



АРБИТРАЖНЫЙ СУД РОСТОВСКОЙ ОБЛАСТИ

О П Р Е Д Е Л Е Н И Е

о принятии обеспечительных мер

г. Ростов-на-Дону

17 апреля 2024 года

Дело № А53-1700/2022

Арбитражный суд Ростовской области в составе судьи Константинова Д.В., рассмотрев заявление Тадевосяна Сейрана Андреевича о принятии обеспечительных мер в рамках дела о несостоятельности (банкротстве) Тадевосяна Сейрана Андреевича (дата и место рождения: 09.04.1961, г. Дилижан Армения, ИНН 614707811123, адрес регистрации: Ростовская обл., рп. Каменоломни, ул. Мокроусова, д. 312), установил следующее.

В рамках дела о несостоятельности (банкротстве) Тадевосяна Сейрана Андреевича должник обратился в арбитражный суд с заявлением о разрешении разногласий по вопросу оценки имущества, определения начальной продажной цены, положения о порядке, сроках и условиях реализации имущества должника.

Заявление мотивировано несогласием с установлением начальной цены продажи объектов недвижимости по адресу: Ростовская область, г. Шахты, пер. Шоссейный, 1-Л, 1-Р и 1-С, несогласием с реализацией части железнодорожного пути и выбором электронной торговой площадки. В обоснование заявления приложено заключение ООО «Компания «Авангард», согласно которому рыночная стоимость объектов недвижимости существенно выше начальной цены продажи. В этом же заключении указано, что железнодорожный путь представляет собой единое сооружение протяженностью 625 м, расположен на нескольких земельных участках, а реализация части протяженностью 330 м, которая расположена на земельном участке должника, невозможна в отрыве от всего остального пути. Относительно электронной торговой площадки должник указывает, что при использовании площадки ООО «Ру-Трейд», предложенной финансовым управляющим, могут иметься манипуляции при проведении торгов.

Одновременно с подачей заявления должник просил принять обеспечительные меры и приостановить проведение торгов в форме аукциона с закрытой формой представления предложений о цене на основании сообщения, опубликованного в ЕФРСБ от 26.03.2024 № 13989918.

Определением суда от 29.03.2024 приостановлено проведение торгов в отношении имущества, входящего в состав лота № 5 (объекты недвижимости по адресу: Ростовская область, г. Шахты, пер. Шоссейный, 1-Л, 1-Р и 1-С) на основании сообщения в ЕФРСБ от 26.03.2024 № 13989918. Отказывая в приостановлении торгов по всем лотам, суд исходил из того, что должник заявил о наличии разногласий исключительно в отношении имущества, входящего в состав лота № 5, при этом не заявил обоснованных возражений относительно порядка, сроков и условий реализации имущества, входящего в состав лота № 4.

16 апреля 2024 года от должника поступило дополнение к заявлению, в котором он выражает несогласие с порядком реализации имущества, входящего в состав лота № 4. Так, должник указывает, что согласно сообщению из ЕФРСБ данный лот сформирован в составе земельного участка и жилого дома по адресу: Ростовская область, г. Шахты, пер. Заречный Кут, 5-а. Согласно представленному должником заключению ООО «Эксперт Сервис» на указанном земельном участке отсутствует жилой дом, но имеется объект незавершенного строительства со степенью готовности 70%. В связи с некорректным формированием лота, должник просит приостановить проведение торгов по лоту № 4.

При рассмотрении заявления о принятии дополнительных обеспечительных мер в виде приостановления торгов по лоту № 4 суд руководствовался следующим.

В силу части 1 статьи 90 Арбитражного процессуального кодекса Российской Федерации (далее – Кодекс) арбитражный суд по заявлению лица, участвующего в деле, а в случаях, предусмотренных Кодексом, и иного лица может принять срочные временные меры, направленные на обеспечение иска или имущественных интересов заявителя.

Согласно части 2 статьи 90 Кодекса обеспечительные меры допускаются на любой стадии арбитражного процесса, если непринятие этих мер может затруднить или сделать невозможным исполнение судебного акта, в том числе если исполнение судебного акта предполагается за пределами Российской Федерации, а также в целях предотвращения причинения значительного ущерба заявителю.

В пункте 14 постановления Пленума Верховного Суда Российской Федерации от 01.06.2023 № 15 «О некоторых вопросах принятия судами мер по обеспечению иска, обеспечительных мер и мер предварительной защиты» (далее – постановление № 15) разъяснено, что при оценке доводов заявителя судам следует, в частности, иметь в виду: разумность и обоснованность требования заявителя о принятии обеспечительных мер; связь испрашиваемой меры с предметом заявленного требования; вероятность причинения заявителю значительного ущерба в случае непринятия обеспечительных мер; обеспечение баланса интересов сторон; предотвращение нарушения при принятии обеспечительных мер публичных интересов, интересов третьих лиц.

В последнем абзаце пункта 14 постановления № 15 указано, что обеспечительные меры могут быть направлены на сохранение существующего состояния отношений (status quo) между сторонами. В пункте 15 постановления № 15 разъяснено, что обеспечительные меры являются ускоренным и предварительным средством защиты, следовательно, для их принятия не требуется доказательств в объеме, необходимом для обоснования требований и возражений стороны по существу спора.

По результатам изучения заявленных должником доводов суд считает возможным приостановить проведение торгов в отношении имущества, входящего в состав лота № 4. Заявленные обеспечительные меры непосредственно связаны с предметом разногласий и позволят предотвратить нарушения интересов третьих лиц – потенциальных участников торгов, полагающихся на достоверность сведений, указанных в сообщении на ЕФРСБ (о наличии на земельном участке жилого дома). Не предрешая вопрос, имеется ли на данном земельном участке жилой дом или нет, суд исходит из того, что приведенные должником доводы являются разумными и с достаточной степенью достоверности свидетельствуют о наличии ошибки при формировании лота. В том случае, если ошибка действительно имеет место, она способна повлиять на результаты проведения торгов, стать основанием для их оспаривания. Как следствие, необходимо сохранить существующее состояние (status quo) и приостановить торги до разрешения разногласий по заявленным доводам.

Руководствуясь статьями 90 – 93, 184, 185, 188 Арбитражного процессуального кодекса Российской Федерации, суд

О П Р Е Д Е Л И Л:

удовлетворить заявление о принятии обеспечительных мер.

Приостановить проведение торгов в отношении имущества, входящего в состав лота № 4, на основании сообщения, опубликованного в ЕФРСБ от 26.03.2024 № 13989918

Разъяснить участвующим в деле лицам, что они вправе обратиться с ходатайством об отмене принятых мер, которое подлежит рассмотрению в порядке статьи 97 Арбитражного процессуального кодекса Российской Федерации. Подача ходатайства не приостанавливает исполнение настоящего определения.

Судья

Электронная подпись действительна. Данные ЭП: Удостоверяющий центр Казначейство России Дата 16.03.2023 4:20:00 Кому выдана Константинов Дмитрий Валентинович

Д.В. Константинов