

Волков Филипп Александрович, студент ОСУН

ФГБОУ ВО «Национальный исследовательский московский государственный строительный университет», Москва, Россия

ОСОБЕННОСТИ ПРИМЕНЕНИЯ ОБЕСПЕЧИТЕЛЬНЫХ МЕР ПО СПОРАМ, СВЯЗАННЫМ С УПРАВЛЕНИЕМ НЕДВИЖИМОСТЬЮ

Аннотация: В статье будет проведено исследования порядка наложения обеспечительных мер на недвижимое имущество в арбитражном процессе и выявлены проблемы правового регулирования наложения ареста на недвижимость.

Ключевые слова: арбитражный процесс, обеспечительные меры, недвижимое имущество.

Annotation: the article will study the procedure for the imposition of interim measures on real estate in the arbitration process and identify problems of legal regulation of the imposition of arrest on real estate.

Keywords: arbitration process, security measures, real estate.

У истцов по делам о недвижимости часто возникают опасения, что даже разрешение спора в их пользу в суде не повлечет за собой фактического восстановления нарушенных прав. Дело в том, что недвижимость, являющаяся предметом претензии, до того, как дело будет урегулировано, ответчик может передать право собственности третьей стороне. В такой ситуации будет невозможно исполнить решение о взыскании этого имущества с ответчика. В другой классической ситуации могут возникнуть проблемы, когда денежное требование передается ответчику, который владеет недвижимостью и не имеет других ценных активов. Если во время исполнения судебного решения о

взыскании денег судебный пристав-исполнитель установит, что средств на счетах должника недостаточно, взыскание может быть наложено на другое имущество, которым владеет последний. Во избежание обращения к такому имуществу в исполнительном производстве ответчик имеет право передать имущество в собственность другого лица [3, с. 45].

Для противодействия такому поведению ответчиков истцы могут принять временные меры, в том числе захват имущества или запрет регистрационных действий в отношении недвижимости.

Изъятие недвижимого имущества может быть наложено только по решению суда. Арест имущества является одной из мер по обеспечению иска. По требованию лиц, участвующих в деле, суд может принять меры для обеспечения иска. Обеспечение иска допускается на любой стадии разбирательства, если непринятие мер по обеспечению иска может затруднить или сделать невозможным исполнение решения суда.

Плюс к изъятию недвижимого имущества на этапе судебного рассмотрения дела должник больше не сможет закладывать или продавать свое имущество.

Мерами по обеспечению иска, помимо ареста, также могут быть:

- 1) запрет ответчику совершать определенные действия, например, заключать соглашения, направленные на отчуждение имущества;
- 2) запрещение другим лицам совершать определенные действия, относящиеся к предмету спора, в том числе передавать имущество ответчику или выполнять другие обязательства перед ним;
- 3) приостановление продажи имущества в случае запроса об освобождении имущества от ареста (исключение из инвентаризации);
- 4) приостановление исполнения по исполнительному документу, оспариваемому должником в суде.

При необходимости суд может принять другие меры для обеспечения иска, соответствующие целям обеспечения иска. Суд может принять несколько мер для обеспечения иска [2, с. 95].

В случае нарушения запретов виновные наказываются штрафом в размере до 1000 рублей. Кроме того, истец имеет право требовать от этих лиц в суде компенсацию за ущерб, причиненный неисполнением решения суда об обеспечении иска.

Судья немедленно информирует соответствующие государственные или местные органы власти о регистрации собственности или прав на них, об их ограничениях (обременениях), передаче и прекращении мер, принятых для обеспечения иска.

Решение суда об обеспечении иска подлежит немедленному исполнению.

Суд может заменить одну меру обеспечения иска другими мерами обеспечения иска по требованию лица, участвующего в деле. При обеспечении иска о взыскании денежной суммы ответчик в обмен на меры, принятые судом для обеспечения иска, вправе внести запрашиваемую истцом сумму на счет суда.

Получить такую временную меру от суда не всегда легко. Зачастую суды отказывают в удовлетворении заявлений об аресте недвижимости в случаях возврата. Основной причиной отказа является несоразмерность претензий.

Вторая причина отказа - отсутствие доказательств необходимости принятия временных мер. Важно, чтобы сторона предоставила такие материалы и документы, которые указывают на то, что отказ от принятия временных мер может усложнить или сделать невозможным исполнение судебного акта, а также нанести значительный ущерб.

Поскольку арбитражные суды руководствуются, прежде всего, документальными доказательствами, заявителю крайне сложно обосновать отсутствие другого имущества должника. Например, информация о наличии средств на банковских счетах ответчика защищена банковской тайной, а информация о владении движимым имуществом должника не является публичной и обязательна для раскрытия. В связи с этим в спорах о взыскании денег с истца возникают серьезные трудности в обосновании необходимости ареста недвижимого имущества.

Обстоятельства, которые могут побудить суд наложить арест на недвижимое имущество может быть действия ответчика, направленные на отчуждение спорного имущества. Если в ходе рассмотрения дела ответчик заключает соглашение о передаче права на оспариваемое имущество другому лицу, суд может расценить эти действия как препятствующие последующему исполнению судебного акта.

АПК Российской Федерации предусматривает возможность для лиц, чьи права и законные интересы были нарушены в результате использования обеспечения, требовать возмещения убытков или компенсации (статья 98 АПК Российской Федерации) [1]. Такое требование может быть предъявлено в рамках нового процесса, и иск должен быть передан в арбитражный суд в случае применения временных мер. Указанное требование может быть рассмотрено после вступления в силу судебного акта об отказе в удовлетворении иска, в обеспечении которого были приняты соответствующие меры.

При обращении в суд ходатайство о наложении ареста на недвижимое имущество, для его удовлетворения необходимо соблюдать несколько условий.

Во-первых, независимо от того, есть ли спор о правах на недвижимость или такое заявление сделано в рамках исполнения судебного решения по иску о взыскании задолженности, необходимо правильно сформулировать требования. Запрет на регистрацию прав собственности и сделок с имуществом отличается от ареста по своей правовой природе и последствиям [4, с. 31].

Таким образом, наложение ареста является более жесткой мерой, которая включает в себя запрет на любые операции отчуждения, и запрет на ввод какой-либо информации (например, о технических характеристиках, районе объекта). Запрет на действия по отчуждению имущества или запрет на проведение регистрационных действий является более мягкой мерой и не лишает ответчика права отчуждать имущество и использовать его в повседневной предпринимательской деятельности (например, сдавать в аренду).

Заявление с ходатайством о запрете совершения определенных действий более конкретно и лояльно по отношению к ответчику, но способно обеспечить исполнение решения суда и имеет больше шансов на удовлетворение в суде или арбитражном суде [2, с. 100].

Во-вторых, статья 94 Арбитражного процессуального кодекса Российской Федерации предусматривает возможность обеспечения встречного обеспечения лицу, подавшему заявление о мерах по обеспечению иска. Предоставление такого обеспечения не только дисциплинирует заявителя, который утверждает, что принимает обеспечение, но также помогает покрыть убытки, которые ответчик может понести, если заявитель сделает необоснованное требование. Обеспечение встречной безопасности, как правило, является гарантией того, что ходатайство истца о принятии мер по обеспечению иска будет удовлетворено.

Библиографический список:

1. Арбитражный процессуальный кодекс Российской Федерации от 24.07.2002 № 95-ФЗ (ред. от 03.08.2018)// СЗ РФ. 2002. - N 30. С. 3012.
2. Арест недвижимого имущества /Д. Шашкин, //Жилищное право. – 2016- № 12. – С. 93-101 .
3. Аресты и обременения на недвижимое имущество /А. Малютин, //Юрист спешит на помощь. – 2015. - № 11. С43-46.
4. Основания принятия обеспечительных мер арбитражными судами: актуальные проблемы совершенствования законодательства и правоприменительной практики / Н. В. Штанкова, //”Законодательство и экономика. – 2016 № 1. С. 23-37.