АРБИТРАЖНЫЙ СУД СВЕРДЛОВСКОЙ ОБЛАСТИ
620075 г. Екатеринбург, ул. Шарташская, д.4,
www.ekaterinburg.arbitr.ru e-mail: info@ekaterinburg.arbitr.ru

Именем Российской Федерации

РЕШЕНИЕ

г. Екатеринбург
15 октября 2018 года Дело №А60-61865/2016

Резолютивная часть решения объявлена 09 октября 2018 года
Полный текст решения изготовлен 15 октября 2018 года

Арбитражный суд Свердловской области в составе судьи Киселёва Ю.К. при ведении протокола судебного заседания помощником судьи Качуриной А.С. рассмотрел в судебном заседании дело по заявлению общества с ограниченной ответственностью "Специализированное ремонтно-строительное управление-2" (ИНН 4501116243, далее – общество) к судебному приставу-исполнителю Межрайонного отдела по исполнению особых исполнительных производств (далее – отдел) Управления ФССП России по Свердловской области Смирновой Н.С. (далее – пристав Смирнова), судебному приставу-исполнителю Госткину Ю.А. (далее – пристав Госткин) о признании недействительными постановлений.

К участию в деле в качестве третьих лиц без самостоятельных требований относительно предмета спора привлечены Комитет по управлению имуществом города Каменска-Уральского (далее – комитет), Управление Федеральной службы судебных приставов по Свердловской области (далее - управление), а также граждане Горбунов А.В., Главатских Л.П., Скурихин Е.А., Кулиева Г.Д., Нохрина Е.А., Тимофеева М.Н., Беспалова Е.Г., Хабарова Л.Б., Соломеина В.Н., Хусяинов А.И., Горбунова Н.Н., Смолягина Л.А., Огаров Д.В., Елтышева Л.В., Уласовская Е.В., Уласовский Р.Ю., Туркина М.А., Чулкова Е.В., Чулков А.И., Степанов К.Н., Степанова И.С., Лешуков С.А., Артемьев И.А., Конкевич В.С., Тюрморезова Н.А., Болотов Н.А., Алимбетова А.С., Карапетян Р.С., Тимерханов Ж.С., Гоглев Д.М., Рахманов С.А., Рахманова Е.Г., Рахманов И.С., Рахманова А.С., Степанов А.В. и Ахметов А.Р. и публичное акционерное общество "Т Плюс" (далее – ПАО "Т Плюс").

В судебном заседании приняли участие представители: общества – Новикова О.А. по доверенности от 15.01.2018 № 1; отдела – судебный пристав-исполнитель Прокофьев С.А.; Горбунова А.В. – Климов Д.Н. по доверенности

от 09.02.2018; комитета – Булдаков Т.В. от 04.09.2018 № 52; ПАО "Т Плюс" – Валиуллин Р.М. по доверенности от 22.02.2018.

Остальные лица, участвующие в деле в судебное заседание не явились, извещены надлежащим образом, в том числе публично, путем размещения информации на сайте суда.

Общество 22.12.2016 обратилось в Арбитражный суд Свердловской области с заявлением о признании незаконным постановления пристава Смирновой от 30.11.2016 о запрете регистрационных действий в отношении объектов недвижимого имущества, а именно: квартир № 3, 16, 23, 28, 29, 31, 32, 34, 50, 61, 63, 64, 68, 75, 81, 86, 88, 89, расположенных в много квартирном доме по адресу: г. Каменск-Уральский, в микрорайоне «Ж» с западной стороны жилого дома № 29 по ул. Парковой, вынесенного в рамках исполнительного производства № 24232/16/66062-ИП (дело № А60-61865/2016).

Общество 22.12.2016 обратилось в Арбитражный суд Свердловской области с заявлением о признании незаконным постановления пристава Смирновой от 01.12.2016 о запрете регистрационных действий в отношении земельного участка с кадастровым номером 66:45:0100209:76, расположенного по адресу: Свердловская обл., г. Каменск-Уральский, пр. Победы, с северной стороны жилого дома № 34, номер государственной регистрации: 66-66-03/029/2013-209, вынесенного в рамках исполнительного производства № 24232/16/66062-ИП (дело № А60-61850/2016).

Общество 22.12.2016 обратилось в Арбитражный суд Свердловской области с заявлением о признании незаконным постановления пристава Смирновой от 01.12.2016 о запрете регистрационных действий в отношении земельного участка с кадастровым номером 66:45:0200170:20 по адресу: Свердловская область, г. Каменск-Уральский, микрорайон IV жилого района Южный, 2-й градостроительный комплекс, участок № 12, номер государственной регистрации: 66-66/003-66/003-331/2015-47, вынесенного в рамках исполнительного производства № 24232/16/66062-ИП (дело № А60-61852/2016).

Общество 22.12.2016 обратилось в Арбитражный суд Свердловской области с заявлением о признании незаконным постановления пристава Смирновой от 01.12.2016 о запрете регистрационных действий в отношении земельного участка с кадастровым номером 66:45:0100148:190, номер государственной регистрации: 66-66-03/026/2014-189, площадью 3369 кв.м, по адресу: Свердловская область, г. Каменск-Уральский, микрорайон Ж, с западной стороны жилого дома № 29 по ул. Парковая, вынесенного в рамках исполнительного производства № 24232/16/66062-ИП (дело № А60-61853/2016).

Определением суда от 26.01.2017 дела № А60-61865/2016, А60-61850/2016, А60-61852/2016 и А60-61853/2016 объединены в одно производство.

Решением суда от 21.03.2017 в удовлетворении заявленных требований отказано.

Постановлением Семнадцатого арбитражного апелляционного суда от 08.06.2017 решение суда отменено в части, признано незаконным пристава Смирновой Н.С. от 30.11.2016 в части наложения запрета на совершение регистрационных действий в отношении квартир № 33, 49, 68, 69, 71, 85, 86, расположенных в многоквартирном доме №25а по ул. Парковая, г. Каменск-Уральский Свердловской области.

Постановлением Арбитражного суда Уральского округа от 25.05.2018 решение Арбитражного суда Свердловской области от 21.03.2017 и постановление Семнадцатого арбитражного апелляционного суда от 08.06.2017 отменены в части отказа в удовлетворении требований общества о признании незаконным постановления от 01.12.2016 о запрете регистрационных действий в отношении земельного участка с кадастровым номером 66:45:0100209:76, расположенного по адресу: Свердловская обл., г. Каменск-Уральский, пр. Победы, с северной стороны жилого дома № 34.

В отмененной части дело направлено на новое рассмотрение в Арбитражный суд Свердловской области.

Отменяя решения судов, суд кассационной инстанции указал следующее.

Запрет судебным приставом-исполнителем Госткиным Ю.А. регистрационных действий в отношении земельного участка с кадастровым номером 66:45:0100209:76, расположенного по адресу: Свердловская обл., г. Каменск-Уральский, пр. Победы, с северной стороны жилого дома № 34, противоречит Закону № 214-ФЗ и затрагивает права и законные интересы Горбунова А.В. как участника долевого строительства (договор долевого участия в строительстве многоквартирного дома от 03.07.2015 № б10ПР/15, зарегистрированный Управлением Федеральной службы государственной регистрации, кадастра и картографии по Свердловской области 27.07.2015, номер регистрации 66-66/003-66/003/002/2015-1825/1 (выписка ЕГРП).

Между тем, Горбунов А.В. не был привлечен к участию в деле.

Принятие судом решения, постановления о правах и об обязанностях лиц, не привлеченных к участию в деле, является основанием для отмены решения, постановления арбитражного суда (п. 4 ч. 4 ст. 288 Арбитражного процессуального кодекса Российской Федерации).

При новом рассмотрении дела суд определением от 29.06.2018 привлек к участию в деле в качестве третьего лица без самостоятельных требований относительно предмета спора – Горбунова А.В.

03.08.2018 суд по ходатайству общества привлек к участию в деле в качестве третьих лиц без самостоятельных требований остальных дольщиков спорного дома – граждан Главатских Л.П., Скрихин Е.А., Кулиева Г.Д., Нохрина Е.А., Тимофеева М.Н., Беспалова Е.Г., Хабарова Л.Б., Соломеина В.Н., Хусяинов А.И., Горбунова Н.Н., Смолягина Л.А., Огаров Д.В., Елтышева Л.В., Уласовская Е.В., Уласовский Р.Ю., Туркина М.А., Чулкова Е.В., Чулков А.И., Степанов К.Н., Степанова И.С., Лешуков С.А., Артемьев И.А., Конкевич В.С., Тюрморезова Н.А., Болотов Н.А., Алимбетова А.С., Карапетян Р.С.,

Тимерханов Ж.С., Гоглев Д.М., Рохманов С.А., Рохманова Е.Г., Рохманов И.С., Рохманова А.С., Степанов А.В. и Ахметов А.Р.

При новом рассмотрении дела общество поддержало свои требования в полном объеме.

Комитет ходатайствовал о приобщении к материалам дела ответа главы города Каменска-Уральского от 28.02.2018 № 906.

14.09.2018 общество "СРСУ-2" представило ходатайство о приобщении к материалам дела дополнительных документов: реестр исполнительных производств, почтовые квитанции о направлении извещения в адрес дольщиков, дополнительное соглашение от 27.08.2018 к договору № 13Пр/15 от 20.07.2015, уведомление о приостановлении государственной регистрации от 07.09.2018 № 66/003/359/2018-78, отзыв Ахметова А.Р.

В судебном заседании 17.09.2018 общество "СРСУ-2" представило оригиналы почтовых квитанций о направлении 05.09.2018 извещений в адрес Уласовской Е.В., Уласовского Р.Ю. и Гоглева Д.М.

Отдел представил список исполнительных производств, входящих в сводное. Горбунов А.В. представил апелляционного определения от 09.08.2018 по делу № 33а-12875/2018.

17.09.2018 привлечено к участию в деле в качестве третьего лица без самостоятельных требований ПАО "Т Плюс".

04.10.2018 общество "Т Плюс" представило отзыв.

Иных заявлений, ходатайств не поступило.

Рассмотрев материалы дела, суд

установил:

на исполнении у пристава Смирновой находилось исполнительное производство № 24232/16/66062-ИП по взысканию с общества в пользу комитета денежных средств в размере 23 406 129 руб. 15 коп.

01.12.2016 в период нахождения пристава Смирновой в очередном отпуске приставом Госткиным вынесено постановление о запрете регистрационных действий в отношении земельного участка с кадастровым номером 66:45:0100209:76, расположенного по адресу: Свердловская обл., г. Каменск-Уральский, пр. Победы, с северной стороны жилого дома № 34.

Полагая указанное постановление незаконным и нарушающими его права, общество обратилось в арбитражный суд с настоящим заявлением.

В соответствии со статьей 198 Арбитражного процессуального кодекса Российской Федерации (далее – АПК РФ) граждане, организации и иные лица вправе обратиться в арбитражный суд с заявлением о признании недействительными ненормативных правовых актов, незаконными решений и действий государственных органов, должностных лиц, если полагают, что оспариваемый нормативный акт, решение и действие не соответствуют закону или иному нормативно-правовому акту и нарушают их права и законные интересы в сфере предпринимательской и иной экономической деятельности,

возлагают на них какие-либо обязанности, создают иные препятствия для осуществления предпринимательской и иной экономической деятельности.

В соответствии с ч. 1 ст. 13 Федерального закона от 30.12.2004 № 214-ФЗ «Об участии в долевом строительстве многоквартирных домов и иных объектов недвижимости и о внесении изменений в некоторые законодательные акты Российской Федерации» (далее – Закон № 214-ФЗ) в обеспечение исполнения обязательств застройщика (залогодателя) по договору с момента государственной регистрации договора у участников долевого строительства (залогодержателей) считаются находящимися в залоге предоставленный для строительства (создания) многоквартирного дома и (или) иного объекта недвижимости, в составе которых будут находиться объекты долевого строительства, земельный участок, принадлежащий застройщику на праве собственности, или право аренды, право субаренды на указанный земельный участок и строящиеся (создаваемые) на этом земельном участке многоквартирный дом и (или) иной объект недвижимости.

Закон № 214-ФЗ не устанавливает обязанность каждого участника долевого строительства (залогодержателей) обращаться с заявлением о государственной регистрации ипотеки, возникающей в соответствии со ст. 13 названного закона. При этом ипотека земельного участка (права аренды, субаренды на него) регистрируется не в отношении каждого конкретного участника долевого строительства (лично), а в отношении неограниченного круга лица - всех (любых) участников долевого строительства многоквартирного дома и (или) иного объекта недвижимости, создаваемого на соответствующем земельном участке. Соответствующая запись об ипотеке вносится в ЕГРП при государственной регистрации первого договора участия в долевом строительстве, и каждый новый участник долевого строительства не является последующим залогодержателем по отношению к участнику долевого строительства, чей договор участия в долевом строительстве был зарегистрирован первым (все участники долевого строительства являются созалогодержателями).

Залог возникает в силу положений Закона № 214-ФЗ и его обеспечительная функция направлена на достижение надлежащего исполнения застройщиком в период строительства принятых на себя обязательств по возведению многоквартирного жилого дома и передаче объектов лицам, заключившим с ним договоры, а также по исполнению предусмотренных этим законом обязанностей, направленных на оплату денежных средств в случае нарушения сроков строительства (ст. 6), при нарушении условий о качестве (ст. 7), при расторжении договора (ст. 9) и т.д.

Кроме того, в силу ст. 36 Жилищного кодекса Российской Федерации, ч. 2 ст. 16 Федерального закона «О введении в действие Жилищного кодекса Российской Федерации», п. 66 Постановления Пленума Верховного Суда Российской Федерации и Пленума Высшего Арбитражного Суда Российской Федерации о 29.04.2010 № 10/22 «О некоторых вопросах, возникающих в судебной практике при разрешении споров, связанных с защитой права собственности и других вещных прав» земельный участок под

многоквартирным домом является общей долевой собственностью собственников помещений, переходит им в собственность бесплатно. Каких-либо актов органов власти о возникновении права общей долевой собственности у собственников помещений в многоквартирном доме не требуется.

Согласно ч. 4 ст. 69 Закона об исполнительном производстве при отсутствии или недостаточности у должника денежных средств взыскание обращается на иное имущество, принадлежащее ему на праве собственности, хозяйственного ведения и (или) оперативного управления, за исключением имущества, изъятого из оборота, и имущества, на которое в соответствии с федеральным законом не может быть обращено взыскание, независимо от того, где и в чьем фактическом владении и (или) пользовании оно находится.

Арест заложенного имущества в целях обеспечения иска взыскателя, не имеющего преимущества перед залогодержателем в удовлетворении требований, не допускается (ч. 3.1 ст. 80 Закона об исполнительном производстве).

Согласно ч. 4 ст. 80 Закона об исполнительном производстве арест имущества должника включает запрет распоряжаться имуществом, а при необходимости - ограничение права пользования имуществом или изъятие имущества.

Запрет на совершение регистрационных действий в отношении имущества направлен на ограничение прав в отношении такого имущества и по своей правовой природе аналогичен аресту.

Таким образом, запрет регистрационных действий в отношении земельного участка с кадастровым номером 66:45:0100209:76, расположенного по адресу: Свердловская обл., г. Каменск-Уральский, пр. Победы, с северной стороны жилого дома № 34, который находится в силу закона в залоге у участников долевого строительства, в целях обеспечения исполнения судебного акта в пользу комитета, не имеющего преимуществ перед залогодержателями, противоречит Закону № 214-ФЗ, затрагивает права и законные интересы участников долевого строительства и нарушает права общества, которое не может выполнить свои обязательства, вытекающие из договоров участии в долевом строительстве спорного многоквартирного дома.

При таких обстоятельствах обжалуемое постановление пристава Госткина от 01.12.2016 следует признать недействительным.

Руководствуясь ст. 167-170, 201 Арбитражного процессуального кодекса Российской Федерации, арбитражный суд

решил:

заявление общества с ограниченной ответственностью "Специализированное ремонтно-строительное управление-2" удовлетворить.

Признать недействительным вынесенное судебным приставом-исполнителем Межрайонного отдела по исполнению особых исполнительных производств Управления ФССП России о Свердловской области Госткиным

Ю.А. в исполнительном производстве № 24232/16/66062-ИП постановление от 01.12.2016 о запрете регистрационных действий в отношении земельного участка с кадастровым номером 66:45:0100209:76, расположенного по адресу: Свердловская область, г. Каменск-Уральский, пр. Победы, с северной стороны жилого дома № 34.

Решение по настоящему делу вступает в законную силу по истечении месячного срока со дня его принятия, если не подана апелляционная жалоба. В случае подачи апелляционной жалобы решение, если оно не отменено и не изменено, вступает в законную силу со дня принятия постановления арбитражного суда апелляционной инстанции.

Решение может быть обжаловано в порядке апелляционного производства в Семнадцатый арбитражный апелляционный суд в течение месяца со дня принятия решения (изготовления его в полном объеме).

Апелляционная жалоба подается в арбитражный суд апелляционной инстанции через арбитражный суд, принявший решение. Апелляционная жалоба также может быть подана посредством заполнения формы, размещенной на официальном сайте арбитражного суда в сети «Интернет» http://ekaterinburg.arbitr.ru.

В случае обжалования решения в порядке апелляционного производства информацию о времени, месте и результатах рассмотрения дела можно получить на интернет-сайте Семнадцатого арбитражного апелляционного суда http://17aas.arbitr.ru.

Судья Ю.К. Киселёв