



АРБИТРАЖНЫЙ СУД САРАТОВСКОЙ ОБЛАСТИ  
410002, г. Саратов, ул. Бабушкин взвоз, д. 1; тел/ факс: (8452) 98-39-39;  
<http://www.saratov.arbitr.ru>; e-mail: [info@saratov.arbitr.ru](mailto:info@saratov.arbitr.ru)

### ОПРЕДЕЛЕНИЕ

город Саратов  
21 февраля 2024 года

Дело №А57-12139/201

Арбитражный суд Саратовской области в составе судьи Волковой М.А., рассмотрев заявление конкурсного управляющего Закрытого акционерного общества «ТРОЛЗА» Гарина Павла Юрьевича о принятии обеспечительных мер, в рамках дела №А57-12139/2021, возбужденного 22.07.2021, по заявлению кредитора - Общества с ограниченной ответственностью «Тролза-Маркет», в лице конкурсного управляющего Бузовского Дениса Владимировича о признании Акционерного общества «Управляющая компания частный промышленный парк Тролза», ИНН 6449081479, ОГРН 1156451032638, адрес: 413105, Саратовская область, г.Энгельс, Промзона 1-й микрорайон (далее - АО «УК ЧПП ТРОЛЗА») несостоятельным (банкротом),

### УСТАНОВИЛ:

Решением Арбитражного суда Саратовской области от 06.09.2022, должник - Акционерное общество «Управляющая компания частный промышленный парк Тролза», ИНН 6449081479, ОГРН 1156451032638, адрес: 413105, Саратовская область, г.Энгельс, Промзона 1-й микрорайон, признан несостоятельным (банкротом), в отношении него открыто конкурсное производство.

Сообщение о введении в отношении должника процедуры конкурсного производства опубликовано в газете «Коммерсантъ» №172(7373) от 17.09.2022.

Определением Арбитражного суда Саратовской области от 08.06.2023 конкурсным управляющим должника утвержден Щелоков Алексей Валерьевич (ИНН 525714950571, регистрационный номер в реестре арбитражных управляющих 342, адрес для корреспонденции: 603033, г. Нижний Новгород, ул. Запрудная, д. 3, кв. 38), член Ассоциации арбитражных управляющих «Сибирский центр экспертов антикризисного управления» (630091, г. Новосибирск, ул. Писарева, д. 4).

20.02.2023 в Арбитражный суд Саратовской области поступило конкурсного управляющего ЗАО «ТРОЛЗА» Гарина Павла Юрьевича о принятии обеспечительных мер, согласно которому заявитель просит принять обеспечительные меры по делу №А57-12139/2021 в виде:

- Запрета конкурсному управляющему АО «УК ЧПП Тролза» Щелокову Алексею Валерьевичу и организатору торгов АО «Российский аукционный дом» проводить торги следующего объекта недвижимости: Здание, нежилое, общей площадью 27,4 кв.м. кадастровый номер здания - 64:50:011224:1202, расположенное по адресу: г. Энгельс, 1 Микрорайон-промзона;

- Запрета Управлению Федеральной службы государственной регистрации, кадастра и картографии по Саратовской области и иным регистрирующим органам производить любые регистрационные действия в отношении недвижимого имущества: Здание, нежилое, общей площадью 27,4 кв.м. кадастровый номер здания - 64:50:011224:1202, расположенное по адресу: г. Энгельс, 1 Микрорайон-промзона;

- Запретить конкурсному управляющему АО «УК ЧПП Тролза» Щелокову Алексею Валерьевичу распоряжаться денежными средствами, поступившими и теми, которые будут поступать на счета АО «УК ЧПП «Тролза» от сдачи в аренду недвижимого имущества: Здание, нежилое, общей площадью 27,4 кв.м. кадастровый номер здания - 64:50:011224:1202, расположенное по адресу: г. Энгельс, 1 Микрорайон-промзона, за исключением расходов на обеспечение сохранности указанного имущества.

Рассмотрев представленные документы, изучив доводы заявителя, суд исходит из следующего.

Согласно части 1 статьи 223 Арбитражного процессуального кодекса Российской Федерации и статье 32 Федерального закона от 26.10.2002 №127-ФЗ «О несостоятельности (банкротстве)» (далее – Закон о банкротстве) дела о несостоятельности (банкротстве) рассматриваются арбитражным судом по правилам, предусмотренным Кодексом, с особенностями, установленными федеральными законами, регулирующими вопросы о несостоятельности (банкротстве).

В соответствии с пунктом 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 Арбитражным процессуальным кодексом Российской Федерации.

Судом рассмотрено ходатайство об обеспечении иска в порядке статей 90–93 Арбитражного процессуального кодекса Российской Федерации.

В соответствии с пунктом 1 статьи 90 Арбитражного процессуального кодекса Российской Федерации Арбитражный суд по заявлению лица, участвующего в деле, а в случаях, предусмотренных настоящим Кодексом, и иного лица может принять срочные временные меры, направленные на обеспечение иска или имущественных интересов заявителя (обеспечительные меры).

Согласно пункта 2 статьи 90 Арбитражного процессуального кодекса Российской Федерации 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. По смыслу указанной статьи целью обеспечительных мер является реальность исполнения в будущем вступившего в законную силу судебного акта.

Обращаясь с заявлением о принятии обеспечительных мер конкурсный управляющий ЗАО «ТРОЛЗА» Гарин П.Ю. указывает, что необходимость принятия обеспечительных мер обусловлена тем, что конкурсный управляющий ЗАО «ТРОЛЗА» Гарин П.Ю. обратился в Арбитражный суд Саратовской области в рамках дела №А57-1599/2020 о несостоятельности (банкротстве) ЗАО «ТРОЛЗА» с заявлением о признании недействительным Договора купли-продажи недвижимого имущества № 2019120012 от 30.12.2019, заключенного между ЗАО «ТРОЛЗА» и АО «УК ЧПП Тролза»; применении последствий недействительности сделок в виде возврата в конкурсную массу ЗАО «ТРОЛЗА» недвижимого имущества: Здание, нежилое, общей площадью 27,4 кв.м. кадастровый номер здания - 64:50:011224:1202, расположенное по адресу: г. Энгельс, 1 Микрорайон-промзона.

19.01.2024 организатором торгов АО «Российский аукционный дом» в ЕФРСБ опубликовано сообщение № 13418697 о проведении торгов по продаже недвижимого имущества АО «УК ЧПП «Тролза». Прием заявок для участия в торгах открыт с 22.01.2024 по 27.02.2024, дата проведения торгов – 29.02.2024.

Поскольку, как указывает заявитель, в настоящее время спорное имущество находится в конкурсной массе АО «УК ЧПП Тролза» и может быть реализовано на торгах, что повлечет нарушение прав ЗАО «ТРОЛЗА» и его кредиторов, заявитель просит принять заявленные обеспечительные меры.

Кроме того, по мнению конкурсного управляющего ЗАО «ТРОЛЗА», при непринятии испрашиваемых обеспечительных мер денежные средства, полученные АО «УК ЧПП «Тролза» по договору аренды №2021060015 от 30.06.2021 между АО «УК ЧПП «Тролза» и ООО ПК «Транспортные системы», по условиям которого АО «УК ЧПП «Тролза» передает в аренду, в том числе, спорный объект недвижимости, могут быть распределены конкурсным управляющим ответчика между его кредиторами до того, как у конкурсного управляющего ЗАО «ТРОЛЗА» появится возможность предъявить иск об их взыскании.

Рассматривая заявление конкурсного управляющего ЗАО «ТРОЛЗА» суд учитывает, что решением Арбитражного суда Саратовской области от 26.12.2023 (резюлютивная часть от 19.12.2023) должник - ЗАО «ТРОЛЗА» признан несостоятельным (банкротом), в отношении него открыто конкурсное производство; конкурсным управляющим должника утвержден Гарин Павел Юрьевич.

Спорный объект недвижимого имущества – Здание, нежилое, общей площадью 27,4 кв.м. кадастровый номер здания - 64:50:011224:1202, расположенное по адресу: г. Энгельс, 1 Микрорайон-промзона, включен в состав конкурсной массы должника – АО «УК ЧПП «Тролза».

В рамках дела о банкротстве ЗАО «ТРОЛЗА» №А57-1599/2020 конкурсный управляющий Гарин П.Ю. обратился с заявлением об оспаривании сделки по приобретению АО «УК ЧПП «Тролза» указанного объекта недвижимого имущества.

В силу положений статьи 126 Закона о банкротстве с даты принятия арбитражным судом решения о признании должника банкротом и об открытии конкурсного производства снимаются ранее наложенные аресты на имущество должника и иные ограничения распоряжения имуществом должника. Основанием для снятия ареста на имущество должника является решение суда о признании должника банкротом и об открытии конкурсного производства. Наложение новых арестов на имущество должника и иных ограничений распоряжения имуществом должника не допускается.

Согласно разъяснениям, изложенным в пункте 14 Постановления Пленума Высшего Арбитражного суда Российской Федерации от 23.07.2009 №59 «О некоторых вопросах практики применения федерального закона «Об исполнительном производстве» в случае возбуждения дела о банкротстве», по смыслу абзаца девятого пункта 1 статьи 126 Закона о банкротстве, согласно которому наложение новых арестов на имущество должника и иных ограничений распоряжения имуществом должника не допускается, данная норма распространяет свое действие на аресты, налагаемые в исполнительном производстве, и аресты как обеспечительные меры, принимаемые в судебных процессах за рамками дела о банкротстве.

Вместе с тем, норма абзаца девятого пункта 1 статьи 126 Закона о банкротстве не ограничивает право суда, рассматривающего дело о банкротстве, на основании ходатайства, поданного в установленном порядке (в частности, в связи с обжалованием действий конкурсного управляющего или рассмотрением вопроса о его отстранении), руководствуясь статьей 46 Закона о банкротстве, запретить конкурсному управляющему или иному лицу проводить торги по реализации имущества должника, а также принять иные меры по обеспечению требований кредиторов и интересов должника.

Принимая во внимание изложенное, вопрос принятия обеспечительных мер в отношении имущества должника-банкрота рассматривается в деле о банкротстве должника, в связи с указанным, суд полагает, что рассмотрение заявления конкурсного управляющего ЗАО «ТРОЛЗА» о принятии обеспечительных мер в отношении имущества, включенного в конкурсную массу должника – АО «УК ЧПП «Тролза», подлежит рассмотрению в рамках дела о банкротстве АО «УК ЧПП «Тролза».

Как указывалось ранее, конкурсным управляющим ЗАО «ТРОЛЗА» в рамках дела №А57-1599/2020 заявлены требования, согласно которым конкурсный управляющий просит признать недействительным Договор купли-продажи недвижимого имущества №

2019120012 от 30.12.2019, заключенного между ЗАО «ТРОЛЗА» и АО «УК ЧПП Тролза»; применить последствия недействительности сделок в виде возврата в конкурсную массу ЗАО «ТРОЛЗА» спорного недвижимого имущества.

Указанный объект спорного недвижимого имущества включен в конкурсную массу АО «УК ЧПП Тролза».

Вместе с тем, 11.12.2023 конкурсным управляющим АО «УК ЧПП «Тролза» опубликовано в ЕФРСБ сообщение №13170516 о результатах проведения комитета кредиторов, согласно которому комитетом кредиторов АО «УК ЧПП «Тролза» было утверждено Положение о порядке, сроках и условиях организации и проведения торгов по реализации имущества, принадлежащего АО «УК ЧПП Тролза». Положением о торгах предусмотрена реализация всего недвижимого имущества АО «УК ЧПП «Тролза» (в том числе отчужденного по оспариваемым сделкам) одним лотом, организатором торгов назначено АО «Российский аукционный дом».

19.01.2024 организатором торгов АО «Российский аукционный дом» в ЕФРСБ опубликовано сообщение № 13418697 о проведении торгов по продаже недвижимого имущества АО «УК ЧПП «Тролза». Прием заявок для участия в торгах открыт с 22.01.2024 по 27.02.2024, дата проведения торгов – 29.02.2024.

В соответствии с пунктом 6 статьи 139 Закона о банкротстве продажа предприятия, а также иного имущества должника осуществляется в порядке и на условиях, которые установлены пунктами 3 - 8 статьи 110 и статьей 111 Закона о банкротстве, с особенностями, предусмотренными в главе 7 Закона (конкурсное производство).

В статье 110 Закона о банкротстве установлена обязанность арбитражного управляющего реализовать имущество должника путем проведения торгов.

Установление запрета проводить торги по продаже имущества должника, равно как и введение запрета конкурсному управляющему принимать заявки на участие в торгах, заключать договоры о задатке для участия в торгах, подводить итоги аукциона, подписывать протокол о результатах проведения торгов, а также заключать договор купли-продажи имущества с победителем торгов не способствует достижению цели конкурсного производства - соразмерному удовлетворению требований кредиторов, а также влечет неблагоприятные последствия для всех иных конкурсных кредиторов АО «УК ЧПП Тролза».

Из имеющихся в деле документов, суд не усматривает, что непринятие заявленных в данной части обеспечительных мер может затруднить или сделать невозможным исполнение судебного акта, а также необходимо в целях предотвращения причинения заявителю значительного ущерба.

Основной целью конкурсного производства является продажа имущества должника и расчет с кредиторами, а торги по продаже этого имущества являются обязательным условием соответствующей процедуры банкротства.

При этом суд приходит к выводу, что обеспечительная мера в виде запрета Управлению Росреестра по Саратовской области совершать регистрационные действия в отношении недвижимого имущества – Здание, нежилое, общей площадью 27,4 кв.м. кадастровый номер здания - 64:50:011224:1202, расположенное по адресу: г. Энгельс, 1 Микрорайон-промзона, направлена на сохранение существующего состояния отношений (status quo) между сторонами, обеспечения исполнимости судебного акта на случай удовлетворения заявления конкурсного управляющего об оспаривании договора купли-продажи.

Указанная обеспечительная мера связана с предметом заявленного требования в рамках дела №А57-1599/2020, носит срочный характер, направлена на защиту прав и интересов лиц, участвующих в деле.

В тоже время, обеспечительная мера в виде запрета иным регистрирующим органам совершать регистрационные действия в отношении спорного недвижимого имущества в указанной части не подлежит удовлетворению, поскольку заявителем в

нарушение части 2 статьи 92 АПК РФ не конкретизированы органы и организации, которым могли бы быть адресованы испрашиваемые меры обеспечения.

Также у суда отсутствуют правовые основания для принятия обеспечительных мер, в виде запрета конкурсному управляющему АО «УК ЧПП Тролза» Щелокову Алексею Валерьевичу распоряжаться денежными средствами, поступившими и теми, которые будут поступать на счета АО «УК ЧПП «Тролза» от сдачи в аренду спорного недвижимого имущества, за исключением расходов на обеспечение сохранности указанного имущества.

В соответствии с пунктом 1 статьи 166 ГК РФ сделка недействительна по основаниям, установленным законом, в силу признания ее таковой судом (оспоримая сделка) либо независимо от такого признания (ничтожная сделка).

Как следует из заявления конкурсного управляющего ЗАО «ТРОЛЗА» Гарина П.Ю. о признании недействительным Договора купли-продажи недвижимого имущества № 2019120012 от 30.12.2019, заключенного между ЗАО «ТРОЛЗА» и АО «УК ЧПП Тролза», поданного в рамках дела №А57-1599/2020, правовым основанием для признания договора купли-продажи недействительным, управляющим указаны положения п. 1 и п. 2 ст. 61.2 Закона о несостоятельности (банкротстве), то есть сделка оспаривается по специальным основаниям (оспоримая сделка).

В отличие от ничтожной сделки, которая изначально не может рассматриваться в качестве основания для приобретения имущества, оспоримая сделка в момент приобретения имущества, несомненно, является надлежащим правовым основанием, однако это основание отпадает впоследствии, с момента признания судом сделки недействительной, причем с обратной силой, поскольку по общему правилу пункт 1 статьи 167 Гражданского кодекса Российской Федерации оспоримая сделка признается недействительной с момента ее совершения.

Таким образом, конкурсный управляющий ЗАО «ТРОЛЗА» Гарин П.Ю. может претендовать на доходы от сдачи спорного имущества в аренду с момента вступления в силу решения суда о признании оспоримой сделки недействительной.

Следовательно, учитывая изложенное, оценив доводы конкурсного управляющего ЗАО «ТРОЛЗА» Гарина П.Ю. в их совокупности и взаимосвязи в соответствии с требованиями статьи 71 Арбитражного процессуального кодекса Российской Федерации, суд приходит к выводу, что заявленные обеспечительные меры в виде запрета Управлению Росреестра по Саратовской области совершать регистрационные действия в отношении спорного недвижимого имущества, непосредственно связаны с предметом спора, в контексте оспаривания Договора купли-продажи недвижимого имущества № 2019120012 от 30.12.2019; при этом испрашиваемая обеспечительная мера по своему содержанию не противоречит смыслу обеспечительных мер, имеющих своей целью защиту интересов заявителя и кредиторов, а не лишение возможности и права осуществлять свою законную деятельность, в связи с чем, заявление конкурсного управляющего ЗАО «ТРОЛЗА» о принятии обеспечительной меры в указанной части подлежит удовлетворению; в остальной части, суд приходит к выводу об отказе в удовлетворении заявления конкурсного управляющего ЗАО «ТРОЛЗА».

При этом суд обращает внимание, что при появлении новых обстоятельств и доказательств заявитель не лишен права обратиться с соответствующим заявлением о принятии обеспечительных мер, с предоставлением обосновывающих его доказательств.

В силу пунктов 4, 5 статьи 96 Арбитражного процессуального кодекса Российской Федерации в случае удовлетворения иска обеспечительные меры сохраняют свое действие до фактического исполнения судебного акта, которым закончено рассмотрение дела по существу; в случае отказа в удовлетворении иска, оставления иска без рассмотрения, прекращения производства по делу обеспечительные меры сохраняют свое действие до вступления в законную силу соответствующего судебного акта. После вступления судебного акта в законную силу арбитражный суд по ходатайству лица, участвующего в

деле, выносит определение об отмене мер по обеспечению иска или указывает на это в судебных актах об отказе в удовлетворении иска, об оставлении иска без рассмотрения, о прекращении производства по делу.

Суд обращает внимание, что принятие обеспечительных мер является ускоренным способом защиты нарушенных прав, при этом заинтересованные лица не лишены права обратиться в арбитражный суд с заявлением об отмене обеспечительных мер (полностью либо в части) или об их замене в порядке статей 95, 97 Арбитражного процессуального кодекса Российской Федерации.

Руководствуясь статьями 90-93, 184-188, 223 Арбитражного процессуального кодекса Российской Федерации, арбитражный суд

**ОПРЕДЕЛИЛ:**

Заявление конкурсного управляющего Закрытого акционерного общества «ТРОЛЗА» Гарина Павла Юрьевича о принятии обеспечительных мер, в рамках дела №А57-12139/2021, удовлетворить в части.

Запретить Управлению Росреестра по Саратовской области (410012, г. Саратов, Театральная площадь, 11) совершать регистрационные действия в отношении следующего объекта недвижимости:

- Здание, нежилое, общей площадью 27,4 кв.м. кадастровый номер здания - 64:50:011224:1202, расположенное по адресу: г. Энгельс, 1 Микрорайон-промзона.

В остальной части отказать.

Выдать исполнительный лист.

Настоящее определение может быть обжаловано в Двенадцатый арбитражный апелляционный суд в течение десяти дней со дня его принятия через Арбитражный суд Саратовской области.

Лицам, участвующим в деле разъясняется, что информация о принятых по делу судебных актах, о дате, времени и месте проведения судебного заседания, об объявленных перерывах в судебном заседании размещается на официальном сайте Арбитражного суда Саратовской области - <http://www.saratov.arbitr.ru>.

Судья Арбитражного суда  
Саратовской области

Волкова М.А.

Электронная подпись действительна.

Данные ЭП: Удостоверяющий центр Казначейство России

Дата 22.05.2023 8:55:00

Кому выдана Волкова Маргарита Александровна