

объекта в данном случае ложится на плечи участников ЖСК.

Погашение требований участников строительства путем передачи им жилых помещений.

Закон урегулировал ситуацию, когда строительство многоквартирного дома завершено на момент начала рассмотрения дела о банкротстве либо в ходе конкурсного производства. В этом случае конкурсный управляющий выносит на рассмотрение собрания участников строительства вопрос об обращении в арбитражный суд с ходатайством о погашении требований участников строительства путем передачи им в собственность жилых помещений в этом многоквартирном доме. В определении о передаче участникам строительства жилых помещений указывается, какое жилое помещение передается каждому участнику строительства.

Законом предусмотрены условия, одновременное соблюдение которых дает право осуществить передачу жилых помещений участникам строительства:

1. Наличие полученного в порядке, установленном законодательством о градостроительной деятельности, разрешения на ввод в эксплуатацию многоквартирного дома, строительство которого завершено.
2. Застройщиком и участниками строительства не подписаны передаточные акты или иные документы о передаче участникам строительства жилых помещений.
3. Стоимость передаваемых жилых помещений не превышает более чем на пять процентов совокупный размер требований участников строительства, включенных в реестр требований кредиторов и реестр требований о передаче жилых помещений, или тремя четвертями голосов кредиторов четвертой очереди, за исключением юридических лиц - участников строительства, принято решение о согласии на передачу участникам строительства жилых помещений.
4. Имущества, которое остается у должника после передачи участникам строительства жилых помещений, достаточно для погашения текущих платежей, требований кредиторов первой и второй очереди.
5. В реестре требований кредитор отсутствуют требования кредиторов, не являющихся участниками строительства, по обязательствам, обеспеченным залогом прав застройщика на многоквартирный дом, строительство которого завершено, земельный участок, передаваемые жилые помещения, либо указанные кредиторы согласились на передачу участникам строительства жилых помещений.
6. Всем участникам строительства передаются жилые помещения в соответствии с условиями договоров, предусматривающих передачу жилых помещений, и передаваемых жилых помещений достаточно для удовлетворения требований всех участников строительства.

Погашение требований граждан - участников строительства по денежным обязательствам

В случае невозможности создания ЖСК либо вынесения арбитражным судом определения об отказе в удовлетворении ходатайства о передаче объекта

незавершенного строительства и земельного участка, требования участников строительства преобразовываются в денежные требования и подлежат погашению в составе требований кредиторов, соответственно, третьей и четвертой очереди.

Также у участника строительства есть право самостоятельно отказаться от исполнения договора, предусматривающего передачу жилого помещения и обратиться в суд с денежными требованиями к застройщику.

Необходимо обратить внимание на тот факт, что денежные требования физических лиц по договорам, предусматривающим передачу жилых помещений, подлежат включению в третью очередь реестра требований кредиторов застройщика, а юридические лица и иные кредиторы - в четвертую.

Размер требований участника строительства складывается из суммы, уплаченной им по договору, предусматривающему передачу жилого помещения, и суммы реального ущерба. Такой ущерб определяется в виде разницы между стоимостью жилого помещения (определенной на дату расторжения договора, предусматривающего передачу жилого помещения) и суммой денежных средств, уплаченных до расторжения этого договора.

Таким образом, закон предусматривает возмещение участнику строительства не только суммы, уплаченной им по договору, но и возмещение реального убытка.

Удовлетворение таких требований производится за счет денежных средств, вырученных от продажи объекта незавершенного строительства. Причем большая часть этих средств идет на погашение требований участников строительства - физических лиц, включенных в третью очередь реестра требований кредиторов застройщика.

В случае реализации объекта строительства, принадлежащего застройщику на праве собственности, и земельного участка, принадлежащего застройщику на праве собственности или ином праве (в том числе аренды, субаренды), средства, вырученные от реализации указанных объектов и (или) прав на них, перечисляются покупателем на специальный банковский счет должника. Из зачисленных на этот счет средств восемьдесят пять процентов средств направляется на погашение денежных требований участников строительства (в том числе в части реального ущерба, за исключением процентов и иных санкций). Удовлетворение данных требований происходит в порядке очередности, установленной Законом.

Однако если объект незавершенного строительства находится в залоге, то 60% направляются на погашение требований залогодержателей, в том числе и участников строительства, которые являются залогодержателями в силу 214-ФЗ, и 25 % направляются на погашение требований остальных участников строительства.

Вопросы

Как быть участникам строительства, уже расторгнувшем договор долевого участия и вставшим в реестр кредиторов с денежными требованиями? Возможно ли, учитывая вступившие в действие поправки, преобразовать свои денежные требования обратно в требования по передаче жилого помещения?

Такие денежные требования нельзя преобразовать обратно в требования о

передаче жилых помещений. Для сохранения возможности предъявить застройщику в рамках дела о банкротстве требование о передаче жилого помещения представляется целесообразным расторгать договор участия в долевом строительстве только после введения в отношении застройщика процедуры банкротства.

Применяются ли положения Закона к отношениям, связанным с привлечением денежных средств граждан не в рамках 214-ФЗ?

Да, применяются. Согласно статье 201.1 Закона арбитражный суд вправе признать наличие у участника строительства требования о передаче жилого помещения или денежного требования, в том числе в следующих случаях:

1. Заключение договора участия в долевом строительстве.
2. Заключение договора купли-продажи жилого помещения в объекте строительства.
3. Заключение предварительного договора участия в долевом строительстве или предварительного договора купли-продажи жилого помещения в объекте строительства.
4. Заключение договора займа, обязательства по которому в части возврата суммы займа прекращаются с передачей жилого помещения в многоквартирном доме после завершения его строительства в собственность.
5. Внесение денежных средств и (или) иного имущества в качестве вклада в складочный капитал товарищества на вере (командитного товарищества) с последующей передачей жилого помещения в многоквартирном доме после завершения его строительства в собственность.
6. Заключение договора простого товарищества в целях осуществления строительства многоквартирного дома с последующей передачей жилого помещения в таком многоквартирном доме в собственность.
7. Выдача векселя для последующей оплаты им жилого помещения в многоквартирном доме.
8. Внесение денежных средств в жилищно-строительный кооператив в целях участия в строительстве многоквартирного дома.
9. Заключение иных сделок, связанных с передачей денежных средств и (или) иного имущества в целях строительства многоквартирного дома и последующей передачей жилого помещения в таком многоквартирном доме в собственность.

При этом любое лицо, которое осуществляло привлечение денежных средств или имущества участников строительства, подпадает под действие Закона, однако в связи с тем, что такое лицо фактически не имеет прав ни на земельный участок, ни на объект строительства, хотя такой должник будет отвечать всем своим имуществом, участники строительства смогут предъявить и удовлетворить только денежные требования.

Можно ли предъявлять требования о передаче жилых помещений к застройщику, если строительство дома еще не начиналось, земельный участок не

оформлен, разрешение на строительство не выдавалось?

В указанной ситуации не имеет смысла заявлять требования о передаче жилого помещения, так как в дальнейшем передача объекта незавершенного строительства участникам строительства будет невозможна, поскольку не соблюдены основные условия для осуществления такой передачи. В данном случае целесообразнее заявить денежные требования, так как при установлении размера денежных требований дольщиков, помимо требований по возврату уплаченной денежной суммы (по договору), также учитывается размер убытков в виде реального ущерба.

Возможно ли одновременное включение в реестр требований о передаче жилых помещений и в реестр требований денежных средств в части возмещения убытков в виде реального ущерба? Или убытки в виде реального ущерба применяются только при предъявлении денежных требований?

С учетом того, что согласно Закону, предусмотрена возможность предъявления участниками строительства требований о передаче жилых помещений и (или) денежных требований, можно сделать вывод, что в случае предъявления требования о передаче жилого помещения участник строительства может предъявить требование и быть включенным в реестр требований в части убытков.

Однако могут возникнуть трудности при установлении размера денежного требования, так как размер убытков в виде реального ущерба рассчитывается как разница между стоимостью жилого помещения (определенной на дату расторжения договора, предусматривающего передачу жилого помещения), которое должно было быть передано участнику строительства, и суммой денежных средств, уплаченных до расторжения этого договора, и (или) стоимостью переданного застройщику имущества (определенной договором, предусматривающим передачу жилого помещения).

Таким образом, размер убытков в виде реального ущерба применим только при установлении денежного требования. При этом участник строительства может предъявить денежное требование по возмещению убытков, взысканию неустоек (штрафов, пеней) и иных финансовых санкций в связи с неисполнением застройщиком своих обязательств.

Каков порядок организации ЖСК? Может ли данная организация заключить договор подряда со строительной компанией, чтобы та достраивала дом? Может ли ЖСК передать часть достроенных строительной компанией квартир в счет оплаты выполненных работ?

После передачи объекта ЖСК, указанный кооператив действует в соответствии с жилищным и гражданским законодательством. В связи с этим, ЖСК вправе заключать любые сделки, не противоречащие законодательству.

Как быть в ситуации, если застройщик перед банкротством вывел все ликвидные активы?

В соответствии с главой 3.1 Закона сделки, совершенные должником или другими лицами за счет должника, могут быть признаны недействительными.

В частности недействительными могут быть признаны сделки, совершенные должником в течение одного года до принятия заявления о признании банкротом или после принятия указанного заявления в случае неравноценного встречного исполнения обязательств другой стороной сделки (подозрительная сделка). Также сделка, совершенная должником в целях причинения вреда имущественным правам кредиторов, может быть признана арбитражным судом недействительной, если такая сделка была совершена в течение трех лет до принятия заявления о признании должника банкротом или после принятия указанного заявления.

Таким образом, любые сделки по выводу активов могут быть рассмотрены как сделки, направленные на причинение вреда кредиторам, и признаны недействительными.

В случае признания сделки недействительной все, что было передано застройщиком или иным лицом за счет застройщика или в счет исполнения обязательств перед застройщиком, а также изъято у застройщика по сделке, признанной недействительной в соответствии с Законом, подлежит возврату в конкурсную массу.

Кроме того, учредители застройщика несут дополнительную ответственность перед участниками строительства наряду с самим застройщиком. Контролирующие застройщика лица несут ответственность по денежным обязательствам застройщика и (или) обязанностям по уплате обязательных платежей с момента приостановления расчетов с кредиторами по требованиям о возмещении вреда, причиненного имущественным правам кредиторов в результате исполнения указаний контролирующих застройщика лиц, или исполнения текущих обязательств при недостаточности его имущества, составляющего конкурсную массу.

Каким образом определяется стоимость прав застройщика и размер требований участников строительства?

Стоимость имущества застройщика определяется на основании отчета об оценке. Арбитражный управляющий для проведения оценки имущества застройщика привлекает оценщиков. Оценка имущества застройщика проводится оценщиком, который должен соответствовать требованиям, установленным законодательством Российской Федерации об оценочной деятельности, и не может являться заинтересованным лицом в отношении арбитражного управляющего, застройщика и его кредиторов. Обращаем внимание, что участники строительства вправе обжаловать результаты оценки имущества должника в судебном порядке. В отношении определения стоимости объекта, установлению подлежит рыночная стоимость данного объекта.

В соответствии с Законом, размер требований участника строительства складывается из суммы, уплаченной им по договору, предусматривающему передачу жилого помещения, и суммы реального ущерба.

Реальный ущерб определяется в виде разницы между стоимостью жилого помещения (определенной на дату расторжения договора, предусматривающего передачу жилого помещения), которое должно было быть передано участнику строительства, и суммой денежных средств, уплаченных до расторжения этого договора.

Стоимость жилого помещения, которое должно было быть передано участнику строительства, определяется оценщиком, привлекаемым арбитражным управляющим. Соответствующий отчет об оценке направляется арбитражным управляющим участнику строительства и в арбитражный суд.

Как быть в ситуации, когда участник строительства не хочет вступать в ЖСК, каким образом будут удовлетворяться его требования?

Закон предусматривает возможность отказаться от участия в передаче объекта незавершенного строительства ЖСК, а соответственно, и от участия в самом ЖСК. В данном случае требования участников строительства о передаче жилых помещений, отказавшихся от участия в ЖСК, преобразовываются в денежные требования в порядке, установленном законом, и подлежат погашению в составе требований кредиторов соответственно третьей и четвертой очереди реестра требований кредиторов застройщика.