



# Арбитражный суд Ярославской области

150054, г. Ярославль, пр. Ленина, дом 28,  
<http://varoslavl.arbitr.ru>, e-mail: [del@varoslavl.arbitr.ru](mailto:del@varoslavl.arbitr.ru)

## ОПРЕДЕЛЕНИЕ

г. Ярославль

Дело № А82-16266/2016  
Б/393

06 августа 2018 года

Резолютивная часть определения объявлена 09.07.2018

Арбитражный суд Ярославской области в составе судьи Еремычевой И.И.

при ведении протокола судебного заседания секретарем судебного заседания Хрусталевой Т.А.

рассмотрев в судебном заседании заявление Осиповой Галины Николаевны к внешнему управляющему ООО «СтройБизнесИнвест» Майорову Николаю Сергеевичу о признании одностороннего отказа от исполнения договоров долевого участия в строительстве недействительной сделкой

по делу о несостоятельности (банкротстве) общества с ограниченной ответственностью «СтройБизнесИнвест»

### при участии

от заявителя – Кудрявцева С.Н. представителя по доверенности от 12.09.2017

внешнего управляющего – Майорова Н.С. по определению Арбитражного суда Ярославской области

от внешнего управляющего – Быстрова А.В. представителя по доверенности от 28.08.2017

от Смирнова В.В. – Дыкан Н.А. представителя по доверенности от 27.11.2017

от Управления Росреестра по Ярославской области – Ладыненко Н.В. представителя по доверенности от 28.12.2017, Цветковой И.Н. представителя по доверенности от 27.06.2018

### установил:

Осипова Галина Николаевна (далее – заявитель, Осипова Г.Н.) обратилась в арбитражный суд с заявлением о признании недействительной сделкой одностороннего отказа от исполнения договоров долевого участия в строительстве №45, 46, 47 от 20.01.2015, совершенный внешним управляющим ООО «СтройБизнесИнвест» Майоровым Н.С. (далее – внешний управляющий, ответчик); применении последствий недействительности сделки в виде восстановления положения, существовавшего до нарушения права.

Осипова Г.Н. просит обязать Управление Росреестра по Ярославской области внести в Единый государственный реестр прав на недвижимое имущество и сделок с ним записи о признании недействительной (аннулирование) записи о расторжении договора №45 от 20.01.2015 в отношении объектов недвижимого имущества – квартир №№30, 31, 95, 163, 164, 42, 43, 110, 178, 179, о расторжении договора №47 от 20.01.2015 в отношении объектов недвижимого имущества – квартир №№ 92, 107, о расторжении договора №46 от 20.01.2015 в отношении объектов недвижимого имущества – квартир №№ 29, 32, 94, 96, 162, 165, 41, 44, 109, 111, 180, расположенных в жилом доме по адресу: г.Ярославль, ул.Новоселковская, д.11, у д.11, д.13, строительство которого ведется на земельных

участках, кадастровые номера: 76:23:060707:4, 76:23:060707:47, 76:23:060707:52, внесенной на основании уведомления об одностороннем отказе от исполнения договора.

В обоснование заявленных требований Осипова Г.Н. ссылается на то, что она обратилась в Арбитражный суд Ярославской области с требованием о включении в реестр требований кредиторов должника с требованием о передаче жилых помещений в строящемся доме, по адресу: г. Ярославль, ул. Новоселковская д. 11, у дома № 11, № 13, квартир по договорам долевого участия № 45, 46, 47 от 20.01.2015г., за которые должнику произведена оплата в сумме 49 936 180 руб. 00 коп.

Определением Арбитражного суда Ярославской области от 04.08.2017 требованием Осиповой Г.Н. принято к производству.

Между тем, письмом от 20.09.2017, направленном в адрес Осиповой Г.Н. согласно оттиска штемпеля почтового отделения, 26.10.2017, Управление Росреестра по Ярославской области уведомило заявителя о том, что 18 сентября 2017 года внешним управляющим Майоровым Н.С. было подано заявление о расторжении договоров долевого участия в строительстве № 45 от 20.10.2015, № 46 от 20.01.2015 и № 47 от 20.01.2015.

Заявитель указывает, что 04.02.2015 был заключен договор о залоге (ипотеке) прав на строящиеся квартиры по договорам долевого участия в строительстве № 45, 46 и 47 от 20.10.2015. Сторонами договора залога являются Осипова Г.Н и Смирнов Владимир Васильевич. Договор был зарегистрирован Управлением Росреестра по Ярославской области 13.02.2015. Следовательно, расторжение Договоров долевого участия в строительстве, обремененных залогом, затрагивают права залогодержателя Смирнова В.В.

Осипова Г.Н. ссылается на то, что никаких уведомлений о наличии задолженности, о необходимости ее погашения и о неблагоприятных последствиях этого со стороны ООО «СтройБизнесИнвест» в лице внешнего управляющего Майорова Н.С. в адрес Осиповой Г.Н. не поступало. При этом процедура, предусмотренная п.3 и п.4 ст.9 закона № 214-ФЗ, просто не могла быть соблюдена, поскольку 30-дневный срок, по истечении которого возникает право на реализацию права на односторонний отказ более срока осуществления полномочий единоличного исполнительного органа внешним управляющим. Так, определение об утверждении Майорова Н.С. внешним управляющим ООО «СтройБизнесИнвест» вынесено Арбитражным судом Ярославской области 21.08.2017, а обращение в органы Росреестра осуществлено Майоровым Н.С. 18.09.2017, т.е. через 28 дней. Осипова Г.Н. полагает, что несоблюдение процедуры по осуществлению одностороннего отказа от исполнения договоров является основанием для признания его недействительной сделкой.

Заявитель также полагает, что основания для отказа внешним управляющим от исполнения договоров в соответствии со ст. 102 закона о банкротстве отсутствуют, ссылается на то, что Осипова Г.Н. никаких заявлений со стороны внешнего управляющего не получала. Заявление о включение в реестр требований кредиторов, рассматриваемое в суде, содержит указание на осуществление полной оплаты взносов на долевое участие в строительстве. Судебного акта, установившего факт полной или частичной оплаты от имени Осиповой Г.Н., либо факт отсутствия доказательств оплаты, до настоящего времени не вынесено. Договоры долевого участия № 45, №46 и №47 от 20.10.2015 заключены на равных условиях со всеми участниками долевого строительства по размеру взносов на долевое участие в строительстве. Доказательств, что исполнение сделок при условии полной оплаты будут препятствовать восстановлению платежеспособности должника либо повлечет убытки, Майоровым Н.С. не представлено. Кроме того, его действиями затрагиваются отношения с третьим лицом в связи с установлением залога по указанным договорам.

Заявитель считает, что, расторгнув Договоры № 45, №46 и № 47 от 20.10.2015, до принятия решения Арбитражным судом Ярославской области по требованиям о включении в реестр требований, кредиторов, Майоров НС. допустил злоупотребление правом, с целью причинить вред Осиповой Г.Н.. поскольку, заведомо зная о наличии спора, о его рассмотрении судом и являясь участником указанного разбирательства, осуществляет действия по расторжению договора, что влечет невозможность удовлетворения требований по включению в реестр требований кредиторов о передаче жилых помещений в связи с отсутствием договора, предусматривающего обязанность должника по передаче квартир по завершении строительства.

Определением арбитражного суда от 30.11.2017 к участию в рассмотрении заявления в качестве третьего лица привлечен Смирнов Владимир Васильевич.

Внешним управляющим представлен отзыв, в котором ответчик возражает против удовлетворения заявления, полагает, что к спорным правоотношениям не применяется порядок отказа от договора, предусмотренный статьей 9 Федерального закона от 30.12.2004 № 214-ФЗ, а применяется порядок, установленный статьей 102 Закона о банкротстве, которой предусмотрено право внешнего управляющего в течение трех месяцев с даты введения внешнего управления отказаться от исполнения договоров и иных сделок должника.

Ответчик ссылается на то, что внешним управляющим соблюдена процедура по осуществлению одностороннего отказа, установленная в ст. 102 Закона о банкротстве. Уведомление об отказе от исполнения указанных договоров ценным письмом с описью вложения было направлено 24.08.2017 в адрес Осиповой Г.Н., письмо прибыло в место вручения, но по обстоятельствам, зависящим от Осиповой Г.Н., письмо не было ей вручено. Письмо вернулось внешнему управляющему, который предоставил его в регистрирующий орган в качестве приложения к заявлению о государственной регистрации записей о договорах, заключенных с Осиповой Г.Н.

Внешний управляющий указывает, что данные договоры не исполнены со стороны Осиповой Г.Н. Исполнение ООО «СтройБизнесИнвест» указанных сделок повлечет за собой убытки для должника по сравнению с аналогичными сделками, заключаемыми при сравнимых обстоятельствах.

Ответчик полагает, что исполнение сделок будет препятствовать восстановлению платежеспособности должника, ссылается на то, что залог прекращается в случае прекращения заложенного права (п. 1 ст. 352 ГК РФ).

В судебном заседании представитель Осиповой Г.Н. требования поддержал, считал, что процедура расторжения договоров была нарушена, ссылался на то, что стороны договоров не были уведомлены надлежащим образом, не извещен ООО «СтройБизнесИнвест», т.к. по юридическому адресу должника уведомление не направлялось, расторжение договоров произведено незаконно, внешний управляющий не доказал, что при отказе от исполнения договоров он действовал с соблюдением требований закона.

Представитель Смирнова В.В. поддержала заявление Осиповой Г.Н.

В отзыве третье лицо указывает, что Управление Росреестра должно было уведомить залогодержателя Смирнова В.В. о внесении записи о прекращении права собственности Осиповой Г.Н., не имело оснований погасить запись о залоге, т.к. прекращение залога в отношении указанного имущества не произошло.

В судебном заседании внешний управляющий возражал против удовлетворения заявления, считал, что все условия ст.102 Закона о банкротстве внешним управляющим были соблюдены, на основании ст.165.1 ГК РФ Осипова Г.Н. была надлежащим образом извещена об отказе от исполнения договоров, на основании тех документов, которые

Осипова Г.Н. предоставила внешнему управляющему на момент отказа, сделка была убыточна, не исполнена.

В судебном заседании 03.07.2018 на основании ст.163 АПК РФ был объявлен перерыв до 09.07.2018 до 15 час. 30 мин.

После перерыва заседание продолжено с участием внешнего управляющего, представителей заявителя и внешнего управляющего.

Представитель заявителя пояснил, что требование к Управлению Росреестра по Ярославской области не является последствиями недействительности сделки, а являются самостоятельными требованиями.

Определением арбитражного суда от 09.07.2018 выделено в отдельное производство заявление Осиповой Галины Николаевны к Управлению Росреестра по Ярославской области об обязанности внести в Единый государственный реестр прав на недвижимое имущество и сделок с ним записи о признании недействительной (аннулирование) записи о расторжении договора №45 от 20.01.2015 в отношении объектов недвижимого имущества – квартир №№30, 31, 95, 163, 164, 42, 43, 110, 178, 179, о расторжении договора №47 от 20.01.2015 в отношении объектов недвижимого имущества – квартир №№ 92, 107, о расторжении договора №46 от 20.01.2015 в отношении объектов недвижимого имущества – квартир №№ 29, 32, 94, 96, 162, 165, 41, 44, 109, 111, 180, расположенных в жилом доме по адресу: г.Ярославль, ул.Новоселковская, д.11, у д.11, д.13, строительство которого ведется на земельных участках, кадастровые номера: 76:23:060707:4, 76:23:060707:47, 76:23:060707:52, внесенной на основании уведомления об одностороннем отказе от исполнения договора; назначено судебное заседание по рассмотрению заявления в выделенной части.

Таким образом, в настоящем судебном заседании рассматривается заявление Осиповой Г.Н. о признании недействительной сделкой одностороннего отказа от исполнения договоров долевого участия в строительстве №45, №46, №47 от 20.01.2015, совершенного внешним управляющим ООО «СтройБизнесИнвест» Майоровым Н.С.; применении последствий недействительности сделки в виде восстановления положения, существовавшего до нарушения права.

Исследовав письменные материалы дела, суд установил следующее.

Определением Арбитражного суда Ярославской области от 28.11.2016 возбуждено производство по делу о несостоятельности (банкротстве) ООО «СтройБизнесИнвест».

Определением арбитражного суда от 09.02.2017 (резюлютивная часть от 02.02.2017) в отношении ООО «СтройБизнесИнвест» (ИНН 7604220523, ОГРН 1127604002569, зарегистрированного по адресу: 150507, Ярославская область, Ярославский район, пос.Ивняки, ул.Центральная, д.10, оф.3) введена процедура наблюдения, на должность временного управляющего общества с ограниченной ответственностью «СтройБизнесИнвест» утвержден арбитражный управляющий Майоров Николай Сергеевич, член Ассоциации «Саморегулируемая организация арбитражных управляющих Центрального федерального округа».

Сообщение о введении в отношении должника процедуры наблюдения опубликовано в официальном печатном издании газете «Коммерсантъ» от 18.02.2017 №31.

Определением арбитражного суда от 03.04.2017 (резюлютивная часть от 29.03.2017) установлено, что при рассмотрении дела о несостоятельности (банкротстве) общества с ограниченной ответственностью «СтройБизнесИнвест» применяются положения параграфа 7 главы IX Федерального закона от 26.10.2012 №127-ФЗ «О несостоятельности (банкротстве)».

Определением арбитражного суда от 25.08.2017 (резюлютивная часть от 21.08.2017) введено внешнее управление в отношении общества с ограниченной ответственностью «СтройБизнесИнвест», сроком на восемнадцать месяцев – до 21 февраля 2019 года, внешним управляющим общества с ограниченной ответственностью «СтройБизнесИнвест» утвержден Майоров Николай Сергеевич, член Ассоциации «Саморегулируемая организация арбитражных управляющих Центрального федерального округа».

20.01.2015 между ООО «СтройБизнесИнвест» (Застройщиком) и Осиповой Галиной Николаевной (Участником строительства) заключены договоры участия в долевом строительстве многоквартирного жилого дома №45, №46, №47, по условиям которых Застройщик обязался в предусмотренный договорами срок своими силами или с привлечением других лиц построить 14-этажный многоквартирный жилой дом с инженерными коммуникациями, расположенный на земельных участках общей площадью 3059 кв.м., кадастровые номера 76:23:060707:4, 76:23:060707:52, 76:23:060707:47, по адресу: Ярославская область, г.Ярославль, Фрунзенский район, ул.Новоселковская, д.№11, у дома №11, д.№13, и после получения разрешения на ввод в эксплуатацию, передать Объект долевого строительства Участнику долевого строительства, а Участник долевого строительства обязался уплатить указанную в настоящем договоре цену и принять Объект долевого строительства.

В соответствии с п.3.2. договора участия в долевом строительстве многоквартирного жилого дома №45 Объектами долевого строительства являются квартиры №№30, 31, 95, 163, 164, 42, 43, 110, 178, 179.

Согласно п.4.1. договора участия в долевом строительстве многоквартирного жилого дома №45 сумма денежных средств, подлежащая уплате Застройщику для строительства Объекта составляет 16 409 160 рублей, в том числе 5 процентов на оплату услуг Застройщика по организации строительства. Цена 1 квадратного метра общей проектной площади составляет 38 000 рублей.

В соответствии с п.3.2. договора участия в долевом строительстве многоквартирного жилого дома №46 Объектами долевого строительства являются квартиры №№29, 32, 94, 96, 162, 165, 41, 44, 109, 111, 180.

Согласно п.4.1. договора участия в долевом строительстве многоквартирного жилого дома №46 сумма денежных средств, подлежащая уплате Застройщику для строительства Объекта составляет 26 911 220 рублей, в том числе 5 процентов на оплату услуг Застройщика по организации строительства. Цена 1 квадратного метра общей проектной площади составляет 38 000 рублей.

В соответствии с п.3.2. договора участия в долевом строительстве многоквартирного жилого дома №47 Объектами долевого строительства являются квартиры №№92, 107.

Согласно п.4.1. договора участия в долевом строительстве многоквартирного жилого дома №47 сумма денежных средств, подлежащая уплате Застройщику для строительства Объекта составляет 6 615 800 рублей, в том числе 5 процентов на оплату услуг Застройщика по организации строительства. Цена 1 квадратного метра общей проектной площади составляет 38 000 рублей.

04.02.2015 между Смирновым Владимиром Васильевичем (Залогодержатель) и Осиповой Галиной Николаевной (Заемщик) заключен договор о залоге (ипотеке) квартир, принадлежащих заемщику, для обеспечения возврата суммы займа по договору займа с залоговым обеспечением, предметом которого являются вышеуказанные квартиры, являющиеся объектами долевого строительства по договорам участия в долевом строительстве многоквартирного жилого дома №45, №46, №47 от 20.01.2015.

Осипова Г.Н. обратилась в арбитражный суд с заявлением о включении в реестр требований о передаче жилых помещений требования о передаче квартир на основании договоров участия в долевом строительстве многоквартирного жилого дома №45, №46, №47 от 20.01.2015.

В период рассмотрения заявления Осиповой Г.Н. в отношении ООО «СтройБизнесИнвест» была введена процедура внешнего управления.

Внешним управляющим ООО «СтройБизнесИнвест» Майоровым Н.С. принято решение об отказе от исполнения вышеуказанных договоров участия в долевом строительстве.

В адрес Осиповой Г.Н. направлено заявление об отказе от исполнения договоров от 24.08.2017 №б/н.

Как следует из материалов дела, данное заявление направлено 24.08.2017 письмом с объявленной ценностью №15000011187549. Согласно ответу ФГУП «Почта России» письмо поступило 26.08.2017 в отделение почтовой связи Ярославль 150054, первичная доставка осуществлялась 28.08.2017, вторичная – 31.08.2017. За получением письма адресат не обращался, в связи с чем указанное отправление возвращено 02.10.2017 по истечении срока хранения, направлено по обратному адресу.

18.09.2017 внешним управляющим ООО «СтройБизнесИнвест» Майоровым Н.С. поданы заявления о государственной регистрации соглашений о расторжении договоров участия в долевом строительстве №№45, 46, 47 от 20.01.2015.

27.09.2017 по решению государственного регистратора приостановлена государственная регистрация соглашения о расторжении договоров участия в долевом строительстве.

В адрес Майорова Н.С. направлено уведомление о приостановлении государственной регистрации от 28.09.2017, в котором регистрирующий орган указал, что из представленного заявления о государственной регистрации от 24.08.2017, направленного в адрес Осиповой Г.Н., следует, что «к чистым убыткам общества» ведет заключенное между ООО «СтройБизнесИнвест» и Осиповой Г.Н. соглашение о прекращении обязательств взаимных встречных однородных требований от 08.02.2016, а не сами договоры участия в долевом строительстве №45, №46, №47 от 20.01.2015. Внешнему управляющему рекомендовано уточнить цель заявления о государственной регистрации, а также представить соответствующие данной цели документы, необходимые для осуществления регистрационных действий.

В течение срока приостановления внешним управляющим в регистрирующий орган представлены дополнительные документы, в том числе заявление от 17.10.2017, в котором он просит ранее поданные заявления считать заявлениями об одностороннем отказе от исполнения договоров №№45, 46, 47 от 20.01.2015 между ООО «СтройБизнесИнвест» и Осиповой Г.Н.

Посчитав, что причины, препятствующие проведению государственной регистрации, устранены, государственным регистратором 18.10.2017 принято решение об осуществлении государственной регистрации расторжения договоров.

Осипова Г.Н. посчитав односторонний отказ от исполнения договоров Долевого участия в строительстве № 45, 46, 47 от 20.01.2015 недействительной сделкой, обратилась в арбитражный суд с настоящим заявлением.

Оценив представленные доказательства, суд находит заявление Осиповой Г.Н. подлежащим удовлетворению по следующим основаниям.

В соответствии с пунктом 1 статьи 102 Закона о банкротстве внешний управляющий в течение трех месяцев с даты введения внешнего управления вправе отказаться от исполнения договоров и иных сделок должника.

Отказ от исполнения договоров и иных сделок должника может быть заявлен только в отношении сделок, не исполненных сторонами полностью или частично, если такие сделки препятствуют восстановлению платежеспособности должника или если исполнение должником таких сделок повлечет за собой убытки для должника по сравнению с аналогичными сделками, заключаемыми при сравнимых обстоятельствах (пункт 2 статьи 102 Закона о банкротстве).

Пунктом 3 статьи 102 Закона о банкротстве предусмотрено, что в случаях, предусмотренных пунктом 2 настоящей статьи, договор считается расторгнутым с даты получения всеми сторонами по такому договору заявления внешнего управляющего об отказе от исполнения договора.

В силу пунктов 1 и 2 статьи 450.1 Гражданского кодекса Российской Федерации предоставленное настоящим Кодексом, другими законами, иными правовыми актами или договором право на односторонний отказ от договора (исполнения договора) (статья 310) может быть осуществлено уполномоченной стороной путем уведомления другой стороны об отказе от договора (исполнения договора). Договор прекращается с момента получения данного уведомления, если иное не предусмотрено настоящим Кодексом, другими законами, иными правовыми актами или договором.

Согласно пункту 34 Правил оказания услуг почтовой связи почтовые отправления и почтовые переводы при невозможности их вручения (выплаты) адресатам (их уполномоченным представителям) хранятся в объектах почтовой связи в течение 30 дней со дня поступления почтового отправления в объект почтовой связи. Срок хранения почтовых отправлений и почтовых переводов может быть продлен по заявлению отправителя или адресата (его уполномоченного представителя).

С адресата (его уполномоченного представителя), а в случае возврата - с отправителя может взиматься плата за хранение регистрируемого почтового отправления в течение срока, составляющего более одного рабочего дня после вручения вторичного извещения с приглашением на объект почтовой связи для получения почтового отправления (не считая дня вручения). Размер платы за хранение определяется в соответствии с тарифами, устанавливаемыми операторами почтовой связи.

По истечении установленного срока хранения не полученная адресатами (их уполномоченными представителями) простая письменная корреспонденция передается в число невостребованных почтовых отправлений. Не полученные адресатами (их уполномоченными представителями) регистрируемые почтовые отправления и почтовые переводы возвращаются отправителям за их счет по обратному адресу, если иное не предусмотрено договором между оператором почтовой связи и пользователем. При отказе отправителя от получения и оплаты пересылки возвращенного почтового отправления или почтового перевода они передаются на временное хранение в число невостребованных.

Письмо внешнего управляющего в адрес Осиповой Г.Н. поступило в отделение почтовой связи 26 августа 2017 года, 30-дневный срок хранения почтового отправления истекал - 25 сентября 2017 года.

Внешний управляющий Майоров Н.С. обратился в регистрирующий орган с заявлением о регистрации расторжения договоров долевого участия 18 сентября 2017 года, т.е. до истечения нормативного срока хранения почтовой корреспонденции, в течение которого Осипова Г.Н. должна была иметь возможность получить хранящуюся на ее имя корреспонденцию.

При изложенных обстоятельствах суд приходит к выводу, что обращение внешнего управляющего в регистрирующий орган с заявлениями об одностороннем отказе от исполнения договоров было преждевременным.

Кроме того, в нарушение условий, установленных в ст. 102 ФЗ «О несостоятельности (банкротстве)», отказ от исполнения договора внешнего управляющего не был направлен в адрес второй стороны договора – ООО «Стройбизнесинвест».

Внешний управляющий в отличие от конкурсного управляющего не осуществляет полномочия руководителя должника, иных органов управления, его права и обязанности ограничены законом (ст. 99 ФЗ «О несостоятельности (банкротстве)»), в связи с чем мнение внешнего управляющего о том, что он представляет собой должника – ООО «Стройбизнесинвест» не основано на нормах права, обязанность по извещению ООО «Стройбизнесинвест» об одностороннем отказе от договоров внешним управляющим не исполнена.

Учитывая изложенные обстоятельства, суд пришел к выводу, что установленная Законом о банкротстве процедура одностороннего отказа от исполнения договоров не соблюдена.

Кроме того, суд не установил наличия совокупности обстоятельств, перечисленных в части 2 статьи 102 Закона о банкротстве, позволяющих в одностороннем порядке расторгнуть договоры участия в долевом строительстве.

Внешний управляющий заявил отказ от исполнения договоров долевого участия в строительстве, полагая, что исполнение должником таких сделок повлечет за собой убытки для должника по сравнению с аналогичными сделками, заключаемыми при сравнимых обстоятельствах, а также в условиях наличия обстоятельств, препятствующих восстановлению платежеспособности должника.

Внешним управляющим доказательств того, что заключение договоров с Осиповой Г.Н. на 23 квартиры по цене 38 000 руб. за 1 кв.м. при аналогичных условиях является заниженным и препятствует восстановлению платежеспособности, не представлено.

Как следует из материалов дела, стоимость 1 кв.м. в договорах долевого участия, заключенных с Осиповой Г.Н., составляет 38 000 руб.

Планом внешнего управления ООО «СтройБизнесИнвест» предусмотрена продажа квартир по цене 32 000 руб. за 1 кв.м. площади на начальном этапе строительства, 35 500 руб. за 1 кв.м. площади на последующих этапах строительства.

Таким образом, цена метра жилой площади, предусмотренная внешним управляющим в целях реализации мер по восстановлению платежеспособности по плану внешнего управления, ниже цены квартир по договорам, заключенным с Осиповой Г.Н.

Из определений о включении в реестр требований о передаче жилых помещений следует, что цена метра площади квартир не была твердой, диапазон цены составлял от 39 000 до 45 000 руб. за 1 кв. м. жилой площади, значительного отклонения от цены договоров в сравнении с условиями договоров с Осиповой Г.Н. не установлено.

Учитывая изложенное, суд пришел к выводу, что довод внешнего управляющего об убыточности сделок с Осиповой Г.Н. не основан на материалах дела.

По смыслу Закона о банкротстве под восстановлением платежеспособности понимается достижение должником таких хозяйственных показателей, которые бы позволяли полностью удовлетворить требования всех его кредиторов. Неспособность же в полном объеме погасить данные требования влечет банкротство организации и открытие в отношении ее имущества процедуры конкурсного производства (абзацы 2 и 16 статьи 2, абзац 3 пункта 1 статьи 106, абзац 5 пункта 6 статьи 119 Закона о банкротстве), по



результатам которой требования все равно подлежат удовлетворению, однако не в полном объеме (соразмерно).

Отказ же удовлетворить требование одного из кредиторов противоречит как цели восстановления платежеспособности, так и сути законодательного регулирования отношений несостоятельности. Возможность внешнего управляющего отказаться от сделок, не исполненных сторонами полностью или частично, не свидетельствует о наличии у него права отказаться от исполнения требований, включенных (или подлежащих включению) в реестр требований кредиторов.

Положения пунктов 1 и 2 статьи 102 Закона о банкротстве должны быть истолкованы таким образом, чтобы не допустить неосновательное обогащение (сбережение) должника за счет своих контрагентов (глава 60 Гражданского кодекса Российской Федерации).

Для этого следует признать, что сфера применения указанной выше нормы для предпринимательских сделок ограничивается такими из них, которые по своей природе предполагают обмен имущественными ценностями, то есть являются возмездными договорами (пункт 1 статьи 423 Гражданского кодекса Российской Федерации). При оценке правомерности отказа внешнего управляющего от таких договоров в целях соблюдения баланса прав сторон соглашения судам необходимо проверять совершенные к моменту отказа встречные предоставления.

Как следует из заявления об отказе от исполнения договоров от 24.08.2017 на дату одностороннего отказа от договоров у внешнего управляющего управляющего Майорова Н.С. имелась информация о произведенном ООО «Стройбизнесинвест» и Осиповой Г.Н. зачете встречных взаимных требований от 08.02.2018.

Сделка по зачету встречных взаимных требований является оспоримой сделкой, на дату заявления от отказа от договоров и до настоящего времени зачет не был признан недействительной сделкой, в связи с чем утверждение внешнего управляющего об отсутствии факта оплаты Осиповой Г.Н. с юридической точки зрения на дату одностороннего отказа от договоров не правомерно.

В производстве суда в рамках дела №А82-16266/2016 рассматривается заявление Осиповой Г.Н. о включении в реестр требований о передаче жилых помещений ООО «СтройБизнесИнвест» требования о передаче вышеуказанных квартир.

Предметом исследования данного спора будет являться установление факта наличия (отсутствия) оплаты по договорам участия в долевом строительстве, размер этой оплаты, оценка судом документов, предоставленных в подтверждение такой оплаты на предмет относимости и допустимости доказательств.

В ходе рассмотрения данного спора в качестве доказательств оплаты жилых помещений Осиповой Г.Н. представлены три соглашения о зачете встречных взаимных требований.

Совместно с заявлением о включении в реестр требований о передаче жилых помещений Осиповой Г.Н. рассматриваются три заявления внешнего управляющего о признании недействительными данных зачетов встречных взаимных требований

До настоящего времени заявления не рассмотрены.

Таким образом, на дату одностороннего отказа от исполнения договоров долевого участия соглашения о зачете встречных взаимных, подтверждающие оплату квартир, не были оспорены, недействительными не признаны. Судебный акт о признании требований Осиповой Г.Н. о включении в реестр необоснованными не был вынесен.

Кроме того, действиями внешнего управляющего затрагиваются отношения с третьим лицом в связи с установлением залога по указанным договорам.

После государственной регистрации расторжения договоров участия в долевом строительстве с Осиповой Г.Н. были погашены записи об обременении в пользу Смирнова В.В.

Согласно подпункту 3 пункта 1 статьи 352 Гражданского кодекса Российской Федерации залог прекращается в случае гибели заложенной вещи или прекращения заложенного права, если залогодатель не воспользовался правом, предусмотренным пунктом 2 статьи 345 настоящего Кодекса.

В пункте 26 постановления Пленума Высшего Арбитражного Суда Российской Федерации от 17.02.2011 № 10 «О некоторых вопросах применения законодательства о залоге» предусмотрено, что после расторжения договора, из которого возникли обязательства, обеспеченные залогом (статьи 310, 450 Гражданского кодекса Российской Федерации), залог продолжает обеспечивать те из них, которые не были исполнены и не прекращаются при расторжении такого договора (например, основная сумма долга и проценты по кредитному договору).

Смирнов В.В., являясь добросовестным залогодержателем, не был извещен об одностороннем отказе от исполнения договоров участия в долевом строительстве ни внешним управляющим, ни регистрирующим органом.

Учитывая обстоятельства дела, суд усматривает наличие признаков злоупотребления правом внешним управляющим и применения к спорным правоотношениям ст. 10 и 168 Гражданского кодекса РФ.

Исходя из разъяснений, изложенных в абзаце 4 пункта 4 Постановления Пленума Высшего Арбитражного Суда Российской Федерации от 23.12.2010 № 63 «О некоторых вопросах, связанных с применением Главы III.1 Федерального закона «О несостоятельности (банкротстве)», наличие в Федеральном законе от 26.10.2002 № 127-ФЗ «О несостоятельности (банкротстве)» специальных оснований оспаривания сделок, предусмотренных статьями 61.2 и 61.3, само по себе не препятствует суду квалифицировать сделку, при совершении которой допущено злоупотребление правом, как ничтожную (статьи 10 и 168 Гражданского кодекса Российской Федерации), в том числе при рассмотрении требования, основанного на такой сделке.

В соответствии с пунктом 10 Постановления Пленума Высшего Арбитражного Суда Российской Федерации от 30.04.2009 № 32 «О некоторых вопросах, связанных с оспариванием сделок по основаниям, предусмотренным Федеральным законом «О несостоятельности (банкротстве)» исходя из недопустимости злоупотребления гражданскими правами (пункт 1 статьи 10 Гражданского кодекса Российской Федерации) и необходимости защиты при банкротстве прав и законных интересов кредиторов по требованию арбитражного управляющего или кредитора может быть признана недействительной совершенная до или после возбуждения дела о банкротстве сделка должника, направленная на нарушение прав и законных интересов кредиторов.

В силу пунктов 1 и 2 статьи 10 Гражданского кодекса Российской Федерации не допускаются действия граждан и юридических лиц, осуществляемые исключительно с намерением причинить вред другому лицу, а также злоупотребление правом в иных формах. В случае несоблюдения данных требований суд, арбитражный суд или третейский суд может отказать лицу в защите принадлежащего ему права.

Инициировав расторжение договоров участия в долевом строительстве № 45, №46 и № 47 от 20.10.2015, пользуясь правом внешнего управляющего на односторонний отказ от договоров, до принятия решения Арбитражным судом Ярославской области по требованиям Осиповой Г.Н. о включении в реестр требований о передаче жилых помещений, внешний управляющий допустил злоупотребление правом, причиняющего вред Осиповой Г.Н. и залогодержателю Смирнову В.А., поскольку, являясь участником указанного судебного разбирательства, заведомо зная о наличии спора, о его

рассмотрении судом, произвел действия по расторжению договоров и снятию залогового обременения.

Учитывая изложенные обстоятельства, суд пришел к выводу, что односторонний отказ внешнего управляющего от исполнения договоров участия в долевом строительстве, заключенных ООО «СтройБизнесИнвест» и Осиповой Г.Н., заявлен с нарушением требований действующего законодательства при злоупотреблении правом, в связи с чем он подлежит признанию недействительным. Заявление Осиповой Г.Н. суд признает обоснованным и подлежащим удовлетворению.

Расходы по уплате государственной пошлины суд в соответствии со ст.110 АПК РФ относит на ООО «СтройБизнесИнвест».

**Руководствуясь статьями 102 Федерального закона от 26.10.2002 №127-ФЗ «О несостоятельности (банкротстве)», статьями 10, 168 Гражданского кодекса РФ, статьями 110, 184, 185, 187, 223 Арбитражного процессуального кодекса Российской Федерации, арбитражный суд**

#### **О П Р Е Д Е Л И Л:**

Заявление Осиповой Галины Николаевны удовлетворить.

Признать односторонний отказ от исполнения договоров долевого участия в строительстве №45, №46, №47 от 20.01.2015, совершенный внешним управляющим ООО «СтройБизнесИнвест» Майоровым Николаем Сергеевичем, недействительной сделкой.

Применить последствия недействительности сделки в виде восстановления положения, существовавшего до нарушения права.

Взыскать с общества с ограниченной ответственностью «СтройБизнесИнвест» в пользу Осиповой Галины Николаевны 6 000руб.00коп. государственной пошлины.

Исполнительный лист выдать после вступления определения в законную силу.

Определение может быть обжаловано во Второй арбитражный апелляционный суд в десятидневный срок со дня его вынесения.

Апелляционная и кассационная жалобы подаются через Арбитражный суд Ярославской области, в том числе посредством заполнения форм, размещенных на официальном сайте суда в сети «Интернет».

Судья

**И.И.Еремычева**