

Что делать дольщику в случае банкротства застройщика?

Одним из рисков приобретения квартиры на основании договора участия в долевом строительстве (далее - ДДУ) является возможное банкротство застройщика.

Сведения о признании застройщика банкротом и об открытии конкурсного производства опубликовываются в официальном издании (газете "Коммерсантъ"), а также размещаются в Едином государственном реестре юридических лиц. В течение десяти календарных дней с даты утверждения конкурсного управляющего руководитель застройщика передает ему сведения обо всех участниках строительства. Конкурсный управляющий в пятидневный срок с даты получения вышеуказанных сведений уведомляет всех выявленных участников строительства (дольщиков) об открытии конкурсного производства, о возможности и сроках предъявления ими требований, а также публикует соответствующее уведомление в газете "Коммерсантъ" (п. 1 ст. 28, п. 1 ст. 128, п. 2.7 ст. 201.1, п. 2 ст. 201.4 Закона от 26.10.2002 N 127-ФЗ; п. 1 Распоряжения Правительства РФ от 21.07.2008 N 1049-р; Информация ФНС России).

Справка. Арбитражный, конкурсный управляющий

Арбитражный управляющий - гражданин РФ, являющийся членом саморегулируемой организации арбитражных управляющих.

Конкурсный управляющий - арбитражный управляющий, утвержденный арбитражным судом, в том числе для проведения конкурсного производства. Он должен быть также аккредитован Фондом развития территорий (ранее - Фонд защиты прав граждан - участников долевого строительства) (абз. 24, 28 ст. 2, п. 2.1 ст. 201.1 Закона N 127-ФЗ; ч. 33 ст. 23 Закона от 30.12.2021 N 436-ФЗ).

В случае банкротства застройщика у участника строительства есть, в частности, следующие способы защиты своих прав.

1. Обращение с заявлением об установлении требований

Требования участников строительства, возникшие из договоров участия в долевом строительстве, конкурсный управляющий по делу о банкротстве застройщика самостоятельно включает в реестр требований участников строительства, который является частью реестра требований кредиторов, на основании информации, размещенной органом регистрации прав в единой информационной системе жилищного строительства, о чем уведомляет участника долевого строительства.

В свою очередь участник строительства вправе предъявить конкурсному управляющему требование о передаче жилых помещений, требование о передаче машино-места и нежилого помещения (при наличии соответствующего договора) и (или) денежное требование либо уточнить свое требование к застройщику, предъявив соответствующие документы (пп. 2, 2.1, 3.1 п. 1 ст. 201.1, п. п. 2, 3.1 ст. 201.4 Закона N 127-ФЗ).

Конкурсный управляющий рассматривает требования и включает их в реестр требований участников строительства (п. 3 ст. 201.4 Закона N 127-ФЗ; ч. 3 ст. 8 Закона от 25.12.2018 N 478-ФЗ).

При этом наличие притязаний нескольких лиц в отношении одного и того же объекта недвижимости само по себе не препятствует включению их требований в реестр требований участников строительства при наличии у каждого из них соответствующего ДДУ и документов, подтверждающих оплату по нему (п. 20 Обзора судебной практики Верховного Суда Российской Федерации N 1 (2021), утв. Президиумом Верховного Суда РФ 07.04.2021).

1.1. Требования о передаче жилого помещения и (или) машино-места и нежилого помещения

Если строительство дома завершено, участник строительства вправе предъявить требование о передаче жилого помещения (квартиры, комнаты, дома блокированной застройки или

индивидуального жилого дома), требование о передаче машино-места и нежилого помещения (площадью не более 7 кв. м) и включении его требования в реестр требований участников строительства (реестр требований о передаче жилых помещений) (пп. 3, 3.1 п. 1 ст. 201.1, п. 3 ст. 201.4, ст. 201.7 Закона N 127-ФЗ; ч. 3, 4 ст. 8 Закона N 478-ФЗ).

1.2. Денежное требование

Денежное требование участника строительства возникает в связи с его отказом от исполнения заключенного ДДУ, в частности, в связи с открытием конкурсного производства, иным прекращением договора, а также в связи с его недействительностью (незаключенностью). Так, участник строительства в зависимости от ситуации вправе заявить следующие денежные требования (п. п. 1, 2 ст. 201.5, пп. 4 п. 1 ст. 201.1 Закона N 127-ФЗ; ч. 3, 4 ст. 8 Закона N 478-ФЗ):

- о возврате денежных средств, уплаченных до расторжения договора, предусматривающего передачу жилого помещения, и (или) договора, предусматривающего передачу машино-места и нежилого помещения, и (или) денежных средств в размере стоимости имущества, переданного застройщику до расторжения такого договора;
- возмещении убытков в виде реального ущерба, причиненного нарушением обязательства застройщика передать жилое помещение, машино-место, нежилое помещение по договору, предусматривающему передачу жилого помещения, и (или) договору, предусматривающему передачу машино-места и нежилого помещения;
- возврате денежных средств, уплаченных по договору, предусматривающему передачу жилого помещения, и (или) договору, предусматривающему передачу машино-места и нежилого помещения, которые признаны судом или арбитражным судом недействительными, и (или) денежных средств в размере стоимости имущества, переданного застройщику по таким договорам;
- возврате денежных средств, уплаченных по договору, предусматривающему передачу жилого помещения, и (или) договору, предусматривающему передачу машино-места и нежилого помещения, которые признаны судом или арбитражным судом незаключенными, и (или) денежных средств в размере стоимости имущества, переданного застройщику по таким договорам.

Для обращения к конкурсному управляющему с заявлением об установлении (уточнении) требований рекомендуем придерживаться следующего алгоритма.

Шаг 1. Подготовьте заявление об установлении требований и соберите необходимые документы

В заявлении о включении требований участника строительства (реестра требований о передаче жилых помещений) в реестр требований кредиторов рекомендуется, в частности, указать:

- 1) фамилию, имя и отчество конкурсного управляющего, его почтовый адрес, указанный в публикации о признании застройщика банкротом и введении конкурсного производства;
- 2) наименование арбитражного суда, рассматривающего дело о банкротстве застройщика, в который подается заявление, и номер дела;
- 3) наименование застройщика-должника, его местонахождение;
- 4) сведения о заявителе (Ф.И.О., адрес, номера телефонов и факсов, адрес электронной почты);
- 5) дату и номер ДДУ и (или) договора, предусматривающего передачу машино-места или нежилого помещения;
- 6) идентификационные данные дома, малоэтажного жилого комплекса и объекта недвижимости, в отношении которого заключен договор (адрес многоквартирного дома или дома блокированной застройки, наименование (при наличии) и адрес малоэтажного жилого комплекса, номер квартиры, машино-места, нежилого помещения, индивидуального жилого дома либо иные данные, позволяющие идентифицировать объект недвижимости, его площадь, количество комнат и др.), в соответствии с договором;

- 7) стоимость объекта недвижимости по договору и сумму денежных средств, перечисленную застройщику;
- 8) реквизиты документов, подтверждающих оплату стоимости объекта недвижимости по договору в полном объеме;
- 9) сведения о неисполнении застройщиком своих обязательств по передаче объекта недвижимости;
- 10) требования участника строительства (о передаче жилого помещения, машино-места, нежилого помещения либо денежное требование) со ссылками на законы и иные нормативные правовые акты, обосновывающие требования.

При установлении денежного требования учитывается размер убытков в виде реального ущерба (пропорционально исполненной участником строительства части обязательства по оплате жилого помещения). Стоимость помещения при этом определяется на основании отчета независимого оценщика, привлекаемого конкурсным управляющим за счет средств должника. Стоимость машино-места или нежилого помещения определяется в соответствии с законодательством о банкротстве (п. п. 2, 2.1 ст. 201.5 Закона N 127-ФЗ).

Расчет стоимости индивидуального жилого дома осуществляется с учетом стоимости земельного участка, подлежащего передаче участнику долевого строительства. Кроме того, при установлении размера денежного требования, которое связано с передачей индивидуального жилого дома, учитывается также стоимость прав на общее имущество, создаваемое в рамках проекта строительства малоэтажного жилого комплекса (п. п. 2, 2.2 ст. 201.5 Закона N 127-ФЗ).

К заявлению об установлении требований необходимо приложить в том числе (ч. 1, 1.1, 3 ст. 4 Закона от 30.12.2004 N 214-ФЗ; п. 6 ст. 201.4 Закона N 127-ФЗ):

- оригиналы или надлежащим образом заверенные копии документов, подтверждающих обоснованность требований (например, ДДУ с отметкой регистрирующего органа о государственной регистрации в ЕГРН);
- документы, подтверждающие факт полной или частичной оплаты стоимости жилого помещения, машино-места, нежилого помещения (платежные поручения, приходно-кассовые ордера, иные документы об оплате, предусмотренные законодательством РФ). Представление документов об оплате не требуется, если требования участника строительства возникли в результате уступки прав по ДДУ и обязательство по уплате цены договора прекращено.

Шаг 2. Представьте заявление и необходимые документы конкурсному управляющему

Соответствующее требование должно быть предъявлено конкурсному управляющему не позднее 45 дней со дня получения от него участником строительства уведомления об открытии конкурсного производства. При этом такое уведомление считается полученным по истечении 15 дней со дня его опубликования в установленном порядке.

В случае пропуска указанного срока по уважительной причине он может быть восстановлен арбитражным судом (п. п. 2, 4 ст. 201.4 Закона N 127-ФЗ).

Шаг 3. Дождитесь включения ваших требований в реестр и осуществления расчетов

Конкурсный управляющий рассматривает полученное требование в течение 15 рабочих дней со дня получения такого требования. Если требование должника обосновано, оно включается в реестр требований участников строительства (реестр требований о передаче жилых помещений). В этот же срок конкурсный управляющий уведомляет участника строительства о включении его требования в реестр требований участников строительства (реестр требований о передаче жилых помещений), об отказе в таком включении либо о включении в реестр требования в неполном объеме (п. 7 ст. 201.4 Закона N 127-ФЗ; ч. 3, 4 ст. 8 Закона N 478-ФЗ).

Конкурсный управляющий производит расчеты с участниками строительства с соблюдением установленной очередности (п. 1 ст. 201.13 Закона N 127-ФЗ):

- если не позднее, чем за месяц до даты завершения конкурсного производства не вынесено определение арбитражного суда о передаче дольщикам объекта незавершенного строительства или жилых помещений в многоквартирном доме, здании (сооружении), предназначенном для размещения машино-мест, строительство которых завершено, или домов блокированной застройки, строительство которых завершено;
- если не позднее, чем за месяц до даты завершения конкурсного производства не вынесено определение арбитражного суда о передаче объекта незавершенного строительства, земельного участка и обязательств обанкротившегося застройщика новому приобретателю.

Следует учесть, что со дня принятия Фондом развития территорий решения о выплате дольщикам возмещения требования о передаче жилых помещений и (или) требования о передаче машино-мест и нежилых помещений в целях осуществления расчетов преобразовываются в денежные требования. В этом случае ДДУ считаются прекращенными без заявления участника строительства об одностороннем отказе от их исполнения (п. 3 ст. 201.13 Закона N 127-ФЗ; ст. 13 Закона от 29.07.2017 N 218-ФЗ).

Отметим, что погашение требований дольщиков путем передачи им объекта незавершенного строительства недопустимо при банкротстве застройщика, который для долевого строительства привлекал денежные средства участников с использованием счетов эскроу. После передачи таким дольщикам жилых помещений, машино-мест и нежилых помещений или после передачи имущества застройщика и обязательств застройщика по ДДУ новому приобретателю денежные средства со счетов эскроу перечисляются на открытый конкурсным управляющим отдельный счет обанкротившегося застройщика для расчетов с иными кредиторами или новым приобретателем (п. 4, 7 ст. 201.12-2 Закона N 127-ФЗ).

2. Обращение с требованием к страховщику

Если 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.

Порядок и условия выплаты в этом случае определяются правилами страхования (ст. 15.6 Закона N 214-ФЗ; п. 3 ст. 3 Закона от 27.11.1992 N 4015-1).

3. Обращение за возмещением в Фонд развития территорий

Законодательством предусмотрена выплата возмещения участникам строительства при банкротстве застройщика за счет имущества публично-правовой компании "Фонд развития территорий" (далее - Фонд) (ст. 23.2 Закона N 214-ФЗ; п. 1 ч. 2, п. 3 ч. 3 ст. 3 Закона N 218-ФЗ).

Прием заявлений о выплате и выплата возмещения отнесены к ведению Фонда, в том числе через банки-агенты. Выплата возмещения осуществляется на основании принятого Фондом решения, который не позднее трех рабочих дней со дня его принятия размещает на своем официальном сайте сообщение о дате начала приема заявлений граждан о выплате возмещения, а также о месте, времени, форме и порядке приема заявлений (п. п. 2, 3, 9 Правил, утв. Постановлением Правительства РФ от 07.10.2017 N 1233; ч. 1, 33 ст. 23 Закона N 436-ФЗ).

Возмещение гражданам - участникам строительства выплачивается на основании соответствующего решения Фонда до даты завершения процедуры конкурсного производства застройщика. Выплата производится в течение 10 рабочих дней со дня представления необходимых документов (ч. 1 ст. 13 Закона N 218-ФЗ; п. 8 Правил; ч. 1, 33 ст. 23 Закона N 436-ФЗ).

Возмещение выплачивается в размере рыночной стоимости жилого помещения, определенной на дату, которая не может быть более чем на шесть месяцев ранее даты принятия Фондом решения о выплате возмещения, но не менее уплаченной цены договора. Возмещение по требованию о передаче машино-мест и (или) нежилых помещений выплачивается в размере уплаченной цены договора в отношении одного машино-места и (или) нежилого помещения в объекте незавершенного строительства (ч. 2, 2.1 ст. 13 Закона N 218-ФЗ).

В случае использования при заключении ДДУ средств материнского (семейного) капитала Фонд на основании заявления гражданина - участника строительства направляет в ПФР запрос и после

получения сообщения перечисляет соответствующую сумму в ПФР. Оставшаяся часть возмещения подлежит выплате гражданину (ч. 7 ст. 13 Закона N 218-ФЗ; ст. 10.1 Закона от 29.12.2006 N 256-ФЗ).

Участник долевого строительства не вправе требовать возмещения за счет средств компенсационного фонда в случае получения им ранее страховой выплаты или выплаты, произведенной поручителем застройщика (ч. 16 ст. 25 Закона N 218-ФЗ; Информационное письмо Банка России от 10.12.2019 N ИН-015-53/90).

Также право на возмещение отсутствует в случае приобретения права требования передачи жилого помещения и (или) передачи машино-места и нежилого помещения после признания застройщика банкротом и открытия конкурсного производства (ч. 3 ст. 13 Закона N 218-ФЗ).

При определенных условиях правом на выплату возмещения за счет средств Фонда обладают также граждане, требования которых были погашены путем передачи в установленном порядке прав застройщика на объект незавершенного строительства и земельный участок жилищно-строительному или иному специализированному потребительскому кооперативу (далее - кооператив) и которые имеют в отношении этого кооператива требования о передаче жилых помещений, машино-мест и (или) нежилых помещений, а также граждане, которые приобрели пай умершего члена такого кооператива в порядке наследования (п. 4 ч. 3 ст. 3, ч. 1.2 ст. 13, ст. 13.3 Закона N 218-ФЗ; ст. 201.10 Закона N 127-ФЗ; ч. 2, 4 ст. 3 Закона от 30.12.2020 N 542-ФЗ; ч. 1, 33 ст. 23 Закона N 436-ФЗ; п. п. 4, 8, 10, 11, 13, 16 Правил, утв. Постановлением Правительства РФ от 14.12.2019 N 1680).

Обратите внимание! Доход в виде возмещения, полученного налогоплательщиком в рамках защиты прав участников долевого строительства, НДФЛ не облагается (п. 71 ст. 217 НК РФ).

Кроме того, следует также учитывать, что при определенных условиях Фондом может быть принято решение о финансировании мероприятий по завершению строительства объектов незавершенного строительства и объектов инфраструктуры, для строительства которых привлекались денежные средства участников строительства (п. 7 ч. 3 ст. 3, ч. 1, 3 ст. 9.1, п. п. 1, 3 ч. 1, ч. 2, 3 - 3.1-1 ст. 13.1 Закона N 218-ФЗ; ч. 1, 33 ст. 23 Закона N 436-ФЗ; п. п. 2, 8, 10 Правил, утв. Постановлением Правительства РФ от 12.09.2019 N 1192).

4. Обращение в суд с требованием о признании права собственности на объект недвижимости

Если застройщик получил разрешение на ввод построенного дома или здания (сооружения), предназначенного для размещения машино-мест, в эксплуатацию и до даты принятия решения о признании застройщика банкротом застройщик и участник строительства подписали передаточный акт или иной документ о передаче жилого помещения, машино-места или нежилого помещения участник строительства вправе обратиться в арбитражный суд с заявлением о признании права собственности участника строительства на жилое помещение, машино-место, нежилое помещение (пп. 1 п. 1 ст. 201.8, п. 8 ст. 201.11 Закона N 127-ФЗ).

Признание права собственности участника долевого строительства на индивидуальный жилой дом возможно при наличии у застройщика индивидуальных жилых домов, строительство которых завершено, а также при завершении строительства в ходе процедуры, применяемой в деле о банкротстве. При этом участнику строительства передаются также права на земельный участок, на котором расположен индивидуальный жилой дом, и права на общее имущество (п. 10.1 ст. 201.11 Закона N 127-ФЗ).

Форма и содержание требования (заявления), а также порядок его подачи в арбитражный суд должны отвечать установленным требованиям. В частности, за подачу иска в суд должна быть уплачена госпошлина (ст. ст. 102, 125, 126 АПК РФ).

Справка. Размер госпошлины

Размер госпошлины за подачу в арбитражный суд искового заявления о признании права собственности на квартиру составляет 6 000 руб. (пп. 4 п. 1 ст. 333.21 НК РФ; ч. 2 ст. 103 АПК РФ).

Заявитель обязан направить застройщику копии требования и прилагаемых к нему документов

заказным письмом с уведомлением о вручении (п. 4 ст. 201.8 Закона N 127-ФЗ).

По результатам рассмотрения заявления и документов арбитражный суд выносит определение о признании права собственности участника строительства на жилое помещение, машино-место или нежилое помещение (п. 8 ст. 201.11 Закона N 127-ФЗ).
