

Информационная брошюра
В ПОМОЩЬ ДОЛЬЩИКАМ ПРИ БАНКРОТСТВЕ
ЗАСТРОЙЩИКА

вопросы и ответы

Дорогие друзья!

Банкротство застройщика – большое потрясение для любого человека, вложившего средства в долевое строительство жилья.

Согласно действующему законодательству дольщики в случае банкротства застройщика имеют приоритет даже перед кредиторами и подрядчиками. Однако, к сожалению, мало кто из дольщиков знает, как реализовать свои права. Эта брошюра расскажет, как максимально сохранить свои деньги, вложенные в строительство квартиры. Это ваша инструкция к действию, если вы услышали, что в отношении вашего застройщика введена процедура банкротства.

Брошюра подготовлена в соответствии с Федеральным законом от 26.10.2002 №127-ФЗ «О несостоятельности (банкротстве)» (далее - Закон).

В декабре 2012 года Государственной думой Российской Федерации принят закон об обязательном страховании ответственности застройщиков, привлекающих денежные средства участников строительства. С 1 января 2014 года застройщики смогут привлекать средства участников строительства, только если застрахуют гражданскую ответственность на неисполнение или ненадлежащее исполнение своих обязательств по передаче жилого помещения в соответствии с заключенным договором или оформят договор поручительства с банком. Это значит, что даже в случае банкротства застройщика дольщик, заключивший договор в рамках Федерального закона от 30.12.2004 №214-ФЗ «Об участии в долевом строительстве многоквартирных домов.....», вернет вложенные средства в полном объеме. Долевое строительство станет более надежным.

Включение в реестр требований кредиторов

Для справки

В соответствии с Законом кредиторами организации банкрота являются лица, имеющие по отношению к нему права требования по денежным и иным обязательствам. Указанные требования должны быть предъявлены в рамках возбужденной процедуры банкротства.

Банкротство состоит из следующих этапов (процедур):

1. Наблюдение.
2. В случае, если по итогам наблюдения выявлена возможность восстановления платежеспособности застройщика, то в отношении него возможно введение процедуры внешнего управления или финансового оздоровления.
3. Если восстановление платежеспособности невозможно, то в отношении застройщика вводится конкурсное производство для максимального удовлетворения требований кредиторов и ликвидации юридического лица.

В случае возбуждения в отношении застройщика процедуры банкротства первое, что необходимо сделать участнику строительства (дольщику), - это заявить свои требования в деле о банкротстве.

Чтобы предъявить свои требования, участнику строительства необходимо обратиться в арбитражный суд, рассматривающий дело о банкротстве, с заявлением о включении требования о передаче жилого помещения в реестр требований кредиторов застройщика.

Законом предусмотрено, что арбитражный управляющий обязан уведомить всех выявленных участников строительства о возбуждении в отношении застройщика процедуры банкротства. Однако полагаться на это не стоит, лучше взять инициативу в свои руки и, не дожидаясь уведомления, самостоятельно обратиться в арбитражный суд с заявлением о включении в реестр требований кредиторов застройщика.

С даты вынесения арбитражным судом определения о введении в отношении застройщика процедуры банкротства в ходе проведения наблюдения и всех последующих процедур участниками строительства могут быть заявлены требования о передаче жилых помещений и (или) денежные требования.

Реестр требований кредиторов подлежит закрытию по истечении двух месяцев с даты опубликования сведений о признании должника банкротом и об открытии конкурсного производства.

Требования кредиторов, заявленные после закрытия реестра требований кредиторов, удовлетворяются за счет оставшегося после удовлетворения требований кредиторов, включенных в реестр требований кредиторов, имущества должника.

При банкротстве юридического лица-застройщика Законом предусмотрена особенность - ведение двух реестров требований:

1. Реестр требований, в который включаются требования о передаче жилых помещений.
2. Реестр требований кредиторов по денежным требованиям.

Рекомендуется заявлять требования о передаче жилых помещений, так как они в случае необходимости могут быть преобразованы в денежные требования.

Что необходимо для составления и подачи заявления в арбитражный суд о включении в реестр требований кредиторов?

Закон не предусматривает какой-либо обязательной формы заявления о включении требований в реестр требований кредиторов о передаче жилых помещений, однако в заявлении должны быть указаны:

- наименование арбитражного суда, в котором рассматривается дело о банкротстве застройщика и в который подается заявление;
- наименование застройщика и его адрес;
- регистрационные данные застройщика - юридического лица (ОГРН

юридического лица);

- наименование (фамилия, имя, отчество) участника строительства и его адрес;
- описание требования к должнику;
- обязательство, из которого возникло требование застройщика перед участником строительства, и срок исполнения такого обязательства.

В заявлении кредитора могут быть указаны иные имеющие отношение к рассмотрению дела о банкротстве сведения.

Следует отметить, что информация о любом возбужденном деле о банкротстве находится в свободном доступе на официальном интернет-сайте Высшего арбитражного суда РФ по адресу: kad.arbitr.ru. Сайт содержит всю необходимую информацию. Дополнительную информацию, включая сведения об арбитражном управляющем, можно получить на сайте fedresurs.ru.

К заявлению о включении в реестр требований кредиторов застройщика обязательно прилагаются документы, подтверждающие обоснованность требований участника строительства:

документ, подтверждающий наличие требований участника строительства в отношении жилого помещения, т.е. договор, подтверждающий приобретение прав на такое жилое помещение.

документ, подтверждающий выполнение участником строительства своих обязательств по договору (подтверждение оплаты).

документы, подтверждающие направление копии заявления с приложениями арбитражному управляющему и должнику (почтовые квитанции).

Подготовленное заявление со всеми приложениями направляется в арбитражный суд, рассматривающий дело о банкротстве застройщика, заказным письмом с уведомлением в адрес суда либо подается в канцелярию суда.

Согласно требованиям Закона, кредиторы вправе предъявить свои требования к должнику в течение тридцати календарных дней с даты опубликования в газете «Коммерсантъ» сообщения о введении в отношении должника процедуры наблюдения.

Указанный срок не является пресекательным, предъявленные требования по истечении тридцатидневного срока будут рассматриваться в следующей процедуре банкротства застройщика. Следует отметить, что процедура банкротства имеет нормативные сроки, в том числе для принятия тех или иных решений. Например, собрание участников строительства должно быть проведено не позднее, чем через два месяца с даты утверждения судом конкурсного управляющего. Поэтому не стоит затягивать с подачей заявления, так как ключевые вопросы могут быть разрешены без вашего участия.

Арбитражный суд принимает заявление к производству и назначает дату рассмотрения. В случае признания требования участника строительства обоснованным, арбитражный суд выносит определение о включении указанного требования в реестр требований о передаче жилых помещений или в реестр

требований кредиторов застройщика (если заявлены денежные требования). Нахождение участника строительства в том или ином реестре не влияет на его права и обязанности, отличие состоит только в способах удовлетворения его требований.

Реестр о передаче жилых помещений представляет собой единую систему записей, содержащих сведения о кредиторах - участниках строительства и их требованиях к застройщику о передаче жилого помещения, а именно:

- фамилию, имя, отчество, вид и реквизиты документа, удостоверяющие личность, место жительства, а также почтовый или электронный адрес - для физического лица;
- сумму, уплаченную кредитором застройщику по договору, предусматривающему передачу жилого помещения, и (или) стоимость переданного застройщику имущества в рублях;
- размер неисполненных обязательств участника строительства перед застройщиком по договору, предусматривающему передачу жилого помещения, в рублях (в том числе стоимость не переданного имущества, указанную в таком договоре);
- сведения о жилом помещении (в том числе о его площади), являющемся предметом договора, предусматривающего передачу жилого помещения, а также сведения, идентифицирующие объект строительства в соответствии с таким договором;
- основания возникновения требования кредитора;
- дату внесения требования кредитора в реестр.

В целях защиты нарушенных прав участников строительства Законом предусмотрено преимущественное право удовлетворения их требований, включенных в реестр.

Реестр требований кредиторов по денежным обязательствам также имеет свои особенности. В частности в таком реестре не три очереди, как обычно, а четыре. В третью очередь включаются требования участников строительства физических лиц, имеющих требования в отношении жилых помещений, а в четвертую - требования всех остальных кредиторов, в том числе участников строительства - физических лиц, имеющих требования в отношении нежилых помещений, а также участников строительства, являющихся юридическими лицами.

В случае преобразования требований участников строительства в денежные требования погашение таких требований происходит также в преимущественном порядке.

Законом определена очередность погашения денежных требований кредиторов в деле о банкротстве застройщика.

В первую очередь производятся расчеты по требованиям граждан, перед которыми должник несет ответственность за причинение вреда жизни или здоровью, путем капитализации соответствующих повременных платежей, компенсации морального вреда.

Во вторую - расчеты по выплате выходных пособий и оплате труда лиц, работающих или работавших по трудовому договору, и по выплате вознаграждений авторам результатов интеллектуальной деятельности.

В третью - расчеты по денежным требованиям граждан-участников строительства.

В четвертую - с другими кредиторами.

Таким образом, денежные требования участников строительства имеют определенные преимущества перед конкурсными кредиторами, включенными в четвертую очередь реестра (инвесторы, подрядчики, банки и т.д.), так как их требования погашаются раньше. Более того, погашение требований участников строительства производится из денежных средств, вырученных от реализации объекта незавершенного строительства и прав на земельный участок.

Удовлетворение требований кредиторов - участников строительства

Закон предусматривает три варианта:

1. Путем передачи объекта незавершенного строительства.
2. Путем передачи жилых помещений.
3. Путем погашения денежных требований.

Погашение требований участников строительства путем передачи объекта незавершенного строительства.

В рамках процедур в деле о банкротстве (финансового оздоровления, внешнего управления, конкурсного производства) предусматривается возможность погашения требований участников строительства путем передачи им объекта незавершенного строительства. Такая процедура предусматривает необходимость создания участниками строительства жилищно-строительного кооператива (ЖСК) или иного специализированного потребительского кооператива.

Решение о передаче объекта незавершенного строительства ЖСК, а также решение о создании ЖСК принимается на собрании участников строительства, которое должно быть проведено не ранее чем через один месяц и не позднее чем через два месяца с даты утверждения арбитражного управляющего.

Помимо кредиторов, в создании ЖСК могут участвовать и третьи лица, если после завершения строительства жилых помещений будет больше, чем необходимо для удовлетворения требований всех участников строительства.

При создании ЖСК его члены вносят в качестве паевых взносов переданные им права застройщика на объект незавершенного строительства и земельный участок, а также в установленный уставом такого кооператива срок денежные средства для завершения строительства.

Согласие арендодателя земельного участка на передачу участникам строительства прав застройщика на этот участок не требуется.

Арбитражный управляющий обеспечивает передачу прав на объект и земельный участок ЖСК на основании определения арбитражного суда о передаче

объекта незавершенного строительства. Государственная регистрация перехода прав на объекты возможна только после государственной регистрации кооператива. С момента регистрации перехода прав к такому кооперативу переходят право собственности на объект незавершенного строительства и право собственности или права и обязанности арендатора в отношении земельного участка.

Передача объекта незавершенного строительства может быть осуществлена при одновременном соблюдении следующих условий:

1. Стоимость прав застройщика на объект незавершенного строительства и земельный участок не превышает более чем на пять процентов совокупный размер требований участников строительства, либо тремя четвертыми голосов кредиторов четвертой очереди, за исключением юридических лиц - участников строительства, принято решение о согласии на передачу объекта незавершенного строительства.

2. Имущества, которое остается у должника после передачи объекта незавершенного строительства, достаточно для погашения текущих платежей, требований кредиторов первой и второй очереди.

3. В реестре требований кредиторов отсутствуют требования кредиторов, не являющихся участниками строительства, по обязательствам, обеспеченным залогом прав застройщика на объект незавершенного строительства и земельный участок, либо указанные кредиторы согласились на передачу объекта незавершенного строительства.

4. После завершения строительства конкретного объекта жилых помещений в нем достаточно для удовлетворения требования всех участников строительства, включенных в реестр требования кредиторов и реестр требований о передаче жилых помещений.

5. Объект незавершенного строительства принадлежит застройщику на праве собственности.

6. Земельный участок, на котором находится объект незавершенного строительства, принадлежит застройщику на праве собственности или на ином имущественном праве, например, на праве аренды.

7. Участниками строительства принято решение о создании ЖСК или иного специализированного потребительского кооператива.

Внимание! Реализация данного варианта удовлетворения требований участников строительства, может потребовать дополнительных затрат. В частности, если имущества, которое остается у должника после передачи объекта незавершенного строительства, недостаточно, на депозитный счет арбитражного суда участниками строительства или третьими лицами вносятся денежные средства в размере превышения совокупного размера текущих платежей и требований кредиторов первой и второй очереди над стоимостью имущества застройщика, но не более двадцати процентов стоимости прав застройщика на объект незавершенного строительства и земельный участок.

После передачи объекта незавершенного строительства ЖСК требования участников строительства считаются удовлетворенными. Завершение строительства