



Арбитражный суд Ярославской области

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

ОПРЕДЕЛЕНИЕ

г. Ярославль

Дело № A82-16266/2016
Б/393

30 января 2018 года

Арбитражный суд Ярославской области в составе судьи Еремычевой И.И., рассмотрев заявление Смирнова Владимира Васильевича о принятии обеспечительных мер по заявлению Осиповой Галины Николаевны к внешнему управляющему ООО «СтройБизнесИнвест» Майорову Николаю Сергеевичу, Управлению Федеральной службы государственной регистрации, кадастра и картографии по Ярославской области о признании одностороннего отказа от исполнения договоров долевого участия в строительстве недействительной сделкой по делу о несостоятельности (банкротстве) общества с ограниченной ответственностью «СтройБизнесИнвест» (ИНН 7604220523, ОГРН 1127604002569)

установил:

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 (резолютивная 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 (резолютивная 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 (резолютивная 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».

Осипова Галина Николаевна 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, совершенного внешним управляющим ООО «СтройБизнесИнвест» Майоровым Н.С.; применении последствий недействительности сделки в виде восстановления положения, существовавшего до нарушения права.

Определением арбитражного суда от 30.11.2017 заявление Осиповой Г.Н. принято к рассмотрению, назначено судебное заседание по рассмотрению заявления, к участию в рассмотрении заявления в качестве третьего лица привлечен Смирнов Владимир Васильевич.

29.01.2018 Смирнов Владимир Васильевич (далее – Смирнов В.В., заявитель) обратился в арбитражный суд с заявлением о принятии обеспечительных мер в виде запрета ООО «СтройБизнесИнвест» (ОГРН 1127604002569) и внешнему управляющему ООО «СтройБизнесИнвест» Майорову Николаю Сергеевичу совершать регистрационные действия по отчуждению предмета спора - недвижимого имущества, незавершённого строительством (объектов долевого участия в строительстве), расположенного по адресу: г. Ярославль, ул. Новосёлковская, д. 11, у дома № 11, № 13, являющегося предметом договоров №№45,46, 47 от 20.01.2015, находящихся в залоге у Смирнова В.В.

В обоснование заявленных требований заявитель ссылается на то, что 04.02.2015 между Осиповой Г.Н. и Смирновым В.В. был заключён договор о залоге (ипотеке) квартир, принадлежащих заёмщику, для обеспечения возврата суммы займа по договору займа с залоговым обеспечением. Предметом указанного договора залога являются все квартиры, являющиеся предметом договоров долевого участия в строительстве №№ 45, 46, 47 от 20.01.2015.

В связи с тем, что внешний управляющий в одностороннем порядке отказался от исполнения договоров №№ 45, 46, 47 от 20.01.2015, данные договора являются расторгнутыми. Следовательно, договор залога так же является расторгнутым.

Судебное заседание по рассмотрению заявления Осиповой Г.Н. назначено на 01.03.2017.

Заявитель ссылается на то, что внешний управляющий в судебном заседании, состоявшемся 22.01.2018 по рассмотрению заявления Осиповой Г.Н. о включении в реестр требований кредиторов ООО «СтройБизнесИнвест», сообщил суду и сторонам, что квартиры, являющиеся предметом договоров №№ 45, 46, 47, в настоящее время продаются.

Также Смирнов В.В. ссылается на то, что в плане внешнего управления ООО «СтройБизнесИнвест» указано, что в расчетах не учитывались квартиры (в количестве 23 шт.), которые оформлены на имя бывшего руководителя ООО «СтройБизнесИнвест» Осипову Г.Н., но учитывалась кредиторская задолженность перед Осиповой Г.Н. в реестре требований кредиторов в размере 30 000 000 руб. (четвертая очередь). В плане внешнего управления внешний управляющий учитывал проданными всего 50 квартир из 196 (в реестре отражены 44 участника долевого строительства), указав, что 146 квартир не проданы. А в разделе «Условия и сроки реализации плана внешнего управления. Расходы.» указано, что расходы планируется покрывать за счёт реализации квартир в строящемся доме.

То есть, по мнению заявителя, квартиры в количестве 23 шт., которые внешний управляющий в расчётах не учитывал и которые принадлежали Осиповой Г.Н. (до

одностороннего отказа от исполнения договоров №№ 45, 46, 47 от 20.01.2015), в настоящее время реализуются в рамках внешнего управления.

В целях предотвращения причинения значительного ущерба Осиповой Г.Н. и Смирнову В.В., в залоге у которого находились квартиры, являющиеся предметом договоров №№ 45, 46, 47 от 20.01.2015, которые были в одностороннем порядке расторгнуты внешним управляющим, заявитель просит суд принять срочные временные меры, направленные на обеспечение заявленного Осиповой Г.Н. иска в виде запрета совершать регистрационные действия по отчуждению недвижимого имущества, являющегося предметом договоров №№ 45, 46, 47 от 20.01.2015 до вынесения судебного акта по вышеуказанному заявлению Осиповой Г.Н.

Заявитель ссылается, что запрет совершать сделки с указанным имуществом не блокирует деятельность предприятия (в отличие от ареста денежных средств), обеспечивает фактическую реализацию целей обеспечительных мер и в большей части решит вопрос с исполнением судебного акта, непринятие данных обеспечительных мер может привести к существенным убыткам Осиповой Г.Н., а в дальнейшем и Смирнова В.В. В случае, если суд признает односторонний отказ внешнего недействительной сделкой, договоры будут признаны действующими, а в случае продажи указанных квартир, договоры №№ 45, 46, 47 от 20.01.2015 не будут исполнены со стороны ООО «СтройБизнесИнвест» и тем самым будут причинены существенные убытки Осиповой Г.Н. и Смирнову В.В.

В соответствии с пунктом 1 статьи 46 Федерального закона от 26.10.2002 № 127-ФЗ «О несостоятельности (банкротстве)» (далее - Закон о банкротстве) арбитражный суд по ходатайству заявителя или по ходатайству иного лица, участвующего в деле о банкротстве, вправе принять обеспечительные меры в соответствии с АПК РФ.

Принятие обеспечительных мер в рамках дела о банкротстве осуществляется в соответствии с положениями главы 8 АПК РФ.

Оценив доводы заявителя, исследовав материалы дела, суд считает, что заявление Смирнова В.В. подлежит удовлетворению.

В соответствии со статьей 90 АПК РФ арбитражный суд по заявлению лица, участвующего в деле, может принять срочные временные меры, направленные на обеспечение иска или имущественных интересов заявителя (обеспечительные меры).

Обеспечительные меры допускаются на любой стадии процесса, если непринятие этих мер может затруднить или сделать невозможным исполнение судебного акта, а также в целях предотвращения значительного ущерба заявителю.

Согласно позиции Пленума Высшего Арбитражного Суда Российской Федерации, изложенной в пункте 10 Постановления от 12.10.2006 № 55 «О применении арбитражными судами обеспечительных мер», арбитражным судам следует учитывать, что обеспечительные меры являются ускоренным средством защиты, следовательно, для их применения не требуется представления доказательств в объеме, необходимом для обоснования требований и возражений стороны по существу спора, обязательным является представление заявителем доказательств наличия оспоренного или нарушенного права, а также его нарушения.

Оценив заявление на предмет связи обеспечительных мер с предметом заявленного требования, соразмерности ему и фактической реализации цели обеспечительных мер, суд пришел к выводу, что заявление о принятии обеспечительных мер подлежит удовлетворению по тому основанию, что их непринятие может затруднить или сделать невозможным исполнение судебного акта, принятого по результатам рассмотрения заявления Осиповой Г.Н., в случае удовлетворения заявления затруднить или сделать

невозможным исполнением договоров №№ 45, 46, 47 от 20.01.2015 со стороны ООО «СтройБизнесИнвест», и, следовательно, привести к причинению значительного ущерба Осиповой Г.Н. и Смирнову В.В.

Руководствуясь статьями 90, 91, 93, 99 Арбитражного процессуального кодекса Российской Федерации, Арбитражного процессуального кодекса Российской Федерации, арбитражный суд

О П Р Е Д Е Л И Л:

Заявление Смирнова Владимира Васильевича о принятии обеспечительных мер удовлетворить.

Запретить обществу с ограниченной ответственностью «СтройБизнесИнвест», внешнему управляющему ООО «СтройБизнесИнвест» Майорову Николаю Сергеевичу совершать регистрационные действия по отчуждению предмета спора - следующего недвижимого имущества, незавершённого строительством (объектов долевого участия в строительстве), расположенного по адресу: г. Ярославль, ул. Новосёлковская, д. 11, у дома № 11, № 13:

1-комнатная квартира № 30, расположенная на 8 этаже, проектной площадью квартиры с учётом лоджии 44,18 м.кв.;

1-комнатная квартира № 31, расположенная на 8 этаже, проектной площадью квартиры с учётом лоджии 44,18 м.кв.;

1-комнатная квартира № 95, расположенная на 8 этаже, проектной площадью квартиры с учётом лоджии 46,29 м.кв.;

1-комнатная квартира № 163, расположенная на 8 этаже, проектной площадью квартиры с учётом лоджии 44,49 м.кв.;

1-комнатная квартира № 164, расположенная на 8 этаже, проектной площадью квартиры с учётом лоджии 47,97 м.кв.;

1-комнатная квартира № 42, расположенная на 11 этаже, проектной площадью квартиры с учётом лоджии 44,18 м.кв.;

1-комнатная квартира № 43, расположенная на 11 этаже, проектной площадью квартиры с учётом лоджии 44,18 м.кв.;

1-комнатная квартира № 110, расположенная на 11 этаже, проектной площадью квартиры с учётом лоджии 46,29 м.кв.;

1-комнатная квартира № 178, расположенная на 11 этаже, проектной площадью квартиры с учётом лоджии 44,49 м.кв.;

1-комнатная квартира № 179, расположенная на 11 этаже, проектной площадью квартиры с учётом лоджии 47,97 м.кв.;

2-комнатная квартира № 29, расположенная на 8 этаже, проектной площадью квартиры с учётом лоджии 70,32 м.кв.;

2-комнатная квартира № 32, расположенная на 8 этаже, проектной площадью квартиры с учётом лоджии 70,37 м.кв.;

2-комнатная квартира № 94, расположенная на 8 этаже, проектной площадью квартиры с учётом лоджии 67,22 м.кв.;

2-комнатная квартира № 96, расположенная на 8 этаже, проектной площадью квартиры с учётом лоджии 68,25 м.кв.;

2-комнатная квартира № 162, расположенная на 8 этаже, проектной площадью квартиры с учётом лоджии 65,54 м.кв.;

2-комнатная квартира № 165, расположенная на 8 этаже, проектной площадью квартиры с учётом лоджии 62,94 м.кв.;

2-комнатная квартира № 41, расположенная на 11 этаже, проектной площадью квартиры с учётом лоджии 70,32 м.кв.;

2-комнатная квартира № 44, расположенная на 11 этаже, проектной площадью квартиры с учётом лоджии 70,37 м.кв.;

2-комнатная квартира № 109, расположенная на 11 этаже, проектной площадью квартиры с учётом лоджии 67,22 м.кв.;

2-комнатная квартира № 111, расположенная на 11 этаже, проектной площадью квартиры с учётом лоджии 68,25 м.кв.;

2-комнатная квартира № 180, расположенная на 11 этаже, проектной площадью квартиры с учётом лоджии 62,94 м.кв.;

3-комнатная квартира № 92, расположенная на 8 этаже, проектной площадью квартиры с учётом лоджии 90,76 м.кв.;

3-комнатная квартира № 107, расположенная на 11 этаже, проектной площадью квартиры с учётом лоджии 90,76 м.кв.

Определение подлежит немедленному исполнению.

Выдать исполнительные листы.

Определение может быть обжаловано в порядке и сроки, установленном законом, во Второй арбитражный апелляционный суд.

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