

В Федеральную антимонопольную службу РФ (ФАС)  
125993, г. Москва, ул. Садово-Кудринская, 11  
Д-242, ГСП-3

**Должник** Васильева Валентина Дмитриевна

26.11.1965 г.р. ИИН 773173153749

прож. 142006, Московская обл. Одинцовский район,  
дер. Губкино, ДПК ЛУЧ, дом 77

Представитель по доверенности Шульц Вадим Олегович,  
действующий на основании нотариальной доверенности от 08.07.2022 г. зар. в реестре № 77/493-н/77-2022-1-1031 тел. 8-960-925-3636

**Финансовый управляющий**

Иванков Дмитрий Андреевич. ИНН 772705893600

117648, г. Москва, мкр. Северное Чертаново,  
д. 1А, кв. 1327

**Конкурсный кредитор.** АО «Банк ДОМ РФ»

125009, Москва, ул. Воздвиженка, д. 10

по делу № А40-95741/21-78-234 «Б»

### ЖАЛОБА

на незаконные действия финансового управляющего и участников торгов по продаже залогового имущества должника на торгах (аукционе)

Определением Арбитражного суда города Москвы от 26 августа 2021 года в отношении Васильевой В.Д. введена процедура реструктуризации долгов сроком до 11.02.2022 г. Финансовым управляющим должника утвержден Иванков Д.А. Включены в третью очередь реестра требований кредиторов должника требования залогового кредитора АО «Банк ДОМ.РФ» в размере 9825707 руб., 52 коп. основного долга, 845165 руб. 94 коп. процентов 666968 руб. 52 коп. неустойка, как обеспеченные залогом имущества должника

Решением Арбитражного суда города Москвы 22 февраля 2022 г. по делу № А40-95741/21-78-234 «Б» должник Васильева В.Д. признана несостоятельным (банкротом) и в отношении Васильевой В.Д. введена процедура, применяемая в деле о банкротстве граждан - реализация имущества гражданина сроком на шесть месяцев, финансовым управляющим должника утвержден Иванков Дмитрий Андреевич.

Согласно определению суда от 22 февраля 2022 года в реестр требований кредиторов включены требования кредиторов третьей очереди с общей суммой 11675656 руб. 02 коп. Финансовым управляющим установлена невозможность восстановления платежеспособности должника, а также недостаточность его имущества для погашения задолженности перед кредиторами

В соответствии с полученной информацией со стороны кредиторов принято решение по продаже залогового имущества: нежилого помещения, 290,5 кв.м, расположенного по адресу Московская обл. Одинцовский район гор. пос. Одинцово, дер. Губкино, ДПК «ЛУЧК» д. 77 и земельного участка, общей площадью 600 кв. м, расположенного по адресу Московская обл. Одинцовский район, гор. пос. Одинцово, деревня Губкино, ДПК «Луч» уч. 77 с определением начальной продажной цены в размере 2000000 (двадцать миллионов рублей) и минимальной цены в размере 8500000 (восемь миллионов пятьсот тысяч) рублей



Финансовым управляющим Иванковым Д.А. определена начальная продажная цена залогового имущества должника в размере 2000000 (двадцать миллионов рублей).

21 сентября 2022 г. должником Васильевой В.Д. была получена информация о том, что принадлежащее ей имущество было реализовано Межрегиональной Электронной Торговой Системой за № 92131-ОТПИ от 12.09.2022 г. и было приобретено участником торгов Ковтун Н.Н. (ИНН 220404132339) по цене всего лишь за 12901978 руб. 50 коп.

Считаю, что действия финансового управляющего и участников торгов грубо нарушают мои права и обязанности, нанесли мне материальный ущерб.

Так, согласно отчета № 44836-2022 «Об определении рыночной стоимости объектов оценки» от 28.02.2022 г. рыночная стоимость жилого помещения кадастровый номер 50:20:0030101:506. 290.5 кв.м., расположенного по адресу: Московская обл., Одинцовский р-н., гор. пос. Одинцово, деревня Губкино, ДПК «ЛУЧ», д. 77 составляет 35633000 (тридцать пять миллионов шестьсот тридцать три тысячи рублей).

Рыночная стоимость земельного участка с кадастровым номером 50:20:0020318:86. общей площадью 600 кв.м., расположенного по адресу: Московская обл., Одинцовский р-н., гор. пос. Одинцово, деревня Губкино уч. 77, ДПК «ЛУЧ» составляет 7898000 (семь миллионов восемь сот девяносто восемь тысяч рублей).

Таким образом, общая стоимость залогового имущества, включенного в конкурсную массу и подлежащего реализации, составляет 43531000 (сорок три миллиона пятьсот тридцать одна тысяча) рублей.

У должника Васильевой В.Д. был покупатель, который мог приобрести данное имущество за 40000000 (сорок миллионов рублей). О незаконно проведенных торгах ее никто не уведомлял и не предупреждал. Кроме того, в данный период времени со стороны должника были поданы жалобы в апелляционную инстанцию.

Участники торгов, в том числе Ковтун Н.Н., являются аффилированными лицами.

В соответствии с ч. 1, ст. 223 АПК РФ, п. 1 ст. 32 ФЗ от 26.10.2002 г. № 127-ФЗ «О несостоятельности (банкротстве)» арбитражным судом дела рассматриваются по правилам, предусмотренным АПК РФ, с особенностями установленными федеральным законом, регулирующим вопросы несостоятельности (банкротств).

В п. 9 Постановления № 55 определено, что согласно п. 4 ст. 138 АПК РФ закона о банкротстве продажа заложенного имущества осуществляется конкурсным управляющим в порядке, предусмотренном п. 4, 5, 8-19, ст. 110, п. 4 ст. 111 данного Закона. Порядок и условия проведения торгов определяется конкурсным кредитором, требования которого обеспечены залогом реализуемого имущества в той мере, в которой это допускается указанными положениями закона о банкротстве.

Принимая во внимание то обстоятельство, что цена реализуемого на торгах заложенного имущества сильно занижена, тем самым происходит нарушение баланса интересов должника Васильевой В.Д., ее интересы поражены и нарушены, баланс смещен в сторону интересов кредитора и финансового управляющего. В случае реализации залогового имущества ниже рыночной цены, а в случае ее снижения и ниже суммы требований кредиторов, будет допущено грубое нарушение ее прав.



Кроме того, согласно информации, имеющейся в материалах дела о банкротстве со стороны Васильевой В.Д. была осуществлена оплата в сумме превышающей 28000000 (двадцать миллионов) рублей. У должника Васильевой В.Д. имелся покупатель залогового имущества по установленной оценщиком рыночной стоимости имущества.

Таким образом, является незаконным само положение о порядке, сроках и условиях (цене) проведения торгов по реализации предмета залога, что соответственно приводит к незаконности самой процедуры, наносит значительный ущерб законным интересам и правам должника Васильевой В.Д.

Финансовый управляющий при проведении торгов по реализации имущества обремененного залогом в пользу АО «Банк РФ», не отвечает критериям разумности и добросовестности, поскольку они не были направлены на получение в максимальном размере денежных средств в конкурсную массу за счет реализации имущества должника, что ведет к нарушению прав и законных интересов должника и других кредиторов, требования которых относятся в том числе ко второй очереди, подлежащей удовлетворению за счет реализации предмета залога.

Указанные действия финансового управляющего привели к незаконной продаже залогового имущества по заниженной цене, это негативно сказалось на реализации целей процедуры банкротства, а именно реализации имущества (заключение договора) по наилучшей цене для последующего максимально возможного удовлетворения требований кредитора должника.

Основопологающим требованием при реализации арбитражным управляющим своих прав и обязанностей, определенных ст. 20.4 ФЗ от 26.10.2002 г. № 127-ФЗ «О несостоятельности (банкротстве)» является добросовестность и разумность его действий, с учетом интересов лиц участвующих в деле о банкротстве, на основании принципов порядочности, объективности компетенции, профессионализма и этичности.

В ст. 60 Закона о банкротстве предусмотрена возможность защиты прав и законных интересов лиц, участвующих в арбитражном процессе по делу о банкротстве, путем обжалования конкретных действий (бездействия) арбитражного управляющего.

По смыслу приведенной нормы, должнику и кредиторам предоставлена возможность защиты своих прав и законных интересов путем обжалования конкретных действий (бездействия) арбитражного управляющего в целях урегулирования разногласий и восстановления нарушенных прав.

При этом из буквального толкования нормы ст. 60 Закона о банкротстве следует, что правовым основанием для удовлетворения жалобы на действия (бездействие) арбитражного управляющего является одновременное установление факта несоответствия конкретных действий (бездействия) арбитражного управляющего требованиям закона и нарушение вследствие совершения таких действий (допущения бездействия) прав и законных интересов кредиторов. В том числе уполномоченного органа.

Оценка действий арбитражного управляющего на предмет добросовестности и разумности их совершения производится с учетом целей процедуры банкротства, интересов должника и конкурсных кредиторов.

Основной целью процедуры реализации имущества должника является наиболее полное соразмерное удовлетворение требований кредиторов включенных в реестр.

Реализация имущества должника также в соответствии с требованиями Закона о банкротстве предусмотрено, что порядок и условия проведения торгов должны соответствовать целям производства, принципам добросовестности и разумности, способствовать продаже имущества должника по наиболее высокой стоимости.

В силу абз 6 п. 4 ст. 134 Закона о банкротстве требования кредиторов по обязательствам, обеспеченным залогом имущества должника, удовлетворяются за счет стоимости предмета залога в порядке, установленном ст. 138 настоящего закона.

На основании абз 3 п. 4 ст. 138 названного закона порядок и условия проведения торгов определяются конкурсным кредитором, требования которого обеспечены залогом реализуемого имущества.

В соответствии с п. 4 ст. 138 Закона о банкротстве продажа залога осуществляется в порядке, установленном пунктами 4, 5, 8-19, ст. 110 и п. 3 ст. 111 данного закона. В частности, имущество должника продается на торгах в форме аукциона. Организатор торгов уведомляет всех участников торгов о результатах проведения торгов посредством направления им протокола о результатах торгов.

Принимая во внимание то обстоятельство, что финансовый управляющий Иванов Д.А. нарушил принципы добросовестности и разумности, не только не способствовал продаже имущества должника по наиболее высокой стоимости, но наоборот способствовал продаже залогового имущества по стоимости в три раза ниже рыночной стоимости имущества.

С учетом вышеизложенного,

ПРОШУ

Провести проверку действий законности действий финансового управляющего Иванова Д.А.

Признать проведенные торги по реализации залогового имущества незаконными, отменить результаты торгов за № 92131-ОТПП от 12.09.2022 г.

Приостановить заключение договора купли-продажи с участником проведенных торгов Ковтун Н.Н. за № ФН-07/22 от 12.09.2022 г.

«22» сентября 2022 г.

 1371 Васильева