



БАНКРОТСТВО ЗАСТРОЙЩИКА

Основные вопросы и ответы на них



Что происходит с застройщиком при банкротстве? Стадия № 1 «Конкурсное производство»

В отношении застройщика вводится процедура «конкурсного производства» - вторая стадия в деле о несостоятельности застройщика-должника, в ходе которой:

- Не ранее 4-х месяцев с даты признания застройщика банкротом проводится первое собрание кредиторов (вправе участвовать с правом голоса участники строительства, требования которых включены в реестр требований кредиторов);
- Руководитель застройщика в течение 10 календарных дней обязан передать конкурсному управляющему (КУ) сведения о всех участниках строительства;
- КУ в течение 5 календарных дней с даты получения сведения от руководителя застройщика уведомляет всех выявленных участников строительства (требования о передаче жилых помещений и денежные требования) об открытии конкурсного производства и возможности предъявлять требования (с указанием срока)

Порядок предъявления требований в рамках конкурсного производства

- Все требования участников строительства (как денежные, так и передача квартир) предъявляются только конкурсному управляющему;
- Формируется Реестр требований кредиторов (РТК). РТК подлежит закрытию по истечении 3-х месяцев с даты опубликования сведений о признании застройщика банкротом и об открытии конкурсного производства (публикация происходит на портале <http://bankrot.fedresurs.ru/>);
- Формируется Реестр требований участников строительства о передаче жилых помещений формируется в течение 3-х месяцев с даты уведомления КУ (таким образом для каждого участника строительства срок установлен индивидуально). Если срок включения в реестр был пропущен по уважительной причине, то он подлежит восстановлению арбитражным судом

- КУ в течение 30 рабочих дней с даты получения требования участника долевого строительства принимает решение о включении требований в Реестр требований о передаче жилых помещений;
- При включении или об отказе во включении в Реестр требований о передаче жилых помещений КУ уведомляется участника строительства о принятом решении (в течение 30 рабочих дней);
- Если КУ отказал во включении в Реестр требований о передаче жилых помещений, то в течение 15 рабочих дней с даты получения решения КУ участник долевого строительства вправе оспорить это решение в арбитражном суде;
- Участники строительства, требования которых включены в Реестр, имеют право принимать участие в собраниях с правом голоса;

Требования участников строительства при банкротстве застройщика

- Требования о передаче жилого помещения;

- Денежные требования о:

1. Возврат денежных средств, уплаченных до расторжения ДДУ (договор цессии)
2. Возмещение убытков в виде реального ущерба
3. Возврате денежных средств на основании судебного акта (признание ДДУ, цессии недействительными, незаключенными)

Документы для включения денежных требований и требований о передаче жилых помещений

- Договор участия в долевом строительстве (договор цессии)
- Документы, подтверждающие факт оплаты договора (полностью или частично) – квитанции к приходным кассовым ордерам, платежные поручения (в том числе при оплате в рамках кредитного договора)
- Выписка из ЕГРН в отношении договора участия в долевом строительстве (договор цессии)
- Кредитные договоры (в случае если ДДУ (договор цессии) оплачен за счёт заемных средств)
- Судебные акты (решения, определения, постановления) о расторжении договоров, взыскании денежных средств и т.п.

Мероприятия по завершению строительства

- Выявление временным (конкурсным) управляющим условий для завершения строительства;
- Фонд защиты прав граждан участников долевого строительства вправе предоставить денежный займ для завершения строительства;
- Создание жилищно-строительного кооператива или иного потребительского кооператива для финансирования действий по завершению строительства (в качестве паевого взноса участники вносят права, полученные от застройщика);
- Жилищно-строительный или иной потребительский кооператив создаётся в отношении каждого объекта незавершенного строительства (многоквартирный жилой дом);

Страхование ответственности застройщика

- Застройщик обязан страховать свою ответственность перед участниками долевого строительства;
- Действие страхового полиса распространяется, в том числе, и на случаи банкротства застройщика;
- При объявлении застройщика банкротом у страховой компании возникает обязательство по выплате страхового возмещения;
- После объявления застройщика банкротом отношения между ним и страховой компанией осуществляет конкурсный управляющий.