

**В:** Московское УФАС России  
107078 г. Москва, Мясницкий проезд дом 4, стр.1  
e-mail: [to77@fas.gov.ru](mailto:to77@fas.gov.ru)

**Заявители:**

**Организатор торгов:**

**Сообщение о проведении торгов:** № 336486 от 03.03.2019\_15:10 МСК  
ЭТП «Центр дистанционных торгов», размещена по адресу:  
<http://bankrot.cdtrf.ru>.

Жалоба

*На действия организатора торгов от 12.04.2019*

**26.02.2018** Арбитражный суд г. Москвы по делу А40-205989/17, признал обоснованным заявление  о признании несостоятельным банкротом  о долгах наследодателя , ввел процедуру реструктуризации долгов

гражданина. Финансовым управляющим утвержден

**24.07.2018** Решением Арбитражного суда города Москвы по делу А40-205989/2017

признана несостоятельной (банкротом), в отношении неё введена процедура реализации имущества гражданина. Финуправляющим должника утвержден ее: Организатор торгов(прил.2)

Определением суда от 25.01.2022 процедура реализации имущества должника продлена на срок до 12.05.2022, время 13:35, зал 8063.(прил.3)

**30.01.2019г** Арбитражным судом г. Москвы по делу А40-205989/2018, утверждено положение о реализации 1/2 доли квартиры(далее: Положение), по адресу: г. Москва ул. Саморы Машела дом 4 корпус 6 кв31.

Из текста положения о порядке реализации следует, что организатором торгов реализуется объект в виде 1/2 доли квартиры, зарегистрированный за должником от 15.03.2018 на основании свидетельства о праве на наследство от 28.02.2018 № 77АВ6912548.(прил.4)

**03.03.2019** Организатором торгов размещено сообщение на сайте ЕФРСБ (сообщение № 336486, в 15:10 по московскому времени) в части имущества лот N 1 (1/2 доли в праве собственности квартиры, находящейся по адресу: г. Москва, ул. Саморы Машела, д. 4, корп. 6, кв. 31, кадастровый номер: 77:06:0006004:6818, площадью 76,7 кв.м.), принадлежащее должнику Ким Анастасии Романовне, с установлением начальной цены 3 622 487,00руб.

Финансовый управляющий извещает о проведении открытых торгов в форме аукциона, с открытой формой предложений о цене имущества  Торги будут проводиться 12.04.2019 в 13.00 часов (здесь и далее время московское) на ЭТП «Центр дистанционных торгов», размещенной по адресу: <http://bankrot.cdtrf.ru>. (прил.5)

**05.04.2019** Арбитражным судом в исключении квартиры должнику было отказано, единственным жильем должника признана 1/2 доли квартиры, в которой зарегистрирован должник, собственником которой является с 2006 года, проживает с 2004, другая 1/2 доля квартиры включена в конкурсную массу и реализована.(прил.6)

Судом апелляционной инстанции от 04.06.2019 и Московского округа от 15.08.2019, а также Определением Верховного Суда Российской Федерации от 07.11.2019, оставлено без изменений. Немаловажно, что финуправляющий ввел суд в заблуждение заявляя что у должника имеется 2(две) обособленные доли: 1/2 доля от 2006 года, 1/2 доля от 15.03.2018. (прил.7,8)

Из определения Верховного суда от 07.11.2019 следует вывод что у должника имеется две обособленные доли в разных помещениях, тогда как из выписки следует что у должника на дату 15.03.2018 имелась одна квартира. (прил.8,9)

**30.04.2019г** Заключен договор купли-продажи ½ доли квартиры по адресу : г. Москва ул. Саморы Машела дом 4/6 кв.31 за цену 3 622 487,00руб финуправляющим \_\_\_\_\_ от имени должника с покупателем \_\_\_\_\_ (рил.10)

1. Правовой режим наследственного имущества \_\_\_\_\_ з виде ½ доли квартиры преюдициально определен за \_\_\_\_\_ судебном порядке в рамках дела А40-37291/2016 от 08.09.2017, **как единственное пригодное для постоянного проживания жилье должника \_\_\_\_\_ з рамках дела 2-3274/2018 от 19.09.2018, так как отказ от наследства в части не допускается. Иного волеизъявления, помимо признанного судом недействительным, \_\_\_\_\_ не совершала.**

**08.09.2017г.** Определением Арбитражного суда г. Москвы по делу А40-37291/2016 от 08 сентября 2017 года требование конкурсного кредитора \_\_\_\_\_ было удовлетворено частично, а именно было вынесено решение: «*Признать недействительной сделкой отказ должника \_\_\_\_\_ от земельного участка по адресу: 1/3 (одной трети) доли земельного участка, находящегося по адресу город Москва, поселение Вороновское, дер. Семенково, кадастровый номер 50:27:00201:0196 и земельного участка, находящегося по адресу город Москва, поселение Вороновское, дер. Семенково, кадастровый номер 50:27:00201:0197. Применить последствия недействительности в виде возврата земельных участков в конкурсную массу. В части ½ доли квартиры по адресу г. Москва ул. Саморы Машела дом 4/6 кв.31-отказаться, так как является единственным жильем должника \_\_\_\_\_ ерб кредиторам не нанесен.*» **Законность судебного акта от 08.09.2016 подтверждена ВС РФ от 01.08.2017г** (прил.11,12)

Иного волеизъявления касательно единственного жилья \_\_\_\_\_ помимо оспоренного 08.09.2017 не совершала.

**19.09.2018** Гагаринским районным судом по делу 02-3274/2018 право собственности на ½ долю квартиры унаследованную от \_\_\_\_\_ признано за \_\_\_\_\_ (ил.13)

Так как отказ от наследства в части не допускается, следовательно отказ от наследства \_\_\_\_\_ в части ½ доли квартиры так же недействителен, а значит, свидетельство о праве на наследство на ½ долю квартиры ранее выданное \_\_\_\_\_ действительно, а значит и правом на продажу финуправляющий должника \_\_\_\_\_ обладает, о чем Организатору торгов и покупателю было известно. **Иного волеизъявления, в отношении ½ доли квартиры, помимо отказа от наследства, признанного судом недействительным \_\_\_\_\_ не совершала.**

Об обстоятельствах перехода прав на 1/2 долю квартиры к должнику \_\_\_\_\_ кредитор \_\_\_\_\_ известно, так как представителем \_\_\_\_\_ является \_\_\_\_\_ - кредитор по заявлению которого оспорена сделка -отказ \_\_\_\_\_ от наследства в деле А40-37291/2016 от 08.09.2017. Покупатель \_\_\_\_\_ в свою очередь является сыном \_\_\_\_\_ представителем \_\_\_\_\_ во всех судебных инстанциях является \_\_\_\_\_. Все участники спора являются бывшими родственниками, семья кредитора и семья должника находятся в крайне конфликтных отношениях продолжительное время.

**Сделка по отказу \_\_\_\_\_ от наследства Ким Е. Р. в пользу другого лица I \_\_\_\_\_ совершена без встречного исполнения, между двумя должниками,** которые являются членами одной семьи, оба находятся в процедуре банкротства, постоянно проживают в квартире и иного имущества не имеют. О данных обстоятельствах покупателю известно, так как именно по заявлению отца покупателя \_\_\_\_\_ данная сделка оспорена 08.09.2017 в деле А40-37291/2016, так же \_\_\_\_\_ является представителем \_\_\_\_\_ о всех судебных инстанциях

#### **Отсутствие обязанности регистрации права собственности на недвижимость.**

Обязанность регистрации права законодательно не закреплена, предусмотрена лишь необходимость регистрации, при этом не установлено ни сроков обращения за регистрацией, ни какой-либо ответственности за необращение.

Не смотря на то, что \_\_\_\_\_ унаследовала ½ долю квартиры, но не оформила право собственности в Росреестре, что в свою очередь не является основанием для отобрания у \_\_\_\_\_ имущества.

Должник \_\_\_\_\_ и мать должника \_\_\_\_\_ являются членами одной семьи, находятся в доверительных отношениях, проживали совместно в унаследованной квартире, которая является для семьи жильем. Каких-либо намерений по уменьшению своего жилья у семьи не было. Тот факт что \_\_\_\_\_ оформила право собственности на унаследованную ½ долю квартиры и не совершила регистрацию права за ее дочерью Ким А. Р. никоим образом не нарушило права \_\_\_\_\_ и \_\_\_\_\_ на это жилье. Семья пользовалась всеми комнатами на равных правах. Права I \_\_\_\_\_ были нарушены с момента реализации ее ½ доли квартиры, и заключения договора купли-продажи от 30.04.2019 с покупателем \_\_\_\_\_

Право собственности и другие вещные права на недвижимые вещи, ограничения этих прав, их возникновение, переход и прекращение подлежат государственной регистрации в едином государственном реестре органами, осуществляющими государственную регистрацию прав на недвижимость и сделок с ней. Регистрации подлежат: право собственности, право хозяйственного ведения, право оперативного управления, право пожизненного наследуемого владения, право постоянного пользования, ипотека, сервитуты, а также иные права в случаях, предусмотренных настоящим Кодексом и иными законами (п.1 ст. 131 ГК РФ), например в порядке наследования(Пункт 4 ст. 1152 ГК РФ).

Государственная регистрация прав на недвижимое имущество и сделок с ним -юридический акт признания и подтверждения государством возникновения, ограничения (обременения), перехода или прекращения прав на недвижимое имущество в соответствии с Гражданским кодексом Российской Федерации. Государственная регистрация является единственным доказательством существования зарегистрированного права (ст.2 Закона о регистрации).

Права на имущество, подлежащие государственной регистрации, возникают с момента регистрации соответствующих прав на него, если иное не установлено законом (п.2 ст.8 ГК РФ), например в порядке наследования(Пункт 4 ст. 1152 ГК РФ).

Пункт 2 ст.218 ГК РФ Право собственности на имущество, которое имеет собственника, может быть приобретено другим лицом на основании договора купли-продажи, мены, дарения или иной сделки об отчуждении этого имущества.

по смыслу абзаца 3 пункта 2 статьи 218 ГК РФ если реорганизованному юридическому лицу (правопреемнику) принадлежало недвижимое имущество на праве собственности, это право переходит к вновь возникшему юридическому лицу независимо от государственной регистрации права на недвижимость.

Тем самым право собственности на отчуждённый в ходе торгов движимости перешло к наследнику I наследополателя а не к должнику в отсутствие государственной регистрации указанного права за свидетельствует о продаже имущества принадлежащего должнику (прил. 38-Постановление ВАС РФ от 24.05.2011 № 16402/10 по делу № А37-42/2010\_о переходе прав правопреемнику)

Пункт 4 ст. 1152 ГК РФ Принятое наследство признается принадлежащим наследнику со дня открытия наследства независимо от времени его фактического принятия, а также независимо от момента государственной регистрации права наследника на наследственное имущество, когда такое право подлежит государственной регистрации.

Пункт 2 ст.1152 ГК РФ\_Принятие наследником части наследства означает принятие всего причитающегося ему наследства, в чем бы оно ни заключалось и где бы оно ни находилось.

Пункт 3 ст. 1158 ГК РФ Отказ от части причитающегося наследнику наследства не допускается.

Пункт 1 ст.1110 ГК РФ При наследовании имущество умершего (наследство, наследственное имущество) переходит к другим лицам в порядке универсального правопреемства, то есть в неизменном виде как единое целое и в один и тот же момент, если из правил настоящего Кодекса не следует иное.

Права если нарушены не самими фактами проведения торгов и заключения договора купли-продажи от 30.04.2019 с покупателем результатами торгов в рамках дела А40-205989/2017 о банкротстве в котором II является участником.

Нарушение прав произошло в результате реализации унаследованной I ½ доли квартиры на торгах от 30.04.2019 в рамках дела А40-205989/2017 о банкротстве должника в результате чего стало заключение договора купли- продажи от 30.04.2019, и регистрация собственности -24.06.2019 на ½ долю квартиры принадлежащей за покупателем

Эта регистрация была осуществлена безосновательно и привела к тому, что юридическая судьба квартиры была решена вопреки воле собственника, оставшегося лишь фактическим владельцем.

Поскольку квартира включена в конкурсную массу по делу А40-205989/2017 о банкротстве, в отсутствие к тому законных оснований. Финансовый управляющий не мог распорядиться данной ½ долей квартиры (п. 1 ст. 209 ГК РФ). Значит и договор купли- продажи ½ доли квартиры заключенный финуправляющим и : действительный. При таких обстоятельствах следует признать, бф нности на квартиру (п. 2 ст. 218 ГК РФ).

Немаловажно, что Организатор торгов, зная что должником получена ½ доля квартиры по наследству, следовало проверить состав принятого наследства, в которое так же входят земельные участки, но зарегистрированные за должником по делу А40-37291/2016- Шин М. М.

В этом случае Организатор торгов обязан был совершить действия по возврату земельных участков должнику по делу А40-205989/2017, так как наследство может быть принято только полностью и не может быть принято в части, в силу закона. Никаких таких действий Организатор торгов не предпринимает, так как понимает, что унаследованная ½ доля квартиры не принадлежит должнику Ким А. Р., так же за ней не зарегистрирована.

2. У организатора торгов отсутствуют правовые основания для указания в извещении иных технических характеристик объектов недвижимости, кроме тех, которые указаны в выписке из ЕГРП.

Как следует из выписки ЕГРП у должника с момента введения реализации имущества 24.07.2018 имелась 3-х комнатная квартира по адресу: г. Москва ул. Саморы Машела дом 4 корпус 6 кв.31. (прил.9)

Тогда как 30.04.2019 финуправляющим реализована ½ доля квартиры по тому же адресу.

То есть финуправляющий выставил на торги не существующий объект, самовольно расколол квартиру на две части. Что привело к отсутствию участников торгов помимо

адитора, представителя по доверенност

гах покупателю в 3 раза заниженную.(прил.14,15,16,19)

В таких действиях финуправляющего явно отслеживается недобросовестное поведение (ст.10 ГК РФ), неспособность ведения финуправляющим процедуры банкротства в деле А40-205989/2017.

Так же финуправляющий нарушил исполнительский иммунитет должника по другому делу А40-37291/2016, нарушив право жильца, право на неприкосновенность частной жизни семьи должников

Как следует из отчета об оценке ООО « Инекс» от 09.03.2022 в настоящее время стоимость 1/4 доли квартиры принадлежащей [ ] авна 9 905 000,00 руб., стоимость квартиры семьи должника Р. [ ], равна **25 075 000,00руб.**(прил.16)

Таким образом, лично [ ] несет ущерб в размере 9 905 000,00 руб.

3. Прошу обратить внимание, факт родства кредитора [ ] покупателя первого кредитора и представителя по доверенности [ ] М. становлен вступившим в законную силу постановлением Арбитражного суда Московского округа от 04.10.2018 г. по делу № А41-71657/2015. В указанном постановлении суд пришёл к следующим выводам: *«на момент заключения договора N 19-10/15 от 19.10.15 генеральным директором и единственным участником ООО "Эко Фуд" являлся [ ] сын [ ] влявшегося генеральным директором ООО "Диамант Эко", и договор N 24-10/15 от 24.10.15 со стороны ООО "Феникс" заключен [ ] также являющимся родственником [ ] л к верному выводу о том, что оспариваемые сделки обладают признаком заинтересованности...»*(прил.17)

Факт заинтересованности Организатора торгов и семьи кредитора в лице [ ] покупателя следует что Организатор торгов утвержден финуправляющим по делу А40-176101/2020 по заявлению кредитора [ ] (прил.18)

Такое действие финуправляющего не согласуется с обязанностью, установленной [пунктом 4 статьи 20.3](#) Закона о банкротстве, согласно которой при проведении процедур, применяемых в деле о банкротстве, финуправляющий обязан действовать добросовестно и разумно в интересах должника, кредиторов и общества. Действуя добросовестно и разумно, как конкурсный управляющий - в интересах должника и его кредиторов в целях получения максимальной выручки от продажи имущества должника в наиболее короткие сроки, как организатор торгов - в целях обеспечения равных прав и соблюдения законных интересов всех потенциальных покупателей, желающих принять участие в торгах.

Порядок проведения торгов по продаже имущества должника регулируется Федеральным [законом](#) от 26.10.2002 N 127-ФЗ "О несостоятельности (банкротстве)", а также [Приказом](#) Минэкономразвития России от 23.07.2015 N 495 "Об утверждении Порядка проведения торгов в электронной форме по продаже имущества или предприятия должников в ходе процедур, применяемых в деле о банкротстве,

В соответствии с нормами [главы VII](#) Закона о банкротстве основной целью конкурсного производства как ликвидационной процедуры является достижение максимального экономического эффекта при удовлетворении требований кредиторов должника, достигаемого обеспечением баланса между затратами на проведение процедуры конкурсного производства (как финансовыми, так и временными) и ожидаемыми последствиями в виде размера удовлетворенных требований. В силу [пункта 4 статьи 20.3](#) Закона о банкротстве в тех случаях, когда в рамках установленного правового регулирования достижение этой цели обусловлено исключительно усмотрением арбитражного управляющего (в данном случае как лица, являющегося организатором торгов), последний должен совершить все необходимые и зависящие от него действия, направленные на максимальное удовлетворение требований кредиторов при соблюдении указанного баланса.

В соответствии с [частью 3 статьи 139](#) Закона о несостоятельности продажа имущества должника осуществляется в порядке, установленном [пунктами 3 - 19 статьи 110](#) и [пунктом 3 статьи 111](#) Закона о несостоятельности, с учетом особенностей, установленных [статьей 139](#) Закона о несостоятельности

Ст.110 пункт 10 Федеральный закон от 26.10.2002 N 127-ФЗ (ред. от 30.12.2021) "О несостоятельности (банкротстве)" В сообщении о продаже предприятия должны содержаться: начальная цена продажи предприятия; величина повышения начальной цены продажи предприятия ("шаг аукциона") в случае использования открытой формы подачи предложений о цене предприятия; порядок и критерии выявления победителя торгов; дата, время и место подведения результатов торгов; порядок и срок заключения договора купли-продажи предприятия; сроки платежей, реквизиты счетов, на которые вносятся платежи;

В соответствии с положениями статьи 213.26 Закона о банкротстве, в течение одного месяца с даты окончания проведения описи и оценки имущества гражданина финансовый управляющий обязан представить в арбитражный суд положение о порядке, об условиях и о сроках реализации имущества гражданина с указанием начальной цены продажи имущества. Данное положение утверждается арбитражным судом и должно соответствовать правилам продажи имущества должника, установленным [статьями 110, 111, 112, 139](#) настоящего Федерального закона

В соответствии с п. 2. Ст. 18.1. Федеральный закон от 26.07.2006 N 135-ФЗ (ред. от 02.07.2021) "О защите конкуренции" (с изм. и доп., вступ. в силу с 01.01.2022). Действия (бездействие) организатора

торгов, оператора электронной площадки, конкурсной или аукционной комиссии могут быть обжалованы в антимонопольный орган лицами, подавшими заявки на участие в торгах, а в случае, если такое обжалование связано с нарушением установленного нормативными правовыми актами порядка размещения информации о проведении торгов, порядка подачи заявок на участие в торгах, также иным лицом (заявителем), права или законные интересы которого могут быть ущемлены или нарушены в результате нарушения порядка организации и проведения торгов; акты и (или) действия (бездействие) уполномоченного органа и (или) организации, осуществляющей эксплуатацию сетей, могут быть обжалованы юридическим лицом или индивидуальным предпринимателем, права или законные интересы которых, по их мнению, нарушены в результате осуществления в отношении таких лиц процедур, включенных в исчерпывающие перечни процедур в сферах строительства, либо предъявления требования осуществить процедуру, не включенную в исчерпывающий перечень процедур в соответствующей сфере строительства .

Нормы об административной ответственности за непосредственное нарушение антимонопольных требований содержатся в [главе 14 КоАП РФ](#)

#### **Статья 14.33. Недобросовестная конкуренция**

Недобросовестная конкуренция, если эти действия не содержат [уголовно наказуемого деяния](#), за исключением случаев, предусмотренных [статьей 14.3](#) настоящего Кодекса и [частью 2](#) настоящей статьи, - влечет наложение административного штрафа на должностных лиц в размере от двенадцати тысяч до двадцати тысяч рублей; на юридических лиц - от ста тысяч до пятисот тысяч рублей.

На основании изложенного, в соответствии ст.18.1 Федеральный закон от 26.07.2006 N 135-ФЗ (ред. от 02.07.2021) "О защите конкуренции" (с изм. и доп., вступ. в силу с 01.01.2022)

#### П Р О Ш У :

1. Признать организатора торгов нарушившим требования Федерального закона от 26.10.2002 N 127-ФЗ "О несостоятельности (банкротстве)" при проведении торгов посредством публичного предложения № 336486 от 03.03.2019., выразившиеся в реализации имущества не принадлежащего должнику.

Приложение:

- 1) Определение
- 2) Решение А4С
- 3) Определение
- 4) Определение
- 5) Сообщение М
- 6) Определение
- 7) Постановлен
- 8) Определение
- 9) Выписка ЕГР
- 10) Договор от 3
- 11) Определение
- 12) Определение
- 13) Решение Гаг
- 14) Решение об с
- 15) Решение об с
- 16) Отчет об оце
- 17) Постановлен
- 18) Определение
- 19) Положение о
- 20) Подтвержде

17.03.2022