

Общество с ограниченной ответственностью «Арктик Дент Плюс»

Местонахождение и почтовый адрес:

183038, г. Мурманск, ул. К. Либкнехта, д. 15, оф. 10

e-mail: arcticdent@mail.ru

тел./факс.(8152) 421363

*Соловьев И.К.
Сотенко
25.05.17*

Толмачев И.С.

№ 07-03/17-46

от 01.06.17 в 14:30

Росуд 25.05.17 **ЖАЛОБА**

на положения аукционной документации

01.06.17 14:30

Организатор торгов (продавец) Межрегиональное Территориальное управление Федерального агентства по управлению государственным имуществом в Мурманской области и Республике Карелия (ТУ Росимущества по МО, далее «Управление») (юридический и почтовый адрес 183006, г. Мурманск, ул. Пушкинская, 12, веб-сайт <http://tu51.rosim.ru>, электронная почта tu51@rosim.ru, телефон/факс 8 (8152) 45-65-33) опубликовало на своем сайте и на официальном сайте Российской Федерации для размещения информации о проведении торгов www.torgi.gov.ru извещение о проведении аукциона по продаже высвобождаемого недвижимого военного имущества – зданий и сооружений, расположенных по адресу: Мурманская область, Печенгский район, нп Лиинахамари (далее «Аукцион»).

Форма торгов: открытые по составу участников и закрытые по форме подачи предложений о цене имущества.

Дата окончания приема заявок была установлена 13 июня 2017 года.

Вместе с тем, как следует из извещения о проведении Аукциона предметом Аукциона является приобретение права покупки высвобождаемого недвижимого военного имущества ПУ ФСБ России: матросская чайная Службы в г. Мурманске общей площадью 158,20 кв.м, склад № 104 Службы в г. Мурманске общей площадью 119,3 кв.м, здание гаража общей площадью 134,4 кв.м, здание гауптвахты общей площадью 123,9 кв.м, здание мастерской общей площадью 232,8 кв.м, мастерская Службы в г. Мурманске общей площадью 302,3 кв.м, пилорама Службы в г. Мурманске общей площадью 129,7 кв.м, здание склада общей площадью 465,4 кв.м, склад № 87 Службы в г. Мурманске общей площадью 75,6 кв.м, склад № 97 Службы в г. Мурманске общей площадью 122,9 кв.м, служебное помещение Службы в г. Мурманске общей площадью 87 кв.м, здание столовой общей площадью 143,4 кв.м, здание учебных классов общей площадью 471,4 кв.м, расположенного по адресу: Мурманская область, Печенгский район, н.п. Лиинахамари.

Аналогичные сведения об отчуждаемом имуществе содержатся в документации об Аукционе.

По мнению Заявителя Аукционная документация не соответствует положениям действующего законодательства, в связи с чем результаты проводимых торгов будут являться недействительными в связи со следующим:

Как следует из извещения о проведении торгов аукцион проводится на право приобретения объектов недвижимого имущества – зданий и сооружений, расположенных в Печенгском районе Мурманской области.

Как следует из сведений, содержащихся в открытом доступе (на публичной кадастровой карте), под всеми объектами недвижимости, в отношении которых проводится аукцион, сформированы и поставлены на постоянный государственный кадастровый учет земельные участки с соответствующим видом разрешенного использования – для размещения данных зданий и сооружений.

Земельные участки и отчуждаемые объекты недвижимости представляют собой единый имущественный комплекс и не могут использоваться в отрыве друг от друга от единого собственника – Российской Федерации.

Мурманское УФАС
России вход. № 2536
«25» МАЙ 2017

Как следует из положений статьи 273 Гражданского Кодекса РФ «При переходе права собственности на здание или сооружение, принадлежавшее собственнику земельного участка,

на котором оно находится, к приобретателю здания или сооружения переходит право собственности на земельный участок, занятый зданием или сооружением и необходимый для его использования, если иное не предусмотрено законом».

Аналогичные положения содержатся в части 4 статьи 35 Земельного Кодекса РФ: «Отчуждение здания, сооружения, находящихся на земельном участке и принадлежащих одному лицу, проводится вместе с земельным участком», поскольку в подпункте 5 пункта 1 статьи 1 ЗК РФ закреплён принцип единства судьбы земельного участка и прочно связанных с ним объектов недвижимости: все прочно связанные с земельными участками объекты следуют судьбе земельных участков, за исключением случаев, установленных федеральными законами.

Исключения составляют перечисленные в части 4 статьи 35 ЗК РФ случаи, к которым относится ситуация, когда земельные участки заняты зданиями, сооружениями, в которых размещены для постоянной деятельности Вооружённые Силы Российской Федерации, другие войска, воинские формирования и органы (за исключением случаев, установленных федеральными законами) (пункт 2 части 4 статьи 27 ЗК РФ), что не имеет места, поскольку к продаже предлагается имущество, высвобождаемое из имущества Министерства обороны РФ.

Согласно правовой позиции Верховного суда РФ, приведенной в обзоре судебной практики Верховного Суда Российской Федерации N 3 (2016), по смыслу приведенных норм и разъяснений, в случае принадлежности объектов недвижимости и земельного участка, на котором они расположены, одному лицу, в обороте объекты недвижимости и участок выступают совместно.

В соответствии с п. 1 ст. 552 ГК РФ по договору продажи здания, строения и сооружения или другой недвижимости покупателю одновременно с передачей права собственности на такую недвижимость передаются права на земельный участок, занятый такой недвижимостью и необходимый для ее использования. 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 (п. 2 ст. 552 ГК РФ).

Согласно правовой позиции Верховного суда РФ, содержащейся в Обзоре судебной практики Верховного Суда Российской Федерации N 2 (2016), содержащееся в части 4 статьи 35 ЗК РФ положение является именно императивным запретом на отчуждение зданий, строений и сооружений без земельных участков, на которых они расположены, в связи с чем продажа объектов без земельных участков допускаться не должна.

Вместе с тем, как было указано выше, на аукцион выставлены исключительно объекты недвижимости, без земельных участков, на которых они расположены, несмотря на то, что земельные участки сформированы и предназначены для размещения данных объектов.

Стоимость земельных участков, на которых расположены объекты недвижимости, выставленные на аукцион, при определении начальной цены продажи имущества, учтена не была.

Подобная ситуация приведет не только к формальному грубому нарушению положений действующего земельного и гражданского законодательства, но и существенным образом затруднит реализацию имущественных прав приобретателя объектов, который будет лишен возможности использовать земельный участок, на котором расположен объект недвижимости, будет лишен возможности реконструировать объекты недвижимости (поскольку вид разрешенного использования земельных участков на настоящий момент собственником не изменен и предполагает их использование для нужд обороны и безопасности), а также будет вынужден постоянно получать согласие собственника земельного участка на совершение тех или иных юридически значимых действий с приобретенным объектом недвижимости.

Приобретатель объектов должен будет понести дополнительные имущественные затраты в не определенном на настоящий момент размере по выкупу земельных участков, что может привести к существенному ухудшению его имущественного положения.

Помимо сказанного, вызывает вопрос и порядок формирования начальной продажной цены имущества, которая составляет 21 750 041,91 рублей.

Для сравнения аукцион по продаже данного имущества проводился Управлением 2 года назад, когда то же самое имущество было оценено в 3 206 009,26 рублей.

В условиях сложившейся рыночной конъюнктуры, тяжелого экономического кризиса, падения спроса на внутреннем рынке Российской Федерации и отсутствием ощутимых прибылей коммерческих предприятий, увеличение рыночной стоимости давно не используемого недвижимого имущества, расположенного в поселке Лиинахамари Печенгского района Мурманской области, где вообще не наблюдается положительной экономической динамики, практически в 7 раз (на 700 %) за 2 года представляется неправдоподобным.

Между тем, в данном случае, столь существенное завышение начальной продажной цены имущества может существенным образом ограничить круг потенциальных покупателей (участников аукциона), что не позволит достичь целей его проведения.

По вышеприведенным основаниям Заявитель считает Аукционную документацию незаконной и недостоверной, в связи с чем

ПРОСИТ:

1. Проверить положения документации об аукционе по продаже высвобождаемого недвижимого военного имущества ПУ ФСБ России: недвижимого военного имущества ФСБ России: матросская чайная Службы в г. Мурманске общей площадью 158,20 кв.м, склад № 104 Службы в г. Мурманске общей площадью 119,3 кв.м, здание гаража общей площадью 134,4 кв.м, здание гауптвахты общей площадью 123,9 кв.м, здание мастерской общей площадью 232,8 кв.м, мастерская Службы в г. Мурманске общей площадью 302,3 кв.м, пилорама Службы в г. Мурманске общей площадью 129,7 кв.м, здание склада общей площадью 465,4 кв.м, склад № 87 Службы в г. Мурманске общей площадью 75,6 кв.м, склад № 97 Службы в г. Мурманске общей площадью 122,9 кв.м, служебное помещение Службы в г. Мурманске общей площадью 87 кв.м, здание столовой общей площадью 143,4 кв.м, здание учебных классов общей площадью 471,4 кв.м, расположенного по адресу: Мурманская область, Печенгский район, н.п. Лиинахамари (далее – имущество), на предмет соответствия требованиям действующего законодательства Российской Федерации;

2. Приостановить проведение процедуры аукциона по продаже высвобождаемого недвижимого военного имущества ПУ ФСБ России: недвижимого военного имущества ФСБ России: матросская чайная Службы в г. Мурманске общей площадью 158,20 кв.м, склад № 104 Службы в г. Мурманске общей площадью 119,3 кв.м, здание гаража общей площадью 134,4 кв.м, здание гауптвахты общей площадью 123,9 кв.м, здание мастерской общей площадью 232,8 кв.м, мастерская Службы в г. Мурманске общей площадью 302,3 кв.м, пилорама Службы в г. Мурманске общей площадью 129,7 кв.м, здание склада общей площадью 465,4 кв.м, склад № 87 Службы в г. Мурманске общей площадью 75,6 кв.м, склад № 97 Службы в г. Мурманске общей площадью 122,9 кв.м, служебное помещение Службы в г. Мурманске общей площадью 87 кв.м, здание столовой общей площадью 143,4 кв.м, здание учебных классов общей площадью 471,4 кв.м, расположенного по адресу: Мурманская область, Печенгский район, н.п. Лиинахамари, до момента принятия решения по настоящей жалобе.

Приложение:

- 1) Копии свидетельства о государственной регистрации ООО «Арктик Дент Плюс»;
- 2) Копия свидетельства о постановке на учет в налоговом органе;
- 3) Копия протокола об избрании на должность директора;
- 4) Копия приказа о вступлении в должность;
- 5) Доказательства направления настоящей жалобы Управлению;
- 6) Копия извещения о проведении аукциона;
- 7) Копия извещения о проведении аукциона в 2015 году.
- 8) Сведения с публичной кадастровой карты в отношении земельных участков.

24 мая 2017 года

Директор
ООО «Арктик Дент Плюс»



Д.Ю. Казначеева