

**Арбитраж.ру**

юридическая фирма

# Защита инвесторов в банкротстве застройщиков

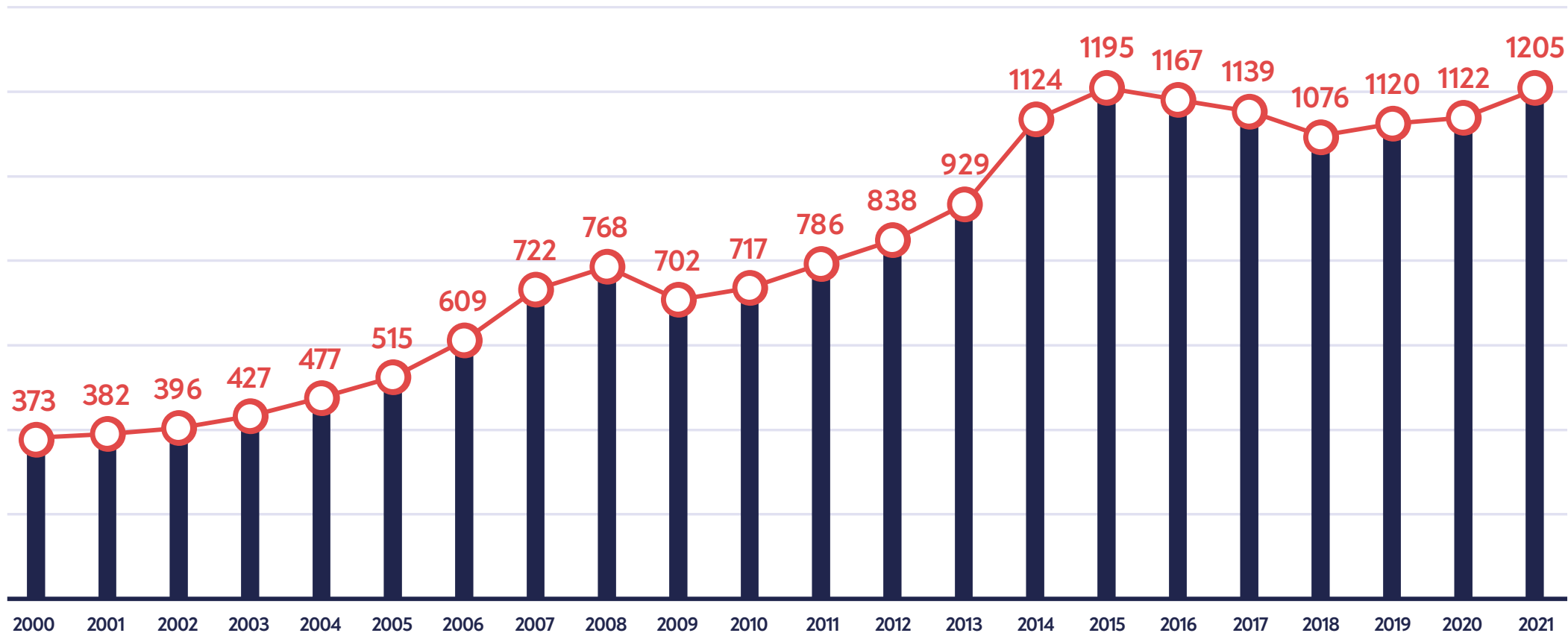
Комментарий актуальной практики



**АКТУАЛЬНОСТЬ ТЕМЫ  
И ПРЕДПОСЫЛКИ  
ВМЕШАТЕЛЬСТВА ВС**

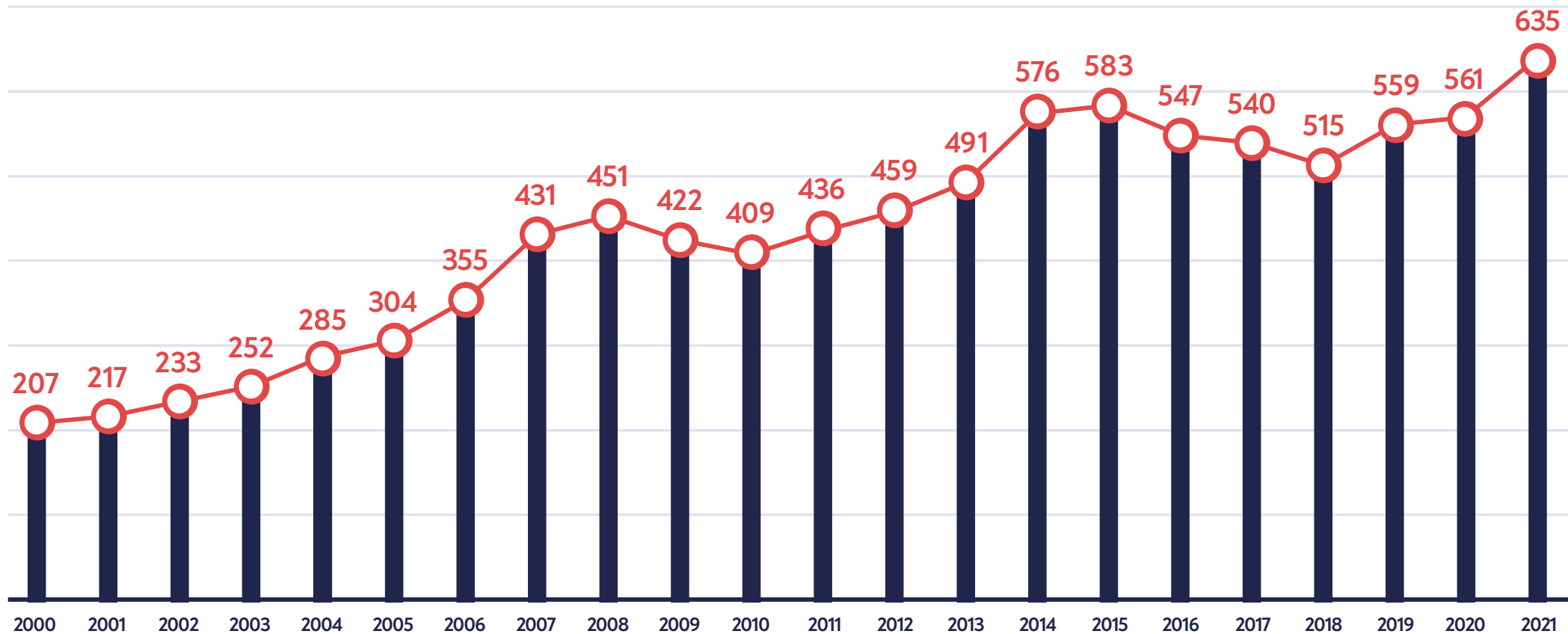
# Число построенных квартир в Российской Федерации\*

(данные Росстата)



● Число построенных квартир, тыс.

# Введено в действие м<sup>2</sup> общей площади жилых домов на 1000 человек населения\* (данные Росстата)



● м<sup>2</sup> общей площади жилых домов, тыс.

## Россияне назвали покупку жилья лучшим способом вложения денег

66%

россиян полагают, что покупка недвижимости – более выгодный способ вложения средств, чем банковский вклад\*.

\* <https://realty.rbc.ru/news/5fc535379a79473f4cc0d5e8>

# **Залог – основной инструмент обеспечения исполнения обязательств в жилищном строительстве**

- **Проектное финансирование (Кредиты)**
- **Привлечение непрофессиональных инвесторов (ДДУ)**
- **Подрядчки / Товарищи (ДДУ)**

# ВС РФ – курс на ограничение потенциала залога



**ГРУППА ТЕХМАШ**



**ЭЛЕКТРОЩИТ**



**РЭМЗ**

# Патернализм законодателя в области регулирования жилищного строительства



214-ФЗ



Параграф 7 главы IX  
Закона о банкротстве



218-ФЗ





# ПОСТАНОВКА ВОПРОСА

# Параграф 7 главы IX Закона о банкротстве

## **ЦЕЛЬ**

Завершение строительством условного многоквартирного дома

## **СРЕДСТВО**

Привлечение публично правовой компании – Фонд развития территорий (ранее – Фонд защиты прав граждан – участников долевого строительства)

## **РЕЗУЛЬТАТ**

Последующая передача квадратных метров участникам строительства

**Н.В.:** самостоятельное волеизъявление последними по поводу судьбы объекта возможно только в случае непринятия соответствующего решения Фондом


## **Параграф 7 главы IX Закона о банкротстве**

**Законом также предусмотрен механизм денежной компенсации участникам строительства за счет средств фонда, в случае принятия Фондом решения о нецелесообразности достройки объекта.**

## **Параграф 7 главы IX Закона о банкротстве**

**Остальные кредиторы, в том числе залоговые, ни в достройке объекта, ни в получении денежной компенсации не участвуют**

# Devil in details



Участники  
строительства  
в понимании  
214-ФЗ

Участники  
строительства  
в понимании  
127-ФЗ

**ТЕКУЩЕЕ РЕГУЛИРОВАНИЕ**

**Постановление КС № 34-П от 21.07.2022  
и Определения ВС № 309-ЭС21-22265 от 29.08.2022,  
№ 309-ЭС18-13770 (4-6) от 29.08.2022**

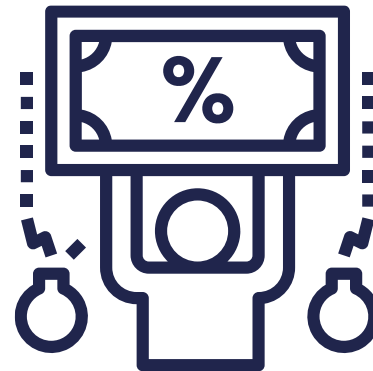
**Временный порядок защиты прав лиц, ранее  
являвшихся залоговыми кредиторами застройщика,  
перед которыми у фонда не возникли обязательства  
по передаче помещений**

# Размер компенсации



ОСНОВНОЙ  
ДОЛГ

+



%



# Порядок



## ПЕРВОНАЧАЛЬНАЯ

50% от размера требований кредитора в зависимости от процентного отношения к размеру требований бывших залоговых кредиторов к Фонду с учетом совокупного размера требований таких лиц, объема работ, необходимых для введения объекта незавершенного строительства в эксплуатацию, и иных обстоятельств, влияющих на расходы по достройке объекта



## ПОСЛЕДУЮЩАЯ

зависит от суммы, поступившей от фактической реализации Фондом помещений в объекте незавершенного строительства, и расходов, реально понесенных им в связи с участием в правоотношениях по поводу данного объекта

# Вишенка на торт

## Определение Верховного Суда по жалобе Паначева

«в ситуации приобретения гражданином значительного количества квартир в инвестиционных целях (для последующей перепродажи и получения прибыли) его требования к застройщику, находящемуся в банкротстве, не подлежат приоритетному удовлетворению в режиме требований участника строительства (подпункт 2 пункта 1 статьи 201.1, пункт 3 статьи 201.4, подпункт 3 пункта 1 статьи 201.9 Закона о банкротстве)»



# Последствия для правопорядка

Залог перестает быть эффективным средством обеспечения обязательства



# Последствия для экономики

- Увеличение ставки банковского процента
- ...





## Даниил Савченко

адвокат,  
управляющий партнер Арбитраж.ру,  
исполнительны директор БК



✉ [sdm@arbtr.legal](mailto:sdm@arbtr.legal)

☎ +7 (909) 736 55 64

f [daniil.m.savchenko](https://www.facebook.com/daniil.m.savchenko)

