

от 25 сентября 2014 года

**Кому: Управление Федеральной антимонопольной
службы по Иркутской области**

адрес: 664025, г.Иркутск, ул. Российская, 17

приемная: (3952) 24-32-31

факс: (3952) 24-32-26

от: Друзь Григория Николаевича

*Паспорт: серия 25 98 № 153607, выдан 18.06.1999 г. Каза-
чинско-Ленским РОВД Иркутской области*

Друзь Минджамал Хайдаровны

*Паспорт: серия 25 03 № 633530, выдан 11.04.2003 г. Улькан-
ским отделением милиции Казачинско-Ленского РОВД Ир-
кутской области*

**Представитель по нотариальной доверенности
от 23.09.2014 г. за № 38 АА 1435709,**

Друзь Владимир Григорьевич

тел.: 8-914-895-99-17

факс: (3952) 200-303

*общий адрес для направления почтовой корреспонденции:
664025, г.Иркутск, ул. Степана Разина д. 30 кв. 2*

ЖАЛОБА

на действие продавца

Продавец: ОГКУ «Фонд имущества Иркутской области»

Место нахождения продавца: г.Иркутск ул.Партизанская, 1

Тел. (3952) 297-138: 207-518

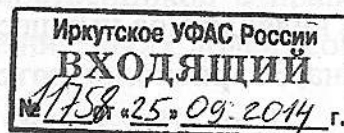
Претенденты на приобретение имущества:

Друзь Григория Николаевича,

Друзь Минджамал Хайдаровны,

в лице своего представителя

Друзь Владимира Григорьевича



Дата опубликования о проведении открытого аукциона: 27.08.2014 г.

**Дата и время окончания срока подачи открытого аукциона: по 25.09.2014 г. до
17-00 ч. (время Иркутское).**

Дата и время определения участника аукциона: 01.10.2014 г. в 16-30 ч. (время Иркутское).

Дата и время аукциона и подведение итогов: 16.10.2014 г. в 11-00 ч. (время Иркутское).

Наименование открытого аукциона: Помещение, назначение: нежилое, общая площадь 122,3 кв.м., этаж № 1, номера на поэтажном плане 1-6, 10-12, 14, кадастровый (или условный) номер 38:36:000034:15687, расположенное по адресу: Иркутская область, г.Иркутск, ул.Степана Разина, д. 30

Доводы настоящей жалобы:

1. Продавцом нарушено преимущественное право приобретения имущества.

Продавцом ОГКУ «Фонд имущества Иркутской области» в соответствии с Распоряжением Министерства имущественных отношений Иркутской области № 9/п от 20.08.2014 г. «О приватизации нежилого помещения» проводит аукцион по продаже областного государственного имущества.

Заявитель настоящей жалобы считает, что Продавец ущемляет его законные права в виде нарушения преимущественного права покупки данного имущества, по следующим основаниям.

15 мая 2010 года нами, гр. РФ Друзь Г.Н. и Друзь М.Х. было приобретено, на основании договора купли-продажи № б/н, в собственность жилого квартира на 1-ом этаже, общей площадью 37 кв.м. по адресу г.Иркутск ул.Степана Разина, 30 кв. 2, кадастровый № 38:36:000034:5190.

27 мая 2010 года нами было оформлена вышеуказанная квартира в собственность, что подтверждается свидетельствами о государственной регистрации права от 27.05.2010 г. серии 38 АД № 236046 и серии 38 АД 236047.

В соответствии с поэтажным планом (экспликацией дома) дома выданный МУП БТИ г.Иркутска и выписками из Единого государственного реестра прав на недвижимое имущество и сделок с ним, по адресу г.Иркутск ул.Степана Разина, 30, **располагаются Два помещения, а именно:**

1. кв. № 2 общей площадью 37,0 кв.м., принадлежит Друзь Г.Н. и Друзь М.Х., с кадастровым № 38:36:000034:5190 ;

2. нежилое помещение общей площадью 122,3 кв.м., принадлежит Иркутской области (в лице Министерства имущественных отношений Иркутской области), с кадастровым № 38:36:000034:15687.

Таким образом в Одно этажном доме, расположенного по адресу: г.Иркутск ул.Степана Разина, 30 располагаются Два вышеуказанных помещений которые, являются смежными помещениями по отношению к друг другу, у которых один общий фундамент, общие стены и перегородки, общая крыша, общие подъездные пути.

Вышеуказанный дом, расположен на земельном участке с кадастровым № 38:36:000034:1492, который находится в собственности Иркутской области.

18 февраля 2011 г. Министерством имущественных отношений Иркутской области было вынесено распоряжение за № 27/3, о предоставлении земельного участка с кадастровым № 38:36:000034:1492 в аренду сроком на 3 года, разрешенное использование под эксплуатацию существующего административного здания.

28 марта 2011 года заключен договор № 22-09/11 аренды земельного участка, между Министерством имущественных отношений Иркутской области и гр. РФ Друзь Г.Н. (доля 7/100) и Друзь М.Х. (7/100) с кадастровым № 38:36:000034:1492 по адресу г.Иркутск ул.Степана Разина, 30.

Правовое обоснование преимущественного права покупки:

В соответствии с п. 1 ст. 2 Федерального закона от 26.07.2006 г. № 135-ФЗ "О защите конкуренции", антимонопольное законодательство Российской Федерации (далее - антимонопольное законодательство) основывается на Конституции Российской Федерации, **Гражданском кодексе Российской Федерации** и состоит из настоящего Федерального закона, иных федеральных законов, регулирующих отношения, указанные в статье 3 настоящего Федерального закона.

В соответствии с п. 1 ст. 244 Гражданского кодекса Российской Федерации (далее по тексту – ГК РФ), Имущество, находящееся в собственности двух или нескольких лиц, принадлежит им на праве общей собственности.

В соответствии с п. 2 ст. 244 ГК РФ, имущество может находиться в общей собственности с определением доли каждого из собственников в праве собственности (долевая собственность) или без определения таких долей (совместная собственность).

В соответствии с п. 4 ст. 244 ГК РФ, общая собственность возникает при поступлении в собственность двух или нескольких лиц имущества, которое не может быть разделено без изменения его назначения (неделимые вещи) либо не подлежит разделу в силу закона.

Вышеуказанные помещения не могут быть разделены без изменения назначения (неделимые вещи) т.к. у данных помещениях, в доме, где они располагаются - один общий фундамент, общие стены и перегородки, общая крыша.

В соответствии с нормами ст. 244 ГК РФ собственники вышеуказанных помещений обладают имуществом, которое является общим, а именно один общий фундамент, общие стены и перегородки, общая крыша.

В соответствии с п. 1 ст. 245 ГК РФ, если доли участников долевой собственности не могут быть определены на основании закона и не установлены соглашением всех ее участников, доли считаются равными.

В данных правоотношениях не установлены доли участников соглашением всех ее участников и в результате этого доли считаются равными.

В соответствии с нормами ст. 244, 245 ГК РФ собственники вышеуказанных помещений по отношению друг к другу являются участниками долевой собственности.

В соответствии с п. 2 ст. 245 ГК РФ, соглашением всех участников долевой собственности может быть установлен порядок определения и изменения их долей в зависимости от вклада каждого из них в образование и приращение общего имущества.

В соответствии с п. 1 ст. 246 ГК РФ, распоряжение имуществом, находящимся в долевой собственности, осуществляется по соглашению всех ее участников.

В соответствии с п. 2 ст. 246 ГК РФ, участник долевой собственности вправе по своему усмотрению продать, подарить, завещать, отдать в залог свою долю либо распорядиться ею иным образом с соблюдением при ее возмездном отчуждении правил, предусмотренных ст. 250 ГК РФ.

В соответствии с п. 1 ст. 250 ГК РФ, при продаже доли в праве общей собственности постороннему лицу остальные участники долевой собственности имеют преимущественное право покупки продаваемой доли по цене, за которую она продается, и на прочих равных условиях, кроме случая продажи с публичных торгов. Публичные торги для продажи доли в праве общей собственности при отсутствии согласия на это всех участников долевой собственности могут проводиться в случаях, предусмотренных частью второй ст. 255 ГК РФ, и в иных случаях, предусмотренных законом.

В соответствии с ч. 2 ст. 255 ГК РФ, если в таких случаях выделение доли в натуре невозможно либо против этого возражают остальные участники долевой или совместной собственности, кредитор вправе требовать продажи должником своей доли остальным участникам общей собственности по цене, соразмерной

рыночной стоимости этой доли, с обращением вырученных от продажи средств в погашение долга.

В соответствии с нормами ст. ст. 246, 250, 255 ГК РФ, собственник долевой собственности нежилого помещения общей площадью 122,3 кв.м, а именно Иркутская область в лице Министерства имущественных отношений Иркутской области обладающая собственностью, известить другого долевого собственника а именно Друзь Г.Н. и Друзь М.Х. , с предложением преимущественной покупки с указанием цены и других условий на которых продает ее.

До настоящего времени нас ни кто не уведомил о продаже смежного нежилого помещения

В соответствии с п. 2 ст. 250 ГК РФ, продавец доли обязан известить в письменной форме остальных участников долевой собственности о намерении продать свою долю постороннему лицу с указанием цены и других условий, на которых продает ее. Если остальные участники долевой собственности откажутся от покупки или не приобретут продаваемую долю в праве собственности на недвижимое имущество в течение месяца, а в праве собственности на движимое имущество в течение десяти дней со дня извещения, продавец вправе продать свою долю любому лицу.

В соответствии с п. 3 ст. 250 ГК РФ, при продаже доли с нарушением преимущественного права покупки любой другой участник долевой собственности имеет право в течение трех месяцев требовать в судебном порядке перевода на него прав и обязанностей покупателя.

В соответствии с п. 4 ст. 250 ГК РФ, уступка преимущественного права покупки доли не допускается.

В соответствии с п. 4 ст. 250 ГК РФ, правила настоящей статьи применяются также при отчуждении доли по договору мены.

На основании вышеизложенного Продавец в порядке преимущественного права перед другими покупателями, должен продать нам (Друзь Г.Н. и Друзь М.Х.) нежилое помещение общей площадью 122,3 кв.м. с кадастровым № 38:36:000034:15687, расположенного по адресу: г.Иркутск ул. Степана Разина, 30.

2. Неправомерно указано Продавцом дата внесения задатка на его счет.

Продавцом в извещении, указано следующее:

- Заявки принимаются ежедневно с 27.08.2014 г. по 25.09.2014 г. с 09-00 до 17-00 часов.

- Размер задатка: 505 000,00 руб.

- Задаток должен поступить на указанный счет не позднее момента окончания приема заявок, документов, подтверждающим поступление задатка на счет, является выписка с этого счета. Претендент не допускается к участию в аукционе в случае, если не подтверждено поступление задатка на счет Продавца не позднее 25 сентября 2014 г.

Данные обстоятельства противоречат самому извещению т.к. заявки принимаются до 25.09.2014 г. и оплата до 25.09.2014 г., хотя если Претендент произведет оплату денежных средств, что будет подтверждаться платёжным документом (платежное поручение, чек-ордер), что будет подтверждать, что Претендент произвёл оплату на счет Продавца.

Исходя из банковских операций зачисление может происходить с одного часа до трех дней, таким образом Продавец должен был в извещении указать что оплата должна поступить до 20 сентября 2014 года а заявки принимаются до 25.09.2014 г., в результате чего Претендент будет иметь возможность до подачи заявок произвести оплату.

Таким образом Продавец неверно проинформировал Претендентов на участие в аукционе.

3. Отчет об оценке рыночной стоимости имущества по настоящему аукциону.

При ознакомлении с аукционной документацией и приложениями было выявлено следующее.

В Отчете № 46(1940)/14 об оценке рыночной стоимости нежилого помещения, общая площадь 122,3 кв.м., этаж № 1, номера на поэтажном плане 1-6, 10-12, 14, кадастровый (или условный) номер 38:36:000034:15687, расположенное по адресу: Иркутская область, г.Иркутск, ул.Степана Разина, д. 30.

Дата проведения оценки 14.07.2014 г.

Дата составления отчета 23.07.2014 г.

В данном отчете содержится информация, что в данное помещение имеет доступ точки подключения к инженерным сетям коммуникациям. Так же в данном помещении присутствует отопление, канализация, водопровод.

Заявитель настоящей жалобы считает, что данный Отчет содержит недостоверную информацию, а именно:

в данном помещении отсутствуют:

- отопление

- канализация

- водопровод

Так же Друзь Г.Г и Друзь М.Х. обратились с запросом в возможности подключения Вашего помещения по адресу г.Иркутск ул.Степана Разина, д. 30 кв. 2 (является сосособственником смежного нежилого помещения) к Государственному Бюджетному учреждению Культуры «Иркутская Областная Специализированная Библиотека для Слепых». Данное учреждение направило 15.08.2014 г. за № 71/1 следующий *ответ « сообщает, что нет возможности подключения Вашего помещения к инженерным сетям т.к. нет возможности, в связи с тем, что административное одноэтажное кирпичное здание по адресу: г.Иркутск ул.Ст.Разина, 30 не имеет точек подключения к наружным сетям водопровода, канализации, отопления».*

В оценки сказано, что данное нежилое помещение требует косметического ремонта.

При визуальном осмотре здания очевидно видно, что данное здание где расположено данное помещение требует значительных затрат на капитальный ремонт нежилого помещения в т.ч. укрепление кровли, стен, фундамента с согласованием в собственниками Друзь Г.Г и Друзь М.Х. жилого помещения кв. 2 которое находится в этом же доме по тому же адресу.

На основании недостоверных сведений, не возможно считать проведенную оценку подлежащей по сумме в размере 5 050 000,00 руб.

На основании вышеизложенного **ПРОШУ:**

1. Провести проверки деятельности Продавца, направленную на выявление нарушений Федерального закона от 26.07.2006 г. № 135-ФЗ "О защите конкуренции" в ходе размещения настоящего аукциона.
2. Приостановить проведения аукциона до рассмотрении настоящей жалобы по существу.
3. Признать Продавца нарушившим требования законодательства Российской Федерации в т. ч. Федерального закона от 26.07.2006 г. № 135-ФЗ "О защите конкуренции".
4. Признать Отчет № 46(1940)/14 об оценке рыночной стоимости, недействительным.
5. Обязать Продавца заключить договор с заявителем.

Приложение в копиях на 129 л.:

1. Извещение на проведение аукциона – на 2 л.;
2. паспорт гр. РФ Друзь Г.Н. – на 1 л.;
3. паспорт гр. РФ Друзь М.Х. – на 9 л.;
4. свидетельство о государственной регистрации права на квартиру № 2, за № АД 236046 от 27.05.2010 г. – на 2 л.;

5. *свидетельство о государственной регистрации права на квартиру № 2, за № АД 236047 от 27.05.2010 г. – на 2 л.;*
6. *выписка из Единого государственного реестра прав на квартиру № 2 – на 1 л.;*
7. *технический паспорт жилого помещения (квартиры) № 2 – на 4 л.;*
8. *выписка из Единого государственного реестра прав на нежилое помещение – на 1 л.;*
9. *Поэтажный план 1 этажа здания по адресу г.Иркутск ул.Степана Разина д. 30 – на 2 л.;*
10. *выписка из Единого государственного реестра прав на земельный участок с кадастровым № 38:36:000034:1492 – на 1 л.;*
11. *кадастровой план земельного участка – на 4 л.;*
12. *распоряжение от 18.02.2011 г. № 27/3 Министерства Имущественных отношений о предоставлении земельного участка в аренду – на 1 л.;*
13. *Договор от 28.03.2011 г. № 22-09/11 аренды земельного участка – на 16 л.;*
14. *Отчет № 46(1940)/14 об оценке недвижимости – на 80 л.;*
15. *Письмо ГБУК «Иркутская областная специальная библиотека для слепых» от 15.08.2014 г. за исх. № 71/1 – на 1 л.*
16. *Нотариальная доверенность от 23.09.2014 г. за № 38 АА 1435709, Друзь ВГ. – на 2 л.*

**Представитель
по нотариальной доверенности**

В.Г. Друзь