Особенности банкротства застройщиков

Федеральным законом от 26.10.2002 № 127-ФЗ «О несостоятельности (банкротстве)» (далее – Федеральный закон № 127-ФЗ) предусмотрена особенная процедура банкротства организаций-застройщиков.

В соответствии со статьей 201.4 Федерального закона № 127-ФЗ в случае признания застройщика банкротом арбитражный управляющий в пятидневный срок с даты своего утверждения уведомляет всех известных ему участников долевого строительства о введении в отношении застройщика процедур наблюдения или конкурсного производства и о возможности предъявления участниками строительства требований о передаче жилых помещений и (или) денежных требований, а также о возможности одностороннего отказа участника строительства от исполнения договора, предусматривающего передачу жилого помещения.

Согласно статьям 71, 100, 201.6 Федерального закона № 127-ФЗ требования о передаче жилых помещений предъявляются в рамках процедуры наблюдения в течение 30 календарных дней с даты опубликования сообщения о введении наблюдения. В ходе конкурсного производства участники строительства вправе предъявить свои требования к застройщику-банкроту в любой момент в ходе конкурсного производства.

Такие требования предъявляются путем подачи заявления в арбитражный суд с приложением документов, подтверждающих обоснованность требований, и доказательств, подтверждающих факт полной или частичной оплаты по договору долевого участия в строительстве. Срок предъявления требований в ходе конкурсного производства законом не ограничен. Вместе с тем, статьей 142 Федерального закона № 127-ФЗ определено, что реестр требований кредиторов подлежит закрытию по истечении двух месяцев с даты опубликования сведений о признании должника банкротом и об открытии конкурсного производства.

Это означает, что требования соответствующей очереди, заявленные в течение срока, пока реестр требований кредиторов открыт, имеют приоритет перед требованиями этой же очереди, которые заявлены после его закрытия. Данное условие распространяется только на денежные требования.

Федеральным законом № 127-ФЗ предусмотрено три способа удовлетворения требований участника строительства:
– путем передачи объекта незавершенного строительства созданному участниками строительства жилищно-строительному кооперативу или иному специализированному потребительскому кооперативу;
– путем передачи в собственность жилого помещения непосредственно участнику

строительства;
– погашение денежного требования участника строительства в случае одностороннего отказа от исполнения договора участия в долевом строительстве, а также в случае, когда участник строительства на собрании голосовал против передачи объекта незавершенного строительства созданному жилищно-строительному кооперативу.

На основании статьи 201.10 Федерального закона № 127-ФЗ при наличии у застройщика объекта незавершенного строительства арбитражный управляющий не ранее чем через два месяца и не позднее чем через шесть месяцев с даты своего утверждения обязан вынести на рассмотрение собрания участников строительства 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.

Аналогичная обязанность арбитражного управляющего закреплена в статье 201.11 Федерального закона № 127-ФЗ при наличии у застройщика многоквартирного дома или жилого дома блокированной застройки, строительство которых завершено. При этом если строительство дома завершено в ходе конкурсного производства, то такое собрание проводится не позднее чем через шесть месяцев с даты завершения строительства.

Необходимо отметить, что если застройщиком получено разрешение на ввод в эксплуатацию многоквартирного дома или жилого дома блокированной застройки и застройщиком и участником строительства до даты принятия заявления о признании застройщика банкротом подписан передаточный акт или иной документ о передаче жилого помещения, арбитражный суд по заявлению участника строительства выносит определение о признании права собственности участника строительства на жилое помещение.

Прокуратура Центрального административного округа г. Тюмени