



**АРБИТРАЖНЫЙ СУД
НИЖЕГОРОДСКОЙ ОБЛАСТИ**

О П Р Е Д Е Л Е Н И Е

Дело А43-34221/2018

г. Нижний Новгород

«27» апреля 2024 года

**Арбитражный суд Нижегородской области в составе:
судьи Созиновой Марии Владимировны (шифр 27-21),**

рассмотрев в рамках дела о несостоятельности (банкротстве) гражданки Федуловой Елены Викторовны (20.01.1978 г. р., место рождения: гор. Горький, адрес: г. Н. Новгород, пер. Светлогорский, д. 4, кв. 27; ИНН 526015248227, СНИЛС 011-541-097-94) заявление открытого акционерного общества коммерческого банка «Мастер-банк» (ИНН 7705420744 ОГРН 1027739049304) о принятии обеспечительных мер,

установил:

решением Арбитражного суда Нижегородской области от 04.03.2019 Федулова Елена Викторовна (далее - должник) признана несостоятельной (банкротом), в отношении гражданина введена процедура реализации имущества должника. Определением суда от 25.11.2019 финансовым управляющим должника утверждена Коваленко О.В.

В Арбитражный суд Нижегородской области ОАО КБ «Мастер-банк» обратился в арбитражный суд с заявлением о принятии обеспечительных мер в виде запрета на проведение торгов по Лоту № 1 должника Федуловой Е.В. (объявление ЕФРСБ №14129458, дата торгов 28.05.2024) до вступления в законную силу судебного акта по рассмотрению Арбитражным судом Нижегородской области в деле №А43-34221/2018 заявления «Мастер-Банк» (ОАО) об исключения имущества из конкурсной массы.

По мнению ОАО КБ «Мастер-банк» в случае не приостановления торгов и исключения имущества из конкурсной массы при реализации спорного имущества кредитору будет причинен значительный ущерб.

Решением Арбитражного суда города Москвы от 16.01.2014 по делу №А40-172055/2013 ОАО «Мастер-банк» признан несостоятельным (банкротом), в отношении него открыто конкурсное производство. Конкурсным управляющим утверждена государственная корпорация «Агентство по страхованию вкладов».

Определением Арбитражного суда Нижегородской области от 25.09.2019 включены требования ОАО «Мастер-банк» в размере 9 932 716,48 руб. в третью очередь реестра требований кредиторов должника.

Определением Арбитражного суда Нижегородской области от 20.12.2023 по делу №А43-34221/2018 утверждено Положение о порядке, сроках и условиях продажи имущества Федуловой Е.В.

11.01.2024 на ЕФРСБ опубликовано сообщение о начале приема заявок для участия в открытом аукционе, дата торгов 20.02.2024, состав Лот № 1 Жилой дом и земельные участки:

- земельный участок с кадастровым номером: 52:26:0050006:62, виды разрешенного использования: для индивидуального жилищного строительства, местоположение: Нижегородская область, Кстовский р-он, д. Новая Деревня, ул. Радужная, д. 11, площадь: 989 кв.м.;

- земельный участок с кадастровым номером: 52:26:0050006:32, виды разрешенного использования: для индивидуального жилищного строительства, местоположение:

Нижегородская область, Кстовский р-он, д. Новая Деревня, ул. Радужная, д. 12, площадь: 1000 кв.м.;

- земельный участок с кадастровым номером: 52:26:0050006:16, виды разрешенного использования: для индивидуального жилищного строительства, местоположение: Местоположение установлено относительно ориентира, расположенного в границах участка. Почтовый адрес ориентира: Нижегородская обл, р-н Кстовский, д Новая Деревня, ул. Радужная, участок № 57, площадь: 1000 кв.м.;

- земельный участок с кадастровым номером: 52:26:0050006:15, виды разрешенного использования: для индивидуального жилищного строительства, местоположение: Нижегородская область, Кстовский р-он, д. Новая Деревня, ул. Радужная, д. 14, площадь: 1000 кв.м.;

- жилое здание с кадастровым номером: 52:26:0050004:342, расположенное по адресу: Нижегородская область, Кстовский район, д. Новая Деревня, ул. Радужная, д.14, площадь: 219.1 кв.м. (подчеркнуто спорное имущество) начальная цена продажи Лота №1 – 30 032 300,00 руб.

Сообщением на ЕФРСБ от 14.02.2024 №13669103 финансовый управляющий уведомил о приостановлении торгов в связи с невозможностью обеспечения доступа потенциальных участников торгов для ознакомления с имуществом должника.

11.04.2024 на ЕФРСБ опубликовано сообщение № 14129458 о возобновлении открытых торгов, начало приема заявок – 15.04.2024, дата проведения торгов 28.05.2024.

Определением Арбитражного суда Нижегородской области от 05.04.2024 принято к производству заявление ОАО «Мастер-банк» о приостановлении торгов и об исключении части имущества, составляющего Лот № 1, из конкурсной массы, судебное заседание назначено на 05.06.2024.

19.04.2024 в адрес финансового управляющего направлено требование о приостановлении торгов.

Таким образом, в настоящее время заявление не рассмотрено по существу.

Рассмотрев материалы дела, суд установи следующее.

Согласно части 1 статьи 32 Закона о банкротстве, части 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 несостоятельности (банкротства).

Согласно пункту 1 статьи 46 Закона о банкротстве арбитражный суд по ходатайству заявителя или по ходатайству иного лица, участвующего в деле о банкротстве, вправе принять обеспечительные меры в соответствии с АПК РФ.

При применении обеспечительных мер арбитражный суд исходит из того, что в соответствии с частью 2 АПК РФ 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.

Затруднительный характер исполнения судебного акта либо невозможность его исполнения могут быть связаны с отсутствием имущества у должника, действиями, предпринимаемыми для уменьшения объема имущества.

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

Учитывая, что обеспечительные меры применяются при условии обоснованности, арбитражный суд признает заявление стороны о применении обеспечительных мер обоснованным, если имеются доказательства, подтверждающие наличие хотя бы одного из оснований, предусмотренных частью 2 статьи 90 АПК РФ. Арбитражный суд вправе

применить обеспечительные меры при наличии обоих оснований, указанных в части 2 статьи 90 АПК РФ, если заявителем представлены доказательства их обоснованности.

Рассмотрев заявленное ходатайство и приложенные к нему документы, суд считает необходимым его удовлетворить исходя из следующего.

Согласно пункту 1 статьи 46 Федерального закона Российской Федерации «О несостоятельности (банкротстве)» № 127-ФЗ арбитражный суд по ходатайству заявителя или по ходатайству иного лица, участвующего в деле о банкротстве, вправе принять обеспечительные меры в соответствии с АПК РФ.

Согласно статье 90 АПК РФ арбитражный суд по заявлению лица, участвующего в деле может принять срочные временные меры, направленные на обеспечение иска или имущественных интересов заявителя. Обеспечительные меры допускаются на любой стадии арбитражного процесса, если непринятие этих мер может затруднить или сделать невозможным исполнение судебного акта, а также в целях предотвращения причинения значительного ущерба заявителю.

Таким образом, по смыслу закона, основанием для принятия обеспечительных мер является возникновение обстоятельств, которые в случае непринятия обеспечительных мер могут затруднить или сделать невозможным исполнение судебного акта, причинить значительный ущерб заявителю.

Арбитражный процессуальный кодекс Российской Федерации не предусматривает конкретных оснований, обязывающих суд принять обеспечительные меры. Рассматривая этот вопрос, арбитражный суд исходит из того, что обеспечительные меры принимаются только тогда, когда в этом действительно есть необходимость. Оценка необходимости применения обеспечительных мер производится судом по своему внутреннему убеждению, основанному на изучении всех обстоятельств дела.

Кроме того, суд должен оценить, каким образом истребуемая обеспечительная мера обеспечит фактическую реализацию целей обеспечительных мер, обусловленных основаниями, предусмотренными частью 2 статьи 90 АПК РФ.

Также на основании статьи 91 АПК РФ обеспечительными мерами может быть запрещение ответчику и другим лицам совершать определенные действия, касающиеся предмета спора, а также запрет ответчику или другим лицам совершать определенные действия, касающиеся предмета спора.

В соответствии с [пунктом 2 статьи 218](#) Гражданского кодекса Российской Федерации 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.

В силу [пункта 1 статьи 131](#), [пункта 2 статьи 223](#) Гражданского кодекса Российской Федерации, право собственности на недвижимое имущество возникает с момента государственной регистрации права собственности.

[Пунктом 1 статьи 551](#) Гражданского кодекса Российской Федерации предусмотрено, что переход к покупателю права собственности на недвижимое имущество по договору продажи недвижимости подлежит государственной регистрации. Отсутствие государственной регистрации перехода права собственности на недвижимое имущество к покупателю не является основанием для признания недействительным договора продажи недвижимости, заключенного между этим покупателем и продавцом.

После передачи владения недвижимым имуществом покупателю, но до государственной регистрации права собственности покупатель является законным владельцем этого имущества и имеет право на защиту своего владения на основании [статьи 305](#) Гражданского кодекса Российской Федерации.

В то же время покупатель не вправе распоряжаться полученным им во владение имуществом, поскольку право собственности на это имущество до момента государственной регистрации сохраняется за продавцом ([абзац 3 пункта 60](#) Постановления N 10/22).

Согласно [пункту 2 статьи 551](#) Гражданского кодекса Российской Федерации исполнение договора продажи недвижимости сторонами до государственной регистрации перехода права собственности от продавца к покупателю не является основанием для изменения их отношений с третьими лицами.

Из изложенного следует, что до момента государственной регистрации перехода права собственности к покупателю формально (для третьих лиц) собственником имущества остается продавец, кредиторы которого могут обратиться с иском по его обязательствам на это имущество.

Кроме того, ст.131 ФЗ «О несостоятельности (банкротстве)» установлено, что всё имущество должника, имеющееся на дату открытия конкурсного производства и выявленное в ходе конкурсного производства, составляет конкурсную массу. Следовательно, вышеуказанное имущество входит в состав конкурсной массы должника, и подлежит реализации.

Банком заявлено требование об исключении имущества из конкурсной массы.

Согласно статье 2 АПК РФ основной задачей судопроизводства в арбитражных судах является защита нарушенных или оспариваемых прав и охраняемых законом интересов лиц, осуществляющих предпринимательскую или иную экономическую деятельность, что предполагает не только возможность заинтересованного лица обратиться в суд за защитой нарушенного или оспариваемого права или охраняемого законом интереса, но и реальность исполнения вступившего в законную силу судебного акта.

Исходя из изложенного, суд признаёт обоснованным опасения заявителя, что в случае реализации спорного имущества на торгах, его истребование из незаконного владения станет невозможным, а заявленные им обеспечительные меры действительно необходимыми.

Оценив истребуемую обеспечительную меру, арбитражный суд считает, что она связана с предметом заявленного требования; обеспечительные меры направлены на сохранение существующего состояния, в целях предотвращения причинения убытков кредиторам должника, непринятие обеспечительных мер до принятия арбитражным судом судебного акта может повлечь затруднение в будущем исполнении судебного акта принятого по итогам рассмотрения спора.

Следовательно, сами по себе обеспечительные меры, выступающие правовой гарантией реальности исполнения судебных решений, не могут рассматриваться как нарушающие какие-либо конституционные права и свободы заявителей. Принятие обеспечительных мер позволит предотвратить причинение значительного ущерба кредиторам.

Данные меры направлены на сохранение существующего состояния отношений (status quo) между сторонами.

Поскольку в Положении о порядке, сроках и условиях продажи имущества Федуловой Е.В. предусмотрена реализация имущества одним лотом, то меры применяются в отношении Лота №1.

При указанных обстоятельствах, суд приходит к выводу, что заявление о принятии обеспечительных мер является обоснованным и подлежит удовлетворению.

Руководствуясь статьями 93, 223 Арбитражного процессуального кодекса Российской Федерации, суд

ОПРЕДЕЛИЛ:

ходатайство открытого акционерного общества коммерческого банка «Мастер-банк» (ИНН 7705420744 ОГРН 1027739049304) о принятии обеспечительных мер удовлетворить.

Запретить Коваленко Оксане Вячеславовне - финансовому управляющему Федуловой Елены Викторовны (20.01.1978 г. р., место рождения: гор. Горький, адрес: г. Н.

Новгород, пер. Светлогорский, д. 4, кв. 27; ИНН 526015248227, СНИЛС 011-541-097-94) проводить торги по Лоту № 1 имущества Федуловой Елены Викторовны до вступления в законную силу судебного акта по рассмотрению Арбитражным судом Нижегородской области в деле №А43-34221/2018 заявления «Мастер-Банк» (ОАО) об исключения имущества из конкурсной массы.

Определение подлежит немедленному исполнению и может быть обжаловано в Первый арбитражный апелляционный суд через Арбитражный суд Нижегородской области в течение четырнадцати дней со дня его вынесения.

Судья

Созинова М.В.

Электронная подпись действительна.

Данные ЭП: Удостоверяющий центр Казначейство России
Дата 14.04.2023 8:44:00
Кому выдана Созинова Мария Владимировна