



YURBUROU

баланс в движении

Влияние закона о банкротстве на совершение сделок с недвижимостью

ООО "Юридическое бюро"

тел.: +7(495)625-95-24

www.yurbureau.ru

E.Kazankova@yurbureau.ru

2018





YURBUREAU

б а л а н с в д в и ж е н и и

- ✓ более 10 лет успешной юридической практики
- ✓ профессиональная команда юристов
- ✓ активное занятие практикой «Сопровождение сделок с недвижимостью», «Due diligence объектов недвижимости»
- ✓ большой опыт ведения банкротных дел в качестве представителей различных сторон процесса (должник, кредитор, арбитражный управляющий)

ООО "Юридическое бюро"

тел.: +7(495)625-95-24

www.yurbureau.ru

E.Kazankova@yurbureau.ru

2018



YURBUREAU
баланс в движении

Содержание

1. Какие сделки могут быть оспорены по банкротным основаниям?
Последствия признания сделок недействительными.
2. Почему эти риски касаются **большинства** совершаемых **сделок**?
3. Как понять – контрагент уже банкрот, станет им в ближайшее время или финансово состоятелен? **Источники информации**, которые необходимо использовать при анализе банкротных рисков.
4. Как снизить **риски** оспаривания сделки по банкротным основаниям?

Нормативное регулирование

- Гражданский кодекс РФ;
- Федеральный закон от 26.10.2002 № 127-ФЗ «О несостоятельности (банкротстве)»;
- Постановление Пленумов ВС РФ и ВАС РФ № 10/22 от 29 апреля 2010 г. «О некоторых вопросах, возникающих в судебной практике при разрешении споров, связанных с защитой права собственности и других вещных прав»;
- Постановление Пленума Верховного Суда Российской Федерации № 45 от 13 октября 2015 г. «О некоторых вопросах, связанных с введением в действие процедур, применяемых в делах о несостоятельности (банкротстве) граждан»;
- Информационное письмо Президиума ВАС РФ от 25.11.2008 № 127 «Обзор практики применения арбитражными судами статьи 10 Гражданского кодекса Российской Федерации»;
- Постановление Пленума ВАС РФ № 63 от 23 декабря 2010 г. «О некоторых вопросах, связанных с применением главы III.1 Федерального закона «О несостоятельности (банкротстве)»;
- Постановление Пленума ВАС РФ № 32 от 30 апреля 2009 г. «О некоторых вопросах, связанных с оспариванием сделок по основаниям, предусмотренным Федеральным законом «О несостоятельности (банкротстве)».

ООО "Юридическое бюро"

тел.: +7(495)625-95-24

www.yurbureau.ru

E.Kazankova@yurbureau.ru

2018

Основные понятия

- *«Гражданин, который не способен удовлетворить требования кредиторов по денежным обязательствам и (или) исполнить обязанность по уплате обязательных платежей, может быть признан несостоятельным (банкротом) по решению арбитражного суда».* (п. 1 ст. 25 ГК РФ)
- *«Несостоятельность (банкротство) — признанная арбитражным судом неспособность должника в полном объеме удовлетворить требования кредиторов по денежным обязательствам и (или) исполнить обязанность по уплате обязательных платежей».* (п. 1 ст. 2 ФЗ «О несостоятельности (банкротстве)»)
- *«Кредиторы – лица, имеющие по отношению к должнику права требования по денежным обязательствам и иным обязательствам, об уплате обязательных платежей, о выплате выходных пособий и об оплате труда лиц, работающих или работавших по трудовому договору».* (п. 6 ст. 2 ФЗ «О несостоятельности (банкротстве)»)
- *«Реализация имущества гражданина - реабилитационная процедура, применяемая в деле о банкротстве к признанному банкротом гражданину в целях соразмерного удовлетворения требований кредиторов».* (п. 17 ст. 2 ФЗ «О несостоятельности (банкротстве)»).

ООО "Юридическое бюро"

тел.: +7(495)625-95-24

www.yurbureau.ru

E.Kazankova@yurbureau.ru

2018

Цели банкротства

Реабилитация
должника

Уравнивание всех
кредиторов,
«справедливость в
беде»

Упорядоченная
реализация
имущества должника



**оспаривание сделок как
один из способов
наполнения конкурсной
массы**



ООО "Юридическое бюро"
тел.: +7(495)625-95-24
www.yurbureau.ru
E.Kazankova@yurbureau.ru
2018

Основания оспаривания сделок в деле о банкротстве

ст. 10, 168 ГК РФ –
злоупотребление правом

Специальные «банкротные» основания оспаривания:

- сделка с неравноценным встречным исполнением (ч.1 ст. 61.2. ФЗ «О банкротстве»);
- Сделка с намерением причинить вред имущественным правам кредиторов (ч.2 ст. 61.2. ФЗ «О банкротстве»);
- сделка с преимущественным удовлетворением интересов одного из кредиторов (ст. 61.3. ФЗ «О банкротстве»)



Последствия признания сделки недействительной для Покупателя по ней

Суд выносит определение о признании сделки недействительной

имущество будет истребовано у контрагента и возвращено в конкурсную массу

покупатель по такой сделке становится кредитором должника и вместе с другими встает в очередь

риск остаться как без приобретенного имущества, так и без потраченных на его приобретение средств

ООО "Юридическое бюро"
тел.: +7(495)625-95-24
www.yurbureau.ru
E.Kazankova@yurbureau.ru
2018



Открытые источники, из которых можно узнать об УЖЕ возбужденном деле о банкротстве:

- ЕФРСБ – уведомления о намерении обратиться с заявлением о банкротстве лица (<https://bankrot.fedresurs.ru/>)
- Коммерсант – уведомления о намерении обратиться с заявлением о банкротстве лица (<https://www.kommersant.ru/bankruptcy>)
- КадАрбитр – дело о банкротстве лица, поданное в отношении него заявление (<https://kad.arbitr.ru>)
- ЕГРЮЛ – (при возбужденной процедуре) сведения об арбитражном управляющем (<https://egrul.nalog.ru/>)
- www.casebook.ru

ООО "Юридическое бюро"

тел.: +7(495)625-95-24

www.yurbureau.ru

E.Kazankova@yurbureau.ru

2018

«Будущее» банкротство – как определить?

Возможная несостоятельность – комплексная проверка :

- [КАД Арбитр](https://kad.arbitr.ru) – проверка споров с участием лица, взыскания задолженностей, оспаривания сделок (<https://kad.arbitr.ru>)
- [www.casebook](http://www.casebook.ru)
- [Сайты судов общей юрисдикции](https://sudrf.ru/) – проверка споров с участием лица, взыскания задолженностей, оспаривания сделок (<https://sudrf.ru/>, <https://www.mos-gorsud.ru/>)
- [ЕГРЮЛ \(ФНС\)](https://egrul.nalog.ru/) – различные сервисы по проверке ЮЛ, данные о недостоверности адреса; отсутствии связи с ЮЛ по адресу регистрации; несданной отчетности; наличии задолженности по налогам (<https://egrul.nalog.ru/>)
- [ФССП](http://fssprus.ru/) – возбужденные исполнительные производства в отношении ФЛ и ЮЛ (<http://fssprus.ru/>)

ООО "Юридическое бюро"

тел.: +7(495)625-95-24

www.yurbureau.ru

E.Kazankova@yurbureau.ru

2018

Чек-лист по проверке контрагента по сделке



ФССП РФ

возбужденные исполнительные производства

<http://fssprus.ru/>



ЕФРСБ

уведомления о намерении обратиться с заявлением

<https://bankrot.fedresurs.ru/>



Коммерсантъ

уведомления о намерении обратиться с заявлением

<https://www.kommersant.ru/bankruptcy>



ЕГРЮЛ (ФНС)

сведения об арбитражном управляющем

<https://egrul.nalog.ru/>



Арбитражные суды

споры с участием лица

<https://kad.arbitr.ru/>



Суды общей юрисдикции

споры с участием лица

<https://sudrf.ru/>
<https://www.mos-gorsud.ru/>



ООО "Юридическое бюро"

тел.: +7(495)625-95-24

www.yurbureau.ru

E.Kazankova@yurbureau.ru

2018

Как снизить риски оспаривания сделки по банкротным основаниям?



- Расчеты по договору по реальной стоимости (полной цене) имущества
- Привлечение оценщика для оценки рыночной стоимости имущества / учет публичной информации онлайн о кадастровой стоимости объекта
- Безналичная форма расчетов, например, путем аккредитива (чтобы оставались неопровержимые следы исполнения сделки),

ООО "Юридическое бюро"

тел.: +7(495)625-95-24

www.yurbureau.ru

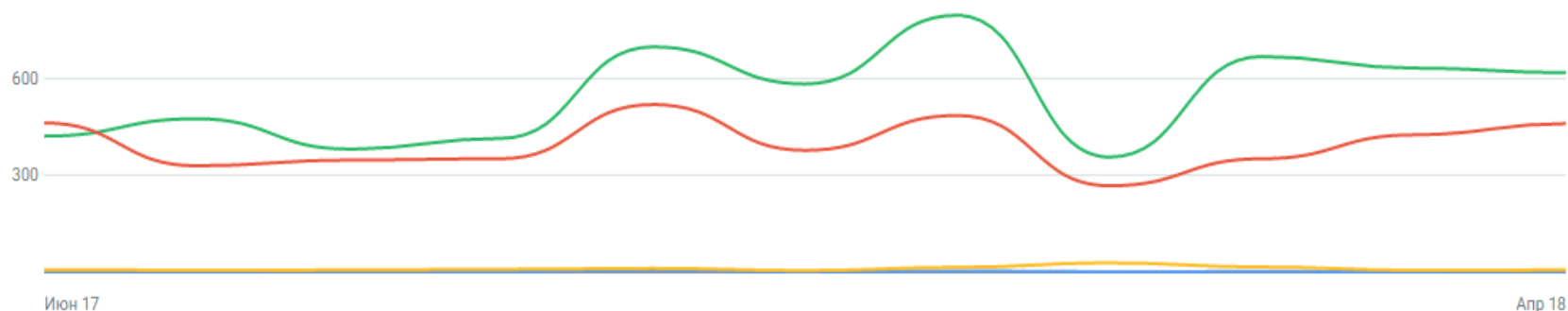
E.Kazankova@yurbureau.ru

2018

Статистика оспаривания сделок при банкротстве

Всего за последний год было рассмотрено 11 251 заявление о признании сделки недействительной в рамках дел о банкротстве.

Исходы рассмотрений



❑ Не определен исход ✅ Удовлетворено ❑ Частично удовлетворено ❌ Отказано в удовлетворении ✅ Возвращено без рассмотрения

6 462 • 57,4%

Удовлетворено полностью
или частично

4 674 • 41,5%

Отказано

1 892 • 16,8%

Обжаловано

147 • 7,8%

Отменено полностью
или частично

Дополнительная информация

- Другие наши вебинары по вопросам недвижимости доступны на нашем сайте по адресу:
<http://www.yurbureau.ru/services/webinars/>
- Чек-лист - также будет доступен на нашем сайте после проведения настоящего вебинара.



ООО "Юридическое бюро"
тел.: +7(495)625-95-24
www.yurbureau.ru
E.Kazankova@yurbureau.ru
2018

Спасибо за внимание!



YURBUREAU
баланс в движении

Контакты:

- Сайт: www.yurbureau.ru
- Facebook: www.facebook.com/yurbureau
- Телефон: +7 495 625 95 24
- E.Kazankova@yurbureau.ru

ООО "Юридическое бюро"

тел.: +7(495)625-95-24

www.yurbureau.ru

E.Kazankova@yurbureau.ru

2018