



Определяем тренды — развиваем отрасль

KK&P
TRIAL LAWYERS

КУЛЬКОВ
КОЛОТИЛОВ
И ПАРТНЕРЫ

22 октября 2025 г.

Обеспечительные меры в строительных спорах

Александр Карловский
Старший юрист KK&P



1. СУТЬ МЕХАНИЗМА И ЕГО ЗНАЧЕНИЕ В СТРОИТЕЛЬНЫХ СПОРАХ

2. КАКИЕ ОБ. МЕРЫ ПРИМЕНЯЮТСЯ В СТРОИТЕЛЬНЫХ СПОРАХ

3. ТАКТИКА И АРГУМЕНТЫ ДЛЯ УСПЕШНОГО ПОЛУЧЕНИЯ ОБ. МЕР

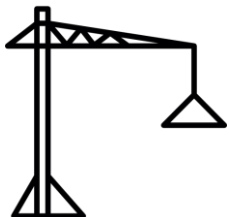
ЧТО ТАКОЕ ОБЕСПЕЧИТЕЛЬНЫЕ МЕРЫ?

Суть механизма

- Status Quo 
- Принимает Суд 
- Срочные 
- Временные 
- Соразмерность 

Основание / Цель

- Исполнимость решения
- Предотвращение ущерба



СЛОЖНО ЛИ ПОЛУЧИТЬ?

(1) Получить сложно

- Суды требуют убедительных доказательств реального риска;
- 60 % отказов в 2024 году.

(2) В регионах проще

- АСГМ редко принимает об. меры;
- Суды субъектов зачастую более гибко подходят к оценке локальных рисков.

(3) Отменить сложно, но можно

- Чтобы изменить статус-кво, нужно доказать полную необоснованность мер;
- Суды часто отменяют — 68% в 2024 году.

(4) Важность 1 инстанции

- Все решается в 1 инстанции;
- Всего 14% отмен в апелляции и 7% в кассации.

ЗАЧЕМ НУЖНЫ?

Угроза бездействия

- 1 Технику и материалы можно вывезти со стройплощадки за считанные часы
- 2 Денежные средства можно вывести со счетов или снять
- 3 Права на объекты недвижимости можно перерегистрировать
- 4 Кредитор-конкурент успеет наложить арест первым, и вам ничего не достанется



Результат

Сохранение текущего состояния стройки

Блокировка финансовых операций

Невозможность совершения любых сделок с объектом

Стать первым «в очереди» на взыскание

НЕ ТОЛЬКО «ЗАМОРОЗКА», НО И ИНСТРУМЕНТ УПРАВЛЕНИЯ КОНФЛИКТОМ

(1) Обеспечение исполнения

- У ответчика сохранятся деньги;
- У ответчика сохранится объект.

(2) Влияет на объект

- Фиксация для экспертизы;
- «Консервация» объекта — сохранить нельзя уничтожить.

(3) Мотивация к переговорам

- Удар по финансам;
- Удар по развитию;
- Удар по репутации.

1. СУТЬ МЕХАНИЗМА И ЕГО ЗНАЧЕНИЕ В СТРОИТЕЛЬНЫХ СПОРАХ



2. КАКИЕ ОБ. МЕРЫ ПРИМЕНЯЮТСЯ В СТРОИТЕЛЬНЫХ СПОРАХ

3. ТАКТИКА И АРГУМЕНТЫ ДЛЯ УСПЕШНОГО ПОЛУЧЕНИЯ ОБ. МЕР

УНИВЕРСАЛЬНЫЕ МЕРЫ

Арест имущества и денег

- (Не)имущественные требования
- Арест всего имущества
- Арест отдельных объектов
- Самая популярная мера

Запрет действий

- Не создавать препятствий
- Запрет на использование имущества
- Запрет на производство работ

И другие - ст. 91 АПК РФ

СПЕЦИФИЧЕСКИЕ МЕРЫ: УДАЧНЫЕ ПРИМЕРЫ (1)

Постановление АС Уральского округа от 27 августа 2025 г. по делу № А50-26643/2024:

1 Запрет на распоряжение (монтаж, демонтаж, вывоз с территории) и использование (эксплуатацию) определенного имущества;

2 Запрет заключать договоры технологического присоединения, осуществлять фактическое подключение, подписывать акты о технологическом присоединении принимающих устройств к объектам теплоснабжения;

3 Запрет осуществлять регистрационные действия в государственном реестре опасных производственных объектов и выдавать акты о допуске их в эксплуатацию.

- На объект был допущен новый подрядчик

- **Обеспечительные меры нужны для экспертизы,** чтобы установить:



- Объем выполненных работ
- Наличие недостатков

СПЕЦИФИЧЕСКИЕ МЕРЫ: УДАЧНЫЕ ПРИМЕРЫ (2)

Постановление АС Волго-Вятского округа от 5 марта 2025 г. по делу № А38-2275/2024:

1 Обеспечить сохранность результата работ по договору подряда и поставленного на строительную площадку оборудования и материалов.

2 Запретить изменять, уничтожать, обременять или отчуждать результат работ по договору подряда и поставленные на строительную площадку оборудование и материалы.

- Суд конкретизировал первую меру второй
- Обеспечительные меры нужны для экспертизы
- Суд не указал конкретный перечень оборудования и материалов 

СПЕЦИФИЧЕСКИЕ МЕРЫ: НЕУДАЧНЫЕ ПРИМЕРЫ (1)

Постановление АС Дальневосточного округа от 22 сентября 2022 г. по делу № А24-4823/2021:

Запрет ответчику размещать заказ (информацию) на выполнение подрядных работ по строительству очистных сооружений до вступления в законную силу итогового судебного акта (**отменены**)

- На объект был допущен новый подрядчик
- Обеспечительные меры были нужны для экспертизы
- Суд посчитал, что работы нового подрядчика не мешают рассмотрению дела 

СПЕЦИФИЧЕСКИЕ МЕРЫ: НЕУДАЧНЫЕ ПРИМЕРЫ (2)

Постановление АС Западно-Сибирского округа
от 7 августа 2024 г. по делу № А75-23961/2023:

Запрет ответчику, а также любым третьим лицам производить любые виды работы по демонтажу монолитного бетонного фундамента до вступления в законную силу итогового судебного акта (**отменены**)

- На объект был допущен новый подрядчик
- Обеспечительные меры были несвоевременны 
- Работы по демонтажу были завершены на момент принятия обеспечительных мер

1. СУТЬ МЕХАНИЗМА И ЕГО ЗНАЧЕНИЕ В СТРОИТЕЛЬНЫХ СПОРАХ

2. КАКИЕ ОБ. МЕРЫ ПРИМЕНЯЮТСЯ В СТРОИТЕЛЬНЫХ СПОРАХ



3. ТАКТИКА И АРГУМЕНТЫ ДЛЯ УСПЕШНОГО ПОЛУЧЕНИЯ ОБ. МЕР

СТРАТЕГИИ В ЗАВИСИМОСТИ ОТ РОЛИ В СПОРЕ

Заказчик

- Арест средств на счетах Подрядчика и его специализированной техники или оборудования;
- Запрет на отчуждение исключительных прав на проектную документацию.

Подрядчик

- Арест объектов, на которые были затрачены ваши материалы/работа;
- Арест счетов Заказчика;
- Запрет Заказчику изменять, уничтожать, обременять или отчуждать результат работ.

ЧТО ДОКАЗЫВАТЬ?

- 1 Разумность и обоснованность запрашиваемых мер
- 2 Связь испрашиваемой меры с предметом спора
- 3 Вероятность причинения значительного ущерба в случае непринятия мер
- 4 Обеспечение баланса интересов сторон
- 5 Предотвращение нарушения публичных интересов, интересов третьих лиц.

АРГУМЕНТ № 1: РАЗУМНОСТЬ И ОБОСНОВАННОСТЬ ТРЕБОВАНИЯ

Докажите, почему:

- (1) Выбрана именно **эта мера**?
- (2) Она **эффективна**?
- (3) Без нее **не обойтись**?

Пример:

- (1) Нужно арестовать счет, потому что другие меры не позволят обеспечить взыскание долга.
- (2) Арест счета эффективнее ареста самосвала, потому что на деньги проще обратить взыскание.
- (3) Если не арестовать счет, то ответчик продолжит выводить имущество.

АРГУМЕНТ № 2: СВЯЗЬ МЕРЫ С ПРЕДМЕТОМ СПОРА

Мера

Спор

1

Арест денежных средств на счете и иного имущества в пределах суммы иска



О взыскании долга

2

Обязание ответчика обеспечить сохранность результата работ



О ненадлежащем выполнении работ

АРГУМЕНТ № 3: ВЕРОЯТНОСТЬ ПРИЧИНЕНИЯ УЩЕРБА

(1) Финансовая отчетность, аудиторские заключения

- Рост кредиторской задолженности;
- Уменьшение чистых активов.

(3) Гос. регистрация

- Продажа недвижимости/долей;
- Передача товарных знаков;
- Смена адреса.

(2) Данные КАД, ЕФРСБ и ФССП

- Множество исков других кредиторов;
- Наличие заявлений о намерении возбудить дело о банкротстве;
- Возбуждение испол. производств.

(4) СМИ и сайт ответчика

- Признаки закрытия офисов, проектов;
- Уход персонала;
- публикации о дефиците средств.

АРГУМЕНТ № 4: СОРАЗМЕРНОСТЬ И БАЛАНС ИНТЕРЕСОВ

(1) Точечное воздействие

- Арест не всех счетов, а на сумму иска;
- Арест не всех объектов, а конкретных, эквивалентных по стоимости сумме иска;
- При наложении ареста на счета заранее **исключать** средства на уплату:
 - налогов и сборов;
 - отчислений в фонды (СФР, ФОМС и др.);
 - заработной платы и выходных пособий.

(2) Предлагать альтернативы

- Если просим большое количество мер, совокупность которых ведет к выводу о несоразмерности, то просим суд наложить часть из них альтернативно.

АРГУМЕНТ № 5:

ПРЕДОТВРАЩЕНИЕ НАРУШЕНИЯ ПУБЛИЧНЫХ ИНТЕРЕСОВ, ИНТЕРЕСОВ ТРЕТЬИХ ЛИЦ

Постановление АС Поволжского округа от 10 марта 2022 г. по делу № А65-9173/2021:

1 Запрет ответчикам владеть, пользоваться, распоряжаться определенным оборудованием по списку (**отменены в отношении третьего лица**);

2 Запрет регистрирующему органу осуществлять любые регистрационные действия в отношении недвижимого имущества, принадлежащего третьему лицу (**отменены**).

- Меры не должны влиять на третье лицо

- Третье лицо — собственник объекта строительства, но не сторона по спорным договорам 

Контакты

Александр Карловский
Старший юрист



📞 +7 (495) 258-39-41

✉ a.karlovskiy@kkplaw.ru

