



**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

04 марта 2016 года

Дело №А41-3991/15

Резолютивная часть объявлена 01.03.2016

Определение изготовлено в полном объеме 04.03.2016

Арбитражный суд Московской области в составе: судьи Пономарева Д.А., протокол судебного заседания вел секретарь судебного заседания Никитская Л.В., рассмотрев в судебном заседании заявление Власовой Анны Валерьевны (далее по тексту – заявитель, участник строительства) о признании договора долевого участия в строительстве № 02-229-094 от 15.09.2012, заключенный между Власовой А.В. 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».

15.01.2016 заявитель обратился в Арбитражный суд Московской области с заявлением о признании договора долевого участия в строительстве № 02-229-094 от 15.09.2012, заключенный между Власовой А.В. и ООО «Римэка», действующим.

Представитель заявителя ходатайствовал о принятии заявления об уточнении требования.

Судом принято заявление об уточнении требования в порядке ст. 49 АПК РФ.

Заявитель просит признать договор купли-продажи от 29.10.2015, заключенный между ООО «Римэка» и Золотухиным Константином Валерьевичем на - квартиру, расположенную по адресу: Московская область, Балашихинский район, микрорайон 22А (вблизи п. Горбово), корпус 2, этаж 18, квартира № 1Б (технический номер), площадью 46,7 кв.м. недействительным.

Кроме того, заявитель просит применить последствия недействительности сделки, погасить регистрационную запись в ЕГРП о зарегистрированном праве Золотухина Константина Валерьевича, произведенную 29 октября 2015 года за № 50-50/001-50/062/004/2015-5917/1 на квартиру, расположенную по адресу: Московская область, Балашихинский район, микрорайон 22А (вблизи п. Горбово), корпус 2, этаж 18, квартира № 1Б (технический номер), площадью 46,7 кв.м.

Признать Договор долевого участия в строительстве № 02-229-094 от 15.09.2012, заключенный между Власовой А.В. и ООО «Римэка», действующим.

Восстановить в ЕГРП регистрационную запись № 50-50-62/150/2012-228 от 24.09.2012 о государственной регистрации Договора долевого участия в строительстве № 02-229-094 от 15.09.2012, и прав заявителя на квартиру - расположенную по адресу: Московская область, Балашихинский район, микрорайон 22А (вблизи п. Горбово), корпус 2, этаж 18, квартира № 1Б (технический номер), площадью 46,7 кв.м.

Взыскать с должника государственную пошлину в размере 9 000 рублей.

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 25.01.2012 между должником и заявителем был заключен Договор о долевом участии в строительстве № 02-120 (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 17, 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 – 2 854 625 рублей 06 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 10 декабря 2020 г.).

Согласно, представленным в материалы дела платежным поручениям, Заявителем своевременно вносились платежи в счет исполнения обязательств по Договору.

В указанные в Договоре сроки, а именно в 2-м квартале 2013 г. многоквартирный построен не был, квартира не передана заявителю.

02.06.2015 заявителю направлено уведомление об уступке прав требования, в соответствии с которым Заявителю необходимо осуществлять платежи в счет исполнения обязательств по Договору на личный счет Золотухина К.В., открытый в АО «СМП-БАНК».

14.09.2015 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 Уведомлении, направленном Должником в адрес Заявителя 02.06.2015. Как указано в Уведомлении об отказе от исполнения Договора просрочка по внесению ежемесячных платежей составляет более 2-х месяцев.

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 такового 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 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".

Как следует из представленных доказательств, Заявителем производились платежи по оплате Договора своевременно.

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 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 Должника 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.

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 договор купли-продажи от 29.10.2015, заключенный между ООО «Римэка» и Золотухиным Константином Валерьевичем на - квартиру, расположенную по адресу: Московская область, Балашихинский район, микрорайон 22А (вблизи п. Горбово), корпус 2, этаж 18, квартира № 1Б (технический номер), площадью 46,7 кв.м. - недействительным.

Применить последствия недействительности сделки, погасить регистрационную запись в ЕГРП о зарегистрированном праве Золотухина Константина Валерьевича, произведенную 29 октября 2015 года за № 50-50/001-50/062/004/2015-5917/1 на квартиру, расположенную по адресу: Московская область, Балашихинский район, микрорайон 22А (вблизи п. Горбово), корпус 2, этаж 18, квартира № 1Б (технический номер), площадью 46,7 кв.м.

Признать Договор долевого участия в строительстве № 02-229-094 от 15.09.2012, заключенный между Власовой Анной Валерьевной и ООО «Римэка», действующим.

Восстановить в ЕГРП регистрационную запись № 50-50-62/150/2012-228 от 24.09.2012 о государственной регистрации Договора долевого участия в строительстве № 02-229-094 от 15.09.2012, и прав заявителя на квартиру - расположенную по адресу: Московская область, Балашихинский район, микрорайон 22А (вблизи п. Горбово), корпус 2, этаж 18, квартира № 1Б (технический номер), площадью 46,7 кв.м.

Взыскать с ООО «Римэка» в пользу Власовой А.В. государственную пошлину в размере 9 000 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