



**МИНИСТЕРСТВО
ЭКОНОМИЧЕСКОГО РАЗВИТИЯ
РОССИЙСКОЙ ФЕДЕРАЦИИ
(МИНЭКОНОМРАЗВИТИЯ РОССИИ)**

ЗАМЕСТИТЕЛЬ МИНИСТРА

ул. 1-я Тверская-Ямская, д. 13, Москва,
ГСП-3, А-47, 125993
Тел. (495) 694-03-53, Факс (499) 251-69-65
E-mail: mineconom@economy.gov.ru
<http://www.economy.gov.ru>

16.05.2018 №

На № _____ от _____

**О направлении информации
по вопросу банкротства застройщиков**
От 10 апреля 2018 г.

Председателю Комитета
Государственной Думы по природным
ресурсам, собственности и земельным
отношениям, Руководителю Рабочей
группы по защите прав участников
долевого строительства

Н.П. Николаеву

Уважаемый Николай Петрович!

В соответствии с Вашим письмом Минэкономразвития России направляет
информацию об основных этапах процедуры банкротства застройщиков.

Приложение: на 8 л. в 1 экз.

И.А. Торосов

Информация об основных этапах процедуры банкротства застройщиков

Особенности банкротства застройщиков регулируются положениями параграфа 7 главы IX Федерального закона от 26 октября 2002 г. № 127-ФЗ «О несостоятельности (банкротстве)» (далее – Закон о банкротстве).

1. Застройщик

Должником-застройщиком согласно Закону о банкротстве является юридическое лицо независимо от организационно-правовой формы, в том числе жилищно-строительный кооператив, или индивидуальный предприниматель, к которым имеются требования о передаче жилых помещений или денежные требования.

2. Участники строительства

Участниками строительства являются физическое лицо, юридическое лицо, Российская Федерация, субъект Российской Федерации или муниципальное образование, имеющие к застройщику требование о передаче жилого помещения или денежное требование (подпункт 2 пункта 1 статьи 201.1 Закона о банкротстве).

В Закон о банкротстве Федеральным законом от 29 июля 2017 г. № 218-ФЗ «О публично-правовой компании по защите прав граждан - участников долевого строительства при несостоятельности (банкротстве) застройщиков и о внесении изменений в отдельные законодательные акты Российской Федерации» введено понятие – участник долевого строительства - гражданин, являющийся участником строительства и имеющий требование к застройщику на основании договора участия в долевом строительстве, заключенного в соответствии с законодательством об участии в долевом строительстве многоквартирных домов и (или) иных объектов недвижимости, по которому застройщиком осуществлены обязательные отчисления (взносы) в компенсационный фонд, публично-правовая компания «Фонд защиты прав граждан - участников долевого строительства» (далее - Фонд), к которой перешло право требования по договору участия в долевом строительстве в результате осуществления выплаты в соответствии с Законом о банкротстве.

3. Лица, участвующие в деле о банкротстве застройщика

Дела о банкротстве застройщика отличаются от других дел о банкротстве особым кругом лиц, участвующих в деле, который определен положениями статьи 201.2 Закона о банкротстве и включает в себя помимо лиц, предусмотренных статьей 34 Закона о банкротстве: участников строительства, имеющих требования о передаче жилых

помещений; уполномоченный орган исполнительной власти субъекта Российской Федерации, осуществляющий контроль и надзор в области долевого строительства многоквартирных домов и (или) иных объектов недвижимости на территории осуществления данного строительства; Фонд в случае, если застройщиком были уплачены обязательные отчисления (взносы) в компенсационный фонд в соответствии с законодательством об участии в долевом строительстве многоквартирных домов и (или) иных объектов недвижимости.

4. Возбуждение процедуры банкротства

Возбуждение процедуры банкротства застройщика возможно на основании заявления должника, кредитора, работников должника, уполномоченного органа (пункт 1 статьи 7 Закона о банкротстве).

Кроме того, заявление о банкротстве застройщика может быть подано Фондом (пункт 2.6 статьи 201.1 Закона о банкротстве).

Пунктами 2.1, 2.4 статьи 201.1 Закона о банкротстве установлено, что только лицо, аккредитованное Фондом, может быть утверждено конкурсным управляющим (внешним управляющим) в деле о банкротстве застройщика, который осуществлял взносы в компенсационный фонд в соответствии с законодательством об участии в долевом строительстве многоквартирных домов и (или) иных объектов недвижимости.

5. Решения арбитражного суда по результатам рассмотрения заявления

Арбитражный суд рассматривает обоснованность заявления о признании должника банкротом по правилам статьи 48 Закона о банкротстве с учетом особенностей, установленных параграфом 7 главы IX Закона о банкротстве.

По результатам рассмотрения обоснованности заявления о признании должника банкротом арбитражный суд:

принимает решение о признании требований заявителя обоснованными, о признании должника банкротом и об открытии конкурсного производства;

выносит определение об отказе в признании должника банкротом и об оставлении такого заявления без рассмотрения;

принимает решение об отказе в признании должника банкротом и о прекращении производства по делу о банкротстве.

Наблюдение и финансовое оздоровление не применяются при банкротстве застройщика. Сразу вводится конкурсное производство сроком на 1 год, впоследствии

может быть осуществлен переход к внешнему управлению (статья 201.15-3 Закона о банкротстве).

В соответствии с пунктом 4 статьи 201.1 Закона о банкротстве арбитражный суд на основании соответствующего ходатайства вправе передать дело о банкротстве застройщика на рассмотрение в другой суд по месту нахождения объекта строительства или земельного участка либо по месту жительства или месту нахождения большинства участников строительства, если арбитражным судом установлено, что такая передача будет способствовать более эффективной защите прав участников строительства.

6. Применение обеспечительных мер

В соответствии с пунктом 1 статьи 201.3 Закона о банкротстве арбитражный суд по ходатайству заявителя или иного лица, участвующего в деле о банкротстве застройщика, наряду с мерами, предусмотренными Арбитражным процессуальным кодексом Российской Федерации и Законом о банкротстве, вправе принять меры по обеспечению требований кредиторов и интересов должника (обеспечительные меры) в виде запрета на расторжение арендодателем договора аренды земельного участка с застройщиком, заключение арендодателем договора аренды земельного участка с другим лицом, помимо застройщика, и запрета на государственную регистрацию такого договора аренды, а также запрета на распоряжение арендодателем данным земельным участком иным образом.

Арбитражный суд уведомляет орган, осуществляющий государственную регистрацию прав на недвижимое имущество и сделок с ним, по месту нахождения земельного участка о принятии обеспечительных мер в виде запрета на расторжение арендодателем договора аренды земельного участка с застройщиком, государственную регистрацию договора аренды в отношении указанного земельного участка.

О рассмотрении арбитражным судом данного ходатайства должен быть извещен арендодатель по договору аренды земельного участка, который вправе участвовать в арбитражном процессе по делу о банкротстве при рассмотрении вопроса о принятии обеспечительных мер (пункт 2 статьи 201.3 Закона о банкротстве).

Указанные обеспечительные меры могут быть приняты арбитражным судом только при представлении лицом, обратившимся с соответствующим ходатайством, доказательств наличия объекта строительства на земельном участке либо начала строительства данного объекта, и действуют до даты завершения конкурсного производства в отношении

должника, если иное не предусмотрено Законом о банкротстве (пункты 3-4 статьи 201.3 Закона о банкротстве).

7. Предъявление требований участников строительства

В статье 201.4 Закона о банкротстве определены особенности предъявления участниками строительства требований при банкротстве застройщика и их рассмотрения арбитражным судом.

В качестве такой особенности в пункте 1 данной статьи установлено, что с даты принятия арбитражным судом решения о признании должника банкротом и об открытии конкурсного производства в отношении застройщика в ходе внешнего управления в деле о банкротстве застройщика требования о передаче жилых помещений, в том числе возникшие после даты принятия заявления о признании должника банкротом, и (или) денежные требования участников строительства могут быть предъявлены к застройщику только в рамках дела о банкротстве застройщика с соблюдением установленного параграфом 7 главы IX Закона о банкротстве порядка предъявления требований к застройщику. С даты открытия конкурсного производства исполнение исполнительных документов по требованиям участников строительства, предусмотренным указанным пунктом, прекращается.

На основании пункта 3 статьи 201.4 Закона о банкротстве требования участников строительства предъявляются непосредственно конкурсному управляющему, а не в арбитражный суд.

В соответствии с пунктом 4 статьи 201.4 Закона о банкротстве требования участников строительства включаются в реестр требований о передаче жилых помещений при предъявлении указанных требований не позднее трех месяцев со дня получения уведомления конкурсного управляющего, независимо от даты закрытия такого реестра.

Реестр требований кредиторов подлежит закрытию по истечении трех месяцев с даты опубликования сведений о признании должника банкротом и об открытии конкурсного производства.

Конкурсный управляющий рассматривает предъявленное в ходе дела о банкротстве требование участника строительства и по результатам его рассмотрения не позднее чем в течение тридцати рабочих дней со дня получения такого требования вносит его в реестр требований о передаче жилых помещений в случае обоснованности предъявленного требования.

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

Возражения по результатам рассмотрения конкурсным управляющим требования участника строительства могут быть заявлены в арбитражный суд участником строительства не позднее чем в течение пятнадцати рабочих дней со дня получения участником строительства уведомления конкурсного управляющего о результатах рассмотрения этого требования (пункты 7 и 8 статьи 201.4 Закона о банкротстве).

8. Финансирование мероприятий по завершению строительства объектов незавершенного строительства за счет средств Фонда

Положениями пункта 1 статьи 201.8-1 Закона о банкротстве предусмотрено, что мероприятия по завершению строительства объектов незавершенного строительства, в отношении которых привлекались средства участников долевого строительства, могут осуществляться за счет средств Фонда либо целевого займа (кредита), выдаваемого застройщику Фондом и (или) третьими лицами. Такие целевые займы (кредиты) могут быть обеспечены залогом объектов незавершенного строительства и земельных участков (прав на земельные участки). Требования по таким займам (кредитам) погашаются в составе третьей очереди требований по текущим платежам.

Вышеуказанные сделки, а также договоры, предусматривающие передачу жилых и нежилых помещений в объекте незавершенного строительства, заключенные конкурсным управляющим (внешним управляющим) от имени застройщика, не могут быть признаны недействительными на основании пункта 1 статьи 61.2 Закона о банкротстве, за исключением случая, если будет доказано, что цена сделки и (или) иные ее условия на момент заключения существенно в худшую для застройщика сторону отличаются от цены и (или) иных условий, при которых в сравнимых обстоятельствах совершаются аналогичные сделки в случае банкротства застройщика (пункт 2 статьи 201.8-1 Закона о банкротстве).

9. Погашение требований участников строительства и участников долевого строительства

Статья 201.9 Закона о банкротстве устанавливает очередность удовлетворения требований кредиторов (за исключением требований кредиторов по текущим платежам)

в ходе конкурсного производства в делах о банкротстве застройщика. Согласно норме пункта 1 указанной статьи в третью очередь производятся расчеты по денежным требованиям граждан - участников строительства, в четвертую очередь - расчеты с другими кредиторами.

Погашение требований участников строительства, участников долевого строительства возможно в том числе следующими способами:

- посредством передачи прав застройщика на объект незавершенного строительства и земельный участок созданному участниками строительства кооперативу (статья 201.10 Закона о банкротстве);

- посредством передачи участнику строительства жилого помещения в многоквартирном доме, строительство которого завершено при одновременном соблюдении условий, установленных пунктом 3 статьи 201.11 Закона о банкротстве.

- посредством получения возмещения от Фонда (пункт 6 статьи 201.12-1 Закона о банкротстве).

Так, конкурсный управляющий, при наличии у застройщика объектов незавершенного строительства, созывает собрание участников строительства и (или) собрание участников долевого строительства (пункт 1 статьи 201.10, пункт 1 статьи 201.11, пункт 3 статьи 201.12-1 Закона о банкротстве).

На рассмотрение собрания участников строительства выносится 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 жилищно-строительному кооперативу или иному специализированному потребительскому кооперативу - если объект на стадии строительства;

им в собственность жилых помещений в доме - если строительство дома завершено.

На рассмотрение собрания участников долевого строительства выносится вопрос о получении возмещения от Фонда либо об обращении в арбитражный суд с ходатайством о погашении требований участников долевого строительства (так же, как это указано выше для участников строительства) или о привлечении иного застройщика при наличии возможности привлечения такого лица (пункт 4 статьи 201.12-1 Закона о банкротстве).

10. Погашение требований участников строительства по денежным обязательствам и особенности расчетов с залоговыми кредиторами

В соответствии с пунктом 1 статьи 201.14 Закона о банкротстве в случае реализации предмета залога - объекта строительства, принадлежащего застройщику на праве собственности, и земельного участка, принадлежащего застройщику на праве собственности или ином праве (в том числе аренды, субаренды), средства, вырученные от реализации указанных объектов и (или) прав на них, перечисляются покупателем на специальный банковский счет должника. Из зачисленных на этот счет средств:

60% - основная часть вырученных денежных средств - направляется на погашение требований кредиторов по обязательству, обеспеченному залогом и (или) прав на них должника. Но эта сумма не должна превышать основную сумму задолженности по обеспеченному залогом обязательству и причитающихся процентов;

25% направляется на погашение денежных требований граждан - участников строительства. Причем не имеет значения, являются эти граждане залогодержателями в отношении реализуемых объектов незавершенного строительства и земельного участка или нет. За счет этих средств погашается также и реальный ущерб. Однако проценты и иные санкции в данную сумму не включаются. Также учитываются ситуации, когда кредиторов, имеющих требования по обязательству, обеспеченному залогом, нет. В этом случае 85% денежных средств направляется на погашение денежных требований граждан - участников строительства, в том числе в части реального ущерба, за исключением процентов и иных санкций;

10% идет на погашение требований кредиторов первой и второй очереди в случае, если иного имущества застройщика недостаточно для погашения этих требований;

оставшиеся денежные средства направляются на погашение судебных расходов, расходов на выплату вознаграждения конкурсному управляющему (внешнему управляющему) и оплату услуг лиц, привлеченных конкурсным управляющим (внешним управляющим) в целях обеспечения исполнения возложенных на него обязанностей.

11. Передача обязательств иному застройщику

Положениями статьи 201.15-1 Закона о банкротстве предусмотрена возможность возмездной передачи имущества застройщика (в том числе имущественных прав) и обязательств иному застройщику, который будет являться приобретателем. В качестве встречного представления приобретатель исполняет за застройщика полученные от него

в порядке перевода долга обязательства перед участниками строительства по передаче жилых помещений.

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

Порядок передачи имущества и обязательств застройщика регулируется положениями статьи 201.15-2 Закона о банкротстве.

