



## АРБИТРАЖНЫЙ СУД НОВОСИБИРСКОЙ ОБЛАСТИ

## О П Р Е Д Е Л Е Н И Е

город Новосибирск

Дело № А45-29343/2018

14 декабря 2018 года

Резолютивная часть определения объявлена 12 декабря 2018 года

Полный текст определения изготовлен 14 декабря 2018 года

Арбитражный суд Новосибирской области в составе судьи Лузаревой И.В., при ведении протокола судебного заседания секретарем судебного заседания Коренковой Е.Ю., рассмотрев в судебном заседании дело по иску общества с ограниченной ответственностью «АльянсСтрой», г. Новосибирск

к мэрии города Новосибирска, г. Новосибирск

третьи лица: 1) общество с ограниченной ответственностью Компания «Стройкомплекс», г. Новосибирск, 2) Инспекция государственного строительного надзора Новосибирской области, г. Новосибирск, 3) муниципальное бюджетное образовательное учреждение лицей № 22 «Надежда Сибири», г. Новосибирск  
о признании права собственности

при участии в судебном заседании представителей:

от истца: Горожанкин И.И. (по доверенности от 25.10.2018);

от ответчика: Мищенко Д.В., по доверенности № 01/40/07439 от 28.12.2017, удостоверение; Воронина У.А., по доверенности № 01/40/06638 от 28.11.2017, удостоверение;

от третьих лиц: 1). Иванов Е.С. – конкурсный управляющий, определение Арбитражного суда Владимирской области от 15.11.2017 по делу № А11-612/2017, паспорт; Лефтер Е.А., по доверенности от 12.12.2018, временное удостоверение личности. 2). Пак В.В., по доверенности № 60 от 28.11.2018, удостоверение; Журавлева Е.Н., по доверенности № 7 от 9.01.2018, удостоверение; 3). Згурская Е.Э., по доверенности от 26.11.2018, паспорт,

у с т а н о в и л:

общество с ограниченной ответственностью «АльянсСтрой» обратилось в Арбитражный суд Новосибирской области с иском к мэрии города Новосибирска о признании права собственности на незавершённое строительство объект: общая площадь застройки 6658,2 кв.м., степень готовности 95%, адрес (местоположение): Новосибирская область, г. Новосибирск, ул. Советская, расположенный на земельном участке с кадастровым номером 54:35:021050:74, в пределах Железнодорожного района г. Новосибирска площадью 2729 кв.м., категория земель: из земель населённых пунктов, при участии третьих лиц, не заявляющих самостоятельных требований относительно предмета спора, общества с ограниченной ответственностью Компания «Стройкомплекс», Инспекции государственного строительного надзора Новосибирской области и муниципального бюджетного образовательного учреждения лицей № 22 «Надежда Сибири».

Определением от 08.08.2018 исковое заявление общества с ограниченной ответственностью «АльянсСтрой» принято к производству судьей Шевченко С.Ф.

Распоряжением Арбитражного суда Новосибирской области о передаче судебных дел №127-КГ от 07.12.2018, в связи с болезнью судьи Шевченко С.Ф., дело №А45-29343/2018 передано для рассмотрения в производство судьи Лузарева И.В.

В судебном заседании представителем истца было заявлено ходатайство об изменении исковых требований, истец просит признать право собственности ООО «АльянсСтрой» на объект незавершенного строительства с кадастровым номером 54:35:021050:959, назначение - не определено, общей площадью 7 560, 9 кв.м., степенью готовности - 95%, местоположение - г. Новосибирск, ул. Советская, находящийся в границах земельного участка с кадастровым номером 54:35:021050:985.

Заявленное истцом изменение исковых требований принято судом в порядке статьи 49 Арбитражного процессуального кодекса Российской Федерации.

По ходатайству истца к материалам дела приобщена выписка из ЕГРН об объекте недвижимости.

Истец представил суду список участников долевого строительства объекта спора.

По ходатайству конкурсного управляющего ООО Компания «Стройкомплекс» к материалам дела приобщена выписка из ЕГРН о зарегистрированных договорах участия в долевом строительстве.

Конкурсным управляющим ООО Компания «Стройкомплекс» заявлено ходатайство о привлечении к участию в деле третьих лиц, не заявляющих самостоятельных требований относительно предмета спора: Ворошилова Александра Петровича, Кунгурцева Андрея Владимировича, Панкеева Геннадия Александровича, Тамурко Владимира Ивановича, Алабугина Дмитрия Владимировича, Гейдарова Джавида Али оглы, Склера Андрея Викторовича, ООО «Сибирская Транспортная Инвестиционная Компания».

Ходатайство конкурсного управляющего ООО Компания «Стройкомплекс» о привлечении к участию в деле третьих лиц принято судом, будет рассмотрено в следующем судебном заседании.

Конкурсный управляющей ООО Компания «Стройкомплекс» заявил ходатайство о приостановлении производства по настоящему делу № А45-29343/2018 до вступления в законную силу решения Арбитражного суда Владимирской области по заявлению конкурсного управляющего ООО Компания «Стройкомплекс» к ООО «АльянсСтрой» о признании сделки купли-продажи недействительной и применении последствий ее недействительности находящегося на рассмотрении арбитражного суда в рамках дела № А11-612/2017, при этом заявитель ссылается на то, что вопрос о действительности (недействительности) сделки купли-продажи незавершенного строительства объекта от 27.10.2014, заключенной между ООО «Компания «Стройкомплекс» и ООО «АльянсСтрой», является для настоящего дела преюдициальным.

Истец и ответчик возражают против удовлетворения ходатайства о приостановлении производства по делу.

Третьи лица против удовлетворения ходатайства о приостановлении производства по делу не возражают.

Арбитражный суд, рассмотрев ходатайство конкурсного управляющего ООО Компания «Стройкомплекс» о приостановлении производства по делу, заслушав позицию сторон, приходит к выводу о необходимости его удовлетворения.

В соответствии с п. 1 ч. 1 ст. 143 Арбитражного процессуального кодекса Российской Федерации арбитражный суд обязан приостановить производство по делу в случае невозможности рассмотрения данного дела до разрешения другого дела, рассматриваемого Конституционным Судом Российской Федерации, конституционным (уставным) судом субъекта Российской Федерации, судом общей юрисдикции, арбитражным судом.

При этом, обязанность приостановления производства по делу по ч. 1 п. 1 ст. 143 Арбитражного процессуального кодекса Российской Федерации должна быть связана с наличием обстоятельств, в силу которых невозможно принять решение по рассматриваемому делу, в частности, в случае, если другое дело может повлиять на объем требований и предмет иска.

Невозможность рассмотрения дела также может быть обусловлена и тем, что, если дело не будет приостановлено, разрешение по нему спора может привести к принятию неправильного решения, неправильным выводам суда или даже к вынесению противоречащих судебных актов.

Из материалов дела следует, что решением Арбитражного суда Владимирской области от 15.11.2017 по делу № А11-612/2017 ООО Компания «Стройкомплекс» признано несостоятельным (банкротом), открыто конкурсное производство. Конкурсным управляющим утвержден Иванов Евгений Сергеевич.

Определением Арбитражного суда Владимирской области от 27.08.2018 срок конкурсного производства продлен до 15.12.2018.

В рамках дела о банкротстве конкурсный управляющий ООО Компания «Стройкомплекс» обратился в суд с заявлением о признании заключенного между должником и ООО «АльянсСтрой» договора купли-продажи незавершенного строительством объекта с кадастровым номером 54:35:021050:959 от 27.10.2014, расположенного на земельном участке с кадастровым номером 54:35:021050:74, недействительным и применении последствий недействительности сделки в виде

обязания ООО «АльянсСтрой» возвратить в конкурсную массу имущество, переданное по договору купли-продажи незавершенного строительством объекта от 27.10.2014, а в случае невозможности возврата имущества в натуре – взыскать с ООО «АльянсСтрой» в пользу ООО «Компания «Стройкомплекс» 50 000 000 рублей.

Определением Арбитражного суда Владимирской области от 24.10.2018 заявление принято к производству суда.

В обеспечение заявленных требований 24.10.2018 арбитражным судом Владимирской области по заявлению конкурсного управляющего приняты обеспечительные меры в виде запрета Управлению Федеральной регистрационной службы государственной регистрации, кадастра и картографии по Новосибирской области производить любые регистрационные действия в отношении объекта незавершенного строительства с кадастровым номером 54:35:021050:959, расположенного по адресу: Новосибирская область, г. Новосибирск, район Центральный, ул. Советская, д.63, находящегося на земельном участке площадью 2729 кв.м. с кадастровым номером 54:35:021050:74, расположенном в пределах Железнодорожного района г. Новосибирска.

Как указывает конкурсный управляющий, ему стало известно о том, что в Арбитражном суде Новосибирской области рассматривается дело по иску ООО «АльянсСтрой» к Мэрии города Новосибирска о признании права собственности на незавершенный строительством объект по адресу: Новосибирская область, г. Новосибирск, ул. Советская, д.63, находящийся на земельном участке площадью 2729 кв.м. с кадастровым номером 54:35:021050:74 в пределах Железнодорожного района г. Новосибирска.

В связи с тем, что конкурсным управляющим ООО Компания «Стройкомплекс» в рамках дела о банкротстве оспариваются права истца на объект незавершенного строительства, являющийся предметом спора в настоящем деле, учитывая что судебный акт, принятый по результатам его рассмотрения может повлиять на права должника ООО Компания «Стройкомплекс», арбитражный суд в соответствии со ст.51 Арбитражного

процессуального кодекса Российской Федерации удовлетворил заявление о вступлении ООО Компания «Стройкомплекс» в настоящее дело в качестве третьего лица, не заявляющего самостоятельных требований относительно предмета спора.

Обстоятельства рассматриваемого дела, в рамках которого ООО «СтройАльянс», считая себя законным владельцем спорного незавершенного строительством объекта, права на которые, как полагает истец, возникли из договора купли-продажи незаконченного строительством объекта недвижимости от 27.10.2014, заключенного между истцом и ООО Компания «Стройкомплекс», позволяют признать основания заявления конкурсного управляющего ООО Компания «Стройкомплекс» по делу А11—612/2017 о признании недействительной сделки купли-продажи незаконченного строительством объекта недвижимости от 27.10.2014, и основания настоящего иска, взаимосвязанными, способными повлиять на оценку требований ООО «АльянсСтрой» о признании за ним права собственности на указанный объект.

При этом, возражения представителей истца и мэрии города Новосибирска против приостановления производства по делу, связанные с тем, что к настоящему моменту в результате строительства параметры объекта изменились, не имеет правового значения, так как ООО АльянсСтрой», обратившийся с целью узаконения (легализации) спорной самовольной постройки, в качестве правоустанавливающего документа, из которого у истца возникли права владения и пользования указанным объектом, ссылается на тот же договор купли-продажи от 27.10.2014, действительность которого оспаривается в рамках дела № А11-612/2017.

Также суд исходит из того, что в заявлении по делу № А11-612/2017 конкурсный управляющий ООО Компания «Стройкомплекс» заявил требования не только о признании заключенного между должником и ООО «АльянсСтрой» договора купли-продажи незавершенного строительством объекта с кадастровым номером 54:35:021050:959 от 27.10.2014, расположенного на земельном участке с кадастровым номером 54:35:021050:74, недействительным, но и о применении

последствий недействительности сделки в виде обязанности ООО «АльянсСтрой» возвратить в конкурсную массу имущество, переданное по договору купли-продажи незавершенного строительством объекта от 27.10.2017.

Таким образом, решение по делу № по делу № А11-612/2017 будет иметь процессуальные и материальные последствия, непосредственно связанные с разбирательством по настоящему делу в силу преюдициальности выводов арбитражного суда по обстоятельствам, входящим в предмет доказывания по настоящему делу и исключит принятие судами противоречащих друг другу судебных актов.

При имеющихся обстоятельствах, арбитражный суд полагает возможным удовлетворить ходатайство конкурсного управляющего ООО Компания «Стройкомплекс» о приостановлении производства по настоящему делу.

Руководствуясь ч.1 п. 1 ст. 143, 145, 185 Арбитражного процессуального кодекса Российской Федерации, арбитражный суд

#### О П Р Е Д Е Л И Л :

приостановить производство по делу № А45-29343/2018 до вступления в законную силу судебного акта Арбитражного суда Владимирской области по делу № А11-612/2017 по заявлению конкурсного управляющего ООО Компания «Стройкомплекс» к ООО «АльянсСтрой» о признании сделки купли-продажи незавершенного строительством объекта от 27.10.2014 недействительной и применении последствий ее недействительности.

Определение может быть обжаловано в течение месяца со дня его вынесения в Седьмой арбитражный апелляционный суд.

Апелляционная жалоба подается через Арбитражный суд Новосибирской области.

Судья

И.В. Лузарева