



17820000632945

АРБИТРАЖНЫЙ СУД ЗАБАЙКАЛЬСКОГО КРАЯ

672002, Выставочная, д. 6, Чита, Забайкальский край

<http://www.chita.arbitr.ru>**ОПРЕДЕЛЕНИЕ**
о принятии обеспечительных мерг. Чита
11 марта 2022 года

Дело № А78-8078/2018

Судья Арбитражного суда Забайкальского края Чубарова Е.Д.,
рассмотрев ходатайство Гогоряна Андраника Нориковича (участника торгов) о
принятии обеспечительных мер,

в рамках обособленного спора по заявлению Денисова Юрия Владимировича о
признании недействительным решения организатора торгов Кудряшова Геннадия
Михайловича об отказе Денисову Юрию Владимировичу в допуске к участию в торгах №
7644-ОТПП на электронной площадке Россия ОнЛайн (<https://www.rus-on.ru>) по лоту № 1
- нежилое помещение по адресу: г. Чита, ул. Кастринская, д. 6, пом. 2, о признании
недействительными торгов № 7644-ОТПП по лоту № 1, оформленных протоколами по
результатам торгов от 10.08.2021 № 7644-ОТПП/1 и № 7644-ОТПП/1/2, о признании
недействительным договора купли-продажи лота № 1, заключенного по итогам торгов
№ 7644-ОТПП между МП «ГЖЭУ» и физическим лицом Ван Янь,

заявлению Гогоряна Андраника Нориковича о признании результата аукциона по
продаже лота № 1 - нежилого цокольного помещения по адресу: г. Чита, ул. Кастринская,
д. 6, пом. 2, площадь 253,9 кв.м., кадастровый № 75:32030857:492, недействительным, о
передаче прав и обязанностей покупателя нежилого цокольного помещения по адресу:
г. Чита, ул. Кастринская, д. 6, пом. 2, площадь 253,9 кв.м., кадастровый
№ 75:32030857:492, Гогоряну Андранику Нориковичу; об обязанности конкурсного
управляющего Кудряшова Геннадия Михайловича заключить договор купли-продажи
нежилого цокольного помещения по адресу: г. Чита, ул. Кастринская, д. 6, пом. 2, площадь
253,9 кв.м., кадастровый № 75:32030857:492, с Гогоряном А.Н. исходя из цены помещения
2 777 000 руб.,

установил:

производство по делу о несостоятельности (банкротстве) муниципального
предприятия городского округа «город Чита» «Городское жилищно-эксплуатационное
управление» (ОГРН 1157536002645, ИНН 7536151195, далее МП «ГЖЭУ», должник)
возбуждено на основании заявления Федеральной налоговой службы, принятого
определением суда от 27 июля 2018 года.

Определением Арбитражного суда Забайкальского края от 8 июля 2019 года (05
июля 2019 года объявлена резолютивная часть) введена процедура наблюдения,
временным управляющим утвержден Сентюрин Сергей Владимирович.

Решением суда от 24 января 2020 года МП «ГЖЭУ» признано несостоятельным
(банкротом), в отношении МП «ГЖЭУ» открыто конкурсное производство, конкурсным

управляющим должника утвержден Кудряшов Геннадий Михайлович (далее – конкурсный управляющий).

21.09.2021 в суд от Денисова Юрия Владимировича поступило заявление (вх.№А78-Д-4/52308), уточненное 26.01.2022 в порядке статьи 49 Арбитражного процессуального кодекса Российской Федерации, в котором просит:

признать недействительным решение организатора торгов Кудряшова Геннадия Михайловича об отказе Денисову Юрию Владимировичу в допуске к участию в торгах № 7644-ОТПП на электронной площадке Россия ОнЛайн (<https://www.rus-on.ru>) по лоту № 1 -нежилое помещение по адресу: г. Чита, ул. Кастринская, д. 6, пом. 2;

признать недействительными торги № 7644-ОТПП по лоту № 1, оформленные протоколами по результатам торгов от 10.08.2021 № 7644-ОТПП/1 и № 7644-ОТПП/1/2;

признать недействительным договор купли-продажи лота № 1, заключенный по итогам торгов № 7644-ОТПП между МП «ГЖЭУ» и физическим лицом Ван Янь.

Определением суда от 24 сентября 2021 года заявление принято к производству, к участию в обособленном споре в качестве заинтересованного лица привлечен Ван Янь.

Гогорян Андраник Норикович обратился в Арбитражный суд Забайкальского края с исковым заявлением (№8284/2021) о признании результата аукциона по продаже лота № 1 - нежилого цокольного помещения по адресу: г. Чита, ул. Кастринская, д.6, пом. 2, площадь 253,9 кв.м., кадастровый № 75:32030857:492, недействительным, о передаче прав и обязанностей покупателя нежилого цокольного помещения по адресу: г. Чита, ул. Кастринская, д.6, пом. 2, площадь 253,9 кв.м., кадастровый № 75:32030857:492, Гогоряну Андранику Нориковичу; об обязании конкурсного управляющего Кудряшова Геннадия Михайловича заключить договор купли-продажи нежилого цокольного помещения по адресу: г. Чита, ул. Кастринская, д.6, пом. 2, площадь 253,9 кв.м., кадастровый № 75:32030857:492 с Гогоряном А.Н. исходя из цены помещения 2 777 000 руб.

Одновременно Гогорян А.Н. обратился с заявлением о принятии обеспечительных мер в виде запрета государственному органу производить регистрацию перехода права собственности помещения по адресу: г. Чита, ул. Кастринская, д.6, пом. 2, площадь 253,9 кв.м., кадастровый № 75:32030857:492; запрета конкурсному управляющему Кудряшову Геннадию Михайловичу заключать договор купли-продажи на помещение по адресу: г. Чита, ул. Кастринская, д.6, пом. 2, площадь 253,9 кв.м., кадастровый № 75:32030857:492, в случае получения оплаты за данное помещение запретить конкурсному управляющему Кудряшову Геннадию Михайловичу распределять данные денежные средства между кредиторами.

Определением суда от 24.08.2021 исковое заявление принято к производству.

Определением суда от 24.08.2021 заявление Гогоряна Андраника Нориковича об обеспечении иска удовлетворено в части. Суд принял обеспечительные меры в виде запрета государственному органу производить регистрацию перехода права собственности помещения по адресу: г. Чита, ул. Кастринская, д.6, пом. 2, площадь 253,9 кв.м., кадастровый № 75:32030857:492; запрета конкурсному управляющему Кудряшову Геннадию Михайловичу (ИНН 253908804305) заключать договор купли-продажи помещения по адресу: г. Чита, ул. Кастринская, д.6, пом. 2, площадь 253,9 кв.м., кадастровый № 75:32030857:492. В остальной части заявления отказано.

Определением суда от 24 января 2022 по ходатайству Гогоряна А.Н. дело А78-8284/2021 объединено для совместного рассмотрения с делом А78-8078/2018.

Определением от 11 февраля 2022 года дело №А78-8284/2021 принято для совместного рассмотрения с обособленным спором (вх.№А78-Д-4/52308 от 21.09.2021) в рамках дела № А78-8078/2018.

Согласно разъяснениям, изложенным в пункте 18 постановления Пленума Высшего Арбитражного суда Российской Федерации от 23 декабря 2010 года № 63 «О некоторых вопросах, связанных с применением главы III.1 Федерального закона о несостоятельности (банкротстве)» в соответствии с пунктом 1 статьи 447 ГК РФ договор может быть

заключен путем проведения торгов с лицом, выигравшим торги. В силу статьи 449 Гражданского кодекса Российской Федерации торги, проведенные с нарушением правил, установленных законом, могут быть признаны судом недействительными по иску заинтересованного лица; признание торгов недействительными влечет недействительность договора, заключенного с лицом, выигравшим торги. Следовательно, торги являются способом заключения договора, а признание их недействительными влечет недействительность договора, заключенного с лицом, выигравшим торги. По этой причине предъявление требования о признании недействительными торгов означает также предъявление требования о признании недействительной сделки, заключенной по результатам торгов.

В связи с этим требование арбитражного управляющего и любого другого заинтересованного лица о признании недействительными торгов по продаже имущества должника, после введения в отношении должника процедуры наблюдения и вплоть до завершения дела о банкротстве подлежит предъявлению в рамках дела о банкротстве по правилам главы III.1 Закона о банкротстве.

05.03.2022 в суд от Гогоряна Андраника Нориковича (участника торгов) поступило заявление (вх.№А78-Д-4/10617) о принятии обеспечительных мер в виде запрета конкурсной управляющему проводить торги по реализации нежилого цокольного помещения по адресу: г. Чита, ул. Кастринская, д.6, пом. 2, площадь 253,9 кв.м., кадастровый № 75:32030857:492, до рассмотрения настоящего обособленного спора.

Определением суда от 09 марта 2022 года заявление оставлено без движения, заявителю было предложено в срок до 11.04.2022 выполнить следующие действия: представить подлинный, надлежащим образом оформленный документ об уплате государственной пошлины в установленных порядке и размере, либо в обоснование письменного ходатайства о предоставлении отсрочки уплаты государственной пошлины, подтвержденные банком (банками) данные об отсутствии на соответствующем счете (счетах) денежных средств в размере, необходимом для ее уплаты (ноль рублей ноль копеек).

10.03.2022 от заявителя поступил чек-ордер от 09.03.2022 на сумму 2 000 руб. в подтверждение уплаты государственной пошлины, итого государственная пошлина уплачена Гогоряном А.Н. на сумму 3000 руб. (чек-ордер от 09.03.2022 на сумму 2000 руб., чек-ордер от 05.03.2022 на сумму 1000 руб.).

Рассмотрев заявление о принятии обеспечительных мер, суд считает его подлежащим удовлетворению, исходя из следующего.

В соответствии со статьей 32 Федерального закона от 26.10.2002 № 127-ФЗ №О несостоятельности (банкротстве)» (далее по тексту - Закон о банкротстве), частью 1 статьи 223 Арбитражного процессуального кодекса Российской Федерации (далее - АПК РФ) дела о несостоятельности (банкротстве) рассматриваются арбитражным судом по правилам, предусмотренным настоящим Кодексом, с особенностями, установленными федеральными законами, регулирующими вопросы о несостоятельности (банкротстве).

Арбитражный суд по ходатайству заявителя или по ходатайству иного лица, участвующего в деле о банкротстве, вправе принять обеспечительные меры в соответствии с Арбитражным процессуальным кодексом Российской Федерации (пункт 1 статьи 46 Закона о банкротстве).

В соответствии с частями 1, 2 статьи 90 Арбитражного процессуального кодекса Российской Федерации арбитражный суд по заявлению лица, участвующего в деле, может принять срочные временные меры, направленные на обеспечение иска или имущественных интересов заявителя (обеспечительные меры).

При рассмотрении вопроса о принятии обеспечительных мер арбитражный суд должен исходить из того, что данные меры принимаются только тогда, когда в этом действительно есть необходимость.

Согласно разъяснениям, содержащимся в пункте 10 постановления Пленума Высшего Арбитражного Суда Российской Федерации от 12.10.2006 № 55 «О применении судами обеспечительных мер» (далее - Постановление № 55), при оценке доводов заявителя в соответствии с частью 2 статьи 90 Арбитражного процессуального кодекса Российской Федерации арбитражным судам следует, в частности, иметь в виду:

- разумность и обоснованность требования заявителя о применении обеспечительных мер;
- вероятность причинения заявителю значительного ущерба в случае непринятия обеспечительных мер;
- обеспечение баланса интересов заинтересованных сторон;
- предотвращение нарушения при принятии обеспечительных мер публичных интересов, интересов третьих лиц.

Рассматривая заявления о применении обеспечительных мер, суд оценивает, насколько истребуемая заявителем конкретная обеспечительная мера связана с предметом заявленного требования и каким образом она обеспечит фактическую реализацию целей обеспечительных мер, обусловленных основаниями, предусмотренными частью 2 статьи 90 Арбитражного процессуального кодекса Российской Федерации.

При применении обеспечительных мер арбитражный суд исходит из того, что в соответствии с частью 2 статьи 90 Арбитражного процессуального кодекса Российской Федерации обеспечительные меры допускаются на любой стадии процесса в случае наличия одного из следующих оснований:

1) если непринятие этих мер может затруднить или сделать невозможным исполнение судебного акта, в том числе если исполнение судебного акта предполагается за пределами Российской Федерации;

2) в целях предотвращения причинения значительного ущерба заявителю.

По смыслу положений статей 90, 91 АПК РФ, пункта 10 Постановления № 55 оценка необходимости применения обеспечительных мер производится судом по своему внутреннему убеждению, основанному на изучении всех обстоятельств спора, разумности и обоснованности применения обеспечительных мер, а также того, насколько данные обеспечительные меры связаны с предметом заявленного требования, соразмерны ему и каким образом они обеспечат фактическую реализацию целей мер, обусловленных основаниями, предусмотренными частью 2 статьи 90 Арбитражного процессуального кодекса Российской Федерации.

Каждое лицо, участвующее в деле, должно доказать обстоятельства, на которые оно ссылается как на основание своих требований и возражений (часть 1 статьи 65 Арбитражного процессуального кодекса Российской Федерации).

В обоснование заявленных требований Гогорян А.Н. ссылался на то, что принятие обеспечительных мер в виде приостановления действующих торгов по продаже имущества должника подано заявителем в связи с обращением с заявлением о признании недействительными ранее проведенных торгов по продаже нежилого цокольного помещения по адресу: г. Чита, ул. Кастринская, д.6, пом. 2, площадь 253,9 кв.м., кадастровый № 75:32030857:492, о передаче прав и обязанностей покупателя нежилого цокольного помещения по адресу: г. Чита, ул. Кастринская, д.6, пом. 2, площадь 253,9 кв.м., кадастровый № 75:32030857:492, Гогоряну Андранику Нориковичу; об обязанности конкурсного управляющего заключить договор купли-продажи нежилого цокольного помещения по адресу: г. Чита, ул. Кастринская, д.6, пом. 2, площадь 253,9 кв.м., кадастровый № 75:32030857:492 с Гогоряном А.Н. исходя из цены помещения 2 777 000 руб.

По данным публикации №6660368 от 19.05.2021, размещенной на сайте Единого Федерального реестра сведений о банкротстве (далее - ЕФРСБ), в период с 23.06.2021 по 31.08.2021 конкурсным управляющим должника на электронной торговой площадке

путем публичного предложения проведены торги по продаже имущества должника: лота 1 - нежилого помещения по адресу: г. Чита. ул. Кастринская, д. 6. пом. 2.

Согласно протоколу № 7644-ОТПП/1 от 10.08.2021 заявки на участие в торгах подали: Ван Янь, Денисов Ю.В., Гогорян А.Н.

Согласно публикации №71623612 от 16.08.2021, размещенной на сайте ЕФРСБ, победителем торгов по лоту №1 признан Ван Янь.

Публикация на сайте ЕФРСБ №8098932 от 27.01.2022 содержит информацию о том, что торги признаны несостоявшимися в связи с расторжением договора купли-продажи, заключенного организатором торгов с победителем.

Протокольным определением от 27 января 2022 года судебное заседание по рассмотрению вышеуказанного заявления Денисова Ю.В. отложено до 10 часов 00 минут 11 февраля 2022 года.

Определением суда от 24 января 2022 по ходатайству Гогоряна А.Н. дело А78-8284/2021 объединено для совместного рассмотрения с делом А78-8078/2018.

Как указано выше, определением от 11 февраля 2022 года судебное заседание по рассмотрению заявлений Денисова Ю.В. и Гогоряна А.Н. отложено до 14 часов 30 минут 09 марта 2022 года.

В судебном заседании 09.03.2022 в соответствии со статьей 163 Арбитражного процессуального кодекса Российской Федерации объявлен перерыв до 14.03.2022.

27.01.2022 конкурсный управляющий на сайте ЕФРСБ опубликовал сообщение № 8098940 о проведении посредством публичного предложения торгов по продаже имущества должника: лота 1 - нежилого помещения по адресу: г. Чита. ул. Кастринская, д. 6. пом. 2. Дата и время начала подачи заявок: 07.03.2022 09:00. Дата и время окончания подачи заявок: 15.05.2022 18:00. Дата и время торгов: 16.05.2022 09:00.

В настоящее время конкурсным управляющим проводятся новые торги, при этом, в суде имеется неоконченный спор.

В целях предотвращения причинения значительного ущерба заявителю обеспечительные меры могут быть направлены на сохранение существующего состояния отношений между сторонами.

Пункт 2 части 1 статьи 91 АПК РФ допускает принятие судом обеспечительных мер в виде запрещения ответчику и другим лицам совершать определенные действия, касающиеся предмета спора.

Реализация имущества должника посредством проведения торгов и последующее заключение договора купли-продажи в случае обоснованности доводов заявлений о признании торгов недействительными, могут причинить вред интересам кредиторов и повлечь необходимость инициирования новых судебных разбирательств, направленных на восстановление нарушенных прав.

Испрашиваемая мера является единственным средством, позволяющим сохранить существующее положение сторон (status quo) до рассмотрения заявлений.

Заявленная обеспечительная мера направлена на запрет организатору торгов реализовывать имущество должника, в отношении которого, имеется спор в суде.

Суть истребуемой меры заключается во временном приостановлении мероприятий по реализации имущества должника.

Таким образом, испрашиваемая обеспечительная мера соответствует непосредственно заявленным требованиям и связана с предметом требования.

Для сохранения существующего состояния отношений (status quo) между сторонами, а также в целях предотвращения излишнего затягивания процедуры банкротства и увеличения текущих платежей, предотвращения дополнительных судебных разбирательств по поводу действий конкурсного управляющего и организатора торгов, принятие испрашиваемых обеспечительных мер является необходимым и оправданным (пункт 9 Постановления №55).

Непринятие обеспечительной меры повлечет нарушение баланса интересов сторон по делу, а также затруднит исполнение судебного акта в случае удовлетворения заявления о признании торгов недействительными, росту расходов на её проведение, а также приведет к необходимости обращения лиц, участвующих в деле, с новыми заявлениями и требованиями, с целью возврата сторон в первоначальное состояние.

Обеспечительная мера, непосредственно связана с предметом спора и обеспечивает фактическую реализацию обеспечительных мер, предусмотренных статьей 90 АПК РФ, а также направлена на предотвращение неоправданных временных и финансовых потерь.

Учитывая, что испрашиваемая обеспечительная мера направлена на сохранение существующего положения участников спора до рассмотрения дела судом, связана с предметом заявления и соразмерна предъявленным требованиям, суд удовлетворяет ходатайство о принятии обеспечительных мер.

Принятие обеспечительных мер направлено на сохранение существующего состояния отношений (status quo) между сторонами, обеспечит гарантии соблюдения прав лиц, участвующих в деле.

Обеспечительная мера вводится судом до вступления в законную силу судебного акта, который будет принят по существу рассмотрения заявлений Денисова Ю.В. и Гогоряна А.Н.

В случае, если принятые судом обеспечительные меры затрагивают права и законные интересы третьих лиц, они вправе обратиться в суд с ходатайством об их отмене в порядке статьи 97 Арбитражного процессуального кодекса Российской Федерации.

Подпунктом 9 пункта 1 статьи 333.21 Налогового кодекса Российской Федерации предусмотрено, что при подаче заявления об обеспечении иска уплачивается государственная пошлина в размере 3 000 рублей.

Государственная пошлина уплачена по чекам –ордерам от 05.03.2022 и 09.03.2022.

Доступ к судебным актам по делу № А78-8078/2018, выполненным в форме электронных документов, может быть получен на информационном ресурсе «Картотека арбитражных дел» (<http://kad.arbitr.ru>) с использованием кода доступа.

Руководствуясь статьей 46 Закона о банкротстве, статьями 90, 91, 93, 184, 185, 223 Арбитражного процессуального кодекса Российской Федерации, суд

ОПРЕДЕЛИЛ:

Удовлетворить заявление Гогоряна Андраника Нориковича о принятии обеспечительных мер.

Приостановить проведение торгов в форме публичного предложения по продаже имущества муниципального предприятия городского округа «город Чита» «Городское жилищно-эксплуатационное управление» - нежилого помещения по адресу: г. Чита, ул. Кастринская, д.6, пом. 2, площадью 253,9 кв.м., кадастровый № 75:32:030857:492.

Определение может быть обжаловано в Четвёртый арбитражный апелляционный суд в течение десяти дней со дня его вынесения.

Судья

Е.Д. Чубарова

Электронная подпись действительна.

Данные ЭП: Удостоверяющий центр Федеральное казначейство

Дата 21.12.2021 0:11:58

Код доступа к материалам дела в электронном виде (<http://kad.arbitr.ru>)

Кому выдана: Чубарова Елена Дмитриевна