого помещения, тем не менее, доступ на чердак (бывшая квартира № 2) затруднен, доступ осуществляется с помощью аварийной деревянной лестницы, сооруженной мной самостоятельно для обслуживания чердака и крыши дома.

Также в соответствии с постановлением Правительства Российской Федерации от 28 января 2006 г. N 47 не допускаются к использованию в качестве жилых помещений помещения вспомогательного использования.

Таким образом, в связи с фактическим отсутствием квартиры № 2 в доме, данный дом является индивидуальным жилым домом.

Согласно ч.1 ст.449 ГК РФ торги, проведенные с нарушением правил, установленных законом, могут быть признаны судом недействительными по иску заинтересованного лица.

Поскольку данные торги противоречат действующему законодательству, то их нельзя признать надлежащей офертой, так как это не соответствует ее признакам, указанным в ст. 435 Гражданского кодекса Российской Федерации.


На основании изложенного и руководствуясь ст. ст. 435, 447 - 449 и 554 Гражданского кодекса Российской Федерации, ст. ст. 131, 132 Гражданского процессуального кодекса Российской Федерации ПРОШУ:

1. Признать недействительными аукцион по продаже жилого помещения (квартиры) по адресу : Гвардейский р-н, п. Знаменск, ул. Полевая, д.12, кв. 1 в связи с фактическим отсутствием имущества с торгов.

ПРИЛОЖЕНИЯ:

1. Копия заявления от 13.04.2023 г;
2. Копия заявления в Администрацию "Гвардейского муниципального округа Калининградской области" от 13.03.2023 г;
3. Фотофиксация 5 шт.
4. Скриншот с сайта РТС-тендер с размещенным аукционом.
5. Копия искового заявления о признании отсутствующим права собственности с отметкой суда о принятии.
6. Копия искового заявления о признании торгов недействительными с отметкой суда о принятии

03.05.2023 г.



/Пилипчук А.П.