

4

**В Управление Федеральной службы  
государственной регистрации, кадастра и  
картографии по г. Москве.**

### **Жалоба на действия (бездействия) финансового управляющего**

Решением Арбитражного суда г. Москвы от 17.01.2019 г. по делу №А40-252052/18-73-309 «Ф» то рождения:

несостоятельным (банкротом), и введена процедура реализации имущества гражданина. Определением от 26.11.2020 финансовым управляющим назначен

Сообщением № 6538705 от 23.04.2021 (21:35 МСК), на сайте fedresurs.ru, о проведении торгов, выставлен на продажу лот №1 в форме открытого аукциона, открытой форме подачи предложений о цене, торги назначены на 10.06.2021 12:00 на ЭТП ООО «Аукционы Федерации» в форме электронного аукциона, открытого по составу участников и форме подачи предложений о цене по продаже имущества гражданина-должника являющегося предметом залога.

Лот № 1 (объект недвижимого имущества с назначением: жилое помещение, а именно: четырёхкомнатная квартира, с кадастровым номером: 38:36:000025:1367, общей площадью 60,2 кв. м, расположенная по адресу (местоположение): Иркутская обл., г. Иркутск, пр-кт. Маршала Жукова, д. 82, кв. 2; дата государственной регистрации: 09.04.2012г., номер государственной регистрации: 38-38-01/001/2012-463. Объект недвижимого имущества обременён ипотекой в силу закона на основании Кредитного договора № 1439/0098671 от 04.04.2012 г.; залогодержатель: «Азиатско-Тихоокеанский Банк» (ПАО))

Согласно части 8 статьи 110 Федерального закона от 26.10.2002 N 127-ФЗ "О несостоятельности (банкротстве)" (далее - Закон о банкротстве) в качестве организатора торгов выступает внешний управляющий или привлекаемая для этих целей специализированная организация.

В данном случае организатором торгов является конкурсный управляющий

Так при размещении объявления о проведении торгов, арбитражным управляющим не были указаны существенные данные и факты, характеризующие указанный лот №1. А именно, в объявлении отсутствует информация о зарегистрированных в указанном жилом объекте недвижимости трех граждан, в том числе двух несовершеннолетних. Данная информация управляющему неоднократно предоставлялась.

Отсутствует информация о количестве проживающих в данный момент граждан.

Отсутствует информация о наличии незаконной перепланировки, в виде переноса мокрых зон и удаления балконного блока, произведенных в 2012 году. Данный факт известен и финансовому управляющему и залоговому кредитору, которые производили ежегодный осмотр, проверку имущества и фотофиксацию.

Существенным условием договора купли-продажи жилых помещений, в которых проживают лица, сохраняющие в соответствии с законом право пользования этим жилым помещением после его приобретения покупателем, является указание на этих лиц и их права на пользование продаваемым жилым помещением (ст. 558ГК РФ).

Отсутствует информация о размере долей собственников указанной квартиры.

Отсутствует информация о наличии (отсутствии) задолженностей и ее размере перед управляющей компанией \_\_\_\_\_ которая на текущий момент составляет 75 925,23 рублей.

Также в проекте договора купли-продажи совершенно отсутствует информация о сособственнике помещения, \_\_\_\_\_ которая является обязательной стороной сделки при заключении договора купли продажи, по результатам торгов.

Договор считается заключенным, если стороны достигли соглашения по всем существенным условиям договора (в требуемой форме) в соответствии с п. 1 ст. 432ГК РФ. Однако собственник ½ доли квартиры \_\_\_\_\_ совершенно не представлена в проекте договора купли продажи, как обязательная сторона будущей сделки.

Также нет информации о том, что при подаче заявки на участие в торгах необходимо учитывать правовую позицию, изложенную в Определении Верховного суда РФ № 306-ЭС19-22343 от 04. 06. 2020 года по делу № А65-40314/2018 в части обязательности предложения собственникам имущества приобрести их доли по стоимости победителя торгов.

По аналогии с другими объявлениями, размещенными в рамках реализации на открытых торгах, размещенными на официальном сайте Федресурса (fedresurs.ru), информация в объявлении должна выглядеть так:

Лот №1. Жилое помещение (квартира) общей площадью 60,2 кв.м. (кадастровый номер № 38:36:000025:1367) в жилом помещении зарегистрировано 3 чел., в том числе 2 несовершеннолетних.

Правообладатели: Объект  
недвижимого имущества обременён ипотекой в силу закона на основании Кредитного  
договора № 1439/0098671 от 04.04.2012 г.; залогодержатель: «Азиатско-Тихоокеанский  
Банк» (ПАО).

Размер задолженности за услуги ЖКХ на май 2021 года составляет 75 925,23 рублей.

В объекте имеется незарегистрированная в установленном законом порядке  
перепланировка, в виде переноса мокрых зон, а также удаления балконного блока с частью  
несущей стены.

При подаче заявки необходимо учитывать, что в конкурсную массу должника  
включена Финансовым управляющим и продаётся 100% квартиры,  
принадлежащей При подаче заявки на  
участие в торгах необходимо учитывать правовую позицию, изложенную в Определении  
Верховного суда РФ № 306-ЭС19-22343 от 04. 06. 2020 года по делу № А65-40314/2018 в  
части обязательности предложения собственникам имущества приобрести их доли по  
стоимости победителя торгов.

Учитывая то, что финансовый управляющий крайне  
недобросовестно подходит к организации торгов в части сроков, имея в наличии  
готовое положение о продаже имущества, он только спустя 5 месяцев приступил к  
такой организации. С учетом нарушений, допущенных Организатором торгов, при  
размещении объявления о продаже, нарушений в проекте правоустанавливающего  
документа, необходимого для подписания по итогам торгов, недостоверной  
информации, что нарушает права потенциальных покупателей, это может повлечь  
оспаривание в дальнейшем их результатов.

Таким образом данный факт может существенно увеличить сроки, итак,  
затянувшейся процедуры продажи имущества и процедуры несостоятельности в  
целом, что существенно нарушит права как мои

и лиц, находящихся на иждивении, в том числе в виде существенных  
в.

Отсутствие предоставления возможности для меня выкупа доли на личные  
заемные средства, по результатам торгов, ввиду неучтенной правовой позиции,  
изложенной в Определении Верховного суда РФ № 306-ЭС19-22343 от 04. 06. 2020 года  
по делу № А65-40314/2018, также может нарушить права мои и несовершеннолетних  
детей, которым по закону положены доли в указанной квартире, ввиду использования  
материнского капитала при покупке данного объекта недвижимости.

Указанные нарушения, допущенные финансовым управляющим, могут  
привести к потере единственного жилья, а, как следствие, и нарушение  
конституционного права на жилье, в соответствии с частью 1 статьи 40 Конституции  
Российской Федерации.

С учетом изложенного и руководствуясь Федеральным законом "О несостоятельности (банкротстве)" от 26.10.2002 N 127-ФЗ, Федеральным законом "О защите конкуренции" от 26.07.2006 N 135-ФЗ, а также "Кодексом Российской Федерации об административных правонарушениях" от 30.12.2001 N 195-ФЗ, прошу рассмотреть жалобу по существу и принять решение, относительно указанных нарушений финансового управляющего в соответствии с действующим законодательством.

Приложение:

1. Решение суда о назначении финансовым управляющим
2. Свидетельство на право собственности объекта недвижимости, расположенного по адресу (местоположение): Иркутская обл., г. Иркутск, пр-т. Маршала Жукова, д. 82, кв. 2
3. Справка о зарегистрированных гражданах.
4. Справка о наличии задолженности за услуги ЖКХ.
5. Свидетельство о браке.
6. Проект договора купли-продажи по лоту № 1
7. Извещение о проведении торгов №0029747 от 23.04.2021г.