

Алекперов Д., Мальшаков А., Иванченко Д., Орлов К., Молчанов В., Сергеев Г.,
Гаркунов И., Репин И., Трубин Н., Никитина В., Хряпченко А.

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

ОБЗОР ПРАКТИКИ ПРИМЕНЕНИЯ СУДАМИ П.6 СТ. 201.1 ФЕДЕРАЛЬНОГО ЗАКОНА ОТ 26.10.2002 № 127-ФЗ «О НЕСОСТОЯТЕЛЬНОСТИ (БАНКРОТСТВЕ)» (ДАЛЕЕ – ЗАКОНА №127-ФЗ)

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



Санкт-Петербургский
государственный
университет



**БАНКРОТНЫЙ
КЛУБ**
НАЦИОНАЛЬНАЯ АССОЦИАЦИЯ

подготовленно при поддержке юридической фирмы Арбитраж.ру

СПОСОБ ОБХОДА:

Предварительный договор купли-продажи недвижимости

01

ПОСТАНОВЛЕНИЕ

№ Ф08-11531/2021

Арбитражный суд Северо-Кавказского округа

ДАТА

18 ноября 2021 г.

ДЕЛО

А32-46026/2016

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

02

ПОСТАНОВЛЕНИЕ

№ Ф08-12622/2021

Арбитражный суд Северо-Кавказского округа

ДАТА

26 ноября 2021 г.

ДЕЛО

А32-46026/2016

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

03

ПОСТАНОВЛЕНИЕ

№ Ф06-65877/2020

Арбитражный суд Поволжского округа

ДАТА

01 марта 2022 г.

ДЕЛО

А72-3336/2019

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

04

ПОСТАНОВЛЕНИЕ

№ Ф06-65877/2020

Арбитражный суд Поволжского округа

ДАТА

08 февраля 2022 г.

ДЕЛО

А72-3336/2019

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

05

ПОСТАНОВЛЕНИЕ

№ Ф09-7538/21

Арбитражный суд Уральского округа

ДАТА

18 ноября 2021 г.

ДЕЛО

А60-31963/2020

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

06

ПОСТАНОВЛЕНИЕ

№ Ф09-2801/22

Арбитражный суд Уральского округа

ДАТА

19 май 2022 г.

ДЕЛО

A60-2127/2020

Способ обхода: Стороны заключили договор купли-продажи недвижимости

07

ПОСТАНОВЛЕНИЕ

№ Ф09-3598/20

Арбитражный суд Уральского округа

ДАТА

24 ноября 2021 г.

ДЕЛО

A50-9699/2016

Способ обхода: Стороны заключили договор купли-продажи недвижимого имущества

СПОСОБ ОБХОДА:

Предварительный договор участия в долевом строительстве

08

ПОСТАНОВЛЕНИЕ

№ Ф04-6930/2019

Арбитражный суд Западно-Сибирского округа

ДАТА

22 ноября 2021 г.

ДЕЛО

А45-1652/2018

Способ обхода: Стороны заключили предварительный договор участия в долевом строительстве

СПОСОБ ОБХОДА: Договор цессии

09

ПОСТАНОВЛЕНИЕ

№ Ф04-3631/2018

Арбитражный суд Западно-Сибирского округа

ДАТА

19 ноября 2021 г.

ДЕЛО

А45-462/2017

Способ обхода: Стороны заключили договор уступки права требования

10

ПОСТАНОВЛЕНИЕ

№ Ф03-6803/2021

Арбитражный суд Дальневосточного округа

ДАТА

27 декабря 2021 г.

ДЕЛО

А73-11617/2018

Способ обхода: Стороны заключили договор уступки права требования

11

ПОСТАНОВЛЕНИЕ

№ Ф03-6732/2021

Арбитражный суд Дальневосточного округа

ДАТА

27 декабря 2021 г.

ДЕЛО

A73-11617/2018

Способ обхода: Стороны заключили договор уступки права требования и соглашение об отступном

12

ПОСТАНОВЛЕНИЕ

№ Ф09-446/22

Арбитражный суд Уральского округа

ДАТА

27 апрель 2022 г.

ДЕЛО

A76-40050/2019

Способ обхода: Стороны заключили договор долевого участия и договор уступки прав требования

СПОСОБ ОБХОДА:

Договор паенакопления

13

ПОСТАНОВЛЕНИЕ

№ Ф07-19354/2021

Арбитражный суд Северо-Западного округа

ДАТА

24 февраля 2022 г.

ДЕЛО

А66-18345/2019

Способ обхода: стороны заключили договор паенакопления, по которому в качестве части паевого взноса засчитываются денежные средства, внесенные по договору инвестирования

14

ПОСТАНОВЛЕНИЕ

№ Ф10-1953/21(3)

Арбитражный суд Центрального округа

ДАТА

09 декабря 2021 г.

ДЕЛО

А84-7091/2020

Способ обхода: Стороны заключили договор паевого участия в строительстве

15

ПОСТАНОВЛЕНИЕ

№ Ф06-205/2021

Арбитражный суд Поволжского округа

ДАТА

25 августа 2022 г.

ДЕЛО

А65-1704/2020

Способ обхода: Стороны заключили договор о вступлении в члены кооператива и оплаты вступительных, паевых, членских и иных платежей

16

ПОСТАНОВЛЕНИЕ

№ Ф09-5517/18

Арбитражный суд Уральского округа

ДАТА

29 декабря 2021 г.

ДЕЛО

А50-4538/2017

Способ обхода: Стороны заключили договор паенакопления

17

ПОСТАНОВЛЕНИЕ

№ Ф04-28938/2015

Арбитражный суд Западно-Сибирского округа

ДАТА

18 апреля 2022 г.

ДЕЛО

А46-13473/2014

Способ обхода: Стороны заключили договор на реализацию пая в паевом фонде ЖСК

Примечание: нижестоящими было отказано, в кассации (конкретно данным постановлением) отправили на новое рассмотрение. В дальнейшем в первой инстанции включили в РТУС, определение вступило в законную силу, не обжаловалось.

18

ПОСТАНОВЛЕНИЕ

№ Ф04-5640/2020

Арбитражный суд Западно-Сибирского округа

ДАТА

08 декабря 2021 г.

ДЕЛО

А45-30446/2019

Способ обхода: Стороны заключили договор паенакопления

Примечание: отменено в части невключения во РТУС, а включения в РТК. Направлено на новое рассмотрение, в настоящий момент не рассмотрено.

СПОСОБ ОБХОДА:**Договор инвестирования**

19

ПОСТАНОВЛЕНИЕ

№ Ф05-10194/2014

Арбитражный суд Московского округа

ДАТА

06 октября 2021 г.

ДЕЛО

А41-53179/2013

Способ обхода: Стороны заключили договоры инвестирования строительства жилого дома

СПОСОБ ОБХОДА:

Кредитный договор (заем)

20

ПОСТАНОВЛЕНИЕ

№ Ф09-7538/21

Арбитражный суд Уральского округа

ДАТА

13 мая 2022 г.

ДЕЛО

А60-31963/2020

Способ обхода: Стороны заключили договор беспроцентного займа

21

ПОСТАНОВЛЕНИЕ

№ Ф09-2801/22

Арбитражный суд Уральского округа

ДАТА

19 мая 2022 г.

ДЕЛО

А60-2127/2020

Способ обхода: Стороны заключили кредитный договор

22

ПОСТАНОВЛЕНИЕ

№ Ф09-407/21

Арбитражный суд Уральского округа

ДАТА

04 апреля 2022 г.

ДЕЛО

А60-19055/2020

Способ обхода: Стороны заключили договор займа и участия в долевом строительстве

23

ПОСТАНОВЛЕНИЕ

№ Ф04-3674/2019

Арбитражный суд Уральского округа

ДАТА

14 апреля 2022 г.

ДЕЛО

А45-2127/2018

Способ обхода: Участник строительства заключил договор займа с аффилированным с должником лицом

ОСНОВНЫЕ ВЫВОДЫ

Настоящий обзор является продолжением исследования, начатого в прошлом году результатами которого вы можете ознакомиться на нашем сайте «[Обзор практики применения судами п. 6 ст. 201.1 закона о банкротстве](#)». В отличие от прошлогоднего обзора в этом году мы приводим лишь судебные акты, которыми были удовлетворены требования участников строительства о включении в РТУС.

В результате проведенного мониторинга правоприменительной практики было проанализировано 23 судебных акта судов кассационной инстанции за период с 01.10.2021 по 01.10.2022.

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 положение 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.

