

Банкротство застройщика: что делать дольщикам?

Последние несколько лет не самым лучшим образом обстоят дела в сфере строительства многоквартирных домов в Москве и Московской области. Количество недостроенных домов растет, а вместе с этим увеличивается и количество «обманутых» дольщиков. Не на руку застройщикам сыграла и нынешняя экономическая ситуация.

Итак, если новостройка все же достраивается, пусть и очень в медленном темпе, со всевозможными просрочками со стороны застройщика, то у соинвесторов (дольщиков) есть возможность взыскать с последнего неустойку за просрочку передачи недвижимого имущества, а также получить различного рода компенсации. Более подробно права дольщиков и алгоритм их действий рассмотрен специалистами нашей компании [здесь](#).

В случае, если история с долгостроем принимает наиболее печальный оборот, и застройщик не справившись с финансовыми трудностями, все же банкротится, то действовать соинвесторам придется несколько иным образом.

В этом случае взыскание неустойки придется отодвинуть на второй план, так как тут уже речь пойдет о том, чтобы доказать, что объект недвижимости (пусть и недостроенный) не относится к имуществу застройщика, а, следовательно, не может быть включен в конкурсную массу при банкротстве застройщика, и в дальнейшем реализован.

Для того, чтобы закрепить право на будущую квартиру за собой дольщику придется обратиться в суд с иском о признании права собственности на квартиру за собой. А если строительство еще не завершено и дом не введен в эксплуатацию – то с иском о признании права на долю в виде соответствующей квартиры в объекте, не завершеном строительстве.

В настоящей статье мы рассмотрим подробный порядок действий участника долевого строительства при банкротстве застройщик.

Прежде всего, дольщик должен четко осознать для себя, что приобретенная им на основании договора долевого участия квартира не является его имуществом.

До момента, пока за дольщиком не будет оформлено право собственности на квартиру в установленном законом порядке, данная квартира (или объект, не завершеном строительстве) принадлежит застройщику. Это утверждение основывается на ст. 219 Гражданского кодекса РФ, в соответствии с которой право собственности на здания, сооружения и другое вновь создаваемое недвижимое имущество, подлежащее

государственной регистрации, возникает с момента такой регистрации. Право собственности на новую вещь, изготовленную или созданную лицом для себя с соблюдением закона и иных правовых актов, приобретается этим лицом.

Важность этого понимания заключается в том, что уверенность дольщика, подписавшего договор долевого участия, и оплатившего по нему свою будущую квартиру, в том, что она, только на основании этих факторов, уже принадлежит ему, приводит не к самым положительным последствиям. Среди данных последствий может возникнуть такая ситуация, когда в результате своего «спокойного бездействия» дольщик лишается не только самой квартиры, но и возможности вернуть за нее деньги в полном объеме. Но об этом мы расскажем несколько позднее.

Сейчас стоит вернуться к моменту, когда дольщик узнает о введении в отношении его застройщика процедуры банкротства.

В этот момент, у большинства людей, рассчитывающих в обозримом будущем стать новоселами, рушатся все их планы и наступает чувство паники. Однако в этот самый момент мы рекомендуем не поддаваться эмоциям, а трезво оценить ситуацию и действовать по предложенному нами плану.

Для того, чтобы в общих чертах ознакомить читателя с процедурой банкротства, не особенно углубляясь в юридические тонкости, хотим сообщить, что **процедура банкротства состоит из нескольких стадий¹**:

1. *Наблюдение* – это процедура применяется к должнику в целях обеспечения сохранности его имущества, проведения анализа финансового состояния должника, составления реестра требований кредиторов и проведения первого собрания кредиторов.

В результате данной процедуры платежеспособность должника может быть восстановлена в процедурах *финансового оздоровления* и *внешнего управления*, которые могут применяться как последовательно, так и каждая в отдельности.

2. *Конкурсное производство* – эта процедура применяется к должнику в целях соразмерного удовлетворения требований кредиторов, если восстановление платежеспособности не возможно.

Кроме того, в процессе процедуры банкротства может быть введен параграф 7 главы IX ФЗ «О несостоятельности (банкротстве)», предусматривающий особенности банкротства застройщиков. Он может быть введен арбитражным судом по заявлению должника, либо конкурсного кредитора или уполномоченного органа непосредственно в

¹ На основании Федерального закона от 26.10.2002г. №127-ФЗ «О несостоятельности (банкротстве)» (далее по тексту – ФЗ «О несостоятельности (банкротстве)»).

заявлении о признании должника банкротом. В случае, если сведения о том, что должник является банкротом, становятся известны арбитражному суду после возбуждения дела о банкротстве, суд выносит по ходатайству лица, участвующего в деле о банкротстве, или по собственной инициативе определение о применении при банкротстве должника правил указанного параграфа. О последствиях и преимуществах применения положений параграфа 7 расскажем чуть ниже.

Итак, **при введении в отношении застройщика первого этапа банкротства – процедуры наблюдения**, у дольщика есть два пути, по которым он может пойти, чтобы не лишиться приобретенной им недвижимости.

Первый путь – обратиться в суд общей юрисдикции по месту нахождения недвижимости (исключительная подсудность – ст. 30 Гражданского процессуального кодекса РФ) за признанием права на квартиру (признанием права на долю в виде квартиры в объекте, незавершенном строительстве).

Второй путь – обратиться в арбитражный суд с заявлением о вступлении в реестр кредиторов.

I. Признание права на квартиру (признанием права на долю в виде квартиры в объекте, незавершенном строительстве).

Во-первых, еще раз напомним, что если новостройка еще не достроена, или фактически достроена, но не введена в эксплуатацию и квартиры дольщикам по актам приема-передачи не переданы, то иск будет о признании права на долю в виде квартиры в объекте недвижимости, незавершенном строительстве (в этом случае признавать право непосредственно на квартиру нельзя, поскольку юридически самой квартиры как объекта, не существует).

Если же жилье документально передано дольщику (т.е. объект строительства введен в эксплуатацию, квартиры переданы по актам приема-передачи), но право собственности на них по тем или иным причинам еще не оформлено, то в суд можно обратиться с иском о признании права собственности на квартиру.

Обращение в суд общей юрисдикции с подобными исками прямо не связано с процедурой банкротства и возможно даже если застройщик не собирается банкротиться, а просто «заморозил» стройку или перевел ее в вяло текущий режим и всячески пропускает сроки передачи дольщику готового жилья. Положительное решение,

вынесенное по данным искам, является некой страховкой дольщика, закрепляющей за ним право на долю в виде своей будущей квартиры (собственно, как это и видно из названия самого иска). В случае же с банкротством застройщика это решение поможет исключить конкретную квартиру из общего имущества застройщика и, как следствие, исключит ее попадание в конкурсную массу. **Конкурсная масса** – это все имущество должника, имеющееся на дату открытия конкурсного производства и выявленное в ходе конкурсного производства (ст. 131 ФЗ «О несостоятельности (банкротстве)).

Иными словами, получив на руки вступившее в законную силу решение суда у дольщика отпадает необходимость участия в процедуре банкротства застройщика, которая может длиться далеко не один месяц, и не дает каких-либо гарантий на получения своего будущего жилья.

Также хотим отметить, что в связи со сложившейся на рынке недвижимости ситуацией, подобного рода иски рассматриваются судами в большом количестве, и по ним сложилась устойчивая практика принятия решений в пользу дольщиков.

Перечень документов, необходимых для подготовки и подачи иска о признании права:

1. *Документы, которые непосредственно подтверждают приобретение квартиры* (в большинстве случаев это договоры долевого участия, или договоры уступки прав по договору долевого участия, однако это могут быть и иные документы). Если приобретение квартиры осуществлялось не на прямую по договору долевого участия, а путем уступок и т.д., то необходим также сам договор, в котором право уступалось.

2. *Документы, подтверждающие произведенную в полном объеме оплату по заключенному с застройщиком договору* (платежные поручения с отметкой банка об исполнении – для безналичных оплат, кассовые чеки – для наличных оплат).

3. *Правоустанавливающие документы*. К ним относятся:

- договор аренды на земельный участок под строящимся домом,
- действующее разрешение на строительство,
- проектная декларация,
- выписка из ЕГРП на объект недвижимости.

Еще одним из преимуществ выбора данного пути является то обстоятельство, что, имея на руках решение суда о признании права на долю в виде квартиры, в дальнейшем будет легче зарегистрировать на нее свое право собственности. Так, после достройки

дома и введения его в эксплуатацию, дольщику не надо будет ждать подписания акта приема-передачи (эту процедуру застройщики не редко затягивают), а обратиться все в тот же суд общей юрисдикции, но уже с иском о признании права собственности на квартиру. При этом, к заявлению прикладывается решение о признании права на долю, которое по этому делу будет преюдициальным (т.е. приоритетным). Второй суд будет носить больше технический характер. В результате, на основании решения о признании права собственности на квартиру, регистрирующий орган регистрирует право собственности дольщика на определенную квартиру.

ВАЖНО! Если арбитражным судом, рассматривающим дело о банкротстве застройщика, будет применен параграф 7 главы IX ФЗ «О несостоятельности (банкротстве)», то иски о признании права собственности на долю и объекте незавершенного строительства будут рассматриваться уже непосредственно арбитражным судом. А сложившаяся в настоящее время арбитражная практика прямо противоположена практике судов общей юрисдикции. Арбитражные суды единодушны в своем мнении о том, что нельзя признать право собственности на долю, а право собственности может быть признано только на существующий объект недвижимости - квартиру, переданную дольщику по акту приема-передачи в доме, сданном в эксплуатацию.

При этом сам процесс признания права содержит ряд юридических тонкостей и для получения максимально желаемого результата, рекомендуем обратиться за юридической помощью к профессионалам. Специалистами нашей компании наработан большой опыт в подобном рода делах. В частности наши юристы успешно сопровождали процедуры признания права собственности на квартиры, приобретенные у *Miraxgroup*, *Объединенная строительная компания (ООО «ОСК»)* и т.д. В этих случаях ситуация осложнялась тем, что квартиры приобретались до введения в действие Федерального закона №214-ФЗ, и доказывать возникновение прав на квартиры юристам приходилось на основании предварительных договоров купли-продажи и прочих документов, к которым суды относились не однозначно. Тем не менее эти дела были нами выиграны и за клиентами были признаны права на их квартиры.

В настоящее время мы защищаем интересы дольщиков, заключивших договоры с банкротящимися *ОА «СУ-155»* и *АО «Алеутстрой»* (бывшее *ЗАО «Группа компаний «Жилищный капитал»*).

II. Вступление в реестр кредиторов

Данный путь более сложный и содержит в себе ряд рисков для дольщика.

Итак, дольщик узнает о введении в отношении застройщика процедуры наблюдения и решает вступить в реестр кредиторов. Для этого необходимо обратиться в Арбитражный суд, рассматривающий дело о банкротстве застройщика, и заявлением о включении требования дольщика в реестр требований кредиторов застройщика. Свои требования дольщик может заявить в течение 30 дней с момента опубликования в газете «Коммерсантъ» сообщения о введении процедуры наблюдения в отношении застройщика.

При этом важно определиться, какие именно требования дольщик хочет заявить, поскольку законодательством предусмотрено два вида данных требований: о передаче жилого помещения или денежные требования.

Для того чтобы помочь определиться отметим, что существует один важный момент: заявляя требования о передаче жилых помещений, дольщик может в дальнейшем заменить их на денежные требования, тогда как, изначально подавая заявление на истребование денежных средств, поменять его на требования передачи квартиру уже будет невозможно. Таким образом, мы рекомендуем обращаться с требованием о передаче жилого помещения.

Кроме того, в целях защиты нарушенных прав участников строительства ФЗ «О несостоятельности (банкротстве)» предусмотрено преимущественное право удовлетворения их требований, включенных в реестр (в случае если судом применен параграф 7 упомянутого закона). Справедливости ради надо отметить, что конкурсные кредиторы не охотно сообщают суду, что должник является застройщиком именно потому, что дольщики имеют некий приоритет при погашении их требований. Однако и этот приоритет в реальности не очень ощутим для дольщиков.

К документам, которые необходимо будет приложить к соответствующему заявлению, относятся документы, которые подтверждают обоснованность требований участника строительства. В первую очередь это документ, подтверждающий наличие требований участника строительства в отношении жилого помещения, подтверждающий приобретение прав на такое жилое помещение. Также это документ, подтверждающий выполнение участником строительства своих обязательств по договору. Иными словами это те же документы, что прикладываются к иску о признании права собственности на квартиру (п.п. 1 – 2 Перечня, приведенного на стр. 4 настоящей статьи).

Реестр требований кредиторов по денежным обязательствам также 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 в отношении жилых помещений, а в четвертую - требования всех остальных кредиторов, в том числе участников строительства - физических лиц, имеющих

требования в отношении 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.

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 незавершенного строительства и прав на земельный участок. Иными словами – от реализации всего дома, в том числе и приобретенной дольщиком квартиры.

Далее мы рассмотрим механизм удовлетворения требований кредиторов – дольщиков.

Как уже было указано, законодательно предусмотрено три варианта удовлетворения таких требований:

- **Путем передачи объекта незавершенного строительства.**
- **Путем передачи жилых помещений.**
- **Путем погашения денежных требований.**

1. Погашение требований дольщиков путем передачи объекта незавершенного строительства.

В рамках процедур в деле о банкротстве предусматривается возможность погашения требований участников строительства путем передачи им объекта незавершенного строительства. Такая процедура предусматривает необходимость создания участниками строительства жилищно-строительного кооператива (ЖСК) или иного специализированного потребительского кооператива.

Решение о передаче объекта незавершенного строительства ЖСК, а также решение о создании ЖСК принимается на собрании участников строительства, которое должно быть проведено не ранее чем через один месяц и не позднее чем через два месяца с даты утверждения арбитражного управляющего.

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.

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 для удовлетворения требований кредиторов первой и второй очереди, 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.*

2. Погашение требований дольщиков 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.

3. Погашение требований дольщиков по денежным обязательствам

В случае обращения дольщика в суд с денежным требованием, либо 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.

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.

Удовлетворение таких требований производится за счет денежных средств, вырученных от продажи объекта незавершенного строительства. Причем большая часть этих средств идет на погашение требований участников первой и второй очереди кредиторов.

При этом фактически, если от продажи объекта незавершенного строительства остаются средства на погашение требований дольщиков, то на практике это всего около 7% от стоимости приобретенной квартиры.

Подводя итог всему вышесказанному, можно прийти к выводу, что хотя и процедура банкротства застройщика сама по себе является достаточно не приятной, однако у участника долевого строительства есть все шансы на получение своих заветных квадратных метров. Однако все это зависит от правильной оценки текущей ситуации и своевременности предпринятых действий.

Ведущий юрист компании **D-Partners Consulting**

Наталья Дементьева