

Фамилия О.С.
Р.А.

Руководителю Федеральной антимонопольной
службы по Вологодской области
Адрес: г. Вологда, ул. Пушкинская, дом 25 и .

Заявитель: Цветкова Елена Николаевна

*Принято К.Ч.
расширено*

Ответчик: Финансовый управляющий имуществом
Цветковой Е.Н. Кормановский Сергей
Николаевич
ИНН 352525608988 СНИЛС 121-455-430 18
160001, г. Вологда, ул. Мира, д. 38, а/я 1
e-mail: torgivolodka@mail.ru

Жалоба

на не законные действия конкурсного управляющего и приостановке торгов
назначенных им на 07 августа 2020 года.

Убедительно прошу принять экстренные меры ведомственного реагирования.

Конкурсным управляющим Кормановским Сергеем Николаевичем на 07 августа 2020 года назначены торги по реализации участка земли принадлежащего мне на праве собственности в рамках решения Арбитражного суда Вологодской области о признании меня банкротом. Введена процедура реализации имущества.

20 мая 2020 года, в установленный срок я направила по почте отзыв в адрес конкурсного управляющего Кормановского Сергея Николаевича, конкурсного кредитора банк «СГБ», его правопреемника ООО «Опцион» и в Арбитражный суд Вологодской области. В отзыве я указала, что с положением не согласна и указала причины:

1. дом по адресу: г. Вологда, ул. Ильинская, д.2, приобретен мной по договору купли-продажи 29.12.1999 года (ранее был приложен) и с данного периода времени я в нем постоянно проживаю. Данный дом является для меня единственным жильем помещением пригодным для проживания меня и моей мамы, инвалида 2 группы, пожилого человека (82 года), которая прописана на даче в п. Огарково, в доме не пригодном для проживания. Моя мама, Гордеева Надежда Михайловна, имеющая звание «Заслуженный экономист России», «Ветеран труда», награжденная Орденом «Знак почета», согласно Конституции Российской Федерации не может оказаться на улице. Государство обязано защитить Конституционные права человека.

2. Кредит был взят мной в банке «Севергазбанк» на потребительские цели, на пополнение оборотных средств, в то время в возглавляемой мной организации, а не на приобретение или строительство таких или иных жилого дома или квартиры, их капитальный ремонт или иное неотделимое улучшение, а также на погашение ранее предоставленных кредита или займа на приобретение или строительство жилого дома или квартиры. По заявлению одного из участников организация была обанкрочена и в счет моих денежных вложений мне передана дебиторская задолженность по решению Арбитражного суда Вологодской области. Дебиторская задолженность учтена в процедуре банкротства меня как физического лица.

Управление
Федеральной антимонопольной
службы по Вологодской области
« 03 » 08 20 20 г.
вход, № 4044

3. Участок земли, на котором находится дом, составляет 1 723 кв.м. Имеется решение суда, которое я приложила к отзыву. Решение суд, вступившее в законную силу обязательно для исполнения на всех уровнях власти. Администрация города Вологды, неверно прочитав решение суда вместо уменьшения земли «Севергазпрома» уменьшила землю Гордеевой Н.Н. в последствии я стала собственником данного участка земли. Управление Росреестра, на основании Постановления Администрации города Вологды разделило один целый участок земли, по закону принадлежавший в то время Гордеевой Н.М. площадью 1 723 кв. м., кадастровым № 35:24:05030002:150 на два участка и присвоила им № 35:24:05030002:150 площадью 723 кв.м. и № 35:24:05030002:567 площадью 1 000 кв.м.

Более того, на предполагаемом участке 1000 кв.м. проложена система газоснабжения поселка Щеглино и водоснабжение поселка. Строительство запрещено. Конкурсный управляющий объявил продажу не существующего участка для застройки. Я использовала его для обслуживания дома, где проживаю более 15 лет. Сделан газон и посажены цветы и кустарники. Деревья с мощной корневой системой нельзя высаживать.

22 мая 2020 года, не дожидаясь утверждения положения о торгах Арбитражным судом Вологодской области, которое было назначено на 18 июня 2020 года, конкурсный управляющий объявил торги дома мне принадлежавшего на праве собственности и являющимся для меня единственным местом проживания и участок площадью 723 кв.м. на котором находится дом. Не предоставив мне возможности обжаловать положение о торгах, 26 июня 2020 года он продал дом с земельным участком 723 кв.м. и подписал договор купли-продажи с новым собственником 04 июля 2020 года.

Вторую часть единого участка, но незаконно разделенную на два, он собирается реализовать на торгах 07 августа 2020 года.

В связи с наличием просроченной задолженности, Банк обратился в суд с иском о принудительном взыскании задолженности по кредитному договору.

Решением Вологодского городского суда от 30.07.2014 по делу №2-6108/2014 в пользу Банка взыскана задолженность в сумме 3 548 917 руб. 95 коп. **без обращения взыскания на единственное жилое помещение пригодного для постоянного проживания и земельный участок.**

Заочным решением суда от 17.10.2017 по делу №2-9240/2017 взыскана задолженность по процентам в сумме 129 356 руб. 68 коп., а также **обращено взыскание на заложенное имущество** – жилой дом по адресу г. Вологда, ул. Ильинская д.2 условный номер 35:24:0:12808 и земельный участок кадастровый номер 35:24:05030002:150 по адресу Вологда, ЖСК «Застройщик», участок №50, установлена начальная продажная цена в размере 4 500 000 рублей. Я указала, что данное решение мной обжалуется в Вологодском городском суде. Судебное заседание назначено на 03.08.2020 года в 11 часов. Данное заявление направлено конкурсному управляющему, а ранее, при встрече, я сообщала ему, что как только получу разрешение городского суда о знакомстве с материалами дела, то тут же буду обжаловать заочное решение суда, просила не торопиться с реализацией спорного моего имущества. С целью получения скорейшей материальной выгоды для себя он игнорировал просьбу и наличие серьезных разногласий, наоборот ускорил незаконную продажу единственного моего жилого помещения и участка земли, на котором находится дом (площадь земли указана другая не соответствующая имеющемуся решению суда).

. Действия его не законны и не обоснованны.

При этом договор о залоге не соответствует требованиям закона, так как действующее законодательство не допускает обращение взыскания на принадлежащее гражданину жилое помещение, если для гражданина-должника и членов его семьи, совместно проживающих, в принадлежащем помещении, оно является единственным пригодным для постоянного проживания помещением.

В связи с несоответствием закону сделка является недействительной и не влечет никаких юридических последствий.

Изложенное послужило основанием для настоящего обращения.

Согласно пункту 1 статьи 1 Федерального закона от 16.07.1998 № 102-ФЗ "Об ипотеке (залоге недвижимости)" (далее Закон №102-ФЗ) по договору о залоге недвижимого имущества (договору об ипотеке) одна сторона - залогодержатель, являющийся кредитором по обязательству, обеспеченному ипотекой, имеет право получить удовлетворение своих денежных требований к должнику по этому обязательству из стоимости заложенного недвижимого имущества другой стороны - залогодателя преимущественно перед другими кредиторами залогодателя, за изъятиями, установленными федеральным законом. Аналогичная по своему содержанию норма содержалась в статье 1 Закон РФ от 29.05.1992 №2872-1 (ред. от 06.12.2011) "О залоге", действовавшей на дату возникновения спорных правоотношений.

Исключением из этого правила является имущество граждан, на которое в соответствии с законом не может быть обращено взыскание; перечень такого имущества устанавливается гражданским процессуальным законодательством (часть вторая статьи 24 ГК РФ).

Пунктом 2 статьи 6 Закона №102-ФЗ установлено, что не допускается ипотека имущества, изъятого из оборота, имущества, на которое в соответствии с федеральным законом не может быть обращено взыскание, а также имущества, в отношении которого в установленном федеральным законом порядке предусмотрена обязательная приватизация либо приватизация которого запрещена.

Абзац 2 части 1 статьи 446 Гражданского процессуального кодекса Российской Федерации (далее ГПК РФ) не допускает обращение взыскания по исполнительным документам на жилое помещение (его части), если для гражданина-должника и членов его семьи, совместно проживающих в принадлежащем помещении, оно является единственным пригодным для постоянного проживания помещением, за исключением указанного в настоящем абзаце имущества, если оно является предметом ипотеки и на него в соответствии с законодательством об ипотеке может быть обращено взыскание.

Статья 78 Закона №102-ФЗ допускает обращение залогодержателем взыскания на заложенные жилой дом или квартиру и реализацию этого имущества, при условии, что такие жилой дом или квартира были заложены по договору об ипотеке либо по ипотеке в силу закона **в обеспечение возврата кредита** или целевого займа, предоставленных банком или иной кредитной организацией либо другим юридическим лицом **на приобретение или строительство таких или иных жилого дома или квартиры, их капитальный ремонт или иное неотделимое улучшение, а также на погашение ранее предоставленных кредита или займа на приобретение или строительство жилого дома или квартиры.**

Кредит, предоставленный Банком Цветковой Е.Н., был предоставлен на потребительские цели, не связанные со строительством, капитальным ремонтом, приобретением данного жилья или производством неотделимых улучшений.

Жилой дом, расположенный по адресу: г. Вологда, ул. Ильинская, дом 2, принадлежит Цветковой Е.Н. на праве собственности на основании договора купли-продажи от 29.12.1999 года и является единственным пригодным для проживания жильем помещением для нее. Цветкова Е.Н. постоянно проживает в этом доме, зарегистрирована в нем.

С учетом изложенного, договор залога жилого дома и земельного участка заключен в нарушение приведенных выше норм закона.

Согласно пункту 2 статьи 168 Гражданского кодекса Российской Федерации (далее ГК РФ) сделка, нарушающая требования закона или иного правового акта и при этом посягающая на публичные интересы либо права и охраняемые законом интересы третьих лиц, ничтожна, если из закона не следует, что такая сделка оспорима или должны применяться другие последствия нарушения, не связанные с недействительностью сделки.

Согласно статье 167 ГК РФ недействительная сделка не влечет юридических последствий, за исключением тех, которые связаны с ее недействительностью, и недействительна с момента ее совершения. При недействительности сделки каждая из сторон обязана возвратить другой все полученное по сделке, а в случае невозможности возвратить полученное в натуре (в том числе тогда, когда полученное выражается в пользовании имуществом, выполненной работе или предоставленной услуге) возместить его стоимость, если иные последствия недействительности сделки не предусмотрены законом.

В настоящем случае в качестве последствий недействительности ничтожной сделки необходимо прекратить регистрационную запись о регистрации ипотеки от 17.05.2012 г. №35-25-01\095\2012-261.

Указанная правовая позиция Цветковой Е.Н. соответствует правовой позиции по схожим правоотношениям, выраженной в Определении Конституционного Суда РФ от 17.01.2012 № 10-О-О "Об отказе в принятии к рассмотрению жалобы открытого акционерного общества "НОМОС-РЕГИОБАНК" на нарушение конституционных прав и свобод абзацем вторым части первой статьи 446 Гражданского процессуального кодекса Российской Федерации и пунктом 1 статьи 78 Федерального закона "Об ипотеке (залоге недвижимости)".

В Российской Федерации каждому гарантируется право на жилище, которое получило международно-правовое признание в качестве одной из необходимых условий обеспечения права на достойный жизненный уровень (часть 1 ст. 40 Конституции Российской Федерации, статья 25 Всеобщей декларации прав человека, статья 11 Международного права об экономических, социальных и культурных правах).

Федеральный законодатель, определяя в качестве задач исполнительного производства и своевременного исполнения судебных актов в целях защиты нарушенных прав, свобод и законных интересов граждан, одновременно закрепил принципы, на которых осуществляется исполнительное производство, включив наряду с другими законность, уважение чести и достоинства гражданина, неприкосновенность минимума имущества, необходимого для существования должника-гражданина и членов его семьи, указав на недопустимость обращения на принадлежавшее должнику-гражданину, на праве собственности имущество, перечень которого указан Гражданским процессуальным кодексом Российской Федерации (статья 2, пункты 1,3 и 4, статьи 4, статья 79, Федерального закона № 229-ФЗ).

Конституционный Суд Российской Федерации в постановлении от 14 мая 2012 года № 11-П признал не противоречащим Конституции Российской Федерации установленный абзацем вторым части 1 статьи 446 Гражданского процессуального кодекса Российской Федерации имущественный (исполнительный) иммунитет в отношении принадлежащего гражданину-должнику на праве собственности жилого помещения, которое является для гражданина-должника и членов его семьи, совместно проживающих в жилом помещении, единственным пригодным для постоянного проживания, поскольку данное законоположение направлено на защиту конституционного права на жилище не только

самого гражданина-должника, но и членов его семьи, а также на обеспечение указанным лицам нормальных условий существования и гарантий их социально-экономических прав и в конечном счете – на реализацию обязанности государства охранять достоинство личности.

На основании вышеизложенного

ПРОШУ:

1. Признать действия финансового управляющего Кормановского Сергея Николаевича незаконными.
2. Признать торги по продаже единственного жилого помещения принадлежавшего мне на праве собственности и земельного участка, на котором находится дом недействительными.
3. Признать торги, назначенные на 07 августа 2020 года незаконными и отменить их.

Приложения:

1. Копия свидетельства на дам
2. Копия определения суда
3. Копия Постановления Администрации г. Вологда от 10.03.2006 г.
4. Копия договора купли-продажи дома.
5. Копия проекта границ земельного участка от 10.03.2006 г.

Цветкова Елена Николаевна



03.08.2020 г.