

Арбитраж.ру

юридическая фирма

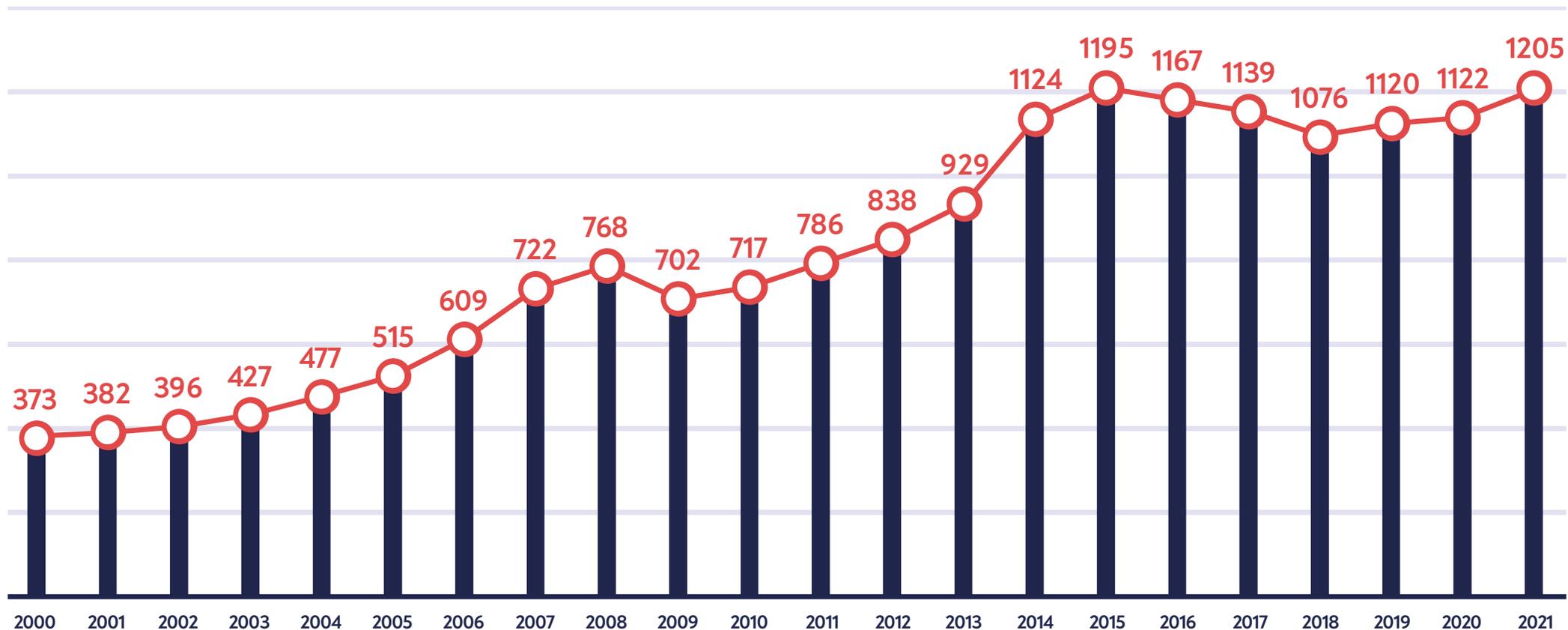
**Субсидиарная ответственность
в банкротстве застройщика:
Кого и за что чаще всего
привлекают к ответственности?**



ЧТО ТАКОЕ ЖИЛИЩНОЕ СТРОИТЕЛЬСТВО В РФ

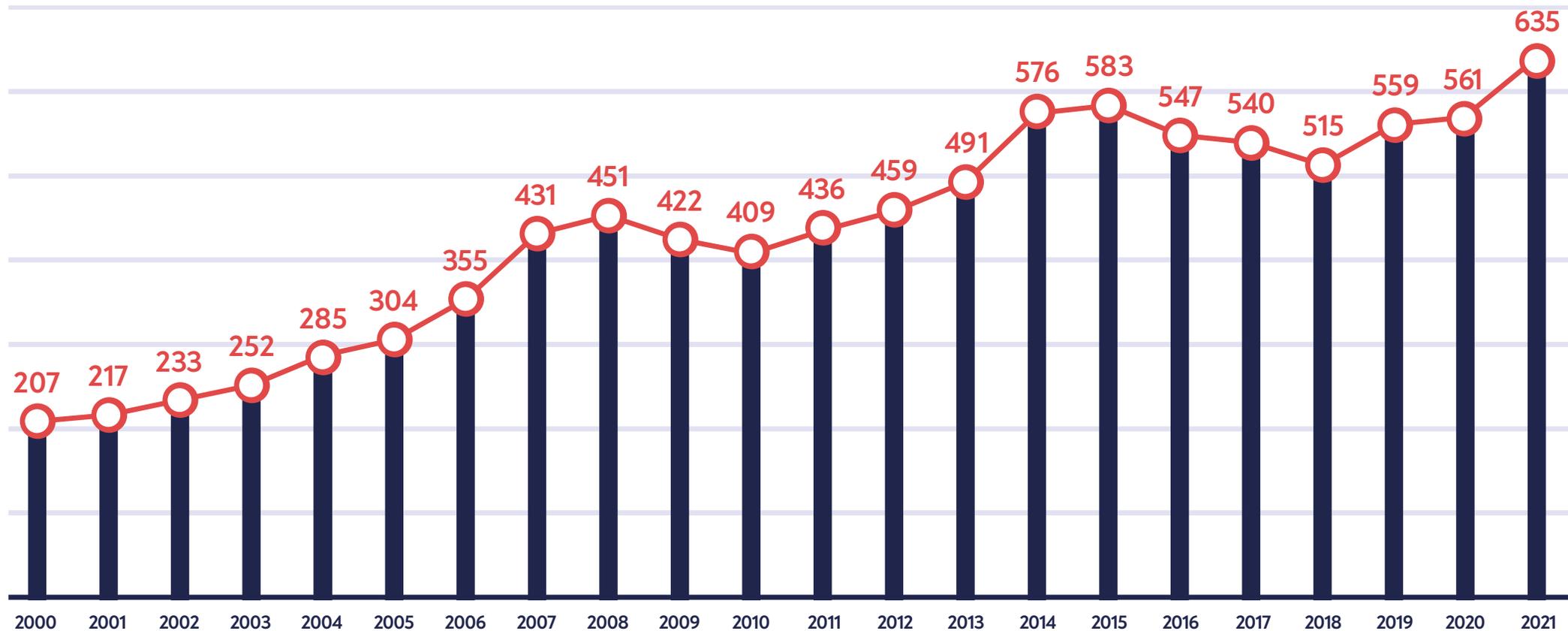
Число построенных квартир в Российской Федерации*

(данные Росстата)



● Число построенных квартир, тыс.

Введено в действие м² общей площади жилых домов на 1000 человек населения* (данные Росстата)



● м² 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*.





**ТЫ ДОЛЖЕН БЫЛ БЫТЬ
ИЗБРАННЫМ –
ОТНОШЕНИЕ ЗАКОНОДАТЕЛЯ
К ОТРАСЛИ**

Патернализм законодателя в области регулирования жилищного строительства



214-ФЗ

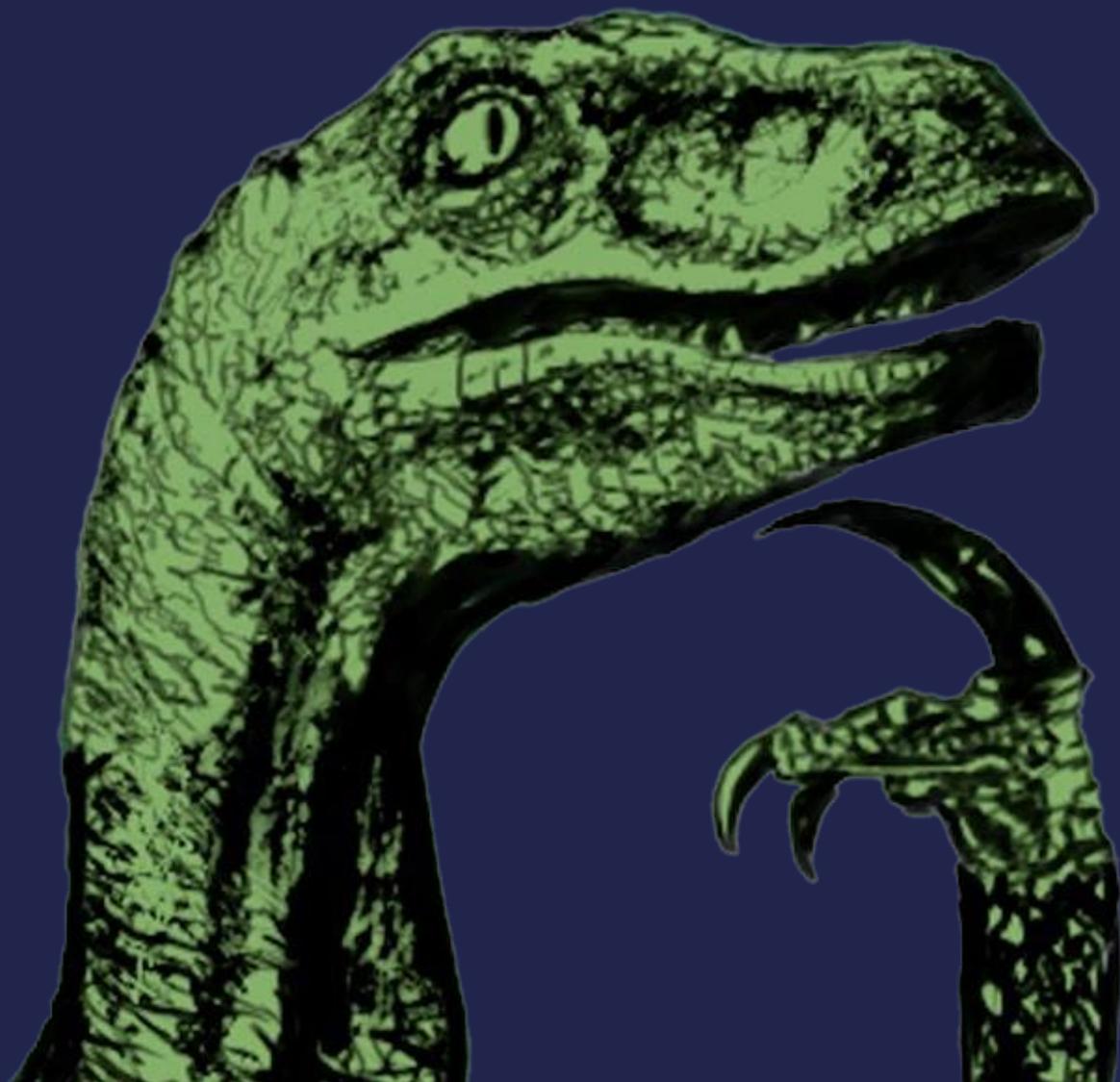


Параграф 7 главы IX
Закона о банкротстве



218-ФЗ



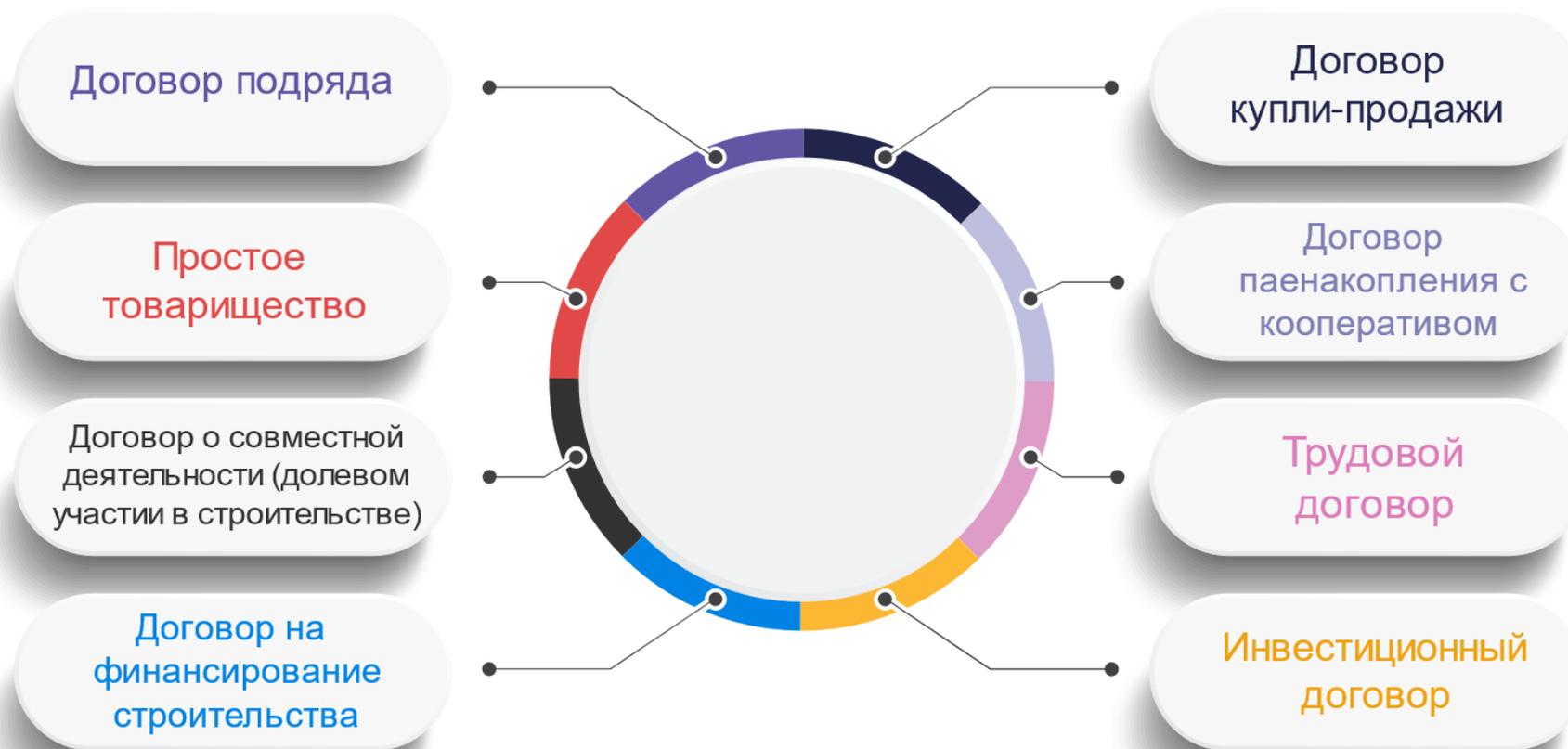


ЗАЧЕМ?

Пояснительная записка к проекту ФЗ №51725-4

Необходимость подготовки законопроекта вызвана тем, что большое количество граждан вкладывают средства в строительство, в первую очередь многоквартирных жилых домов, с целью последующего приобретения квартир в собственность, но их права в настоящее время нередко нарушаются. В практике есть случаи, когда внесенные гражданами средства на строительство одного дома направляются застройщиками на строительство других домов, в результате чего произвольно меняются объекты обязательств и нарушаются сроки их выполнения. Иногда после окончания строительства вместо передачи квартир застройщики возвращают гражданам использованные средства, внесенные на ранних стадиях строительства, а квартиры реализуются по более высокой стоимости. Есть случаи передачи прав на одну квартиру одновременно нескольким гражданам.

«Обобщение практики рассмотрения Судами Российской Федерации дел по спорам между гражданами и организациями, привлекающими денежные средства граждан для строительства многоквартирных жилых домов» (утв. Судебной коллегией по гражданским делам Верховного Суда РФ, «Бюллетень Верховного Суда РФ», № 2, 2003)



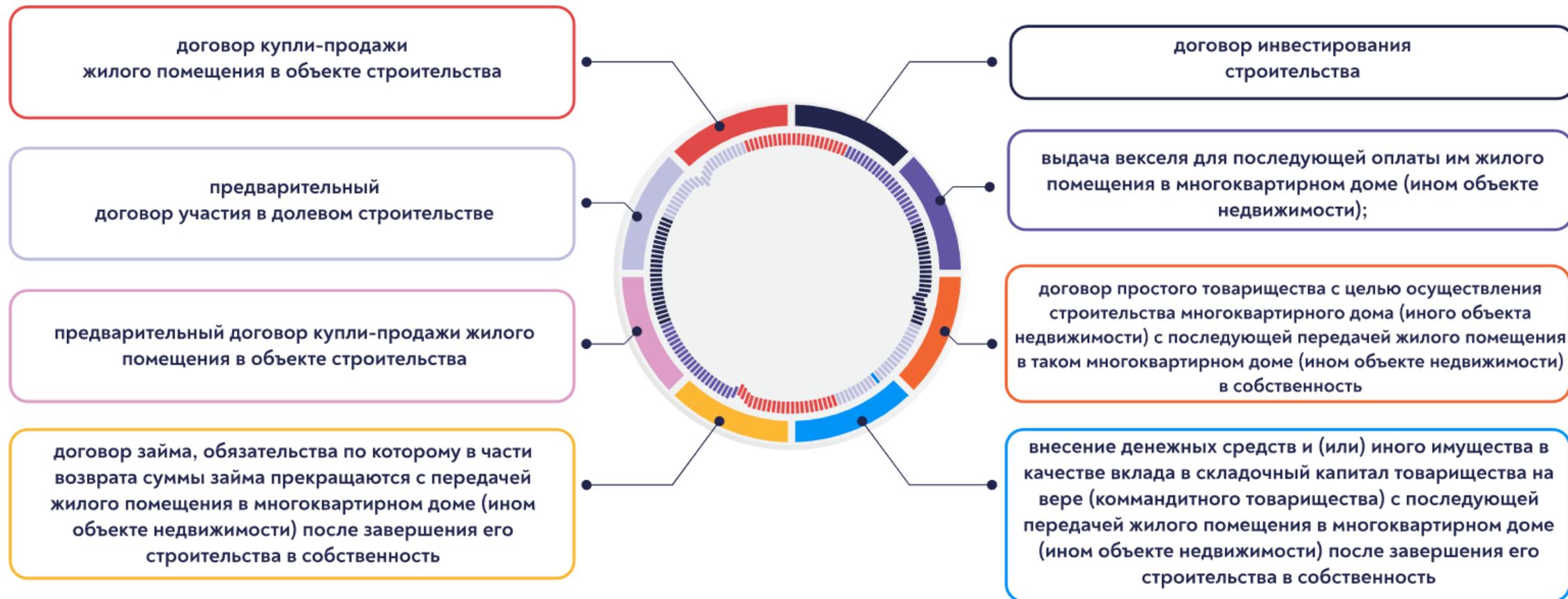
Опрос

По вашему мнению, такая «вовлеченность» со стороны законодателя:

- Привела к оздоровлению отрасли и существенно уменьшила количество злоупотреблений со стороны участников рынка
- Способствовала росту числа злоупотреблений
- Не имела эффекта на отрасль в части искоренения попыток обхода закона



На основании «Обзор практики разрешения судами споров, возникающих в связи с участием граждан в долевом строительстве многоквартирных домов и иных объектов недвижимости» (утв. Президиумом Верховного Суда РФ 04.12.2013)



На основании «Обзор судебной практики разрешения дел по спорам, возникающим в связи с участием граждан в долевом строительстве многоквартирных домов и иных объектов недвижимости» (утв. Президиумом Верховного Суда РФ 19.07.2017)



**Предварительный
договор купли-продажи**



**Уступка от юридического
лица – инвестора**

ОБЗОР ПРАКТИКИ ПРИМЕНЕНИЯ СУДАМИ П.6 СТ. 201.1

ФЕДЕРАЛЬНОГО ЗАКОНА ОТ 26.10.2002 № 127-ФЗ

«О НЕСОСТОЯТЕЛЬНОСТИ (БАНКРОТСТВЕ)»

за период с 01.01.2020 по 02.09.2021



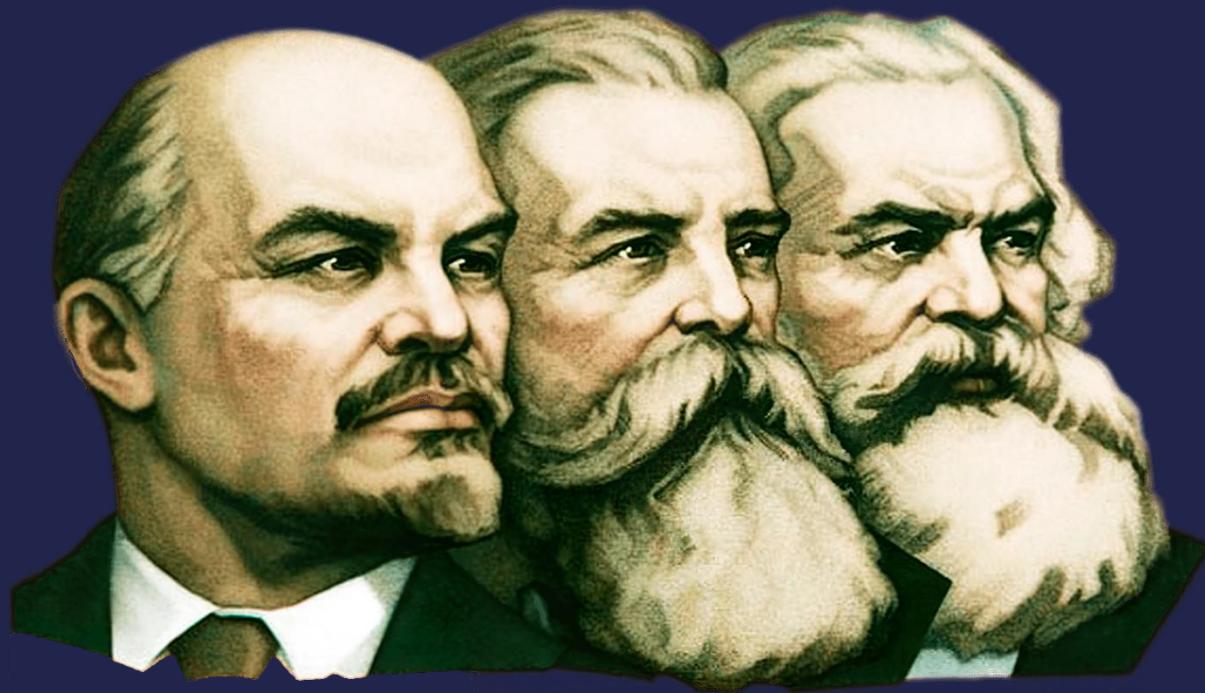
ОБЗОР ПРАКТИКИ ПРИМЕНЕНИЯ СУДАМИ П.6 СТ. 201.1

ФЕДЕРАЛЬНОГО ЗАКОНА ОТ 26.10.2002 № 127-ФЗ

«О НЕСОСТОЯТЕЛЬНОСТИ (БАНКРОТСТВЕ)»

за период с 01.10.2021 по 01.10.2022





2023 – РЫНОК ПОБЕДИВШЕГО СОЦИАЛИЗМА

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)»

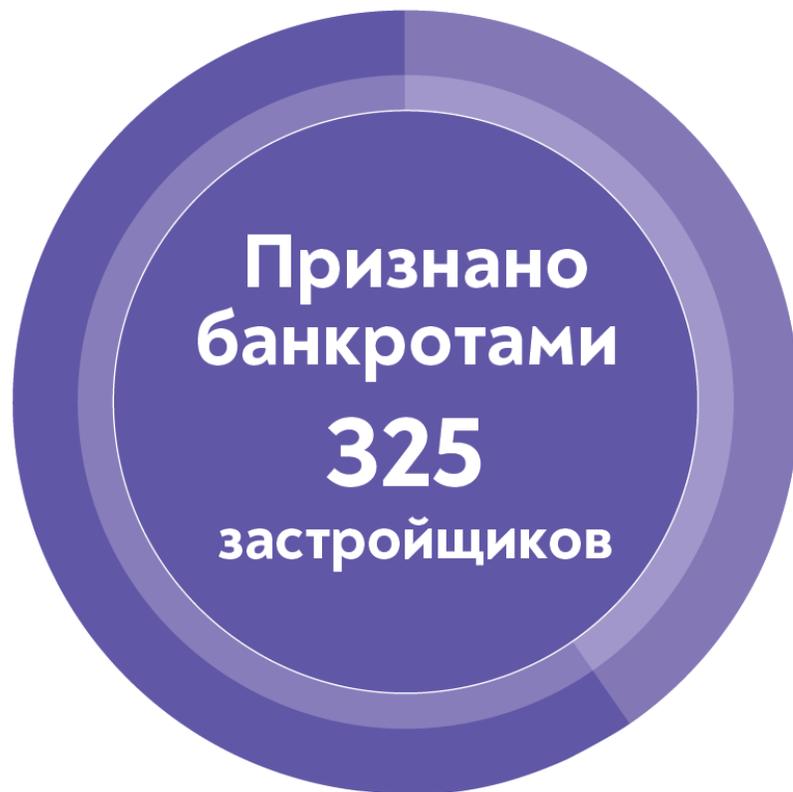


СУБСИДИАРНАЯ ОТВЕТСТВЕННОСТЬ?

Общая статистика СО

Статистика за год	Всего заявлений о привлечении к СО	Рассмотрено по существу заявлений о привлечении к СО	Удовлетворено заявлений о привлечении к СО	Процент удовлетворения
2018	4295	3733	2021	54,1%
2019	5906	5264	2995	56,9%
2020	5671	5108	2996	58,6%
2021	6779	5978	3356	56,1%
2022 (первое полугодие)	3677	3327	1945	58,4%

С 01.01.2018 по 30.06.2022 гг.



из них

100 заявлений

о привлечении к СО
и убыткам рассмотрено

Статистика рассмотрения споров о привлечении к субсидиарной ответственности по арбитражным округам

9 дел
Переквалифицировано
в убытки, удовлетворено

3 дела
Переквалифицировано
в убытки, отказано

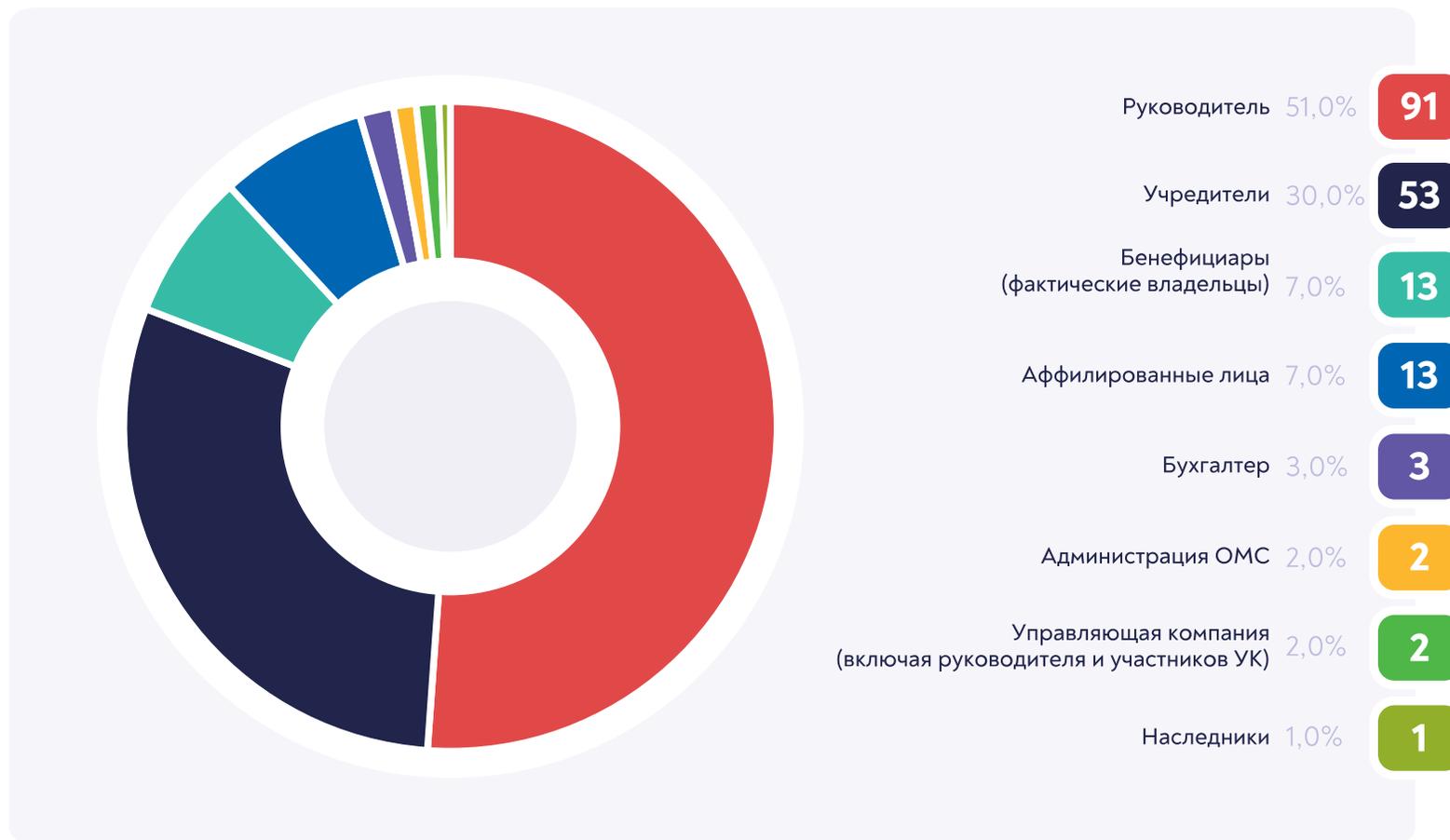


49 дел
Привлечены
к субсидиарной
ответственности

42 дела
Отказано в привлечении
к субсидиарной
ответственности

СУБЪЕКТЫ

Субъекты, привлекаемые к субсидиарной ответственности по делам о банкротстве застройщиков



Структура субъектов СО (1)

- В подавляющем большинстве случаев ответчиками в таких делах выступают руководители (91% дел).
- В половине случаев (53%) заявители просят привлечь к ответственности и участников (акционеров) застройщиков.
- В 13 из 100 рассмотренных дел ответчиками выступали фактические бенефициары (выгодоприобретатели от деятельности должника).
- При определенных условиях к субсидиарной ответственности могут быть привлечены аффилированные с должником лица, включая контрагентов должника (13 из 100 дел).

Структура субъектов СО (2)

- Привлечение к субсидиарной ответственности бухгалтера – не такая уж распространенная практика, однако в двух из трёх дел требование о привлечении к субсидиарной ответственности было удовлетворено.
- В исключительных случаях могут быть взысканы убытки с администрации муниципального образования, на территории которого осуществляется застройка. Так, например, в двух делах убытки были взысканы с администрации муниципального образования.
- Два дела в обзоре, где к субсидиарной ответственности солидарно были привлечены руководитель управляющей компании должника, а также сама управляющая компания и в одном случае к субсидиарной ответственности пытались привлечь наследника учредителя.

Кредитная организация как КДЛ

АС Северо-Кавказского округа от 26.05.2022 по делу А32-28195/2016

– банк участвовал в инвестиционном проекте строительства жилого комплекса в городе Анапе посредством вложения в ПИФ. При этом, из представленных суду протоколов заседания инвестиционного комитета банка было установлено, что руководством банка помимо принятия решения об участии в инвестировании строительства жилого комплекса, принимались решения о судьбе земельных участков под строительными объектами, координировались действия подконтрольных компаний по получению разрешения на строительство, оформлению земельных участков, курированию процесса строительства и прочее.



ОСНОВАНИЯ ПРИВЛЕЧЕНИЯ

Наиболее распространенные основания для привлечения к субсидиарной ответственности/убыткам КДЛ застройщика



Оценка судами падения спроса как причины банкротства?

НОСИТ ОБЪЕКТИВНЫЙ ХАРАКТЕР

Постановление АС Северо-Кавказского округа от 27 января 2020 по делу А32-20361/2009 – Суды учли специфику деятельности должника – возведение многоквартирных домов и капитальных зданий различного назначения, прибыль от которой рассчитывается по итогам строительства и ввода объектов в эксплуатацию. Падение интереса граждан к приобретению жилья в период финансового кризиса, а также наличие задолженности по внесению средств со стороны дольщиков сказалось на сроках строительства и вызвало финансовые



НОСИТ СУБЪЕКТИВНЫЙ ХАРАКТЕР

Постановление АС Западно-Сибирского округа от 25 августа 2021 года по делу А45-28987/2017 – Падение спроса на жилые помещения связано исключительно с ухудшением деловой репутации должника-застройщика (ввиду строительства жилых домов на земельных участках, которые запрещено использовать по такому назначению)



ОСНОВАНИЯ ОТКАЗА

Наиболее распространенные основания для отказа в привлечении к субсидиарной ответственности/ взысканию убытков КДЛ застройщикам



Когда вред не доказан?

Постановление АС Московского округа от 15 сентября 2022 года по делу А40-137552/2015 –

Передача имущества на общую сумму 867 млн. руб. на основании соглашения о расторжении договора инвестирования и соглашения об отступном не причинила существенного вреда имущественным правам кредиторов, поскольку как должник, так и приобретатель актива являются солидарными должниками кредитора-банка



Антикризисный план как основание для отказа в привлечении к СО (1)

Постановление АС Северо-Кавказского округа от 15.04.2021 по делу А53-727/2019 –

Бывшие руководители должника предпринимали меры по устранению возникающих в осуществлении строительства препятствий, в частности, приведению в соответствие проектной, строительной и сметной документации, получению необходимых разрешений в государственных органах и, как следствие, завершению строительства и сдаче дома в эксплуатацию.



Антикризисный план как основание для отказа в привлечении к СО (2)

Постановление АС Восточно-Сибирского округа от 29.05.2020 по делу А19-2154/2017 –

Застройщик в лице руководителя вел многочисленные судебные разбирательства, направленные на сохранение государственных контрактов, расторжение которых произошло по причине невозможности завершения строительства в установленные сроки вследствие неправомерной отмены разрешения на строительство. Действия (бездействие) руководителя должника проверялись правоохранительными органами, антимонопольной службой и не признаны неправомерными



Отвѣты на опрос



Вопрос о СО КДЛ в процедурах банкротства застройщиков обсуждается в среднем в два раза чаще, чем по общему правилу

15% против 30%



Общее количество рассматриваемых дел
на стадии конкурсного производства



Общее количество рассматриваемых дел
о банкротстве застройщика

Привлечение КДЛ застройщика к субсидиарной ответственности по обязательствам должника



Что делать?

- **Для государства** - Изменение государственной политики – социальный дарвинизм
- **Для банков** - Увеличение значимости инструментов банкротного комплаенса в отношении застройщиков
- ...





Даниил Савченко

адвокат,
управляющий партнер Арбитраж.ру,
исполнительны директор БК



✉ sdm@arbtr.legal

☎ +7 (909) 736 55 64

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

