

**В Управление федеральной  
антимонопольной службы по  
Московской области**

Адрес: 123154, город Москва,  
Карамышевская набережная, дом 44

**Заявитель жалобы:**

Московское областное УФАС  
Рег. номер 7145/21  
зарегистрирован 24.02.2021



**адрес эл. почты: margina\_96@mail.ru**

**Организатор торгов –**

«29» декабря 2020 г.

**ЖАЛОБА**

**на действия организатора торгов – финансового управляющего должника  
при проведении торгов в форме публичного предложения по продаже  
имущества**

Решением Арбитражного суда Московской области от 11.12.2018 по делу № А41-105915/17 Изюмская Юлия Борисовна, СНИЛС 038-935-399 03, ИНН 772515069071, признана несостоятельной (банкротом), в отношении нее введена процедура реализации имущества гражданина.

Финансовым управляющим имуществом Изюмской Ю.Б. утверждён член Союза «СРО АУ «Стратегия» Мазаев Александр Сергеевич (ИНН 774325345111, регистрационный номер в сводном государственном реестре

арбитражных управляющих –17395, адрес для направления корреспонденции: 125008, г. Москва, ул. Большая Академическая 47,2,37).

Определением Арбитражного суда Московской области по делу № А41-105915/17 от 18.09.2018 (рез. часть от 12.09.2018) заявление  
очени в реестр требований кредиторов  
частично признаны обоснованными и  
подлежащими включению в третью очередь реестра требований кредиторов в  
размере 750 000 руб. 00 коп.

Таким образом, Марфина Валентина Александровна является кредитором  
Изюмской Юлии Борисовны.

Определением Арбитражного суда Московской области по делу № А41-105915/17 от 11.07.2018 (рез. часть от 04.07.2018) заявление ООО УК «РФЦ-Капитал» Д.У. Закрытый кредитный паевый инвестиционный фонд «Паллада – Доступный кредит» о включении в реестр требований кредиторов  
удовлетворено, в третью очередь реестра треоованияи  
кредиторов должника включено: 712 767 руб. 12 коп., из которых: 412 767 руб.  
12 коп. – проценты за пользование займом и 300 000 руб. – неустойка, как  
обеспеченное залогом имущества должника по договору залога № ДИДК-  
253/2012 от 21.12.2012.

Позднее, 26.06.2019 (рез. часть от 19.06.2019) Арбитражным судом  
Московской области по делу №А41-105915/17 вынесено определение о  
процессуальном правопреемстве залогового кредитора с ООО УК «РФЦ-  
Капитал» Д.У. Закрытый кредитный паевый инвестиционный фонд «Паллада  
– Доступный кредит» на ООО «Станица».

Таким образом, залоговым кредитором в отношении принадлежащего  
должнику имущества, а именно – квартиры, назначение жилое, общей  
площадью 69,7 кв.м, этаж 13, расположенной по адресу: Московская область,  
город Дмитров, микрорайон Аверьянова, дом 6, квартира 71, в настоящее время  
является ООО «Станица».

Определением Арбитражного суда Московской области от 30.06.2020 (рез.  
часть от 23.06.2020) по делу №А41-105915/17 разрешены разногласия,  
возникшие между должником конкурсным кредитором  
Марфиной В.А. и финансовым управляющим относительно  
цены реализации имущества, а именно квартиры, назначение жилое, общей  
площадью 69,7 кв.м, этаж 13, расположенной по адресу: Московская область,  
город Дмитров, микрорайон Аверьянова, дом 6, квартира 71, установлена  
начальная продажная цена в отношении принадлежащего должнику имущества  
в размере 6 273 000 руб. 00 коп. (приложение № 3).

Определение Арбитражного суда Московской области от 30.06.2020 (рез.  
часть от 23.06.2020) по делу №А41-105915/17 вынесено на основании  
представленного в материалы дела отчёта об оценке АНО «Московский  
областной центр судебных экспертиз», определившего реальную (рыночную)  
стоимость принадлежащего

Вместе с тем, пункт 10.3 Положения, содержит условие, согласно  
которому торги посредством публичного предложения будут продолжаться до

снижения цены в размере 50% от начальной цены продажи имущества посредством публичного предложения (цена отсечения), которая составляет (с учётом изменений, внесённых определением АС Московской области от 30.06.2020 (рез. часть от 23.06.2020) по делу №А41-105915/17) 2 822 850 руб.

полагая, что цена отсечения на этапе публичного предложения по продаже залогового имущества должника должна составлять не менее 70% от начальной цены на повторных торгах, т.е.  $(6\,273\,000 * 0,9 * 0,7)$  руб. = 3 951 990 руб., (что представляет собой сумму, сопоставимую со средней между первоначальной ценой, указанной в пункте 3.2 Положения о реализации – 4 887 000 руб. и ценой отсечения, указанной в пункте 10.3 Положения – 2 199 150 руб., т.е.  $(4\,887\,000 + 2\,199\,150) / 2$ ) руб. = 3 543 075 руб.), обратилась в арбитражный суд с заявлением о разрешении разногласий между конкурсным кредитором \_\_\_\_\_ залоговым кредитором ООО «Станица» и финансовым управляющим Мазаевым Александром Сергеевичем по вопросу порядка и условий проведения торгов по реализации предмета залога, мотивируя своё заявление наличием в Положении о порядке и условиях проведения торгов по реализации недвижимого имущества Изюмской Ю. Б., находящегося в залоге у ООО «Станица» (далее – Положение) условий, противоречащих норме пункта 1.1 статьи 139 Закона о банкротстве, в которой определено, что порядок, сроки и условия продажи имущества должника должны быть направлены на реализацию имущества должника по наиболее высокой цене и должны обеспечивать привлечение к торгам наибольшего числа потенциальных покупателей.

В просительной части заявления было заявлено, в частности, требование о внесении изменений в пункт 10.3 Положения, поскольку указанное условие нарушает права \_\_\_\_\_, как конкурсного кредитора: так как приводит к занижению реальной стоимости имущества должника, и, как следствие, существенно сокращает возможность получить удовлетворение своих требований, включённых в реестр требований кредиторов должника, в рамках дела о банкротстве №А41-105915/17.

Определением Арбитражного суда Московской области от 06.10.2020 (рез. часть от 29.09.2020) по делу №А41-105915/17 в удовлетворении заявления конкурсного кредитора \_\_\_\_\_ разрешении разногласий по вопросу порядка, условий продажи предмета отказано (приложение №4).

Указанное обстоятельство послужило основанием для обращения заявителя с апелляционной жалобой в Десятый арбитражный апелляционный суд.

В настоящее время жалоба \_\_\_\_\_ принята судом апелляционной инстанции к производству, судебное заседание по её рассмотрению назначено на 02.02.2021 на 17 час. 15 мин. (определение суда от 23.11.2020 – приложение №5 к настоящей жалобе).

Копия апелляционной жалобы направлялась её подателем в адрес участвующих в деле лиц, включая \_\_\_\_\_, выступающего организатором торгов по продаже имущества \_\_\_\_\_

Вместе с тем, в нарушение принципа добросовестности и разумности действий арбитражного управляющего (пункт 4 статьи 20.3 Закона о банкротстве) \_\_\_\_\_ не дожидаясь результатов рассмотрения апелляционной жалобы конкурсного кредитора, назначил торги по продаже имущества \_\_\_\_\_ сведения о чём разместил на сайте ЕФРСБ

(сообщение от 17.12.2020 № 5896818) и на эл.площадке по адресу: <https://bankrupt.electro-torgi.ru/public/public-offers/view/25817/> (приложения №6-7).

У Марфиной Валентины Александровны имеются веские основания полагать о наличии у Мазаева А. С. заинтересованности в проведении торгов по продаже имущества Изюмской Ю. Б. с грубым нарушением баланса интересов как конкурсных кредиторов должника, так и потенциальных участников торгов, вопреки нормам законодательства о защите конкуренции.

Данный вывод основан на следующем.

Договор уступки прав требования цессии) от 20.02.2019 № Д (УС)-024-200219, заключённый между ООО УК «РФЦ-Капитал» Д. У. Закрытым кредитным паевым инвестиционным фондом «Паллада – Доступный кредит» и ООО «Станица», послужил основанием для процессуального правопреемства по требованиям, включённым в реестр требований кредиторов Изюмской Ю. Б. на основании договора займа от 21.12.2012 № ДЗДК-253/2012, договора залога от 21.12.2012 № ДИДК-253/2012.

В настоящее время на рассмотрении Дмитровской городской прокуратуры находится заявление Изюмской Ю. Б. о проведении проверки в отношении ООО УК «РФЦ-Капитал» Д. У. Закрытым кредитным паевым инвестиционным фондом «Паллада – Доступный кредит» (ИНН 7444036805, ОГРН 1027402052347, юр. адрес: 455008, Челябинская область, город Магнитогорск, проспект Карла Маркса, дом 212, помещение 1) на предмет соответствия действий юридического лица по уступке прав требования (по договору залога от 21.12.2012 № ДИДК-253/2012, договору займа от 21.12.2012 ДЗДК-253/2012) договором № Д (УС)-024-200219 от 20.02.2019.

Изюмская И. Б., обращаясь с заявлением о проведении проверки на соблюдение требований законодательства в надзорный орган, указала на ничтожность заключённого между ООО УК «РФЦ-Капитал» Д. У. Закрытым кредитным паевым инвестиционным фондом «Паллада – Доступный кредит» и ООО «Станица» в силу следующего:

- согласно ответу «Депозитарные и корпоративные технологии», имущество Изюмской Ю. Б., а именно, - трёхкомнатная квартира, расположенная по адресу: Московская область, г. Дмитров, Аверьянова микр., дом 6, кв. 71, никогда не входило в состав активов ЗКПИФ «Паллада-Доступный кредит», никогда не входило в состав активов ЗКПИФ «Паллада-Доступный кредит», в нарушение Правил доверительного управления Закрытым кредитным паевым инвестиционным фондом «Паллада – Доступный кредит».
- как следует из ответа ООО «Депозитарные и корпоративные технологии» (специализированного депозитария фонда), сведения об имуществе Изюмской Ю. Б. (на совершение сделок с которым требовалось обязательное согласие депозитария) у депозитария отсутствуют, что прямо указывает на нарушение установленного Правилами доверительного управления фондом порядка на одобрение совершенной сделки.
- договор цессии № Д (УС)-024-200219 первоначальным кредитором и ООО

признания недействительными оспоримых сделок.

Пунктом 1 статьи 168 ГК РФ определено, что, за исключением случаев, предусмотренных пунктом 2 настоящей статьи или иным законом, сделка, нарушающая требования закона или иного правового акта, является оспоримой, если из закона не следует, что должны применяться другие последствия нарушения, не связанные с недействительностью сделки. Пункт 2 настоящей статьи, в свою очередь, гласит, что сделка, нарушающая требования закона или иного правового акта и при этом посягающая на публичные интересы либо права и охраняемые законом интересы третьих лиц, ничтожна.

Пункт 73 Постановления Пленума Верховного Суда РФ от 23.06.2015 № 25 «О применении судами некоторых положений раздела I части первой Гражданского кодекса Российской Федерации» (далее – Постановление №25) содержит разъяснение, согласно которому сделка ничтожна в силу прямого указания закона на её ничтожность.

Пунктом 74 Постановления №25 установлено, что ничтожной также является сделка, нарушающая требования закона или иного правового акта и при этом посягающая на публичные интересы либо права и охраняемые законом интересы третьих лиц.

Пункт 75 Постановления №25 применительно к статьям 166 и 168 ГК РФ раскрывает публичные интересы, в частности, как интересы неопределённого круга лиц.

Из содержащихся в Постановлении №25 разъяснений также следует, что сделка, при совершении которой был нарушен явно выраженный законодательный запрет, является ничтожной как посягающая на публичные интересы.

Положения части 18 статьи 155 ЖК РФ, введённые в действие Федеральным законом от 26.07.2019 № 14-ФЗ, содержат явно выраженный законодательный запрет на заключение договора об уступке права (требования) по возврату просроченной задолженности по внесению платы за жилое помещение и коммунальные услуги с лицом, отличным от организации-преемника управляющей компании, уступающей данные права.

В силу указанных обстоятельств торги по продаже имущества Изюмской Юлии Борисовны, назначенные на 25.01.2021 в форме публичного предложения на Электронной торговой площадке ELECTRO-TORGI.RU, являются ничтожными в силу закона, поскольку назначены организатором в нарушение принципа добросовестности.

На основании вышеизложенного, во избежание заключения на торгах сделки (договора купли-продажи), которая заведомо будет иметь порок недействительности, в соответствии со статьёй 8.1 Федерального закона от 26.07.2006 № 135-ФЗ «О защите конкуренции», статьёй 12 ГК РФ,

#### **ПРОШУ:**

- Признать жалобу обоснованной.