



**Арбитражный суд Московской области**  
107053, ГСП 6, г. Москва, проспект Академика Сахарова, д.18  
<http://asmo.arbitr.ru/>

### **ОПРЕДЕЛЕНИЕ**

#### **о признании сделки должника недействительной и(или) применении последствий недействительности ничтожной сделки**

г. Москва

22 декабря 2015 года

Дело №А41-3991/15

Резолютивная часть объявлена 25.11.2015

Определение изготовлено в полном объеме 22.12.2015

Арбитражный суд Московской области в составе: судьи Пономарева Д.А., протокол судебного заседания вел секретарь судебного заседания Волков М.С., рассмотрев в судебном заседании заявление Молчановой Людмилы Алексеевны (далее по тексту – заявитель, участник строительства) о признании договора долевого участия в строительстве № 02-009 от 14.10.2011, заключенный между Молчановой Л.А. и ООО «Римэка», действующим

по делу о признании ООО «Римэка» (далее по тексту - должник) несостоятельным (банкротом),

при участии в заседании: согласно протоколу судебного заседания

### **УСТАНОВИЛ:**

В производстве Арбитражного суда Московской области находится дело о несостоятельности (банкротстве) ООО «Римэка».

Молчанова Л.А. обратилась в Арбитражный суд Московской области с заявлением о признании договора долевого участия в строительстве № 02-009 от 14.10.2011, заключенный между Молчановой Л.А. и ООО «Римэка», действующим.

Определением Арбитражного суда Московской области от 02 июня 2015 г. по делу № А41-3991/15 в отношении Должника – ООО «Римэка» введена процедура банкротства - наблюдение, временным управляющим должника утвержден член НП по содействию деятельности арбитражных управляющих «Инициатива» Гладков Геннадий Иванович.

При рассмотрении дела о банкротстве ООО «Римэка» определено применять правила параграфа 7 главы IX Закона о банкротстве в редакции Закона № 210-ФЗ от 12.07.2011 г.

Публикация сообщения о введении в отношении должника процедуры наблюдения и применении при его банкротстве правил параграфа 7 главы IX Закона о банкротстве состоялась в газете «Коммерсантъ» № 107 от 20.06.2015 года.

Из представленных в материалы дела документов следует, что 14.10.2011 между должником и заявителем был заключен Договор о долевом участии в строительстве № 03-009 (далее - Договор), по условиям которого Заявителю передается в собственность объект недвижимости - Квартира, расположенная по адресу: Московская область,

Балашихинский район, микрорайон 22А (вблизи п. Горбово), корпус 2, этаж 7, квартира № 1Д (технический номер), площадью 50,58 кв.м.

Заявитель в полном объеме и в надлежащий срок исполняет, принятые на себя в соответствии с Договором обязательства.

Так, в соответствии с Приложением № 1 к Договору, цена договора составила - 3 908 092 рублей 27 копеек.

По условиям Договора оплата должна осуществляться участником строительства в «рассрочку» определенными в приложении № 1 к Договору суммами (частями), до определенного в Договоре срока (до 07 ноября 2021 года).

Всего за периоде 15.11.2011 по 06.10.2015 внесено на расчетный счет должника, в соответствии с условиями Договора в счет оплаты цены договора денежных средств в общей сумме - 2 063 697 руб. 43 коп., что подтверждается выпиской по счету Молчановой Л.А. из АО «СМП Банк» за период с 15.11.2011 по 19.10.2015, а также чеками по безналичной оплате платежей ОАО Сбербанк РФ на сумму 25 265 руб. 69 коп. от 03.06.2015, на сумму 25 265 руб. 69 коп. от 06.07.2015.

В указанные в Договоре сроки, а именно во 2-м квартале 2012 г. многоквартирный построен не был, квартира не передана заявителю.

14.09.2015 г. заявителю должником было направлено Уведомление об отказе от исполнения Договора в одностороннем внесудебном порядке, далее по тексту «Уведомление», по основаниям, предусмотренным п.5 ст.5 ФЗ "Об участии в долевом строительстве многоквартирных домов и иных объектов недвижимости и о внесении изменений в некоторые законодательные акты Российской Федерации", по причине неисполнения Заявителем требований Должника, содержащихся в Предупреждении, направленном Ответчиком в адрес Истца 11.08.2015. Как указано в Уведомлении об отказе от исполнения Договора просрочка по внесению ежемесячных платежей составляет более 2-х месяцев.

Ранее заявитель получала Предупреждение от 06.08.2015 г. (направленное 11.08.2015), в котором указывалось, что не были оплачены своевременно периодические платежи за июнь 2015 года, а также июль 2015 года.

Как поясняет заявитель, уведомление от 02.06.2015 ею получено не было.

Заявителем получены Уведомления от 01.07.2015, от 28.07.2015, в которых указано, что заявитель не оплатила своевременно периодические платежи по Договору.

Суд приходит к выводу об удовлетворении заявления на основании нижеследующего.

В соответствии с частью 3 статьи 4 ФЗ "Об участии в долевом строительстве многоквартирных домов и иных объектов недвижимости и о внесении изменений в некоторые законодательные акты Российской Федерации" договор участия в долевом строительстве заключается в письменной форме, подлежит государственной регистрации и считается заключенным с момента такой регистрации.

В соответствии ч.2 ст. 164 ГК РФ, сделка, предусматривающая изменение условий зарегистрированной сделки, подлежит государственной регистрации.

По общему правилу договор изменяется по соглашению сторон, а в случаях, названных Гражданским кодексом, законом или договором, по требованию одной из сторон по решению суда (статьи 450, 451 этого Кодекса).

Согласно п.1 ст.452 ГК РФ соглашение об изменении договора совершается в той же форме, что и договор, если из закона, иных правовых актов, договора или обычаев делового оборота не вытекает иное.

Следовательно, все изменения, вносимые в Договор, должны быть зарегистрированы в том же порядке и тех же органах, что и сам договор. Договор участия в долевом строительстве, заключенный Ответчиком и Истцом не содержат положений, допускающих одностороннее изменение их условий.

В Уведомлении должника об отказе от исполнения Договора нет ссылок на то, что стороны пришли к соглашению в установленной форме об изменении условий договора участия в долевом строительстве, либо должник обращался с соответствующим требованием в суд, который вынес решение об изменении условий Договора, заключенного между заявителем и должником.

В соответствии с ч. 1 ст.2 ФЗ "Об участии в долевом строительстве многоквартирных домов и иных объектов недвижимости и о внесении изменений в некоторые законодательные акты Российской Федерации", таковой регулирует отношения, связанные с привлечением денежных средств граждан и юридических лиц для долевого строительства многоквартирных домов и (или) иных объектов недвижимости (далее - участники долевого строительства) и возникновением у участников долевого строительства права У собственности на объекты долевого строительства и права общей долевой собственности на общее имущество в многоквартирном доме и (или) ином объекте недвижимости, а также устанавливает гарантии защиты прав, законных интересов и имущества участников долевого строительства.

В соответствии с ч.3 ст. 1 ФЗ "Об участии в долевом строительстве многоквартирных домов и иных объектов недвижимости и о внесении изменений в некоторые законодательные акты Российской Федерации", его действие не распространяется на отношения юридических лиц и (или) индивидуальных предпринимателей, связанные с инвестиционной деятельностью по строительству (созданию) объектов недвижимости. Таким образом, закон содержит исчерпывающее определение сферы гражданских правоотношений, на которые распространяется ФЗ "Об участии в долевом строительстве многоквартирных домов и иных объектов недвижимости и о внесении изменений в некоторые законодательные акты Российской Федерации" и исчерпывающий перечень видов гражданских правоотношений, на которые действие такого не распространяется.

Пункт 2 статьи 310 ГК РФ допускает, что в случае, если исполнение обязательства связано с осуществлением предпринимательской деятельности не всеми его сторонами (а к числу таких обязательственных отношений в том числе относятся соответствующие отношения с участием Потребителей), то законом или иным правовым актом может быть предусмотрена возможность для стороны, осуществляющей предпринимательскую деятельность, еще и на основе договора иметь право на одностороннее изменение его условий.

В соответствии с пунктом 4.1. Договора, заключенного между заявителем и должником любые изменения и дополнения к Договору могут быть внесены только по взаимному соглашению Сторон, выраженному в письменной форме в виде Дополнительного соглашения.

При этом инициатор подписываемого дополнительного соглашения самостоятельно и за свой счет регистрирует подписанное Сторонами дополнительное соглашение.

В соответствии с ч.7 ст. 201.1 ФЗ «О несостоятельности (банкротстве)» с даты введения наблюдения в отношении застройщика должник может заключать исключительно с согласия временного управляющего, выраженного в письменной форме, договоры, предусматривающие передачу жилых помещений, и соглашения об изменении или о расторжении таких договоров, а также совершать иные сделки с недвижимым имуществом, в том числе с земельными участками.

Определением Арбитражного суда Московской области от 02 июня 2015 г. по делу № А41-3991/15 в отношении Должника - ООО «Римэка» введена процедура наблюдения.

14.09.2015 г. Должник направил в адрес Заявителя Уведомление о расторжении Договора.

Таким образом, право Должника на односторонний отказ от Договора возникает только при наличии письменного согласия временного управляющего.

Временный управляющий своего согласия на расторжение Договора с Заявителем не давал, Должником таковой в адрес Заявителя не направлялся.

Кроме того, в соответствии с п.5 ст.5 ФЗ "Об участии в долевом строительстве многоквартирных домов и иных объектов недвижимости и о внесении изменений в некоторые законодательные акты Российской Федерации", в случае, если в соответствии с договором уплата цены договора должна производиться участником долевого строительства путем внесения платежей в предусмотренный договором период, систематическое нарушение участником долевого строительства сроков внесения платежей, то есть нарушение срока внесения платежа более чем три раза в течение двенадцати месяцев или просрочка внесения платежа в течение более чем на два месяца, является основанием для одностороннего отказа застройщика от исполнения договора в порядке, предусмотренном ст.9 ФЗ "Об участии в долевом строительстве многоквартирных домов и иных объектов недвижимости и о внесении изменений в некоторые законодательные акты Российской Федерации".

Должник в Предупреждении от 06.08.2015 указал, что заявитель не внес в срок платежи за Июнь 2015 г. и июль 2015 г., просрочка по внесению платежей составляет более 2-х месяцев.

В соответствии с Приложением № 1 к Договору ежемесячные платежи в счёт оплаты цены такового вносятся - не позднее 07 (седьмого) числа каждого месяца подлежащего оплате.

Как следует из чека по безналичной оплате платежей ОАО Сбербанк РФ от 03.06.2015 г. платеж в сумме 25 265, 69 рублей за Июнь -2015 г. был оплачен Истцом на расчетный счет Ответчика 03 июня 2015 года.

Как следует из чека по безналичной оплате платежей ОАО Сбербанк РФ от 06.07.2015 г. платеж в сумме 25 265, 69 рублей за Июль -2015 г. был оплачен Истцом на расчетный счет Ответчика 06 июля 2015 года.

При обстоятельствах указанных в пунктах 1-6 таких обстоятельствах Должник не обладал и не обладает правом на расторжение Договора с заявителем.

Таким образом, основания для расторжения Договора, предусмотренные п. 5 ст. 5 214-ФЗ "Об участии в долевом строительстве многоквартирных домов и иных объектов недвижимости и о внесении изменений в некоторые законодательные акты Российской Федерации", указанные в Предупреждении Ответчика от 06.08.2015г. отсутствуют.

В соответствии с положениями гражданского законодательства, в том числе нормами гл. 23 ГК РФ, в целях защиты прав и законных интересов тех или иных категорий лиц законодатель вправе устанавливать конкретные гарантии, в том числе обеспечивать исполнение обязательств перед данными лицами различными способами - и предусмотренными законом, и определяемыми в договоре (п. 1 ст. 329 ГК РФ).

Так, согласно п.1 ст. 12.1 ФЗ "Об участии в долевом строительстве многоквартирных домов и иных объектов недвижимости и о внесении изменений в некоторые законодательные акты Российской Федерации", залогом в порядке, установленном статьями 13-15 данного Закона, обеспечивается исполнение обязательств застройщика по всем договорам, заключенным для строительства (создания) многоквартирного дома и (или) иного объекта недвижимости.

Так, ст. 13 ФЗ "Об участии в долевом строительстве многоквартирных домов и иных объектов недвижимости и о внесении изменений в некоторые законодательные акты Российской Федерации" регламентирует обеспечение залогом исполнения обязательств застройщика по договору участия в долевом строительстве.

Согласно ч.1 ст. 13 ФЗ "Об участии в долевом строительстве многоквартирных домов и иных объектов недвижимости и о внесении изменений в некоторые

законодательные акты Российской Федерации" 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.

Заявителем также была уплачена государственная пошлина в размере 6 000 рублей, что подтверждается представленной в материалы дела квитанцией.

Согласно ч. 1 ст. 110 АПК РФ судебные расходы, понесенные лицами, участвующими в деле, в пользу которых принят судебный акт, взыскиваются арбитражным судом со стороны.

При таких обстоятельствах заявление участника строительства подлежит удовлетворению в полном объеме.

Руководствуясь статьями 61.1, 61.3, 61.4 ФЗ «О несостоятельности (банкротстве)», арбитражный суд

#### **ОПРЕДЕЛИЛ:**

Признать договора долевого участия в строительства № 02-009 от 14.10.2011, заключенный между Молчановой Людмилой Алексеевной и ООО «Римэка», действующим.

Взыскать с ООО «РИМЭКА» в пользу Молчановой Людмилы Алексеевны в возмещение судебных расходов по оплате государственной пошлины за рассмотрение настоящего заявления в размере 6 000 рублей.

Определение может быть обжаловано в течение десяти дней со дня вынесения в Десятый арбитражный апелляционный суд через Арбитражный суд Московской области.

Судья

Д.А.Пономарев