

Будилов Г., Едигарева О., Загнетин В., Калинин П., Папилин И., Пестова Э.

подготовлено магистрантами спецкурса «Банкротство застройщиков»
в рамках магистерской программы «Банкротное право»,
лектор - Даниил Савченко

ОБЗОР ПРАКТИКИ ПРИМЕНЕНИЯ СУДАМИ П. 6 СТ. 201.1 ЗАКОНА О БАНКРОТСТВЕ

СПОСОБЫ ОБХОДА ЗАКОНА, ПРИМЕНЯЕМЫЕ ЗАСТРОЙЩИКАМИ
ПРИ ЗАКЛЮЧЕНИИ ДОГОВОРОВ, НАПРАВЛЕННЫХ НА ОТЧУЖДЕНИЕ
НЕДВИЖИМОСТИ, КОТОРАЯ ВОЗНИКНЕТ В БУДУЩЕМ



Санкт-Петербургский
государственный
университет

Б **К** **Л** **У** **Б**
БАНКРОТНЫЙ
КЛУБ
НАЦИОНАЛЬНАЯ АССОЦИАЦИЯ

подготовлено при поддержке юридической фирмы Арбитраж.ру

СПОСОБ ОБХОДА:

Договор инвестирования, договор финансирования строительства

01

ПОСТАНОВЛЕНИЕ

№ Ф09-3513/2021

Арбитражный суд Уральского округа

ДАТА

20 мая 2021 г.

ДЕЛО

А60-47453/2020

Способ обхода: Стороны заключили инвестиционный договор.

02

ПОСТАНОВЛЕНИЕ

№ Ф07-11734/2020

Арбитражный суд Северо-Западного округа

ДАТА

17 декабря 2020 г.

ДЕЛО

А56-117381/2018

Способ обхода: Стороны заключили договор инвестирования.

03

ПОСТАНОВЛЕНИЕ

№ Ф07-10897/2020

Арбитражный суд Северо-Западного округа

ДАТА

29 октября 2020 г.

ДЕЛО

А56-117381/2018

Способ обхода: Стороны заключили договор инвестирования.

04

ПОСТАНОВЛЕНИЕ

№ Ф07-4842/2020

Арбитражный суд Северо-Западного округа

ДАТА

29 мая 2020 г.

ДЕЛО

А56-73667/2018

Способ обхода: Стороны заключили договор инвестирования.

05

ПОСТАНОВЛЕНИЕ

№ Ф04-5527/2020

Арбитражный суд Западно-Сибирского округа

ДАТА

09 декабря 2020 г.

ДЕЛО

А67-13359/2019

Способ обхода: Стороны заключили договор инвестирования.

06

ПОСТАНОВЛЕНИЕ

№ Ф05-17076/2017

Арбитражный суд Московского округа

ДАТА

30 июня 2021 г.

ДЕЛО

А40-53873/2017

Способ обхода: Стороны заключили договор инвестирования строительства.

07

ПОСТАНОВЛЕНИЕ

№ Ф04-5985/2019

Арбитражный суд Западно-Сибирского округа

ДАТА

19 октября 2020 г.

ДЕЛО

А45-16495/2018

Способ обхода: Стороны заключили инвестиционный договор.

08

ПОСТАНОВЛЕНИЕ

№ Ф05-13411/2019

Арбитражный суд Московского округа

ДАТА

20 июля 2020 г.

ДЕЛО

А41-107520/2017

Способ обхода: Стороны заключили инвестиционный договор.

09

ПОСТАНОВЛЕНИЕ

№ Ф09-149/2017

Арбитражный суд Уральского округа

ДАТА

30 января 2020 г.

ДЕЛО

А07-10010/2014

Способ обхода: Стороны заключили договор инвестирования.

10

ПОСТАНОВЛЕНИЕ

№ Ф05-18018/2021

Арбитражный суд Московского округа

ДАТА

02 сентября 2021 г.

ДЕЛО

А40-266163/2019

Способ обхода: Стороны заключили договор о привлечении финансовых средств в строительство (договор инвестирования).

11

ПОСТАНОВЛЕНИЕ

№ Ф09-8949/2019

Арбитражный суд Уральского округа

ДАТА

19 февраля 2020 г.

ДЕЛО

А50-20113/2018

Способ обхода: Стороны заключили договор инвестирования.

12

ПОСТАНОВЛЕНИЕ

№ Ф09-3463/2021

Арбитражный суд Уральского округа

ДАТА

17 августа 2020 г.

ДЕЛО

А07-4391/2019

Способ обхода: Стороны заключили договор инвестирования.

13

ПОСТАНОВЛЕНИЕ

№ Ф02-97/2021

Арбитражный суд Восточно-Сибирского округа

ДАТА

24 февраля 2021 г.

ДЕЛО

А33-556/2017

Способ обхода: Стороны заключили договор инвестирования.

14

ПОСТАНОВЛЕНИЕ

№ Ф05-3585/2016

Арбитражный суд Московского округа

ДАТА

02 марта 2020 г.

ДЕЛО

А41-3991/2015

Способ обхода: Стороны заключили договор о финансировании строительства.

15

ПОСТАНОВЛЕНИЕ

№ Ф05-10405/2019

Арбитражный суд Московского округа

ДАТА

22 января 2020 г.

ДЕЛО

А40-195795/2015

Способ обхода: Стороны заключили договор инвестирования.

СПОСОБ ОБХОДА:

Договор паенакопления, договор паевого участия в строительстве

16

ПОСТАНОВЛЕНИЕ

№ Ф09-5183/2021

Арбитражный суд Уральского округа

ДАТА

09 августа 2021 г.

ДЕЛО

А60-9000/2020

Способ обхода: Стороны заключили договор паевого участия.

17

ПОСТАНОВЛЕНИЕ

№ Ф09-8611/2017

Арбитражный суд Уральского округа

ДАТА

05 мая 2021 г.

ДЕЛО

А60-2443/2017

Способ обхода: Стороны заключили договор паевого участия в строительстве.

18

ПОСТАНОВЛЕНИЕ

№ Ф09-2063/2013

Арбитражный суд Уральского округа

ДАТА

23 сентября 2020 г.

ДЕЛО

А07-3691/2012

Способ обхода: Стороны заключили договор паенакопления.

19

ПОСТАНОВЛЕНИЕ

№ Ф04-5527/2020

Арбитражный суд Западно-Сибирского округа

ДАТА

27 августа 2021 г.

ДЕЛО

А67-13359/2019

Способ обхода: Стороны заключили договор паевого участия в строительстве.

20

ПОСТАНОВЛЕНИЕ

№ Ф05-12951/2016

Арбитражный суд Московского округа

ДАТА

26 января 2021 г.

ДЕЛО

А40-/2014

Способ обхода: Стороны заключили договор паенакопления.

21

ПОСТАНОВЛЕНИЕ

№ Ф07-6471/2021

Арбитражный суд Северо-Западного округа

ДАТА

31 мая 2021 г.

ДЕЛО

А26-9531/2019

Способ обхода: Стороны заключили договор паенакопления.

22

ПОСТАНОВЛЕНИЕ

№ Ф03-6496/2019

Арбитражный суд Дальневосточного округа

ДАТА

23 января 2020 г.

ДЕЛО

А73-5968/2018

Способ обхода: Стороны заключили договор паенакопления.

23

ПОСТАНОВЛЕНИЕ

№ Ф09-6356/2021

Арбитражный суд Уральского округа

ДАТА

29 сентября 2021 г.

ДЕЛО

А60-58374/2020

Способ обхода: Стороны заключили договор паенакопления.

24

ПОСТАНОВЛЕНИЕ

№ Ф09-12542/2012

Арбитражный суд Уральского округа

ДАТА

23 сентября 2021 г.

ДЕЛО

А07-13297/2010

Способ обхода: Стороны заключили членский договор на приобретение квартиры.

25

ПОСТАНОВЛЕНИЕ

№ Ф09-4460/2015

Арбитражный суд Уральского округа

ДАТА

11 августа 2020 г.

ДЕЛО

А60-38881/2013

Способ обхода: Стороны заключили договор паенакопления.

26

ПОСТАНОВЛЕНИЕ

№ Ф06-63330/2020

Арбитражный суд Поволжского округа

ДАТА

16 июля 2020 г.

ДЕЛО

А57-22463/2014

Способ обхода: Стороны заключили договор паенакопления.

27

ПОСТАНОВЛЕНИЕ

№ Ф07-17373/2020

Арбитражный суд Северо-Западного округа

ДАТА

01 марта 2021 г.

ДЕЛО

А26-9531/2019

Способ обхода: Стороны заключили договор паенакопления.

28

ПОСТАНОВЛЕНИЕ

№ Ф07-8127/2020

Арбитражный суд Северо-Западного округа

ДАТА

02 ноября 2020 г.

ДЕЛО

А56-117381/2018

Способ обхода: Стороны заключили договор паенакопления.

29

ПОСТАНОВЛЕНИЕ

№ Ф07-10231/2020

Арбитражный суд Северо-Западного округа

ДАТА

02 ноября 2020 г.

ДЕЛО

А56-117381/2018

Способ обхода: Стороны заключили договор паенакопления.

СПОСОБ ОБХОДА:

Предварительный договор купли-продажи недвижимости

30

ПОСТАНОВЛЕНИЕ

№ Ф08-9301/2020

Арбитражный суд Северо-Кавказского округа

ДАТА

03 ноября 2020 г.

ДЕЛО

А32-21063/2016

Способ обхода: Стороны заключили предварительный договор купли-продажи квартиры.

31

ПОСТАНОВЛЕНИЕ

№ Ф06-64482/2020

Арбитражный суд Поволжского округа

ДАТА

08 октября 2020 г.

ДЕЛО

А57-32637/2016

Способ обхода: Стороны заключили предварительный договор купли-продажи недвижимого имущества.

32

ПОСТАНОВЛЕНИЕ

№ Ф08-498/2021

Арбитражный суд Северо-Кавказского округа

ДАТА

26 марта 2021 г.

ДЕЛО

А32-4100/2017

Способ обхода: Стороны заключили предварительный договор купли-продажи квартиры.

33

ПОСТАНОВЛЕНИЕ

№ Ф10-1544/2018

Арбитражный суд Центрального округа

ДАТА

30 декабря 2020 г.

ДЕЛО

А09-14524/2017

Способ обхода: Стороны заключили предварительный договор купли-продажи квартиры.

34

ПОСТАНОВЛЕНИЕ

№ Ф04-3506/2019

Арбитражный суд Западно-Сибирского округа

ДАТА

02 декабря 2020 г.

ДЕЛО

А45-2125/2018

Способ обхода: Стороны заключили предварительный договор купли-продажи.

35

ПОСТАНОВЛЕНИЕ

№ Ф05-11201/2014

Арбитражный суд Московского округа

ДАТА

28 апреля 2021 г.

ДЕЛО

А41-60101/2013

Способ обхода: Стороны заключили предварительный договор купли-продажи.

36

ПОСТАНОВЛЕНИЕ

№ Ф05-11201/2014

Арбитражный суд Московского округа

ДАТА

10 августа 2020 г.

ДЕЛО

А41-60101/2013

Способ обхода: Стороны заключили предварительный договор купли-продажи.

СПОСОБ ОБХОДА:

Предварительный договор участия в долевом строительстве

37

ПОСТАНОВЛЕНИЕ

№ Ф04-6444/2016

Арбитражный суд Западно-Сибирского округа

ДАТА

02 июня 2020 г.

ДЕЛО

А70-1832/2016

Способ обхода: Стороны заключили предварительный договор долевого участия.

38

ПОСТАНОВЛЕНИЕ

№ Ф05-11201/2014

Арбитражный суд Московского округа

ДАТА

27 июля 2020 г.

ДЕЛО

А41-60101/2013

Способ обхода: Стороны заключили предварительный договор участия в долевом строительстве.

39

ПОСТАНОВЛЕНИЕ

№ Ф07-4204/2021

Арбитражный суд Северо-Западного округа

ДАТА

14 мая 2021 г.

ДЕЛО

А56-101197/2018

Способ обхода: Стороны заключили предварительный договор участия в долевом строительстве.

40

ПОСТАНОВЛЕНИЕ

№ Ф07-15995/2020

Арбитражный суд Северо-Западного округа

ДАТА

10 июня 2021 г.

ДЕЛО

А56-30027/2018

Способ обхода: Стороны заключили предварительный договор участия в долевом строительстве.

41

ПОСТАНОВЛЕНИЕ

№ Ф04-3506/2019

Арбитражный суд Западно-Сибирского округа

ДАТА

22 июня 2020 г.

ДЕЛО

А45-2125/2018

Способ обхода: Стороны заключили предварительный договор участия в долевом строительстве.

42

ПОСТАНОВЛЕНИЕ

№ Ф08-169/2021

Арбитражный суд Северо-Кавказского округа

ДАТА

11 февраля 2021 г.

ДЕЛО

А32-39533/2017

Способ обхода: Стороны заключили предварительный договор участия в долевом строительстве.

СПОСОБ ОБХОДА:

Договор цессии

43

ПОСТАНОВЛЕНИЕ

№ Ф04-5527/2020

Арбитражный суд Западно-Сибирского округа

ДАТА

17 декабря 2020 г.

ДЕЛО

А67-13359/2019

Способ обхода: Стороны заключили договор уступки права требования.

44

ПОСТАНОВЛЕНИЕ

№ Ф05-3761/2016

Арбитражный суд Московского округа

ДАТА

25 января 2021 г.

ДЕЛО

А41-16680/2014

Способ обхода: Стороны заключили договор уступки права требования.

СПОСОБ ОБХОДА:

Договор займа

45

ПОСТАНОВЛЕНИЕ

№ Ф04-4911/2016

Арбитражный суд Западно-Сибирского округа

ДАТА

18 мая 2020 г.

ДЕЛО

А02-1542/2015

Способ обхода: Стороны заключили договор займа.

46

ПОСТАНОВЛЕНИЕ

№ Ф09-2582/2018

Арбитражный суд Уральского округа

ДАТА

18 ноября 2020 г.

ДЕЛО

А60-53185/2015

Способ обхода: Стороны заключили договор займа.

СПОСОБ ОБХОДА:

Договор о намерениях

47

ПОСТАНОВЛЕНИЕ

№ Ф06-66818/2020

Арбитражный суд Поволжского округа

ДАТА

10 марта 2021 г.

ДЕЛО

А72-11126/2017

Способ обхода: Стороны заключили договор о намерениях.

СПОСОБ ОБХОДА:

Договор простого товарищества

48

ПОСТАНОВЛЕНИЕ

№ Ф09-2212/2017

Арбитражный суд Уральского округа

ДАТА

26 мая 2021 г.

ДЕЛО

А07-7554/2015

Способ обхода: Стороны заключили договор простого товарищества.

СПОСОБ ОБХОДА:

Договор купли-продажи будущей вещи

49

ПОСТАНОВЛЕНИЕ

№ Ф03-3188/2021

Арбитражный суд Дальневосточного округа

ДАТА

02 июля 2021 г.

ДЕЛО

А16-431/2017

Способ обхода: Стороны заключили договор купли-продажи будущей недвижимой вещи.

СПОСОБ ОБХОДА:

Договор купли-продажи помещений в объекте строительства

50

ПОСТАНОВЛЕНИЕ

№ Ф05-12951/2016

Арбитражный суд Московского округа

ДАТА

16 декабря 2020 г.

ДЕЛО

А40-/2014

Способ обхода: Стороны заключили договор купли-продажи помещения в объекте строительстве.

ОСНОВНЫЕ ВЫВОДЫ

В результате проведенного мониторинга правоприменительной практики было проанализировано 50 судебных актов судов кассационной инстанции в период с 01.01.2020 по 02.09.2021.

Проведенный анализ позволяет прийти к выводу о том, что стороны, действуя в обход положений Федерального закона от 30.12.2004 № 214-ФЗ «Об участии в долевом строительстве многоквартирных домов и иных объектов недвижимости и о внесении изменений в некоторые законодательные акты Российской Федерации» (далее – Закон об участии в долевом строительстве), заключали следующие договоры:



При этом анализ судебной практики показал, что суды правильно применяют положения п. 6 ст. 201.1 Закона о банкротстве в той части, в которой признают статус участника строительства за теми лицами, которые в обход Закона о долевом участии в строительстве, заключили иной договор.