

**ПЯТНАДЦАТЫЙ АРБИТРАЖНЫЙ АПЕЛЛЯЦИОННЫЙ СУД**

Газетный пер., 34, г. Ростов-на-Дону, 344002, тел.: (863) 218-60-26, факс: (863) 218-60-27

E-mail: info@15aas.arbitr.ru, Сайт: <http://15aas.arbitr.ru/>**ПОСТАНОВЛЕНИЕ
арбитражного суда апелляционной инстанции
по проверке законности и обоснованности решений (определений)
арбитражных судов, не вступивших в законную силу**город Ростов-на-Дону
17 мая 2022 годадело № А32-56183/2021
15АП-6787/2022

Резолютивная часть постановления объявлена 12 мая 2022 года.

Полный текст постановления изготовлен 17 мая 2022 года.

Пятнадцатый арбитражный апелляционный суд в составе судьи Попова А.А.,
при ведении протокола судебного заседания секретарем судебного заседания
Плотниковой О.В.,

при участии:

от Садовникова О.М. посредством информационной системы «Картотека
арбитражных дел» веб-конференция: представителя Осипкина М.Ю. по
доверенности от 04.09.2018,

рассмотрев в открытом судебном заседании апелляционную жалобу

Садовникова Олега Вячеславовича

на определение Арбитражного суда Краснодарского края

от 02 марта 2022 года о принятии обеспечительных мер по делу № А32-56183/2021

по иску администрации муниципального образования городской округ город-
курорт Сочи Краснодарского края

к обществу с ограниченной ответственностью «Адда»

о возложении обязанности исполнить условия договора инвестирования,

УСТАНОВИЛ:

администрация муниципального образования городской округ город-курорт
Сочи Краснодарского края (далее – администрация, истец) обратилась в
Арбитражный суд Краснодарского края с иском к обществу с ограниченной
ответственностью «Адда» (далее – ООО «Адда», общество, ответчик) об обязанности
ООО «Адда» исполнить условия договора инвестирования № 03.3/188 от
22.10.2007 в строительство многоквартирного жилого дома по ул. Дорога на
Большой Ахун в Хостинском районе, г. Сочи, путем передачи в собственность
муниципального образования город-курорт Сочи жилых помещений (квартир)
площадью 584 кв.м., расположенных в многоквартирном доме с кадастровым
номером 23:49:0303017:1878.

Исковые требования мотивированы тем, что обществом завершено
строительство инвестиционного объекта - многоквартирного жилого дома по
ул. Дорога на Большой Ахун в Хостинском районе, г. Сочи, который в настоящее

время введен в эксплуатацию. Администрация ссылается на то, что обществом не исполнены обязательства по договору инвестирования № 03.3/188 от 22.10.2007 в части передачи муниципальному образованию город-курорт Сочи жилых помещений (квартир) в размере 5,5% от общей площади многоквартирного жилого дома.

Одновременно с подачей иска истец обратился с заявлением о принятии обеспечительных мер в виде запрета ответчику и иным лицам оформления прав и совершение каких-либо регистрационных действий Управлением Федеральной службы государственной регистрации, кадастра и картографии по Краснодарскому краю (далее – Управление Росреестра по КК) в отношении жилых помещений (квартир), расположенных в многоквартирном жилом доме с кадастровым номером 23:49:0303017:1878 по ул. Дорога на Большой Ахун в Хостинском районе города Сочи.

Заявление мотивировано тем, что принятие обеспечительных мер позволит предотвратить обществом реализацию квартир гражданам по договорам участия в долевом строительстве и последующее истребование из их собственности объектов недвижимости в целях исполнения обязательств по договору инвестирования.

Определением Арбитражного суда Краснодарского края от 02.03.2022 заявление удовлетворено, судом приняты обеспечительные меры в виде запрета Управлению Росреестра по КК осуществлять какие-либо регистрационные действия в отношении жилых помещений (квартир), расположенных в многоквартирном жилом доме с кадастровым номером 23:49:0303017:1878 по ул. Дорога на Большой Ахун в Хостинском районе города Сочи.

Судебный акт мотивирован тем, что возможность дальнейшей передачи третьим лицам прав на объекты недвижимости, являющиеся предметом спора, является достаточным основанием для принятия судом обеспечительных мер, поскольку дальнейшее распоряжение квартирами до разрешения настоящего спора может затруднить или сделать невозможным исполнение судебного акта, обеспечительные меры соразмерны заявленным требованиям, направлены на сохранение баланса интересов лиц, участвующих в деле, на период его рассмотрения.

Садовников О.В. обжаловал определение суда первой инстанции в порядке, предусмотренном главой 34 Арбитражного процессуального кодекса Российской Федерации, и просил определение суда первой инстанции отменить, отказать администрации в удовлетворении заявления о принятии обеспечительных мер.

Доводы апелляционной жалобы сводятся к тому, что согласно сведениям, имеющимся в ЕГРН, многоквартирный жилой дом с кадастровым номером 23:49:0303017:1878 расположен по адресу: Краснодарский край, г. Сочи, Хостинский район, ул. Дорога на Большой Ахун, д. 14а. Садовников О.В. является собственником квартиры площадью 49,8 кв.м., расположенной по адресу: Краснодарский край, г. Сочи, Хостинский район, ул. Дорога на Большой Ахун, д. 14а, кв. 128. Садовников О.В. как лицо, не привлеченное к участию в деле, полагает, что определением суда о принятии обеспечительных мер нарушают его права как собственника квартиры № 148, поскольку обжалуемым определением приняты обеспечительные меры фактически в отношении всех жилых помещений, расположенных в спорном многоквартирном доме, в том числе квартиры № 148, в то время как предметом спора выступают лишь жилые помещения, принадлежащие администрации по договору инвестирования № 03.3/188 от 22.10.2007.

В судебном заседании представитель Садовникова О.В. поддержал доводы апелляционной жалобы, просил определение отменить, апелляционную жалобу - удовлетворить.

Представители сторон в судебное заседание не явились, о времени и месте проведения судебного разбирательства извещены надлежащим образом. Суд апелляционной инстанции, руководствуясь положениями статьи 156 Арбитражного процессуального кодекса Российской Федерации, признал возможным рассмотреть апелляционную жалобу без участия не явившихся представителей лиц, участвующих в деле, уведомленных надлежащим образом о времени и месте судебного разбирательства.

Изучив материалы дела, оценив доводы апелляционной жалобы, заслушав представителя Садовникова О.В., арбитражный суд апелляционной инстанции пришел к выводу о том, что определение суда первой инстанции подлежит частичной отмене по следующим основаниям.

В соответствии со статьей 42 Арбитражного процессуального кодекса Российской Федерации лица, не участвовавшие в деле, о правах и об обязанностях которых арбитражный суд принял судебный акт, вправе обжаловать этот судебный акт. Такие лица пользуются правами и несут обязанности лиц, участвующих в деле.

В обоснование апелляционной жалобы Садовников О.В. указал на то, что является собственником квартиры площадью 49,8 кв.м., расположенной по адресу: Краснодарский край, г. Сочи, Хостинский район, ул. Дорога на Большой Ахун, д. 14а, кв. 128, в многоквартирном жилом доме, в отношении которого приняты обеспечительные меры.

При таких обстоятельствах суд апелляционной инстанции приходит к выводу, что заявитель апелляционной жалобы обладает правом на обжалование определения Арбитражного суда Краснодарского края от 02.03.2022 о принятии обеспечительных мер по делу № А32-56183/2021.

В соответствии с пунктом 2 части 1 статьи 91 Арбитражного процессуального кодекса Российской Федерации в качестве обеспечительной меры суд также может запретить ответчику и другим лицам совершать определенные действия, касающиеся предмета спора.

Согласно пункту 5 части 2 статьи 92 Арбитражного процессуального кодекса Российской Федерации в заявлении об обеспечении иска должно быть указано обоснование причины обращения с заявлением об обеспечении иска.

В соответствии с разъяснениями, изложенными в пункте 9 постановления Пленума Высшего Арбитражного Суда Российской Федерации от 12.10.2006 № 55 «О применении арбитражными судами обеспечительных мер», 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.

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 их 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 Арбитражного процессуального кодекса Российской Федерации.

В соответствии с разъяснениями, изложенными в пункте 13 постановления Пленума Высшего Арбитражного Суда Российской Федерации от 09.12.2002 № 11 «О некоторых вопросах, связанных с введением в действие Арбитражного процессуального кодекса Российской Федерации», арбитражные суды не должны принимать обеспечительные меры, если заявитель не обосновал причины обращения с заявлением об обеспечении требования конкретными обстоятельствами, подтверждающими необходимость принятия обеспечительных мер, и не представил доказательства, подтверждающие его доводы.

В силу части 1 статьи 65 Арбитражного процессуального кодекса Российской Федерации каждое лицо, участвующее в деле, должно доказать те обстоятельства, на которые оно ссылается как на основание своих требований и возражений. Обстоятельства, имеющие значение для правильного рассмотрения дела, определяются арбитражным судом на основании требований и возражений лиц, участвующих в деле, в соответствии с подлежащими применению нормами материального права.

Как следует из материалов дела, между администрацией и ООО «Адда» (инвестор) заключен договор инвестирования от 22.10.2007 № 03.3/188 в строительство многоквартирного жилого дома по улице Дорога на Большой Ахун в Хостинском районе города Сочи, ориентировочной общей площадью 6 087,3 кв.м., на земельном участке общей площадью 5 149 кв.м., с кадастровым номером 23:49:0303017:0038, который принадлежит инвестору на праве аренды в соответствии с договором аренды от 24.10.2003 № 4900002927.

Согласно пункту 2.1 договора предметом договора является реализация инвестиционного проекта, по которому инвестор в установленном законом порядке обязуется за счёт собственных и/или привлечённых средств осуществить строительство объекта на земельном участке. Срок завершения строительства - 1 квартал 2009 года.

В пунктах 4.1.1, 4.1.2 договора указаны обязательства, которые администрация приняла на себя: оказывать инвестору в рамках действующего законодательства Российской Федерации содействие в реализации проекта по вопросам, входящим в компетенцию администрации, в том числе обеспечить подготовку и принятие распорядительных документов, необходимых для реализаций инвестиционного проекта; после ввода объекта в эксплуатацию и выполнения всех обязательств сторон по осуществлению инвестиционного проекта обеспечить оформление в установленном порядке акта о результатах реализации инвестиционного при условии предоставления инвестором необходимого пакета документов.

Согласно пункту 2.4 договора инвестирования инвестор принимает участие в развитии социальной, инженерной и транспортной инфраструктуры города Сочи путем передачи в муниципальную собственность 5,5% от общей площади объекта.

В пункте 4.2.7 договора инвестор принял на себя обязательство передать в муниципальную собственность площади объекта в соответствии с пунктом 2.4 договора.

Исковые требования администрации направлены на исполнение обществом условий договора инвестирования № 03.3/188 от 22.10.2007 в строительство многоквартирного жилого дома по ул. Дорога на Большой Ахун в Хостинском районе, г. Сочи, путем передачи в собственность муниципального образования город-курорт Сочи жилых помещений (квартир) площадью 584 кв.м., расположенных в многоквартирном доме с кадастровым номером 23:49:0303017:1878.

Согласно разъяснениям, изложенным в пункте 10 постановления Пленума Высшего Арбитражного Суда Российской Федерации от 12.10.2006 № 55 «О применении арбитражными судами обеспечительных мер», суд при оценке доводов лиц, участвующих в деле, о принятии обеспечительных мер, руководствуется принципом обеспечения баланса интересов заинтересованных сторон.

Поскольку предметом заявленного требования является передача муниципальному образованию жилых помещений, расположенных в многоквартирном жилом доме, то мерой, гарантирующей возможность реализовать решение суда, может быть запрет совершать любые регистрационные действия, направленные в отношении спорных жилых помещений.

Процессуальное законодательство допускает временное ограничение прав лиц в отношении принадлежащего им имущества путем принятия срочных обеспечительных мер, направленных на обеспечение исполнения будущего судебного акта и на сохранение существующего состояния отношений сторон.

Также суд принимает во внимание разъяснения, данные в пункте 10 постановления Пленума Высшего Арбитражного Суда Российской Федерации от 12.10.2006 № 55 «О применении арбитражными судами обеспечительных мер», согласно которым обеспечительные меры являются ускоренным средством защиты, следовательно, для их применения не требуется представления доказательств в объеме, необходимом для обоснования требований и возражений по существу спора. Обязательным является представление заявителем доказательств наличия оспоренного или нарушенного права, а также его нарушения.

Суд первой инстанции, удовлетворяя заявление администрации о принятии обеспечительных мер, исходил из того, что возможность дальнейшей передачи третьим лицам прав на объекты недвижимости, являющиеся предметом спора, является достаточным основанием для принятия судом обеспечительных мер, поскольку дальнейшее распоряжение квартирами до разрешения настоящего спора может затруднить или сделать невозможным исполнение судебного акта, обеспечительные меры соразмерны заявленным требованиям, направлены на сохранение баланса интересов лиц, участвующих в деле, на период его рассмотрения.

Между тем суд апелляционной инстанции, в целом соглашаясь с необходимостью обеспечения иска администрации, полагает необоснованным принятый судом запрет совершения Управлением Росреестра по КК регистрационных действий в отношении всех жилых помещений, расположенных в спорном многоквартирном жилом доме, с учетом того, что согласно положениям

пунктов 2.4, 4.2.7 договора инвестирования в муниципальную собственность подлежит передаче 5,5% от общей площади объекта.

В силу статьи 209 Гражданского кодекса Российской Федерации собственнику принадлежат права владения, пользования и распоряжения своим имуществом. Собственник вправе по своему усмотрению совершать в отношении принадлежащего ему имущества любые действия, не противоречащие закону и иным правовым актами не нарушающие права и охраняемые законом интересы других лиц.

Вместе с тем, принятые арбитражным судом первой инстанции обеспечительные меры, по мнению апелляционного суда, повлекут необоснованное ограничение прав и интересов Садовникова О.В. как собственника объекта недвижимости – квартиры № 148, которая расположена в спорном многоквартирном доме, а также прав и интересов иных собственников жилых помещений в данном многоквартирном жилом доме.

В случае признания иска администрации обоснованным, решение суда об обязанности общества передать муниципальному образованию жилые помещения подлежит исполнению за счет принадлежащих обществу на праве собственности жилых помещений, нереализованных гражданам по договорам долевого участия в строительстве. При этом обстоятельства реализации жилых помещений, количество оставшихся за обществом жилых помещений будут исследованы судом при рассмотрении иска по существу, данные обстоятельства не входят в предмет доказывания по процессуальному вопросу обеспечения иска, поскольку обеспечительные меры являются ускоренным средством защиты.

Суд апелляционной инстанции полагает, что обеспечительные меры в виде запрета Управлению Росреестра по КК осуществлять регистрационные действия в отношении жилых помещений (квартир), расположенных в спорном многоквартирном жилом доме, принадлежащих на праве собственности ООО «Алда», в достаточной степени обеспечат фактическую реализацию целей обеспечительных мер и сохранение существующего положения сторон.

В целях уменьшения риска причинения ущерба имущественным интересам истца, а также недопущения возможных затруднений или неисполнения судебного акта по данному делу в будущем, суд апелляционной инстанции пришел к выводу о возможности обеспечить заявление администрации в части запрета Управлению Росреестра по КК осуществлять регистрационные действия в отношении жилых помещений (квартир), расположенных в многоквартирном жилом доме с кадастровым номером 23:49:0303017:1878 по ул. Дорога на Большой Ахун в Хостинском районе города Сочи, принадлежащих на праве собственности ООО «Алда».

Согласно пункту 3 части 4 статьи 272 Арбитражного процессуального кодекса Российской Федерации, арбитражный суд апелляционной инстанции по результатам рассмотрения жалобы на определение арбитражного суда первой инстанции вправе отменить определение полностью или в части и разрешить вопрос по существу.

На основании изложенного, руководствуясь статьями 258, 272 Арбитражного процессуального кодекса Российской Федерации, арбитражный суд

ПОСТАНОВИЛ:

определение Арбитражного суда Краснодарского края от 02 марта 2022 по делу № А32-56183/2021 отменить в части, изложив резолютивную часть судебного акта в следующей редакции:

«Запретить Управлению Федеральной службы государственной регистрации, кадастра и картографии по Краснодарскому краю осуществлять регистрационные действия в отношении жилых помещений (квартир), расположенных в многоквартирном жилом доме с кадастровым номером 23:49:0303017:1878 по ул. Дорога на Большой Ахун в Хостинском районе города Сочи, принадлежащих на праве собственности обществу с ограниченной ответственностью «Адда» (ОГРН 1022302837281, ИНН 2319030282).

В удовлетворении остальной части заявления о принятии по делу обеспечительных мер отказать».

В соответствии с частью 5 статьи 271, частью 1 статьи 266 и частью 2 статьи 176 Арбитражного процессуального кодекса Российской Федерации постановление арбитражного суда апелляционной инстанции вступает в законную силу со дня его принятия.

Постановление может быть обжаловано в порядке, определенном главой 35 Арбитражного процессуального кодекса Российской Федерации, в Арбитражный суд Северо-Кавказского округа.

Судья

А.А. Попов