



Арбитраж.ру
юридическая фирма

Профессиональные ДОЛЬЩИКИ:

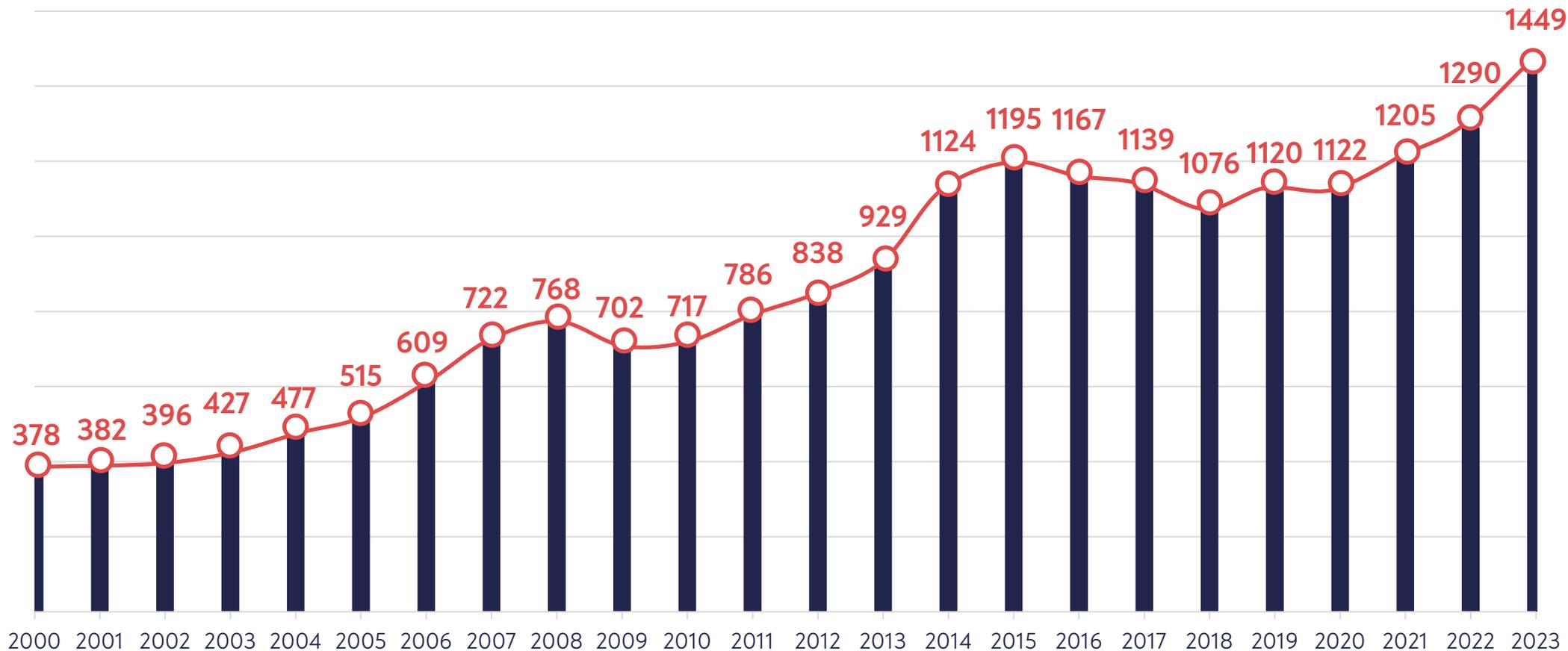
подходы судов к определению критерия
профессионализма



ЧТО ТАКОЕ ЖИЛИЩНОЕ СТРОИТЕЛЬСТВО В РФ

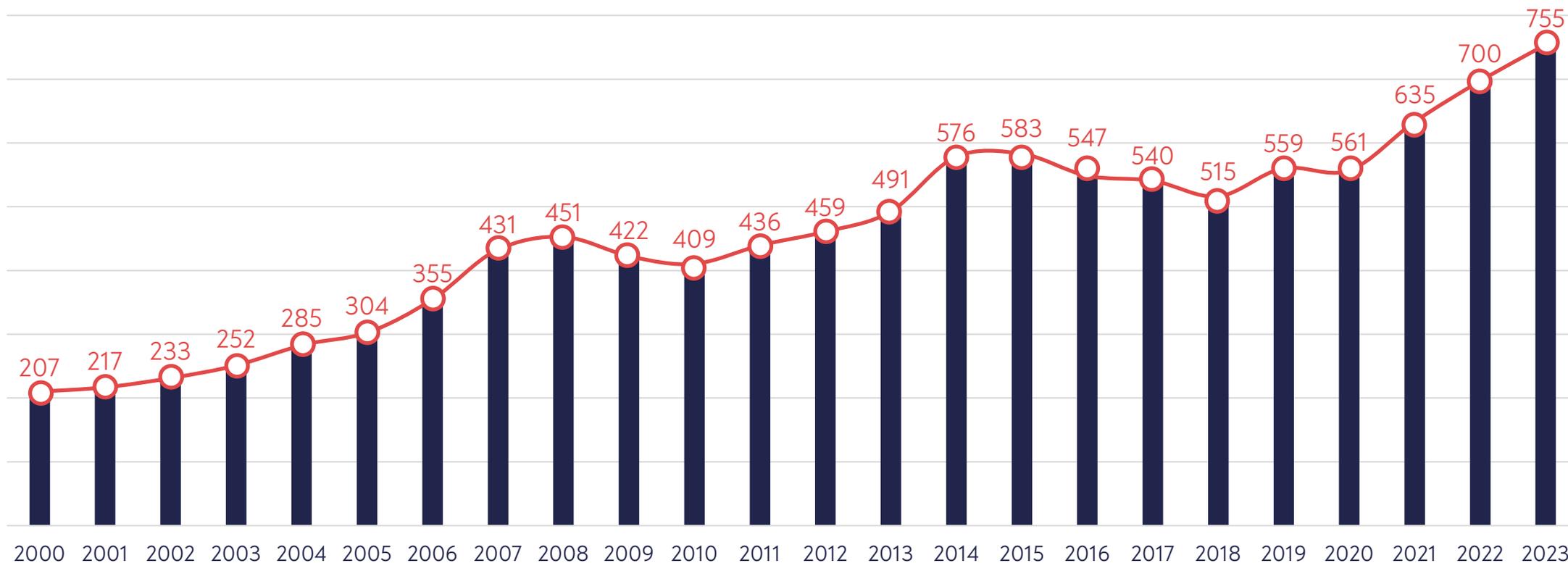
Число построенных квартир в Российской Федерации*

(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.

Без учета статистической информации по Донецкой Народной Республике (ДНР), Луганской Народной Республике (ЛНР), Запорожской и Херсонской областям.

Россияне назвали покупку жилья лучшим способом вложения денег

56%

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

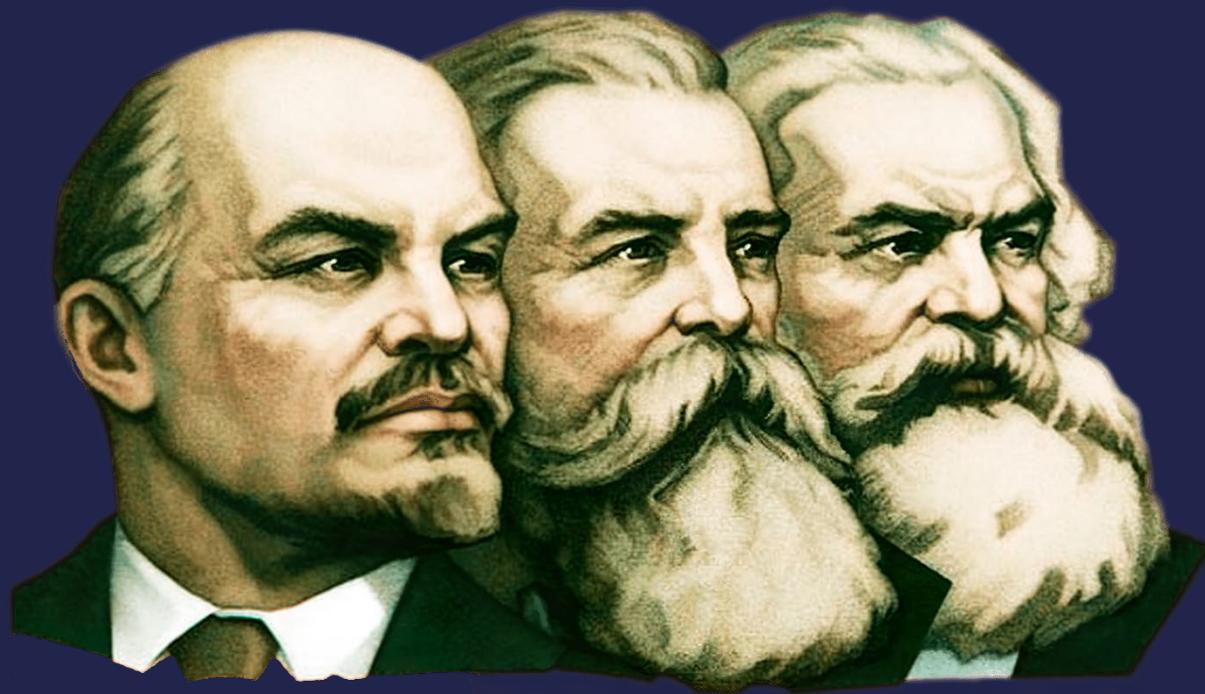
Необходимость подготовки законопроекта вызвана тем, что большое количество граждан вкладывают средства в строительство, в первую очередь многоквартирных жилых домов, с целью последующего приобретения квартир в собственность, но их права в настоящее время нередко нарушаются. В практике есть случаи, когда 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.

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)»





2023 – РЫНОК ПОБЕДИВШЕГО СОЦИАЛИЗМА

Ситуация до дела Паначева

«...до рассмотрения ВС дела Паначева, в судебной практике можно было встретить одно единственное дело, в котором суд отказал гражданину во включении его требований в реестр требований о передаче жилых помещений только на основании приобретения им нескольких квартир».

Юридическое научное экспертное заключение Егорова А.В., Мифтахутдинова Р.Т. и Зайцева О.Р.



КАРДИНАЛЬНОЕ ИЗМЕНЕНИЕ СУДЕБНОЙ ПРАКТИКИ

Анализ судебной практики после дела Паначева



ИЗ НИХ В

47% дел

суды отказали или
включили 1 квартиру

Различия статистики в зависимости от инстанции



Количество квартир (объектов),
включенных в РТУС



Случаи отказов во включении требований о передаче 1 квартиры

«Таким образом, заявитель уже включен в реестр требований участников строительства в отношении жилых помещений в нескольких объектах, следовательно, довод апелланта о намерении приобретения спорной квартиры в личных нуждах не является аргументированным и опровергается вышеприведенными установленными обстоятельствами»

«Требования заявительницы и ее близких родственников (муж и сын) ранее уже были учтены в реестре требований участников строительства... Помещения конструктивно между собой связаны быть не могут»



Одновременно с этим суды включают в РТУС требования о передаче:



5 квартир



6 квартир



7 квартир

ОСНОВАНИЯ ДЛЯ ВКЛЮЧЕНИЯ

Наиболее распространенные основания для включения требований о передаче 2 и более квартир в РТУС



ИЗ НИХ ПО ОСНОВАНИЯМ:

- 28 Для родственников
- 11 Объединение смежных квартир (перепланировка)
- 11 2 квартиры для личных
- 1 Отказ в пересмотре

Приобретение жилья для родственников

1. Суды сужают понятие «родственники и близкие люди» до круга ближайших родственников и при рассмотрении таких споров оценивают степень родства

2. Чаще всего достаточно предоставления заявителем подробных пояснений по вопросу, кому из родственников приобреталось жилье, а также доказательств родственных связей

3. Доказательством приобретения жилья для родственников может служить завещание



Попытки обхода ограничений

ДЕЛО № А41-79349/2022

о банкротстве ЖСК «Надежда Ступино»

Окружной суд обратил внимание на факт изначального приобретения заявителем 10 квартир по договорам долевого участия и последующее перераспределение требований по договорам цессии из расчета по две квартиры на каждого из родственников



Приобретение нескольких квартир для объединения

1. Суды учитывает количественный состав семьи заявителя



2. Необходимо доказать наличие смежных стен и расположение квартир на одном этаже (в одном крыле)



Исключение требований, включенных в РТУС до дела Паначева

1. Инициаторы – Фонд или конкурсный управляющий
2. Рассматривается в порядке ст. 60 Закона о банкротстве или п. 8 ст. 71 Закона о банкротстве в новой редакции
3. Консенсус в судебной практике отсутствует
4. Отказы в исключении суды не ограничиваются процессуальными основаниями, а исследуют наличие признаков профессионального инвестора

Негативная для инвесторов практика

1. Исключили требования из РТУС по заявлению Фонда



2. Исключили требования из РТУС по заявлению нового застройщика



Обзор судебной практики по рассмотрению требований граждан-инвесторов в делах о банкротстве застройщиков



**КАК ИНВЕСТОРАМ,
ВЛОЖИВШИМ В ЖИЛУЮ НЕДВИЖИМОСТЬ,
ЗАЩИТИТЬ СВОИ ПРАВА В СЛУЧАЕ
БАНКРОТСТВА ЗАЙСТРОЙЩИКА?**

**Вспомнить своих близких родственников,
нуждающихся в жилье**

**СЕМЬЯ –
ЭТО ГЛАВНОЕ...**





Даниил Савченко

адвокат,
управляющий партнер Арбитраж.ру,
исполнительны директор БК



✉ sdm@arbtr.legal

☎ +7 (909) 736 55 64

📍 [legally_bald](#)



Арбитраж.ру
юридическая фирма