

ЗАКОН И МЫ

ЗАСТРОЙЩИК ОБАНКРОТИЛСЯ? КАКИЕ ШАГИ ПРЕДПРИНЯТЬ...

Во времена экономической нестабильности в стране необходимо быть особенно внимательными, вкладывая деньги в новостройку. Во-первых, увеличивается число мошенников, во-вторых, не все застройщики выполняют свои обещания перед инвесторами. Если говорить о самых распространенных из невыполненных девелоперами обещаний, то это перенос сроков завершения строительства и сдачи дома. Но бывает, что застройщик объявляет себя банкротом на завершающей стадии строительства объекта. В Калмыкии немало граждан, которые столкнулись с подобной ситуацией. Что же делать в этом случае?

Согласно Федеральному закону «О несостоятельности (банкротстве)» (далее – Закон о банкротстве), участником строительства является физическое лицо, имеющее к застройщику требование о передаче жилого помещения, машино-места и нежилого помещения или денежное требование, а также Российская Федерация, субъект РФ или муниципальное образование, имеющие к застройщику требование о передаче жилого помещения или денежное требование. А под требованием о передаче жилого помещения понимается требование участника строительства о передаче ему на основании возмездного договора в собственность жилого помещения (квартиры или комнаты), которые на момент привлечения денежных средств и (или) иного имущества участника строительства, не введены в эксплуатацию.

По тому же «Закону о банкротстве» эта процедура имеет свой порядок обращения участников строительства с требованиями о передаче жилых помещений к застройщику, находящемуся в процедуре банкротства, а также порядок рассмотрения таких требований. С 1 января 2018 вступили в силу изменения в ст. 201.4 Закона о банкротстве, внесенные Федеральным

законом от 29.07.2017 N 218-ФЗ (ред. от 29.12.2017) «О публично-правовой кампании по защите прав граждан - участников долевого строительства при несостоятельности (банкротстве) застройщиков и о внесении изменений в отдельные законодательные акты Российской Федерации». Указанная норма применяется при рассмотрении дел о банкротстве, производство по которым возбуждено после 1 января 2018 года. Теперь требования участников строительства предъявляются непосредственно конкурсному управляющему (п. 3 ст. 201.4 Закона о банкротстве), а не в Арбитражный суд, как это было установлено до принятых изменений.

В то же время «Законом о банкротстве» предусмотрен специальный порядок для включения в реестр требований участников строительства, возникших из договоров участия в долевом строительстве. Такие требования включаются в реестр конкурсным управляющим самостоятельно на основании информации, размещенной органом, осуществляющим государственную регистрацию прав на недвижимое имущество и сделок с ним, в единой информационной системе жилищного строительства, с последующим уведомлением соответствующего

участника строительства о включении его требования в реестр требований участников строительства.

Из п. 6 ст. 201.4 Закона о банкротстве следует, что для подтверждения требования о передаче жилого помещения участник строительства должен представить конкурсному управляющему: вступившее в силу решение суда (Арбитражного суда, определение о выдаче исполнительного листа на принудительное исполнение решения третейского суда) и (или) подлинные документы либо их надлежащим образом заверенные копии, подтверждающие обоснованность требования, а также документы, подтверждающие факт полной или частичной оплаты участником строительства по договору, предусматривающему передачу жилого помещения, и (или) договору, предусматривающему передачу машино-места и нежилого помещения, за исключением случаев, когда требования участника строительства возникли в результате уступки прав по договору участия в долевом строительстве, если обязательство по уплате цены договора участия в долевом строительстве прекращено.

В соответствии с п. 7 ст. 201.4 Закона о банкротстве конкурсный управляющий рассматривает требование участника строительства и по результатам его рассмотрения, не позднее, чем 30 рабочих дней со дня получения требования, вносит его в реестр требований участников строительства в случае его обоснованности.

В тот же срок конкурсный управляющий уведомляет участника строительства о включении его требования в реестр требований участников строительства или об отказе в таком включении, или включении требования в реестр в неполном объеме.

В случае несогласия с конкурсным

управляющим по вопросу включения (невключения) или включения требования в неполном объеме участник строительства, не позднее, чем в течение пятнадцати рабочих дней со дня получения уведомления конкурсному управляющему о результатах рассмотрения своего требования, вправе заявить в Арбитражный суд возражения по результатам рассмотрения конкурсным управляющим требования о передаче жилого помещения, требования о передаче машино-места и нежилого помещения (п. 8 ст. 201.4 Закона о банкротстве).

Если по результатам рассмотрения конкурсным управляющим требования участника строительства не будут заявлены в срок, предусмотренный п. 8 ст. 201.4 Закона о банкротстве, такое требование считается установленным в том размере, составе и порядке, которые определены конкурсным управляющим (п. 9 ст. 201.4 Закона о банкротстве).

Если в отношении требования участника строительства будут заявлены возражения, такое требование рассматривается Арбитражным судом в порядке ст. 60 Закона о банкротстве (в судебном заседании не позднее, чем через один месяц с даты получения возражений с извещением участвующих в данном обособленном споре лиц).

По результатам разрешения указанного вопроса Арбитражный суд выносит определение о включении или об отказе во включении требования участника строительства о передаче жилого помещения, требования о передаче машино-места и нежилого помещения в реестр требований участников строительства (п. 10 ст. 201.4 Закона о банкротстве).

Бадма САДВАЕВ,
судья Арбитражного суда РК