

Алгоритм передачи квартир в домах, введенных в эксплуатацию после введения в отношении Застройщика процедуры наблюдения

- 1. Получение разрешения на ввод объекта в эксплуатацию.**

Только наличие данного документа подтверждает окончание строительства жилого дома и возможность его эксплуатации.
- 2. Заключение Застройщиком договора на управление и эксплуатацию жилым домом с УК.**

Заключение данного договора необходимо для обеспечения нормальной эксплуатации жилого дома и входящих в него систем, включая общее имущество будущих собственников.
- 3. Выдача Застройщиком смотровых ордеров участникам долевого строительства либо подтверждение УК, что они готовы предоставлять дольщикам возможность осмотреть квартиру по предъявлению зарегистрированного ДДУ (для регионов).**

Цель мероприятия - предоставить участникам долевого строительства возможности осмотреть квартиру. Акт не дает право пользования квартирой, не обязывает нести расходы, связанные с ее содержанием.
- 4. Постановка жилого дома и квартир в нем на кадастровый учет.**

Постановка жилого дома и квартир в нем на кадастровый учет – установленный законом юридический механизм, подтверждающий создание объекта недвижимости и фиксирующий его характеристики. Без учета дома в ГКН невозможно будет передать квартиру дольщику (пайщику). С момента присвоения кадастрового номера появляется как таковой объект недвижимости – квартира.
- 5. Оценка квартир в жилом доме**

Обязательная процедура, установленная Законом о банкротстве. По закону о банкротстве до созыва собрания участников строительства, на котором будет рассматривать вопрос о возможности передачи дольщикам (пайщикам) квартир арбитражный управляющий обязан соотнести стоимость квартир с совокупным размером требований участников строительства, включенных в реестр требований кредиторов. При проведении оценки оценщик обязан осмотреть дом в целом и каждую квартиру в отдельности. Осмотр квартир делается сразу после постановки дома государственному кадастровый учет до передачи квартир дольщикам в пользования. Услуги оценщиков оплачиваются за счет средств застройщика.
- 6. Фактическое заселение кредиторов - участников строительства**

В соответствии с Законом о банкротстве квартиры в домах, введенных в эксплуатацию, могут быть переданы дольщикам (пайщикам) только после проведения собрания участников строительства и вынесения судом судебного акта. Следовательно, до проведения собрания и принятия судом определения –передача квартиры участнику строительства по Акту приемки-передачи невозможна. Между тем, застройщик и дольщик (пайщик) могут подписать соглашение о передаче квартиры во временное пользование: по такому соглашению участник строительства получит ключи и право доступа в квартиру. При этом, чтобы сделать возможной передачу квартиры уже в собственность дольщика (пайщика), срок пользования должен быть ограничен моментом созыва управляющим собрания участником строительства. С момента подписания названного Соглашения на дольщиков (пайщиков) будет возложена обязанность по оплате коммунальных платежей. Обращаем внимание, что в такие соглашения могут быть подписаны исключительно с участниками строительства, заявившими в деле о банкротстве требования о включении в реестр по передаче жилых помещений.
- 7. Проведение собрания участников строительства, принятие на нем решения о погашении требований кредиторов - участников строительства путем передачи им квартир. Обращение в суд с ходатайством о погашении требований кредиторов-участников строительства путем передачи им квартир. Рассмотрение АС МО ходатайства и вынесение соответствующего определения.**

Собрание участников строительства проводится по инициативе арбитражного управляющего. Информацию о дате проведения собрания участников вы можете получить в Едином федеральном реестре сведений о банкротстве (размещается в Интернете) или на сайте банка Российский капитал (раздел достройка объектов СУ 155) Решение на собрании принимаются 3/4 голосов участников строительства, включенных в реестр требований по передаче жилых помещений. После принятия собранием

участников решения о передаче квартир дольщикам, арбитражный управляющий обращается в суд с ходатайством о передаче квартир. После принятия соответствующего определения о передаче квартир у вас появляется право зарегистрировать право собственности на квартиру. После принятия названного определения погашаются требования участников строительства, учтенные в реестре.