## В ПОМОЩЬ ДОЛЬЩИКАМ В СЛУЧАЕ БАНКРОТСТВА ЗАСТРОЙЩИКА

Информация подготовлена в соответствии с Федеральным законом от 26.10.2002 № 127-ФЗ «О несостоятельности (банкротстве)»

## Чем регламентируется процедура банкротства и особенности банкротства застройщика?

Федеральным законом от 26.10.2002 № 127-ФЗ «О несостоятельности (банкротстве)» (далее – Закон о банкротстве, Федеральный закон). Особенности банкротства застройщика регламентируются параграфом 7 Главы IX указанного закона.

## **Что такое банкротство, какие процедуры применяются в рамках дела о банкротстве?**

Банкротство - признанная судом невозможность должника (застройщика) удовлетворить требования кредиторов по денежным обязательствам (например, договор долевого участия) и обязательным платежам (например, налоги и т.п.).

Банкротом юридическое лицо становится с момента введения конкурсного производства (процедура, применяемая в деле о банкротстве); до этого - при применении иных процедур (наблюдение, финансовое оздоровление, внешнее управление) - должник банкротом не является.

## Всего процедур, применяемых в деле о банкротстве, 5:

- 1) наблюдение,
- 2) финансовое оздоровление,
- 3) внешнее управление,
- 4) конкурсное производство,
- 5) мировое соглашение.

30.07.2015 Арбитражный суд Ивановской области вынес определение о принятии заявления к производству и назначении судебного разбирательства по делу № A17-4841/2015 в отношении заявления о признании ОАО «Ивановская Домостроительная Компания» (далее — ОАО «ДСК») несостоятельным (банкротом). Возбуждено производство по делу о банкротстве.

В соответствии с пунктом 6 статьи 42 Закона о банкротстве **Арбитражному суду Ивановской области предстоит рассмотреть** обоснованность заявления о признании **ОАО** «ДСК» банкротом. Согласно пункту 3 статьи 48 Закона о банкротстве по результатам рассмотрения обоснованности заявления о признании должника банкротом арбитражный суд может вынести одно из следующих определений:

- о признании требований заявителя обоснованными и введении наблюдения;
- об отказе во введении наблюдения и оставлении такого заявления без рассмотрения;

об отказе во введении наблюдения и о прекращении производства по делу о банкротстве.

Наблюдение - процедура, применяемая в деле о банкротстве к должнику в целях обеспечения сохранности его имущества, проведения анализа финансового состояния должника, составления реестра требований кредиторов и проведения первого собрания кредиторов.

**При наблюдении** должник банкротом еще не признается и может функционировать с некоторыми ограничениями (Глава IV Закона о банкротстве), судом утверждается временный управляющий, который проводит анализ финансово-хозяйственной деятельности должника.

С даты вынесения арбитражным судом определения о введении наблюдения в отношении застройщика, в ходе проведения наблюдения и всех последующих процедур, применяемых в деле о банкротстве застройщика, требования о передаче жилых помещений и (или) денежные требования участников строительства, за исключением требований в отношении текущих платежей, могут быть предъявлены к застройщику только в рамках дела о банкротстве застройщика.

**Как участнику строительства станет известно, что введена процедура** наблюдения?

Временный управляющий **в пятидневный срок с даты** его утверждения уведомляет всех известных ему участников строительства<sup>1</sup> о введении наблюдения и о возможности предъявления участниками строительства требований о передаче жилых помещений.

Сообщение о введении наблюдения опубликовывается:

включается в Единый федеральный реестр сведений о банкротстве (http://bankrot.fedresurs.ru/) и опубликовывается в газете «Коммерсантъ» (http://www.kommersant.ru/bankruptcy/).

## Включение в реестр требований кредиторов.

<sup>&</sup>lt;sup>1</sup> Участник строительства - физическое лицо, юридическое лицо, Российская Федерация, субъект Российской Федерации или муниципальное образование, имеющие к застройщику требование о передаче жилого помещения или денежное требование.

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

В течение тридцати календарных дней с даты опубликования сообщения о введении наблюдения для участия в первом собрании кредиторов кредиторы вправе предъявить свои требования к должнику.

Требования, предъявленные по истечении тридцатидневного срока, будут рассматриваться в рамках следующих процедур, применяемых в деле о банкротстве.

Требования направляются в арбитражный суд, должнику и временному управляющему с приложением документов, подтверждающих обоснованность этих требований. По закону право на подачу заявления принадлежит стороне договора, заключенного с должником. При этом кредитор вправе доверить подачу такого заявления иному лицу (при условии оформления доверенности).

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

Закон не предусматривает какой-либо обязательной формы заявления о включении требований в реестр требований кредиторов (реестр требований 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.

При рассмотрении обоснованности требований участника строительства арбитражный суд определяет два момента:

1) устанавливает наличие требований о передаче жилых помещений или денежных требований.

Закон определяет случаи<sup>2</sup>, при которых Арбитражный суд вправе признать

<sup>&</sup>lt;sup>2</sup> 1) заключение договора участия в долевом строительстве;

<sup>2)</sup> заключение договора купли-продажи жилого помещения в объекте строительства;

<sup>3)</sup> заключение предварительного договора участия в долевом строительстве или предварительного договора купли-продажи жилого помещения в объекте строительства;

наличие у участника строительства требования о передаче жилого помещения. К таким случаям относится заключение договора участия в долевом строительстве;

2) устанавливает факт полной или частичной оплаты, осуществленной участником строительства во исполнение своих обязательств перед застройщиком по договору, предусматривающему передачу жилого помещения.

# 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. Если у участника строительства договор с ОАО «Ивановская Домостроительная Компания, необходимо подтвердить направление денежных средств застройщику. Если денежные средства направлялись не ДСК, необходимо подтвердить оплату тому лицу, с кем был договор у участника строительства (далее третье лицо), и перечисление денежных средств третьим лицом Ивановской ДСК).
- документы, подтверждающие направление копии заявления с приложениями временному управляющему и должнику.

Существуют следующие варианты направления заявления о включении в реестр требований кредиторов (реестр требований о передаче жилых помещений) временному управляющему и застройшику:

- лично (с проставлением штампа, подтверждающего получение);
- по почте заказным письмом с уведомлением и описью вложений (в данном случае подтверждением направления являются почтовые квитанции об оплате отправки);

<sup>4)</sup> 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;

<sup>5)</sup> внесение денежных средств и (или) иного имущества в качестве вклада в складочный капитал товарищества на вере (коммандитного товарищества) с последующей передачей жилого помещения в многоквартирном доме после завершения его строительства в собственность;

<sup>6)</sup> заключение договора простого товарищества в целях осуществления строительства многоквартирного дома с последующей передачей жилого помещения в таком многоквартирном доме в собственность;

<sup>7)</sup> выдача векселя для последующей оплаты им жилого помещения в многоквартирном доме;

<sup>8)</sup> внесение денежных средств в жилищно-строительный кооператив в целях участия в строительстве многоквартирного дома;

<sup>9)</sup> 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.

- по электронной почте. 09.02.2016 достигнута договоренность о том, что в качестве подтверждения получения временным управляющим и Ивановской ДСК требований участника строительства суд будет принимать подтверждение получения соответствующего заявления по электронной почте (для этого необходимо распечатать Ваше электронное письмо о направлении заявления и ответное письмо временного управляющего/ОАО «ДСК» о том, что заявление получено).

Заявление со всеми приложениями направляется в Арбитражный суд Ивановской области заказным письмом с уведомлением и описью вложений либо подается в канцелярию суда. Документы, направляемые в Арбитражный суд Ивановской области, должны быть заверены (нотариально либо собственноручно. Необходимо заверить каждую страницу либо сшить весь документ и заверить его полностью, указав количество сшитых страниц).

В течение пятнадцати календарных дней со дня истечения срока для предъявления требований кредиторов должником, временным управляющим, кредиторами, предъявившими требования к должнику, могут быть предъявлены в арбитражный суд возражения относительно требований кредиторов.

Требования участника строительства, по которым возражения не поступили, могут быть рассмотрены без личного присутствия «дольщика».

<u>Требования кредиторов рассматриваются судьей арбитражного суда в</u> <u>течение месяца с даты истечения установленного срока предъявления возражений относительно требований кредиторов.</u>

По итогам рассмотрения заявления и приложенного пакета документов Арбитражный суд Ивановской области вынесет определение

о включении требований в реестр требований кредиторов;

либо об отказе во включении требований в реестр требований кредиторов.

Требование о передаче жилого помещения, признанное обоснованным арбитражным судом, подлежит включению арбитражным управляющим в реестр требований о передаче жилых помещений. Реестр требований о передаче жилых помещений ведется в отношении каждого объекта строительства.

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

1. Реестр требований, в который включаются требования о передаче жилых помещений.

**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, пред усматривающему 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.

### 2. Реестр требований кредиторов по денежным требованиям.

Реестр требований кредиторов по денежным обязательствам 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 о передаче жилых помещений, а в четвертую — требования всех остальных кредиторов, в том числе участников строительства — физических лиц, имеющих требования о передаче 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 (лиц, имеющих к застройщику требования о передаче жилых помещений или денежные требования).

### 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 не завершенного строительства и прав на земельный участок.

Временный управляющий определяет дату проведения первого собрания кредиторов. Сообщение об этом будет опубликовано в Едином федеральном реестре сведений о банкротстве (<a href="http://bankrot.fedresurs.ru">http://bankrot.fedresurs.ru</a>) не менее чем за четырнадцать дней до даты проведения собрания кредиторов.

К компетенции первого собрания кредиторов относятся:

принятие решения о введении финансового оздоровления и об обращении в арбитражный суд с соответствующим ходатайством (должно содержать предлагаемый срок финансового оздоровления, утвержденные план финансового оздоровления и график погашения задолженности);

принятие решения о введении внешнего управления и об обращении в арбитражный суд с соответствующим ходатайством (должно содержать предлагаемый срок внешнего управления);

принятие решения об обращении в арбитражный суд с ходатайством о признании должника банкротом и об открытии конкурсного производства (может содержать предлагаемый срок конкурсного производства);

образование комитета кредиторов, определение количественного состава и полномочий комитета кредиторов, избрание членов комитета кредиторов;

определение дополнительных требований к кандидатурам административного управляющего, внешнего управляющего, конкурсного управляющего;

определение кандидатуры арбитражного управляющего или саморегулируемой организации, из числа членов которой должен быть утвержден арбитражный управляющий.

На первом собрании кредиторов может быть принято решение о заключении мирового соглашения<sup>3</sup>.

финансовое оздоровление - процедура, применяемая в деле о банкротстве к должнику в целях восстановления его платежеспособности и погашения задолженности в соответствии с графиком погашения задолженности. Финансовое оздоровление вводится на срок не более чем два года. В ходе финансового оздоровления органы управления должника осуществляют свои

<sup>&</sup>lt;sup>3</sup> мировое соглашение - процедура, применяемая в деле о банкротстве на любой стадии его рассмотрения в целях прекращения производства по делу о банкротстве путем достижения соглашения между должником и кредиторами

полномочия с ограничениями, установленными законом.

внешнее управление - процедура, применяемая в деле о банкротстве к восстановления его должнику целях платежеспособности. управление вводится на срок не более чем восемнадцать месяцев, который может быть продлен в порядке, предусмотренном Федеральным законом, не более чем на шесть месяцев, если иное не установлено Федеральным законом. С даты введения внешнего управления прекращаются полномочия руководителя делами должника должника, управление возлагается внешнего требований управляющего. Вводится мораторий на удовлетворение кредиторов по денежным обязательствам и об уплате обязательных платежей, за исключением случаев, предусмотренных законом.

конкурсное производство - процедура, применяемая в деле о банкротстве к должнику, признанному банкротом, в целях соразмерного удовлетворения требований кредиторов. Конкурсное производство вводится на срок до шести месяцев. Срок конкурсного производства может продлеваться по ходатайству лица, участвующего в деле, не более чем на шесть месяцев. С даты принятия арбитражным судом решения о признании должника банкротом и об открытии конкурсного производства прекращаются полномочия руководителя должника.

To наблюдения есть, если no итогам выявлена возможность восстановления платежеспособности застройщика, то в отношении него введение процедуры внешнего управления или оздоровления. Если восстановление платежеспособности невозможно, то в отношении застройщика вводится конкурсное производство для максимального удовлетворения требований кредиторов и ликвидации юридического лица.

**В конкурсном производстве** - должник является банкротом, органы управления должника отстранены, все полномочия должника осуществляет конкурсный управляющий (Глава VII Закона о банкротстве).

Арбитражный суд на основании решения первого собрания кредиторов выносит определение о введении финансового оздоровления или внешнего управления, либо принимает решение о признании должника банкротом и об открытии конкурсного производства, либо утверждает мировое соглашение и прекращает производство по делу о банкротстве.

С даты введения финансового оздоровления, внешнего управления, признания арбитражным судом должника банкротом и открытия конкурсного производства или утверждения мирового соглашения наблюдение прекращается.

## Удовлетворение требований кредиторов – участников строительства

Закон предусматривает четыре варианта:

## 1. Путем передачи объекта незавершенного строительства.

В рамках процедур в деле о банкротстве (финансового оздоровления, внешнего управления, конкурсного производства) предусматривается возможность погашения требований кредиторов путем передачи им объекта незавершенного строительства.

В случае наличия у застройщика объекта незавершенного строительства арбитражный управляющий не ранее чем через два месяца и не позднее чем через шесть месяцев с даты его утверждения обязан вынести на рассмотрение собрания участников строительства вопрос об обращении в арбитражный суд с ходатайством о погашении требований участников строительства путем передачи прав застройщика на объект незавершенного строительства и земельный участок созданному участниками строительства жилищностроительному кооперативу или иному специализированному потребительскому кооперативу (далее - передача объекта незавершенного строительства).

Перед проведением собрания участников строительства, на котором будет рассматриваться вопрос об обращении в арбитражный суд с ходатайством о погашении требований участников строительства путем передачи объекта незавершенного строительства, арбитражный управляющий информирует участников строительства о порядке создания, функционирования, преобразования и ликвидации жилищно-строительного кооператива или иного специализированного потребительского кооператива, в том числе о правах и об обязанностях членов такого кооператива, и обеспечивает ознакомление участников строительства с указанной информацией.

Таким образом, рассматриваемая процедура предусматривает необходимость создания участниками строительства жилищно-строительного кооператива (ЖСК) или иного специализированного потребительского кооператива.

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 четвертями 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 требований всех участников строительства, включенных в реестр требований 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 объекта в данном случае ложится на плечи участников ЖСК.

В случае вынесения арбитражным судом определения о передаче объекта незавершенного строительства требования участников строительства, голосовавших против такой передачи и отказавшихся от участия в ней,

преобразовываются в денежные требования в порядке, установленном Федеральным законом, и подлежат погашению в составе требований кредиторов соответственно третьей и четвертой очереди.

С даты вынесения арбитражным судом определения о передаче объекта незавершенного строительства требования участников строительства в соответствующей части считаются погашенными, при этом требования о передаче жилых помещений в непогашенной части преобразовываются в денежные требования. Требования участников строительства в части, не погашенной в результате передачи объекта незавершенного строительства, удовлетворяются соответственно в составе требований кредиторов третьей и четвертой очереди.

При наличии у застройщика нескольких объектов незавершенного строительства жилищно-строительный кооператив или иной специализированный потребительский кооператив создается в отношении каждого такого объекта, при этом решение собрания участников строительства принимается и определение арбитражного суда выносится в отношении всех таких объектов одновременно.

## 2. Путем передачи 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 арбитражный управляющий не ранее чем через два месяца и не позднее чем через шесть месяцев с даты его утверждения (при завершении строительства в ходе конкурсного производства не позднее чем через шесть месяцев с даты его завершения) 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.

# В Законе поименованы условия, одновременное соблюдение которых дает право участникам строительства осуществить передачу жилых помещений:

- 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 кредиторов 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.

## 3. Передача жилых помещений иным застройщиком.

С 29.12.2015 при урегулировании обязательств застройщика может применяться возмездная передача его имущества (в том числе имущественных прав) и обязательств иному застройщику, который будет являться приобретателем.

Это может произойти на стадии финансового оздоровления, внешнего управления, конкурсного производства.

Реализация данного механизма возможна с учётом следующих ограничений, направленных на сохранение баланса интересов кредиторов в процедуре банкротства должника:

- 1) объект незавершенного строительства принадлежит застройщику на праве собственности;
- 2) земельный участок, на котором находится объект незавершенного строительства, принадлежит застройщику на праве собственности или на ином имущественном праве;
- 3) имущества, которое остается у должника-застройщика после передачи объекта незавершенного строительства, достаточно для удовлетворения требований арбитражного управляющего, требований по социальным обязательствам (кредиторы первой и второй очереди) или на специальный банковский счет должника внесены денежные средства в размере превышения совокупного размера требований арбитражного управляющего и требований кредиторов первой и второй очереди над оставшейся после передачи объекта стоимостью имущества застройщика.

- 4) в реестре требований кредиторов отсутствуют требования залоговых кредиторов на передаваемый объект незавершенного строительства и земельный участок (например, банки), либо указанные кредиторы согласились на передачу объекта незавершенного строительства, либо на депозитный счет арбитражного суда внесены денежные средства в размере, достаточном для погашения требований указанных кредиторов;
- 5) отсутствуют двойные продажи в отношении жилого помещения либо их требования погашаются третьем лицом (в денежной форме либо путем предоставления с согласия участника строительства ему жилого помещения, отличающегося по площади, планировке, расположению от жилого помещения, соответствующего условиям договора, предусматривающего передачу жилого помещения).

Указанный механизм передачи объекта незавершенного строительства новому застройщику позволяет соблюдать баланс между стоимостью прав застройщика на объект и земельный участок и размером требований участников строительства:

- если стоимость прав застройщика на объект незавершенного строительства и земельный участок, подлежащие передаче приобретателю, совокупный размер требований участников строительства, включенных в реестр требований кредиторов и реестр требований о передаче жилых помещений, приобретатель обязан перечислить застройщику денежные средства в размере такого превышения;
- если стоимость прав застройщика на объект незавершенного строительства и земельный участок, подлежащие передаче приобретателю, требований строительства, совокупного размера участников меньше включенных в реестр требований кредиторов и реестр требований о передаче жилых помещений, приобретатель получает право требования к застройщику в размере образовавшейся разницы. Указанные права требования приобретателя подлежат включению в реестр требований кредиторов застройщика в составе третьей и/или четвертой очереди кредиторов, в соответствии с правилами, установленными федеральным законом.

Потенциальный приобретатель направляет заявление о намерении в Арбитражный суд Ивановской области, арбитражному управляющему, в Минстрой России.

<u>К приобретателю имущества и обязательств застройщика можно</u> предъявить только требования о передаче жилых помещений.

Приобретатель исполняет за застройщика полученные от него в порядке перевода долга обязательства перед участниками строительства по передаче жилых помещений.

К имуществу застройщика, которое может быть передано приобретателю, относятся объекты незавершенного строительства и земельные участки (права на земельные участки), предназначенные для размещения объектов незавершенного строительства.

К обязательствам застройщика, которые могут быть переданы приобретателю, относятся обязательства перед участниками строительства по передаче жилых помещений.

При наличии у застройщика нескольких объектов незавершенного строительства и обязательств перед участниками строительства, имеющими требования к застройщику о передаче жилых помещений в таких объектах, такие объекты и обязательства застройщика могут быть переданы отдельно одному или нескольким приобретателям.

С 1 января 2017 года приобретателем может быть только юридическое лицо, отвечающее требованиям, предъявляемым к застройщику в соответствии с Федеральным законом от 30 декабря 2004 года № 214-ФЗ «Об участии в долевом строительстве многоквартирных домов и иных объектов недвижимости и о внесении изменений в некоторые законодательные акты Российской Федерации».

Если Арбитражный суд Ивановской области вынесет определение о передаче приобретателю имущества и обязательств застройщика, требования участников строительства, исполнение обязательств перед которыми передано приобретателю, исключаются арбитражным управляющим из реестра требований кредиторов и реестра требований о передаче жилых помещений.

Требования участников строительства в части, не погашенной в результате передачи приобретателю имущества и обязательств, удовлетворяются соответственно в составе требований кредиторов третьей и четвертой очереди.

На основании определения арбитражного суда о передаче приобретателю объекта незавершенного строительства, земельного участка и обязательств застройщика застройщик заключает с приобретателем договор (договоры) передачи объекта незавершенного строительства, земельного участка и обязательств застройщика.

Со дня передачи приобретателю объекта незавершенного строительства, земельного участка и обязательств застройщика по передаточному акту на приобретателя переходят обязательства застройщика по передаче жилых помещений участникам строительства.

## 4. Путем погашения денежных требований.

Если не был использован ни один из трех перечисленных вариантов, конкурсный управляющий уведомляет об этом арбитражный суд и уведомляет участников строительства, требования которых включены в реестр требований о передаче жилых помещений, о:

1) возможности предъявления в арбитражный суд, рассматривающий дело о банкротстве, денежного требования в течение месяца с даты получения такого уведомления при условии одновременного отказа участника строительства от

исполнения договора, предусматривающего передачу жилого помещения;

2) последствиях непредъявления указанных требований.

В пятидневный срок с даты получения арбитражным судом указанного выше уведомления арбитражный суд назначает дату судебного заседания по рассмотрению требований участников строительства, включенных в реестр требований о передаче жилых помещений. Данное судебное заседание не может быть проведено ранее чем через два месяца с даты направления соответствующего уведомления участникам строительства.

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 юридических лиц и иных кредиторов – 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, ЕСЛИ:

1. Ответственность застройщика за неисполнение своих обязательств перед участниками строительства была застрахована, то в случае признания застройщика банкротом и открытия конкурсного производства участник строительства вправе потребовать от страховщика выплаты страховой суммы в размере включенного в реестр требований застройщика денежного требования.

При этом наступление страхового случая подтверждается, в частности, решением арбитражного суда о признании должника банкротом и об открытии конкурсного производства, а также выпиской из реестра требований кредиторов о размере, составе и об очередности удовлетворения требований.

Порядок и условия выплаты в этом случае определяются правилами страхования (ч. 1, 4, 8 ст. 15.2 Закона о банкротстве).

При получении участником строительства по требованию (части требования), включенному в реестр требований кредиторов, страховой выплаты, произведенной страховщиком, конкурсный управляющий уменьшает размер такого требования на сумму произведенной выплаты по заявлению участника

строительства, получившего такую выплату, или лица, осуществившего такую выплату (п. 1.2 ст. 201.9 Закона о банкротстве).

2. Исполнение обязательств застройщика по договору долевого участия было обеспечено поручительством банка, участник строительства вправе потребовать от банка-поручителя выплаты денежных средств в размере включенного в реестр требований застройщика денежного требования.

Порядок и условия выплаты в этом случае определяются договором поручительства (ст. 15.1 Закона о банкротстве).

При получении участником строительства по требованию (части требования), включенному в реестр требований кредиторов, выплаты, произведенной банком, выдавшим поручительство, конкурсный управляющий уменьшает размер такого требования на сумму произведенной выплаты по заявлению участника строительства, получившего такую выплату, или лица, осуществившего такую выплату (п. 1.2 ст. 201.9 Закона о банкротстве).

## Полезная информация по вопросу

Официальный сайт Федеральных арбитражных судов РФ - www.arbitr.ru Официальный сайт Картотеки арбитражных дел - http://kad.arbitr.ru