



*Хотите знать больше о банкротном праве?
Присоединяйтесь к группе «Банкротное право»
<https://www.facebook.com/groups/297400100598495/>*

Список источников по теме **«Банкротство застройщиков»**

© Составление, Зайцев О.Р., 2010 - 2017. <https://www.facebook.com/oleg.r.zaitsev>

подготовлено в т.ч. с использованием системы анализа судебной практики Caselook

Правовые источники

- Федеральный закон от 29.07.2017 № 218-ФЗ «О публично-правовой компании по защите прав граждан - участников долевого строительства при несостоятельности (банкротстве) застройщиков и о внесении изменений в отдельные законодательные акты Российской Федерации».
- Федеральный закон от 03.07.2016 № 304-ФЗ "О внесении изменений в Федеральный закон "Об участии в долевом строительстве многоквартирных домов и иных объектов недвижимости и о внесении изменений в некоторые законодательные акты Российской Федерации" и отдельные законодательные акты Российской Федерации" (применение БЗ к таунхаусам).
- Федеральный закон от 29.12.2015 № 391-ФЗ «О внесении изменений в отдельные законодательные акты Российской Федерации» (введение урегулирования обязательств застройщика).
- Федеральный закон от 02.07.2011 № 210-ФЗ «О внесении изменений в Федеральный закон «О несостоятельности (банкротстве)» и статьи 17 и 223 Арбитражного процессуального кодекса Российской Федерации в части установления особенностей банкротства застройщиков, привлекавших денежные средства участников строительства (т.н. «Закон о банкротстве застройщиков»).
- Федеральный закон от 26.10.2002 N 127-ФЗ "О несостоятельности (банкротстве)".
- Федеральный закон от 30.12.2004 N 214-ФЗ "Об участии в долевом строительстве многоквартирных домов и иных объектов недвижимости и о внесении изменений в некоторые законодательные акты Российской Федерации".
- Правила принятия заключения о возможности или невозможности передачи имущества и обязательств застройщика лицу, имеющему намерение стать приобретателем (утв. пост. Правительства РФ от 09.08.2016 № 760).
- Приказ Минэкономразвития РФ от 20.02.2012 N 72 "Об утверждении Федерального стандарта профессиональной деятельности арбитражных управляющих "Правила ведения Реестра требований о передаче жилых помещений".
- Определение Конституционного Суда РФ от 29.03.2016 N 529-О "Об отказе в принятии к рассмотрению жалобы гражданина Емельянова Алексея Вячеславовича на нарушение его конституционных прав пунктом 2 статьи 3, пунктом 2 статьи 4, пунктом 2 статьи 7 и пунктом 2 статьи 33 Федерального закона "О несостоятельности (банкротстве)"

(нет проблемы в том, что дольщик с неденежным требованием о передаче квартиры не может инициировать дело о банкротстве застройщика).

- Определение Конституционного Суда РФ от 25.02.2016 N 353-О "Об отказе в принятии к рассмотрению жалобы гражданина Старикова Александра Петровича на нарушение его конституционных прав пунктами 1 и 2 статьи 5, статьями 201.6 и 201.7 Федерального закона "О несостоятельности (банкротстве)" (законность невключения в РЖП текущего требования о передаче квартиры); аналогично в определении от 25.02.16 # 354-О.

- Определение Конституционного Суда РФ от 14.01.2014 № 2-О по запросу ВАС РФ о проверке конституционности части 3 статьи 13 Федерального закона «Об участии в долевом строительстве многоквартирных домов и иных объектов недвижимости и о внесении изменений в некоторые законодательные акты Российской Федерации» и пункта 1 статьи 131 Федерального закона «О несостоятельности (банкротстве)».

- Определение Конституционного Суда РФ от 11.05.2012 N 754-О "Об отказе в принятии к рассмотрению жалобы закрытого акционерного общества "Профессиональный футбольный клуб ЦСКА" на нарушение конституционных прав и свобод подпунктами 3 и 4 пункта 1 статьи 201.9 Федерального закона "О несостоятельности (банкротстве)" (конституционность приоритета дольщиков – граждан).

- Определение Конституционного Суда РФ от 17.07.2012 N 1389-О "Об отказе в принятии к рассмотрению жалобы граждан Кафтарева Оксаны Викторовны, Романченко Нелли Николаевны и Юрковой Екатерины Николаевны на нарушение их конституционных прав абзацем первым пункта 4 статьи 201.1 Федерального закона "О несостоятельности (банкротстве)" (конституционность передачи дела о банкротстве застройщика по месту нахождения объекта или дольщиков).

- Постановление Пленума Верховного Суда РФ N 10, Пленума ВАС РФ N 22 от 29.04.2010 "О некоторых вопросах, возникающих в судебной практике при разрешении споров, связанных с защитой права собственности и других вещных прав" (пункты 59 – 61).

- Постановление Пленума ВАС РФ от 23.07.2009 N 63 "О текущих платежах по денежным обязательствам в деле о банкротстве" (пункт 8).

- Постановление Пленума ВАС РФ от 11.07.2011 №54 «О некоторых вопросах разрешения споров, возникающих из договоров по поводу недвижимости, которая будет создана или приобретена в будущем».

- Определение Верховного Суда РФ от 14.12.2010 N 4-В10-34.

- Обобщение судебно-арбитражной практики ФАС Поволжского округа о несостоятельности (банкротстве) застройщиков или инвесторов, привлекавших денежные средства граждан при строительстве многоквартирных жилых домов; о признании права собственности на недостроенные здания; о порядке выделения земельных участков для строительства жилых домов // http://faspo.arbitr.ru/pract/obzori_suda/2313.html.

- Обобщение практики рассмотрения Арбитражным судом Амурской области заявлений о включении в реестр требований кредиторов лиц, заключивших договоры долевого участия в строительстве с должником // http://www.arbitr.ru/upimg/14870ED2F65295B660277E13DC23F947_ОБОБЩЕНИЕ%20ВКЛЮЧЕНИЕ%20В%20РЕЕСТР%20ДОЛЬЩИКОВ.doc.

- Постановление ФАС ЗСО от 24.12.2013 № А67-4252/2010 (если участник строительства уже включен в реестр требований кредиторов с денежным требованием, то он не может поменять его на требование в реестре требований о передаче жилых помещений).

- Определение Арбитражного суда Красноярского края от 14.06.2012 по делу № А33-2805/2009 к420 (включение в реестр по жилью по незарегистрированному ДДУ)

http://kad.arbitr.ru/PdfDocument/13115734-c61a-413f-9596-a914cdb60516/A33-2805-2009_20120614_Opredelenie.pdf).

постановления Президиума ВАС РФ:

- от 15.07.2014 N 15636/13 (КАЛИНА) (неприменение к таунхаусам правил о банкротстве застройщиков; без оговорки).
- от 15.07.2014 N 4100/14 (Ивлиева пр. Центр Авторских Медицинских Технологий и Новаций) (переход из реестра жилья в денежный реестр как новое требование, восстановление пропущенного срока по ст. 201.13).
- от 13.05.2014 № 15943/11 (Орлова пр. Энергостройкомплект-М) (включение в реестр доли на равных с другими условиями).
- от 15.04.2014 N 13962/12 (Илюшина пр. Универсал-Авто) (прекращение залога на квартиру в связи с расторжением ДДУ и новой продажей квартиры другому дольщику).
- от 11.03.2014 N 16768/13 (Метком пр. Сибстрой) (требование о передаче нежилого помещения не включается в реестр требований о передаче жилых помещений, а заявляется в денежном выражении по 35 Пленуму; продажа подрядчиком помещения по ДДУ квалифицирована как уступка требования о передаче помещения из договора с заказчиком; требование подрядчика о передаче помещения за выполненные работы как текущее).
- от 25.06.2013 № 14520/12 (Попова пр. СвятоГрад-Инвест) (равенство всех дольщиков при признании собственности).
- от 23.04.2013 № 14452/12 (Универсалстройинвест) (срок на заявление требований дольщиком с даты его уведомления и его восстановление).
- от 23.04.2013 № 13239/12 (Гагаринец) (переквалификация с одного реестра на другой).
- от 12.03.2013 № 15510/12 (Экспресс) (включение в реестр по жилью по незарегистрированному ДДУ и переквалификация с одного реестра на другой).
- от 27.03.2012 N 15961/11 (БалтСтройИнвест) (при передаче квартир по 201.11 не требуется предварительной регистрации собственности застройщика на них; признание собственности на квартиру по текущему требованию).

Президиум ВС РФ:

- Обзор судебной практики ВС РФ № 3 (2016) (утв. Президиумом ВС РФ 19.10.16) (п. 7 практики СКЭС) (застройщиком может быть признано не только лицо, с которым у дольщиков заключены договоры, но и организация, фактически аккумулирующая денежные средства, переданные для строительства многоквартирного дома; цель института БЗ - защита участников строительства от злоупотреблений застройщиков, совершаемых путем иного правового оформления своих отношений по привлечению денежных средств) (*по опр. СКЭС от 22.08.16 № 304-ЭС16-4218 (Цыбрий пр. Металлургмаркет)*).
- Обзор судебной практики Верховного Суда Российской Федерации N 1 (2015) (утв. Президиумом Верховного Суда РФ 04.03.15) (Разъяснения по вопросам, возникающим в судебной практике, вопрос 8) (требование об уплате неустойки за нарушение договора об участии в долевом строительстве предъявляется в деле о банкротстве застройщика).
- 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 04.12.13) (п. 1: если иск о признании ПС предъявлен до введения наблюдения в отношении застройщика, то он

продолжает рассматриваться СОЮ; п. 4: требования граждан - участников долевого строительства, не являющиеся требованиями о передаче жилых помещений или денежными требованиями, подведомственны судам общей юрисдикции").

определения Судебных коллегий ВС РФ:

- СКЭС от 25.08.17 № 307-ЭС16-20971 (если части дольщиков суд признал доли в праве общей собственности на недострой, то у остальных ипотека осталась только на оставшиеся у застройщика доли).
- СКЭС от 22.05.17 № 303-ЭС16-19319 (Ганьжин пр. Бомарше) (при двойной продаже квартир продавец отвечает по деликту и перед последующим покупателем от второго покупателя).
- СКЭС от 27.04.17 № 305-ЭС16-3662(4) (Ваш первый капитал пр. Конюхова) (при исключении требований из РЖП в связи с признанием ПС на ЖП и их передачей следует учитывать реальные состояние и стоимость ЖП).
- СКЭС от 03.04.17 № 305-ЭС14-1186(8) (Пономаренко пр. Финансовая корпорация) (преддоговор КП квартиры и договор КП векселя прикрывают КП квартиры).
- СКЭС от 17.03.17 № 305-ЭС15-16522 (Харитонов пр. Мосинжстрой) (основной целью введения законодателем особых правил БЗ являлось обеспечение приоритетной защиты граждан - участников строительства как непрофессиональных инвесторов; поэтому даже если в ДоБ не применяются правила о БЗ, суд вправе по аналогии применить п. 8 ст. 201.11 о признании ПС на ЖП; один покупатель вправе обжаловать опр. АС в ДоБ о признании ПС другого покупателя на ЖП; перерегистрация ПС вторым покупателем на третье лицо не препятствует обжалованию опр. о признании его ПС).
- СКЭС от 23.01.17 № 305-ЭС16-10886 (Гуйганова пр. Алеутстрой) (не является злоупотребление заявлением дольщиком в РТК неустойки, которую она не заявляла в СОЮ).
- СКГД от 10.01.17 № 8-КГ16-24 (Медведева пр. Ивановская Домостроительная Компания) и 8-КГ16-25 (Кузов пр. Ивановская Домостроительная Компания) (если иск о признании ПС предъявлен до введения наблюдения в отношении застройщика, то он продолжает рассматриваться СОЮ).
- СКЭС от 21.11.16 № 305-ЭС14-5756 (Департамент гор. им. г. Москвы пр. Беговая-Плаза) (в силу п. 3 ст. 3 Закона об инвестициях нежилые помещения, подлежащие передаче ППО по инвестконтракту, не входят в конкурсную массу; у ППО есть иск об обязанности передать их в натуре по ст. 398 ГК, который подлежит рассмотрению в деле о банкротстве, поскольку это может затронуть кредиторов – при этом те, на кого эти нежилые помещения уже зарегистрированы, должны быть привлечены третьими лицами в обособленном споре).
- СКЭС от 17.11.16 № 305-ЭС16-6006(7) (Данилова пр. Передовые технологии) (включение в РТК неустойки за просрочку передачи ЖП).
- СКЭС от 03.10.16 № 305-ЭС16-6006 (2) (Пыкин пр. Передовые технологии) и № 305-ЭС16-6006(4) (Дубинов пр. Передовые технологии) (дольщика включили в РЖП при наличии решения СОЮ о признании ПС на квартиры; неустойка за просрочку передачи ЖП при невведении дома в эксплуатацию исчисляется до фактической передачи владения несмотря на эти решения; эта неустойка 4.2 очередь).
- СКЭС от 22.08.16 № 304-ЭС16-4218 (Цыбрий пр. Metallurgmarket) (цель законодательного регулирования БЗ – защита дольщиков от злоупотреблений застройщиков путем осуществления манипуляций с правовыми схемами привлечения денег; возможно применение правил о БЗ к имеющему ЗУ лицу, которое не привлекало деньги напрямую; признаки в этом деле – должник учредитель ЖСК, деньги от продажи

квартир ЖСК перечислял должнику; цель схемы – обход Закона о долевом строительстве, разрешающему продавать квартиры только после разрешения на строительство) (вкл. в Обзор судебной практики ВС РФ № 3 (2016) (утв. Президиумом ВС РФ 19.10.16)) (видеозапись обсуждения на заседании Банкротного клуба 10.10.16 см. <https://www.youtube.com/watch?v=jOitAg1pEVI>).

- СКЭС от 09.03.16 № 308-ЭС15-16377 (Желдорипотека пр. Южная электрическая компания и др.) (иск о признании отсутствующим права на квартиры, переданные должником второму покупателю в ходе судебного спора с первым; из двух дольщиков сильнее тот, кто первый получил владение, если только он не недобросовестный).

- СКЭС от 21.01.16 № 304-ЭС15-12057 (Зверева (Федосеева) пр. Месхети) (РЖП – часть РКТ; при пропуске срока на переход из РЖП в РТК по аналогии применяются правила об опоздавшей первой очереди и дольщик удовлетворяется в 3 очередь, но после перешедших в срок).

- СКЭС от 26.10.15 № 308-ЭС15-6308 (Саврасова пр. Панельстрой) (после передачи недостроя ЖСК и завершения КП требование о включении в РЖП означает требование о признании членом ЖСК).

- СКЭС от 29.09.2015 № 307-ЭС15-8607 (Моисеенко пр. АМД) (дольщик внес 36 млн. руб. по приходным ордерам, но застройщик не отразил это в учете – само по себе это не означает необоснованности требований; другим дольщикам в такой ситуации в этом деле требования признавали обоснованными, а ему нет – это нарушает равенство).

- СКЭС от 17.09.2015 № 307-ЭС15-5012 (Богданова пр. СтройВестКомпания) (если одним дольщикам признали право на квартиру по п. 8 ст. 201.11, то другому дольщику отказывать нельзя в силу принципа равенства, если он оплатил квартиру и на нее нет притязаний третьих лиц (даже если квартира не передана?)).

- СКЭС от 31.07.15 № 305-ЭС15-3229 (Лукиянов пр. ЖСК Ваниль) (нельзя исключать право пайщика инициировать банкротство ЖСК).

- СКЭС от 24.02.2015 N 305-ЭС14-1186 (Миронович пр. Финансовая корпорация) (признание АС права на долю в незавершенке исходя из равенства истца с другими дольщиками, которым СОЮ его признали).

- СКГД от 02.09.2014 N 31-КГ14-4 (Захаров пр. Волгастройдевелопмент) (требование о взыскании штрафа за неисполнение обязательства по передаче квартиры рассматривается СОЮ, а не АС в деле о банкротстве застройщика, поскольку истец получил квартиру в собственность).

- СКГД от 14.05.2013 N 4-КГ13-4 (Туркевич и др.) (иски о признании собственности на квартиры, предъявленные до введения наблюдения в отношении застройщика в СОЮ, и в ходе наблюдения остаются в СОЮ).

- СКГД от 26.03.2013 № 71-КГ12-5 (Рейнер и др. пр. «СтройИнвест-2010») (рассмотрение требований о недействительности части договора застройщика и об убытках в СОЮ).

позиция покупателя недвижимости при банкротстве продавца

- пост. През. ВАС от 17.06.14 № 2826/14 (кредитор, заключивший с должником соглашение о предоставлении в качестве отступного недвижимости, в случае неисполнения этого соглашения не вправе обращаться с требованием о регистрации за ним права собственности на указанные объекты, тем более после открытия в отношении должника КП; владение было передано кредитору).

- СКЭС от 26.12.16 № 308-ЭС15-12123 (Гамма) (незарегистрированный покупатель недвижимости при банкротстве продавца идет в РТК).

- СКЭС от 28.12.16 № 308-ЭС16-12236 (Вольнов пр. Агрофирма Солнечная) (незарегистрированный покупатель недвижимости при банкротстве продавца не может требовать исключения ее из конкурсной массы, а идет в РТК; исполнение в натуре было бы предпочтением; последующее признание СОЮ права собственности этому не препятствует; владеть не зарегистрированными в ЕГРП участками нельзя) (вкл. в Обзор ВС № 1 (2017)).
- Обзор судебной практики ВС № 1 (2017) (утв. Президиумом ВС 16.02.17) (п. 16 практики СКЭС) (незарегистрированный покупатель недвижимости при банкротстве продавца не может требовать исключения ее из конкурсной массы, а идет в РТК; исполнение в натуре было бы предпочтением) (по опр. СКЭС от 28.12.16 № 308-ЭС16-12236).
- СКЭС от [12.10.]17 № 305-ЭС17-12927 (Мосфундаментстрой-6 пр. Строительное управление-83 Мосфундаментстрой) (требование о регистрации перехода ПС на недвижимость, как и требование о передаче владения подлежат рассмотрению в деле о банкротстве продавца по ст. 100 ЗоБ).

Основная литература

- Алтухов А.В. Гражданско-правовая защита прав участников долевого строительства многоквартирных домов при несостоятельности (банкротстве) застройщика. Дисс. ... к.ю.н. М., 2015 (http://istina.msu.ru/media/dissertations/dissertation/933/d46/11223244/Dissertatsiya_A.V._Altuhova.pdf).
- Анисимов К.В. Банкротство застройщика. Как добиться включения своих требований в реестр // Арбитражная практика. 2013. № 3.
- Егоров А.В. Банкротство организаций – застройщиков // Вестник Высшего Арбитражного Суда Российской Федерации. 2007. № 4 (http://arbitr.ru/upimg/28637A5D59170847D2FFBD6E2CA1E45C_egorov.pdf).
- Дягилев А. Дольщики-спорщики // ЭЖ-Юрист. 2007. N 18.
- Зеленцова Н.В. Особенности формирования конкурсной массы застройщика-банкрота с точки зрения правовой природы прав требования дольщика // Вестник ФАС Московского округа. 2013. № 4.
- Новокшонова М.С. Защита прав участников долевого строительства при банкротстве застройщика // Судебная практика в Западной Сибири. 2012. № 3.
- Каплин С.Ю. Застройщик находится на стадии банкротства. Когда кредиторы получают объекты незавершенного строительства? // Арбитражная практика. 2014. №5.
- Кудухов А.В. Особенности возникновения права собственности на недвижимое имущество, не введенное в эксплуатацию // Российская юстиция. 2008. № 4.
- Кузнецов А.П. Банкротство застройщика: теория и практика защиты прав граждан – участников строительства. М.: Статут, 2015.
- Мифтахутдинов Р.Т. Гл. 21. Банкротство застройщиков // Банкротство хозяйствующих субъектов: учебник для бакалавров / отв. ред. И.В. Ершова, Е.Е. Енькова. М.: Проспект, 2016.
- Мифтахутдинов Р.Т. Особенности банкротства застройщиков. К вопросу о телеологическом толковании норм параграфа 7 главы IX Федерального закона «О несостоятельности (банкротстве)» // Судья. 2016. N 7.
- Уддина В.З. Банкротство застройщика: новеллы законодательства и судебная практика // Вестник ФАС Московского округа. 2012. № 6.
- Шишмарева Т.П. Защита прав дольщиков по договору участия в долевом строительстве при признании застройщика несостоятельным (банкротом) // Правовые вопросы строительства. 2010. № 1.

Аудио- и видеоматериалы

- Видеозапись вебинара О.Р. Зайцева «Банкротство застройщиков: актуальные вопросы судебной практики» (12.04.2013) // http://m-logos.ru/webinars/law/bankrotstvo_zastroishikov_aktualnye_voprosy_sudebnoi_praktiki/05042013_05042013/.
- Видеозапись семинара О.Р. Зайцева «Банкротство застройщиков: актуальные вопросы судебной практики и новеллы законодательства» в Интерфаксе 09.09.16 // <http://www.obplaw.ru/press/4862/>.