

### Жалоба на действия организатора торгов

Решением Арбитражного суда Московской области от 27.05.2019 года по делу № А41-5062/2019 (дата рождения: 20.07.1973 года, адрес: 142073, г

« ) признан несостоятельным (банкротом); введена процедура реализации имущества гражданина. Определением Арбитражного суда Московской области от 22.09.2020 г. финансовым управляющим должника

) утверждена

Определением Арбитражного суда Московской области от 20.10.2021г. по делу №А41-5062/19 суд утвердил Положение о продаже имущества должника (далее – Положение о продаже имущества). Согласно Положению, продаже подлежит следующее имущество :

Лот №1	Жилое помещение кадастровый номер №77:01:0005012:2600, расположенное по адресу: г. Москва, р-н Хамовники, пер. Оболенский, д. 7, кв. 50, площадь: 132,00 кв.м, этаж 3. Доля в праве (1/6)
Лот №2	Объект, квартира 193,00 кв.м, расположенная по адресу: Ленинский пр-кт , д.

	126 , кв.79 кадастровый номер 77:07:0013007:13558
Лот №3	Объект, Помещение 15.00 кв.м. расположенный по адресу: г. Москва, Ленинский пр-кт , д. 126 , III , кадастровый номер 77:07:0013007:13662
Лот №4	Объект, помещение 17,00 м2, адрес: Москва, пр-кт Ленинский, д 126, пом. III 8, кадастровый номер 77:07:0013007:13661

Также, в соответствии с Положением, организатором торгов выступает **финансовый управляющий Должника**. Торги по продаже имущества должника проводятся в электронной форме на **электронной торговой площадке ООО «Аукционы Федерации» в сети «Интернет» по адресу: <http://alfalot.ru>** (далее – ЭТП) путем проведения открытых торгов в форме аукциона, открытого по составу участников с закрытой формой представления предложений о цене.

Сведения о торгах опубликованы в Едином федеральном реестре сведений о банкротстве (далее - ЕФРСБ) сообщением №7821964 от 07.12.2021г.

Согласно Письму от 30.06.2016г. №РП/44252/16 ФАС «Об обжаловании действий конкурсного управляющего при проведении торгов по реализации имущества должников банкротов в порядке ст.18.1 Закона о конкуренции» *по общему правилу статьи 18.1 Закона о защите конкуренции жалобы на действия (бездействие) юридического лица, организатора торгов, конкурсной или аукционной комиссии при организации и проведении торгов, обязательных в силу законодательства Российской Федерации, рассматриваются территориальными органами ФАС России по месту нахождения организатора торгов.* Согласно данным Оболенцевой Алевтины Викторовны., финансовый управляющий \_\_\_\_\_ отправляет и получает почтовую корреспонденцию по адресу \_\_\_\_\_

Ввиду указанного, в соответствии с письмом ФАС РФ от 30.06.2016г. №РП/44252/16 рассмотрение указанной жалобы подведомственно УФАС РФ по Кабардино-Балкарской республике.

\_\_\_\_\_ считает, что Положение о продаже имущества \_\_\_\_\_ и организованные в соответствии с указанным Положением торги нарушают нормы Закона о банкротстве и Закона о защите конкуренции.

**ФИНАНСОВЫЙ УПРАВЛЯЮЩИЙ \_\_\_\_\_ ПРОДАЕТ  
ИМУЩЕСТВО, КОТОРОЕ ПРИНАДЛЕЖИТ \_\_\_\_\_**

Согласно п.1, ст. 213.26 Закона о банкротстве *все имущество гражданина, имеющееся на дату принятия решения арбитражного суда о признании гражданина банкротом и введении реализации имущества гражданина и выявленное или приобретенное после даты принятия указанного решения, составляет конкурсную массу, за исключением имущества, определенного пунктом 3 настоящей статьи.*

10 мая 2001 года между Викторовой заключен брачный договор, согласно условиям которого **имущество, принадлежащее каждому из супругов до вступления в брак, а также имущество,**

**полученное каждым из супругов в период брака в дар, в порядке наследования или иным безвозмездным сделкам, является его собственностью.** Имущество, нажитое супругами во время брака, является в период брака общей совместной собственностью супругов, независимо от того, на чьи доходы оно было приобретено, за исключением имущества, указанного в пункте 2.2 брачного договора, а также за исключением случаев, предусмотренных настоящим договором.

**В соответствии с пунктом 2.2 брачного договора совершения сделок с недвижимостью, транспортными средствами и иными находящимися в собственности супругов имуществом, сделки с которым подлежат нотариальному удостоверению или государственной регистрации, осуществляется тем супругом, на имя которого оформлено право собственности на соответствующее имущество. Имущество приобретенное каждым из супругов по таким сделкам, является во время брака и в случае его расторжения собственностью того из супругов, на имя которого оформлено приобретение указанного имущества.**

Брак между \_\_\_\_\_ и \_\_\_\_\_ был расторгнут 02.11.2019г., на основании решения мирового судьи от 30.09.2019г., что подтверждается свидетельством о расторжении брака от 06.11.2019г.

Как уже было указано ранее, Определением Арбитражного суда Московской области от 20.10.2021г. по делу №А41-5062/19 суд утвердил Положение о продаже следующего имущества \_\_\_\_\_ :

№ лота	Наименование имущества, согласно Положению	Примечание
№ 1	Жилое помещение кадастровый номер №77:01:0005012:2600, Расположенный по адресу: г. Москва, р-н Хамовники, пер. Оболенский, д. 7, кв. 50, Площадь: 132,00 м2, Этаж 3. Доля в праве (1/6).	Имущество находится в собственности Должника
№ 2	Квартира <b>193,00</b> м2, расположенная по адресу: г. Москва, Ленинский пр-кт, д. 126, кв.79, кадастровый номер 77:07:0013007:13558	<p><b><u>1. Имущество не принадлежит Должнику, право собственности зарегистрировано за _____</u></b></p> <p>Основание приобретения в личную собственность – Договор купли-продажи квартиры № 0503/10КП-126М от 05.03.2010 года, Брачный договор от 10.05.2001 г. <b>Дата государственной регистрации права собственности – 14.04.2010 г.</b></p> <p><b>2. Согласно данным ЕГРН площадь объекта составляет <u>193,5 кв.м.</u></b></p>
№ 3	Помещение <b>15.00</b> кв.м., расположенное по адресу: г. Москва, Ленинский пр-кт, д. 126, пом. III 7, кадастровый номер	<p><b><u>1. Имущество не принадлежит Должнику, право собственности зарегистрировано за _____</u></b></p>

	77:07:0013007:13662	<p>Основание приобретения в личную собственность – Договор купли-продажи машиноместа № 1705/1-КПММ-126М от 17.05.2010 года, Брачный договор от 10.05.2001 г. <b>Дата государственной регистрации права собственности – 30.06.2010 г.</b></p> <p>2. Согласно данным ЕГРН площадь объекта составляет <b>15,8 кв.м.</b></p>
№ 4	<p>Помещение <b>17,00</b> кв.м., расположенное по адресу: г. Москва, Ленинский пр-т., д. 126, пом. III 8, кадастровый номер 77:07:0013007:13661</p>	<p>1. <b><u>Имущество не принадлежит Должнику, право собственности зарегистрировано за</u></b></p> <p>Основание приобретения в личную собственность – Договор купли-продажи машиноместа № 1705/10КПММ-126М2 от 17.05.2010 г. <b>Дата государственной регистрации – 30.06.2010 г.</b></p> <p>2. Согласно данным ЕГРН площадь объекта составляет <b>17,9 кв.м.</b></p>

Однако имущество, которое в настоящее время реализуется на электронных торгах, не принадлежит \_\_\_\_\_ и является собственностью \_\_\_\_\_ в силу п.2.2 Брачного договора. Указанный Брачный договор являлся предметом оспаривания в рамках настоящего дела о банкротстве \_\_\_\_\_, и в соответствии с определением Арбитражного суда Московской области от 10.09.2020 года установлено, что:

*\_\_\_\_\_ не знала, не могла знать и предполагать о возникновении в будущем каких-либо неисполненных обязательств и взаимоотношениях своего супруга с Захаровой в момент заключения оспариваемого брачного договора, что в полной мере доказывают материалы дела.*

*Таким образом, доводы финансового управляющего о том, что Оболенцева знала об ущемлении прав кредиторов, не соответствует действительности.*

*В материалах настоящего дела не имеется доказательств, подтверждающих, что \_\_\_\_\_ знала или должна была знать о том, что целью должника при совершении оспариваемого брачного договора от 10 мая 2001 года является причинение вреда имущественным правам и законным интересам кредиторов, как отсутствуют и доказательства того, что сделка была совершена должником с целью причинения вреда имущественным правам кредиторов.*

*Брачный договор, заключенный 10 мая 2001 года между \_\_\_\_\_ и \_\_\_\_\_, направлен на реализацию супругами своих прав по изменению установленного законом режима совместной собственности супругов»*

Таким образом, недвижимое имущество под лотами №№ 2, 3, 4 не является собственностью Должника ..., а относится к личному имуществу ..., что подтверждается выписками ЕГРН, Брачным договором от 10.05.2001 г., договорами купли-продажи недвижимости, определением Арбитражного суда Московской области от 10.09.2020 года.

Указанное имущество приобреталось в собственность в период, когда у Должника отсутствовали какие-либо обязательства перед кредиторами, в том числе просроченные.

**СУДЕБНЫЙ АКТ, КОТОРЫМ УТВЕРЖДЕНО ПОЛОЖЕНИЕ О РЕАЛИЗАЦИИ ИМУЩЕСТВА . НЕ ВСТУПИЛ В ЗАКОННУЮ СИЛУ**

Положение о Порядке, об условиях и о сроках реализации имущества Оболенцева И.А. было утверждено Определением Арбитражного суда Московской области от 20.10.2021г. 08.11.2021 на вышеуказанное определение была подана апелляционная жалоба. Таким образом, в настоящий момент Определение от 20.10.2021г. **не вступило в законную силу**. Более того, Определением Десятого арбитражного апелляционного суда от 07.12.2021г. по делу №А41-5062/19 суд апелляционной инстанции перешел к рассмотрению апелляционной жалобы

по правилам первой инстанции и привлек Викторовну в качестве третьего лица, не заявляющего самостоятельных требований. Согласно п.4, ст. 20.3 Закона о банкротстве *при проведении процедур, применяемых в деле о банкротстве, арбитражный управляющий обязан действовать добросовестно и разумно в интересах должника, кредиторов и общества.*

По мнению проведение торгов по продаже имущества, которое не принадлежит Должнику, при не вступившем в законную силу судебном акте, которым утверждено Положение о продаже и иных обстоятельствах, изложенных в настоящей жалобе не свидетельствует о разумности действий финансового управляющего, как не свидетельствует и о соблюдении принципа добросовестности. Продажа имущества в такой ситуации нарушает права и законные интересы Должника, кредиторов и третьих лиц, в число которых входит и

**ФИНАНСОВЫМ УПРАВЛЯЮЩИМ В ПОЛОЖЕНИИ О РЕАЛИЗАЦИИ ИМУЩЕСТВА НЕВЕРНО УКАЗАНА ИНФОРМАЦИЯ ОБ ИМУЩЕСТВЕ, ПОДЛЕЖАЩЕЕ ПРОДАЖЕ**

Согласно п.1, ст. 213.26 Закона о банкротстве *положение о порядке, об условиях и о сроках реализации имущества гражданина утверждается арбитражным судом и должно соответствовать правилам продажи имущества должника, установленным статьями 110, 111, 112, 139 Закона о банкротстве.*

п. 10, ст. 110 Закона о банкротстве установлено, что *в сообщении о продаже имущества должны содержаться сведения об имуществе, его составе, характеристиках, описание, порядок ознакомления с имуществом.*

Между тем, ознакомившись с публикацией о начале торгов по продаже имущества, были выявлено, что сведения о продаваемом имуществе указаны некорректно.

1) Так, согласно сообщению на ЕФРСБ площадь квартиры, расположенной по адресу г. Москва, Ленинский проспект, д. 126, кв. 79, равна 193 кв.м (лот №2). В то же время, согласно выписки из ЕГРН и свидетельству ЕГРП, площадь указанной квартиры равна 193,5 кв.м.;

2) Согласно сообщению на ЕФРСБ, площадь машиноместа, расположенного по адресу г. Москва, Ленинский проспект, д.126, пом. III (лот №3) равна 15 кв.м. Однако, согласно выписки из ЕГРН и свидетельству ЕГРП в отношении указанного машиноместа, его площадь составляет 15,8 кв.м.;

3) Согласно сообщению на ЕФРСБ, площадь машиноместа, расположенного по адресу г. Москва, Ленинский проспект, д. 126, пом. III 8, равна 17 кв.м. В то же время, согласно выписке из ЕГРН и свидетельству ЕГРП в отношении указанного машиноместа, его площадь составляет 17,9 кв.м.

Также недостоверная информация в части площади объектов недвижимости содержится и в отчете об оценке имущества. Квартира и два машиноместа, расположенные по адресу г. Москва, Ленинский проспект, д.126 находятся в районе Проспекта Вернадского. Согласно данным сайта <https://www.cian.ru/> средняя цена за 1 кв. м. в квартире в районе Проспекта Вернадского равна 429 074 руб. 25 коп.

The screenshot shows a real estate listing on the website cian.ru. The main title is "4-комн. квартира, 187 м²". The location is "Москва, ЗАО, р-н Проспект Вернадского, Ленинский просп., 106К1". The price is listed as "64 999 999 Р". The listing includes a photo of a bedroom with a bed and a desk. There are also advertisements for "Simple Finance" (до 150 млн руб. Бизнес-ипотека) and "Циан.ипотека" (Ставки от 5,72%). The listing is managed by "Ангела Седова".

### 4-комн. квартира, 194,6 м²

в ЖК «Квартал на Ленинском», Дом 98 Корпус 1, сдан в 3 кв. 2002  
Москва ЗАО, р-н Пресненский, Ленинский просп., 98К1 На карте  
М Пресненский - 17 мин. пешком



78 000 000 ₽ + 400 822 ₽/м²

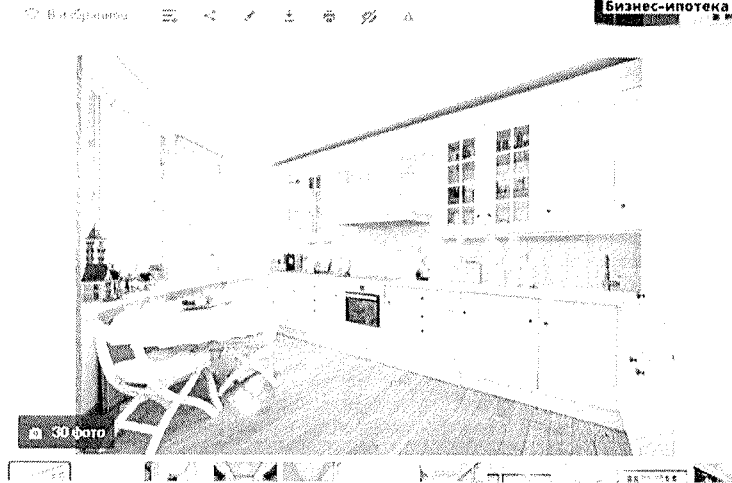
Получите в ипотеку?  
Следить за изменением цены  
Свободная продажа, возможна ипотека

Показать телефон

Написать сообщение

### циан.ипотека

Один запрос в 6 банков  
10 минут на предварительное решение по ипотеке  
Ставки от 5,72%



### 4-комн. квартира, 190 м²

в ЖК «Well House на Ленинском (Велл Хаус на Ленинском)», 111К1, сдан в 2 кв. 2010  
Москва ЮЗАО, р-н Обручевский, Ленинский просп., 111к1 На карте  
М Юго-Западная - 27 мин. пешком  
М Пресненский - 23 мин. пешком  
М Калужская - 26 мин. пешком



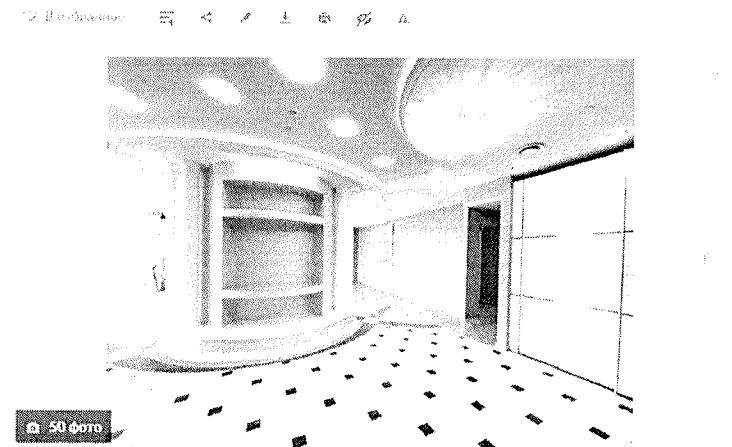
104 000 000 ₽ + 547 368 ₽/м²

Получите в ипотеку?  
Следить за изменением цены  
Свободная продажа, возможна ипотека

Показать телефон

### циан.ипотека

Один запрос в 6 банков  
10 минут на предварительное решение по ипотеке  
Ставки от 5,72%



Лайт Хаус

Опытный PRO  
Документы агентства проверены  
Агентство недвижимости  
На рынке с 2012 года  
Более 10 объектов



«Барклая 6» от ПИК  
Новый проект от ПИК, Престижный район «Бизнесский парк», Детский сад и школа на территории. Ипотека 6.99%  
+7 (495) 134-61-39

Адрес: М. 121123, Москва ст. М. Фрунзенская, Бульвар М. 1126 ст. 10/11/12/13. Напротив ст. М. Фрунзенская, 200 м от ст. М. Фрунзенская

### 4-комн. квартира, 195 м<sup>2</sup>

в ЖК «Квартал на Ленинском», Дом 98 Корпус 1, сдан в 3 кв. 2002

Москва, ЗАО, р-н Проспект Вернадского, Ленинский просп., 98К1 На карте

М Проспект Вернадского - 16 мин. пешком

М Юго-Западная - 31 мин. пешком М Калужская - 32 мин. пешком



Единственный в России сервис, который за 2 минуты рассчитывает ипотеку и показывает варианты refinancing. Простой интерфейс, удобный сервис. Простота расчетов до 3 дней. Максимальная сумма займа: 17 млрд руб. до 100% от стоимости недвижимости. 100% онлайн. Сделка оформляется за 10-15 дней. Скорость оформления: от 10 до 15 минут. Удобный сервис и прозрачные условия.

### АКВАТОРИЯ

82 000 000 Р

Продать или ипотеку?

Следить за курсом валют

Свободная продажа, возможна ипотека

Показать фото

### ЦИАН. ИПОТЕКА

Один запрос в 8 банках

10 минут на предварительное решение по ипотеке

Ставки от 5,72%

### Property 1

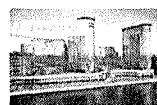
Опытный агент

Документы агентства проверены

Агентство недвижимости

Начало с 2009 года

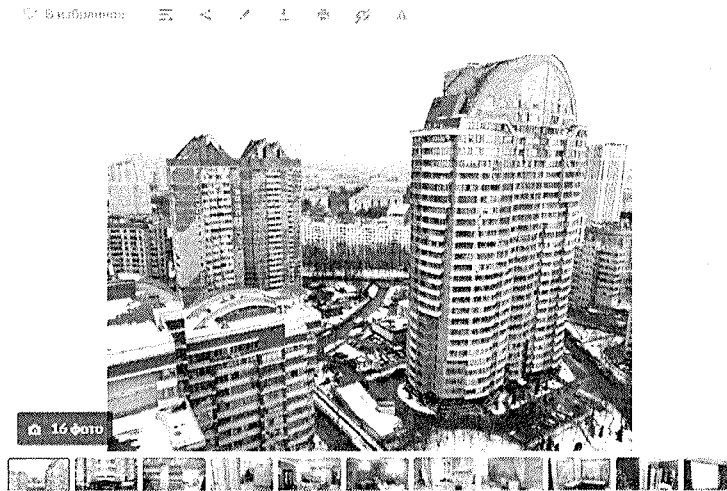
Ближе 50 объектов



### ЖК бизнес-класса AQUATORIA

Дом на набережной. Квартиры с отделкой от 27 млн руб. Сегмент бизнес-класса.

+7 (499) 263-03-32



Разница между данными относительно площади реализуемых объектов недвижимости, указанных в свидетельствах ЕГРП и выписках ЕГРН и указанная Финансовым управляющим, составляет 2,2 кв.м, которые могут оценены в 943 963 руб. 35 коп.

Финансовым управляющим нарушены положения ст. 110 Закона о банкротстве в части описания характеристик реализуемого имущества, а именно площадь реализуемых объектов, указанная в сообщении об объявлении торгов, меньше, чем в действительности, что, в свою очередь, может привести к занижению начальной цены продаваемого имущества, а неполучение максимальной выручки от реализации приведет к нарушению прав и законных интересов кредиторов в рамках дела о банкротстве

Согласно ч.1, ст. 449 Гражданского кодекса РФ **торги могут быть признаны недействительными в случае, если:**

- 1) кто-либо необоснованно был отстранен от участия в торгах;
- 2) на торгах неосновательно была не принята высшая предложенная цена;
- 3) продажа была произведена ранее указанного в извещении срока;
- 4) были допущены иные существенные нарушения порядка проведения торгов, повлекшие неправильное определение цены продажи;
- 5) были допущены иные нарушения правил, установленных законом.

Подводя итог вышеизложенному, считает, что электронные торги, организованные финансовым управляющим

в настоящий момент проводятся с нарушением норм ГК РФ, Закона о банкротстве и Закона о защите конкуренции и могут привести к нарушению прав , Должника, кредиторов, участников торгов и иных третьих лиц так как:



- 1) Нарушены положения п.5, ч.1, ст. 449 ГК РФ, п.1 ст. 213.26 Закона о банкротстве, так как на торги, выставлено имущество, не принадлежащее должнику и которое не может быть включено в конкурсную массу;
- 2) Судебный акт об утверждении Положения о реализации имущества не вступил в законную силу и в настоящий момент обжалуется;
- 3) Нарушены положения п.4, ч.1, ст. 449 ГК РФ, п. 10, ст. 110 Закона о банкротстве, так как в положение о продаже и сообщении об объявлении торгов неверно указана информация о характеристиках продаваемого имущества.

На основании вышеизложенного,

#### ПРОШУ:

- 1) Приостановить торги по продаже имущества :
  - Лот №1 - Жилое помещение кадастровый номер №77:01:0005012:2600, расположенное по адресу: г. Москва, р-н Хамовники, пер. Оболенский, д. 7, кв. 50, площадь: 132,00 кв.м, этаж 3. Доля в праве (1/6);
  - Лот №2 - Объект, квартира 193,00 кв.м, расположенная по адресу: г. Москва, Ленинский пр-кт, д. 126 , кв.79 кадастровый номер 77:07:0013007:13558;
  - Лот №3 - Объект, Помещение 15,00 кв.м. расположенный по адресу: г. Москва, Ленинский пр-кт , д. 126 , III , кадастровый номер 77:07:0013007:13662
  - Лот №4 - Объект, помещение 17,00 м2, адрес: Москва, пр-кт Ленинский, д 126, пом. III 8, кадастровый номер 77:07:0013007:13661
- 2) Указанные торги прошу приостановить до рассмотрения по существу апелляционной жалобы на Определение Арбитражного суда Московской области от 20.10.2021г. № А41-5062/2019;
- 3) Признать незаконными действия финансового управляющего .., выраженные в проведении торгов с нарушением ч.1, ст.449 ГК РФ, п.10 ст.110, п.1, ст. 213.26 Закона о банкротстве.
- 4) Выдать финансовому управляющему предписание для устранения соответствующих нарушений.

Приложения:

- 1) Копия Положения о продаже имущества ;
- 2) Копия Решения Арбитражного суда Московской области от 27.05.2019 года по делу № А41-5062/2019;
- 3) Копия Определения Арбитражного суда Московской области от 20.10.2021г. по делу №А41-5062/19;
- 4) Копия Определения Десятого арбитражного апелляционного суда от 07.12.2021г. по делу №А41-5062/19;
- 5) Копия Определения Арбитражного суда Московской области от 10.09.2020г. по делу №А41-5062/19

- 6) Копия Определения Верховного суда РФ №309-ЭС15-6227 от 29.10.2015г;
- 7) Копия брачного договора от 10.05.2001г.;
- 8) Копия Решения мирового суда судебного участка №182 от 30.09.2019г.;
- 9) Копия сообщения №7821964 от 07.12.2021г. с ЕФРСБ об объявлении торгов;
- 10) Копия с сайта <http://alfalot.ru> о проведении торгов;
- 11) Копия выписки из ЕГРН в отношении квартиры, расположенной по адресу г. Москва, Ленинский пр-кт, д. 126 , кв.79;
- 12) Копия договора купли-продажи квартиры №0503/10КП-126М от 05.03.2010г.;
- 13) Копия свидетельства о ГРП от 14.04.2010г.;
- 14) Копия выписки из ЕГРН в отношении машиноместа, расположенного по адресу г. Москва, Ленинский пр-кт , д. 126 , III;
- 15) Копия договора купли-продажи машиноместа №1705/10КПММ-126М от 17.05.2010г.
- 16) Копия свидетельства ГРП от 30.06.2010г.;
- 17) Копия выписки из ЕГРН в отношении машиноместа, расположенного по адресу г. Москва, пр-кт Ленинский, д 126, пом. III 8;
- 18) Копия договора купли-продажи машиноместа №1705/10КПММ-126М2 от 17.05.2010г.;
- 19) Копия свидетельства ГРП от 30.06.2010г.;
- 20) Копия сведений с сайта <https://www.cian.ru/> о стоимости недвижимости в районе Проспект Вернадского;
- 21) Копия доверенности представителя.