

В \_\_\_\_\_ районный суд г. Томска  
истец: \_  
дата рождения:  
паспорт:\_\_\_\_\_ выдан \_\_\_.\_\_.20\_\_ г.

код подразделения:  
адрес: г. Томск,  
представитель истца:  
адрес: \_

ответчик 1: Управление федеральной службы  
государственной регистрации, кадастра и  
картографии по Томской области  
ИНН 7017107837 ОГРН 1047000304823  
адрес: 634003, Томская область, город Томск,  
ул. Пушкина, д.34/1

ответчик 2: ООО «\_\_\_\_\_»  
ИНН \_\_\_\_\_ ОГРН \_\_\_\_\_  
адрес: \_

ответчик 3: \_\_\_\_\_ ФИО \_\_\_\_\_  
паспорт:\_\_\_\_\_, выдан\_\_\_\_\_.г.  
\_\_\_\_\_

адрес: \_  
ответчик 4: ООО «\_\_\_\_\_»  
ИНН \_\_\_\_\_ ОГРН \_\_\_\_\_  
адрес: \_

третье лицо:  
дата рождения: \_\_\_\_\_ г.,  
паспорт: \_\_\_\_\_  
выдан \_\_\_\_\_  
код подразделения  
адрес: г. Томск,

#### Исковое заявление о признании торгов недействительными

1.1. В 20\_\_ г. я, \_\_\_\_\_ ФИО \_\_\_\_\_ и \_\_\_\_\_ ФИО \_\_\_\_\_ заключили кредитный договор под залог своей квартиры. После возникновения задолженности кредитор обратился с иском в суд, было вынесено судебное решение о взыскании долга и обращения взыскания на заложенную квартиру. В последующем я, исполняя мировое соглашение, заключенное с кредитором выплатил в соответствии с согласованным с кредитором графиком \_\_\_\_\_ руб., однако, поскольку судом было постановлено взыскивать также «повышенные проценты» на будущие времена, то долг продолжал расти и на конец ноября 20\_\_ г. составлял \_\_\_\_\_ руб., а на июнь 20\_\_ г. не более \_\_\_\_\_ руб. Взыскатель ООО «\_\_\_\_\_» обратился за получением исполнительного листа, предъявив исполнительный лист в УФССП. Было возбуждено исполнительное производство. После истечении срока мирового соглашения, в соответствии с которым, я, как указывал выше, выплатил более \_\_\_\_\_ руб., что сумму долга не уменьшило, были возобновлены процедуры по реализации заложенного имущества. Квартира была выставлена на торги с датой проведения аукциона \_\_\_.\_\_.20\_\_. Определениями суда от конца ноября 20\_\_ г. исполнительное производство об

обращении взыскания на заложенную квартиру было приостановлено, квартира была снята с торгов.

Кредитор отреагировал на это тем, что заключил договор уступки прав требования на физическое лицо, затем это физическое лицо заключило договор с неким ООО. Указанное ООО, действуя на основании договора с этим физическим лицом, как бы провело торги по реализации моей квартиры, признало их не состоявшимися при том, что информация о торгах никаким разумным образом опубликована не была, и затем, действуя на основании договора с тем же физическим лицом, совершила сделку о передаче ему заложенной квартиры в собственность за \_\_\_\_\_ руб. Рыночная стоимость этой квартиры на октябрь 20\_\_ г. составляла, согласно оценки, \_\_\_\_\_ руб. В последующем \_\_\_\_\_ я обратился в Управление федеральной службы государственной регистрации, кадастра и картографии по Томской области (Росреестр) с заявлением о регистрации права собственности на себя в отношении указанной квартиры. Исходя из ответа Росреестра, единственное, что помешало зарегистрировать право собственности на квартиру – это наличие арестов на данную квартиру в рамках исполнительных производств. Такова же позиция \_\_\_\_\_, который обратился в \_\_\_\_\_ районный суд г. Томска с иском о снятии указанных арестов, полагая, что только они мешают регистрации его права собственности на квартиру, дело № 2-\_\_\_\_/20\_\_.

1.2. Согласно пункту 3 статьи 1 ГК РФ при установлении, осуществлении и защите гражданских прав и при исполнении гражданских обязанностей участники гражданских правоотношений должны действовать добросовестно. В силу пункта 4 статьи 1 ГК РФ никто не вправе извлекать преимущество из своего незаконного или недобросовестного поведения.

Действия кредитора и связанных с ним лиц можно считать недобросовестными по их общему очевидному смыслу, с последствиями в порядке ч.2 ст.10 ГК РФ, даже независимо от нарушения конкретных правовых норм, а эти нарушения множественны, и каждый из них критичен.

2.1.В соответствии ст.210 ГПК исполнение судебных решений производится в порядке, предусмотренном законодательством. Единственный закон, который регулирует этот порядок – 229-ФЗ «О исполнительном производстве».

Согласно, п.1 ст.78 229-ФЗ «О исполнительном производстве» исполнение судебного решения производится на основании исполнительного документа. Сопоставляя со ст.12 того же закона, мы понимаем, что судебные решения подлежат исполнению через исполнительный лист.

П.3 ст.78 229-ФЗ «О исполнительном производстве» гласит, что заложенное имущество реализуется в порядке, установленном ГК РФ и 102-ФЗ «Об ипотеке»

Согласно п.1 ст.57 102-ФЗ «Об ипотеке» публичные торги могут организовываться и проводиться органами, на которых возлагается исполнение судебных решений.

В данной ситуации \_\_\_\_\_ оставил предмет залога за собой, однако, согласно абз.2 п.5 ст.58 102-ФЗ «Об ипотеке», в случае судебной реализации обязан известить не только организатора торгов, но и судебного пристава-исполнителя. Из этого мы понимаем, что законом не предусмотрен другой способ реализации залогового имущества, кроме как через судебного пристава-исполнителя, и что формальная процедура, предусмотренная законом не соблюдена.

2.2.1 В соответствии с постановлением Правительства Российской Федерации от 10.09.2012 №909 информация о проведении торгов заложенного имущества, подлежит размещению на [www.torgi.gov.ru](http://www.torgi.gov.ru), что сделано не было.

\_\_\_\_\_ и ООО «\_\_\_\_\_» не могли опубликовать объявление на сайте [www.torgi.gov.ru](http://www.torgi.gov.ru), так как данная платформа является правительственной, но это не освобождает их от публикации, а наоборот коррелирует с той нормой, что организации торгов занимаются государственные органы.

2.2.2 Также информация, согласно норме п.3 ст.57 Федерального закона «Об ипотеке (залоге недвижимости)» от 16.07.1998 № 102-ФЗ, должна быть размещена в периодическом издании, являющимся официальным информационным органом органа исполнительной власти субъекта Российской Федерации по месту нахождения недвижимого имущества. В протоколах о признании открытого аукциона несостоявшимся указано, что извещение о проведении открытого аукциона по продаже заложенного имущества было размещено в газете «Томские новости» в выпусках от \_\_\_.20\_\_ и \_\_\_.20\_\_. Информация о том, что издание «Томские новости» является официальным информационным органом органа исполнительной власти субъекта Российской Федерации отсутствует, в т.ч. на сайте Роскомнадзора. Вместе с тем, газета «Томские новости» выходит тиражом 10000 экз. по Томской области при численности населения 1 043 385 чел. в Томской области, что составляет 1% охвата населения. Вместе с тем, газета «Томские новости» рассчитана для доступа к информации на круг лиц, не имеющих возможности получать информацию в сети Интернет.

2.3.1 Согласно абз.2 ст.71 Постановления Пленума Верховного Суда РФ №50 «О применении судами законодательства при рассмотрении некоторых вопросов, возникающих в ходе исполнительного производства», приведенный в пункте 1 статьи 449 ГК РФ перечень оснований для признания публичных торгов недействительными не является исчерпывающим. Такими основаниями могут быть, в частности, публикация информации о проведении публичных торгов в ненадлежащем периодическом издании. Нарушения, допущенные организатором публичных торгов, признаются существенными, если с учетом конкретных обстоятельств дела судом будет установлено, что они повлияли на результаты публичных торгов (в частности, на формирование стоимости реализованного имущества и на определение победителя торгов) и привели к ущемлению прав и законных интересов истца.

2.3.2 В соответствии ч.2 ст.168 ГК РФ сделка, нарушающая требования закона, при этом посягающая на интересы третьих лиц ничтожна.

Согласно абз.2 ст.74 Постановления Пленума Верховного Суда РФ №25 «О применении судами некоторых положений раздела I части первой Гражданского кодекса Российской Федерации» договор, условия которого противоречат существу законодательного регулирования соответствующего вида обязательства, может быть квалифицирован как ничтожный.

2.3.3 Как указано в статье 12 ГК РФ защита гражданских прав осуществляется в том числе путем признания оспоримой сделки недействительной и применения последствий ее недействительности, применения последствий недействительности ничтожной сделки.

Таким образом, \_\_\_\_\_ свое предполагаемое право на недвижимость пытается зарегистрировать, но Росреестр отказывает ему в этом только на основание того, что имеются аресты.

Полагаю, что действия Росреестра и \_\_\_\_\_ являются незаконными.

1. Согласно ст.31 ГПК иск к нескольким ответчикам, проживающим или находящимся в разных местах, предъявляется в суд по месту жительства или адресу одного из ответчиков по выбору истца.

2. Согласно, ст.30 ГПК иски о правах на жилые помещения, прочно связанные с землей, а также об освобождении имущества от ареста предъявляются в суд по месту нахождения этих объектов или арестованного имущества.

Кроме того, в соответствии со статьей 148 ГПК на стадии подготовки дела к судебному разбирательству суд должен определить, из какого правоотношения возник спор и какие нормы права подлежат применению при разрешении дела. Данный спор возник в соответствии с кредитным договором и в связи с правами на объект недвижимости.

1. В соответствии с п.2 ст.17 Закона №2300-1 «О защите прав потребителей» иск предъявлен по месту жительства истца. Данный спор возник по кредитному договору, который был заключен с целями, не связанными с предпринимательской деятельностью.

Заключение кредитором договора цессии не может лишать заемщика его прав, предусмотренных законом.

Тем более факт о споре на объект недвижимости затрагивает права потребителя и может быть предъявлены также в суд по месту жительства или месту пребывания истца, а также должны рассматриваться по месту нахождения имущества.

2. Кроме того, из анализа процессуального законодательства, в частности, статьи 203, 203.1 ГПК РФ, в свете ч. 4 ст. 1 ГПК РФ, мы понимаем, что споры связанные с исполнением решения суда разрешаются судом, вынесшим первоначальное решение.

В соответствии с п. 3 ст. 17 Закона №2300-1 «О защите прав потребителей» прошу освободить истца от уплаты госпошлины.

В соответствии с ч. 3, 4 ст. 1, ч. 2 ст.10, статьями 12, 166, 167, 168, 169, 170, 173.1, 449, 449.1 Гражданского кодекса Российской Федерации, статья 210 Гражданского процессуального кодекса, 229-ФЗ «О исполнительном производстве», статьями 57,58 102-ФЗ «об ипотеке», Постановлением Пленума Верховного Суда РФ N 25 "О применении судами некоторых положений раздела I части первой Гражданского кодекса Российской Федерации", Постановлением Пленума Верховного Суда РФ N 50 "О применении судами законодательства при рассмотрении некоторых вопросов, возникающих в ходе исполнительного производства", Постановлением Правительства Российской Федерации от 10.09.2012 № 909

прошу:

1. запретить Управлению федеральной службы государственной регистрации, кадастра и картографии по Томской области совершать регистрационные действия о отношении объекта недвижимости, расположенного по адресу: \_\_\_\_\_, на основании какого-либо из вышеуказанных документов.

2. признать результаты торгов, проводимые в форме открытого аукциона ООО «\_\_\_\_\_» по договору поручения \_\_\_\_\_ в отношении квартиры по адресу \_\_\_\_\_ недействительными;

3. признать недействительными: договор об оказании услуг по проведению открытого аукциона от \_\_\_.\_\_.20\_\_, заключенного между \_\_\_\_\_ и ООО «\_\_\_\_\_» по проведению открытого аукциона по продаже квартиры по адресу: \_\_\_\_\_, поручение \_\_\_\_\_ от \_\_\_.\_\_.20\_\_, протоколы о признании торгов по продаже квартиры по адресу: \_\_\_\_\_, протокола о передаче предмета ипотеки от \_\_\_.\_\_.20\_\_, согласие об оставлении нереализованного имущества за собой от \_\_\_.\_\_.20\_\_.

Прошу истребовать из \_\_\_\_\_ районного суда г. Томска материалы гражданского дела № 2-\_\_\_\_/20\_\_\_\_, а также материалы гражданского дела №2-\_\_\_\_/20\_\_\_\_.

Приложение:

1. доказательство направления копии иска ответчикам и третьим лицам;
2. заявление в Росреестр \_\_\_\_\_ с отметкой о принятии, с копией;
3. копия ответа Росреестра, с оригиналом для сверки;
4. заверенная судом копия определения \_\_\_\_\_ районного суда г. Томска от \_\_\_.\_\_.20\_\_ г. №2-\_\_\_\_/20\_\_;
5. заверенная судом копия заочного решения от \_\_\_.\_\_.20\_\_;
6. отчет ООО «Бюро оценки «ТОККО» об оценки стоимости квартиры от \_\_\_.\_\_.20\_\_.