



ДЕСЯТЫЙ АРБИТРАЖНЫЙ АПЕЛЛЯЦИОННЫЙ СУД

117997, г. Москва, ул. Садовническая, д. 68/70, стр. 1, www.10aas.arbitr.ru

ПОСТАНОВЛЕНИЕ

г. Москва

22 марта 2016 года

Дело № А41-3991/15

Резолютивная часть постановления объявлена 17 марта 2016 года

Постановление изготовлено в полном объеме 22 марта 2016 года

Десятый арбитражный апелляционный суд в составе:
председательствующего судьи Быкова В.П.,
судей Миришова Э.С., Коротковой Е.Н.,
при ведении протокола судебного заседания: Басанговым А.Н.,
при участии в заседании:
от Зевакиной Натальи Анатольевны: Киселев В.А., представитель (доверенность,
нотариально удостоверенная 13.11.2015 в реестре за № 12-657) ,
от временного управляющего общества с ограниченной ответственностью «Римэка»
Гладкова Геннадия Ивановича: представитель не явился, извещен,
от общества с ограниченной ответственностью «Римэка» (ИНН: 5027087230, ОГРН:
1025003212849): Тальникова М.А., представитель (доверенность от 30.03.2015),
от Золотухина Константина Валерьевича: Белая М.Н., представитель (доверенность,
нотариально удостоверенная 24.03.2015 в реестре за № 1-246),
рассмотрев в судебном заседании апелляционную жалобу общества с ограниченной
ответственностью «Римэка» на определение Арбитражного суда Московской области от
11 января 2016 года по делу № А41-3991/15, принято судьей Пономаревым Д.А., по
заявлению Зевакиной Натальи Анатольевны о признании договора участия в долевом
строительстве № 03-096 от 23.04.2012, заключенного между нею и ООО «Римэка»,
действующим,

УСТАНОВИЛ:

Зевакина Н.А. обратилась в Арбитражный суд Московской области в рамках дела о несостоятельности (банкротстве) общества с ограниченной ответственностью «Римэка» (далее – ООО «Римэка», должник) с заявлением о признании договора участия в долевом строительстве № 03-096 от 23.04.2012, заключенного между нею и должником, действующим (л.д. 4-10).

Определением Арбитражного суда Московской области от 11 января 2016 года заявление Зевакиной Н.А. удовлетворено (л.д. 58-60).

Не согласившись с данным судебным актом, ООО «Римэка» подало в Десятый арбитражный апелляционный суд апелляционную жалобу, в которой просило определение суда отменить и в удовлетворении заявления Зевакиной Н.А. отказать (л.д. 74-78).

Заявитель апелляционной жалобы указал, что дольщик Зевакина Н.А. не могла заявлять требования об оспаривании сделки должника в рамках дела о банкротстве в стадии наблюдения; ООО «Римэка» имело прав расторгнуть с Зевакиной Н.А. в одностороннем порядке договор участия в долевом строительстве № 03-096 от 23.04.2012 по причине просрочки ею платежей свыше двух месяцев; по договору уступки права требования от 29.05.2015 к новому кредитору Золотухину К.В. перешло только право требования невыплаченных денежных средств, все остальные права, в том числе и на односторонний отказ от исполнения договора участия в долевом строительстве, остались за ООО «Римэка».

Законность и обоснованность принятого судом первой инстанции решения проверены арбитражным апелляционным судом в порядке, установленном статьями 257, 258, 265, 268 Арбитражного процессуального кодекса Российской Федерации.

Дело рассмотрено в соответствии со статьями 123, 156 Арбитражного процессуального кодекса Российской Федерации в отсутствие временного управляющего ООО «Римэка», извещенного надлежащим образом о дате, времени и месте судебного разбирательства, в том числе путем размещения информации о принятии апелляционной жалобы к производству на сайте Десятого арбитражного апелляционного суда (<http://10aas.arbitr.ru/>) и на сайте Федеральных арбитражных судов

Российской Федерации (<http://arbitr.ru/>) в соответствии с положениями части 6 статьи 121 Арбитражного процессуального кодекса Российской Федерации.

Представитель должника доводы апелляционной жалобы поддержал, просил обжалуемое определение отменить и в удовлетворении заявленных требований отказать.

Представитель заявителя возражал против доводов апелляционной жалобы, просил обжалуемый судебный акт оставить без изменения, апелляционную жалобу – без удовлетворения.

Заслушав мнение представителей сторон, исследовав и оценив в совокупности все имеющиеся в материалах дела письменные доказательства, изучив доводы апелляционной жалобы, арбитражный апелляционный суд пришел к выводу об отсутствии оснований, предусмотренных статьей 270 Арбитражного процессуального кодекса Российской Федерации, для отмены или изменения обжалуемого судебного акта.

Частью 1 статьи 223 Арбитражного процессуального кодекса Российской Федерации и статьей 32 Федерального закона от 26.10.2002 №127-ФЗ «О несостоятельности (банкротстве)» (далее – ФЗ «О несостоятельности (банкротстве)») определено, что дела о банкротстве рассматриваются арбитражным судом по правилам, предусмотренным Кодексом, с особенностями, установленными федеральными законами, регулиющими вопросы о несостоятельности (банкротстве).

Как следует из материалов дела, 23.04.2012 между ООО «Римэка» (застройщик) и Зевакиной Н.А. (дольщик) заключен договор об участии в долевом строительстве № 03-096, по условиям которого заявителю передается в собственность объект недвижимости - квартира, расположенная по адресу: Московская область, Балашихинский район, микрорайон 22А (вблизи п. Горбово), корпус 3, этаж 16, квартира № 2А (технический номер), площадью 63,41 кв.м.

По Приложению № 1 к названному договору цена договора составила 5 490 289 рублей 09 копеек.

Оплата по условиям договора должна осуществляться участником долевого строительства в «рассрочку», определенными в Приложении № 1 к договору суммами, до 11 мая 2022 года.

Указанный договор зарегистрирован регистрирующим органом в установленном законом порядке.

Зевакиной Н.А. своевременно вносились платежи в счет исполнения обязательств по договору, что подтверждено платежными поручениями, приобщенными к материалам дела.

В обусловленный срок, а именно: во 2-м квартале 2013г., многоквартирный дом не был построен, квартира не передана дольщику.

29 мая 2015 года между ООО «Римэка» (цедент) и Золотухиным Константином Валерьевичем (цессионарий) заключен договор уступки требования № 03-096-УПТ по договору участия в долевом строительстве от 23.04.12 года №03-096, которым цедент уступил цессионарию право требования от Зевакиной Н.А. задолженности по уплате платежей по договору участия в долевом строительстве.

Определением Арбитражного суда Московской области от 02 июня 2015г. в отношении ООО «Римэка» введена процедура банкротства - наблюдение, временным управляющим должника утвержден Гладков Г.И.

Судом определено, что при рассмотрении дела о банкротстве ООО «Римэка» необходимо применять правила параграфа 7 главы IX ФЗ «О несостоятельности (банкротстве)» в редакции от 12.07.2011г., регулирующие банкротство застройщиков.

02.06.2015 Зевакиной Н.А. получено уведомление от ООО «Римэка» о состоявшейся уступке прав требования, в связи с чем ей предложено производить платежи в счет исполнения обязательств по договору участия в долевом строительстве 23.04.2012 №03-096 на личный счет гр-на Золотухина К.В., открытый в конкретном банке.

06.08.2015 года дольщику направлено должником предупреждение о неуплате обусловленных договором участия в долевом строительстве платежей свыше 2-х месяцев.

14.09.2015г. должником направлено Зевакиной Н.А. уведомление о расторжении договора участия в долевом строительстве от 23.04.2012 №03-096 в одностороннем порядке по причине просрочки внесения ежемесячных платежей сроком более 2-х месяцев.

Зевакина Н.А. обратилась в арбитражный суд в рамках дела о банкротстве ООО «Римэка» с заявлением по настоящему обособленному спору, которое удовлетворено судом первой инстанции с признанием договора участия в долевом строительстве от 23.04.2012 №03-096 действующим.

При вынесении оспариваемого судебного акта суд первой инстанции исходил из того, что заключением договора уступки права требования от 29.05.2015 должником допущено изменение условий договора участия в долевом строительстве от 23.04.2012 №03-096, которое возможно только по соглашению сторон, подлежащего государственной регистрации, либо по решению суда; у должника отсутствовало право на одностороннее расторжение договора, поскольку дольщиком своевременно вносились обусловленные сделкой платежи; и право должника на односторонний отказ от договора участия в долевом строительстве может возникнуть при наличии письменного согласия временного управляющего в соответствии с пунктом 7 статьи 201.1 ФЗ «О несостоятельности (банкротстве)».

Арбитражный апелляционный суд согласен с изложенными выводами суда первой инстанции, которые сделаны при полном и всестороннем исследовании доказательств по делу с принятием судебного акта при правильном применении норм материального права, а выводы, содержащиеся в определении, не противоречат установленным по делу фактическим обстоятельствам и имеющимся доказательствам.

В соответствии с частью 3 статьи 4 Федерального закона от 30.12.2004 N 214-ФЗ "Об участии в долевом строительстве многоквартирных домов и иных объектов недвижимости и о внесении изменений в некоторые законодательные акты Российской Федерации" (далее - ФЗ "Об участии в долевом строительстве многоквартирных домов") договор участия в долевом строительстве заключается в письменной форме, подлежит государственной регистрации и считается заключенным с момента такой регистрации.

Согласно статьям 309, 310 Гражданского кодекса Российской Федерации обязательства должны исполняться надлежащим образом в соответствии с условиями обязательства и требованиями закона, иных правовых актов. Односторонний отказ от исполнения обязательства и одностороннее изменение его условий не допускаются за исключением случаев, предусмотренных законом.

Частью 5 статьи 5 ФЗ «Об участии в долевом строительстве многоквартирных домов» предусмотрено, что 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 два месяца, является основанием для одностороннего отказа застройщика от исполнения договора в порядке, предусмотренном статьей 9 настоящего Федерального закона.

Суд апелляционной инстанции отмечает, что должником не представлено в материалы дела доказательств в подтверждение наличия у Зевакиной Н.А. задолженности по уплате обусловленных сделкой платежей свыше 2-х месяцев.

Из уведомления должника от 02.06.2015 и предупреждения от 06.08.2015 усматривается, что период времени заявленной задолженности дольщика составил 2 месяца, а не свыше указанного срока, как того требует положение части 5 статьи 5 ФЗ «Об участии в долевом строительстве многоквартирных домов».

Частью 7 статьи 201.1 ФЗ «О несостоятельности (банкротстве)» обусловлено, что 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.

Временный управляющий своего согласия на расторжение договора с Зевакиной Н.А. не давал, что не отрицалось представителем должника.

Кроме того, судом первой инстанции отмечено в оспариваемом решении, что должником не представлен в материалы дела договор уступки требования (ни оригинал, ни его копия).

Из ответа регистрирующего органа на запрос суда первой инстанции следует, что данных о государственной регистрации договора уступки требования от 29.05.2015 № 03-096-УПТ не имеется.

При таких обстоятельствах суд апелляционной инстанции считает, что у должника отсутствовали правовые основания для одностороннего отказа застройщика от исполнения договора в части участия в долевом строительстве многоквартирного дома Зевакиной Н.А.

Доводы заявителя апелляционной жалобы о том, что Зевакина Н.А. неправильно заявила требования об оспаривании сделки должника в рамках дела о банкротстве в стадии наблюдения; застройщик вправе был расторгнуть с Зевакиной Н.А. в одностороннем порядке договор по причине просрочки ею платежей свыше двух месяцев; по договору уступки требования от 29.05.2015 к новому кредитору Золотухину К.В. перешло только право требования от дольщика невыплаченных денежных средств, судом апелляционной инстанции отклоняются ввиду их несостоятельности.

Зевакина Н.А. не оспаривала сделку расторжения должником договора участия в долевом строительстве в одностороннем порядке, а просила суд признать указанный договор действующим (не расторгнутым). Поэтому пункт 1 статьи 61.9 ФЗ «О несостоятельности (банкротстве)» ею не нарушен.

Каждое лицо, участвующее в деле, должно доказать обстоятельства, на которые оно ссылается как на основание своих требований и возражений (часть 1 статьи 65 Арбитражного процессуального кодекса Российской Федерации).

Вывод суда первой инстанции о том, что Зевакиной Н.А. своевременно вносились платежи в счет исполнения обязательств по договору участия в долевом строительстве, не опровергнут заявителем апелляционной жалобы с представлением документов.

Ссылка заявителя апелляционной жалобы на то, что по договору уступки требования от 29.05.2015 к новому кредитору Золотухину К.В. перешло только право требования от дольщика невыплаченных денежных средств, не основана на законе.

Пунктом 2 статьи 384 Гражданского кодекса Российской Федерации допускается переход права требования кредитора по денежному обязательству к другому лицу в части.

Однако обязательства дольщика и застройщика, вытекающие из договора участия в долевом строительстве, по своей природе не являются денежными, так как предусматривают расчеты за выполненные работы путем передачи имущества (квартиры в выстроенном доме).

Поскольку статья 12 Гражданского кодекса Российской Федерации предусматривает способ защиты гражданских прав путем восстановления положения, существовавшего до нарушения права, и пресечения действий, нарушающих право или создающих угрозу его нарушения, суд апелляционной инстанции приходит к выводу, что суд первой инстанции правомерно удовлетворил заявленные требования дольщика.

Нарушений норм процессуального права, влекущих в силу части 4 статьи 270 Арбитражного процессуального кодекса Российской Федерации безусловную отмену обжалуемого судебного акта, судом первой инстанции не допущено.

Руководствуясь статьями 266, 268, 223, пунктом 1 части 1 статьи 272, статьей 271 Арбитражного процессуального кодекса Российской Федерации, суд

ПОСТАНОВИЛ:

определение Арбитражного суда Московской области от 11 января 20156 года по делу № А41-3991/15 оставить без изменения, апелляционную жалобу – без удовлетворения.

Постановление может быть обжаловано в кассационном порядке в течение одного месяца в Арбитражный суд Московского округа.

Председательствующий судья

В.П. Быков

Судьи

Э.С. Миришов

Е.Н. Короткова