**Каким законом регулируется процедура банкротства застройщика?**

Параграф VII Федерального закона от 26.10.2002 г. №127-ФЗ «О несостоятельности (банкротстве)»

**Где получить информацию о банкротстве застройщика?**

На сайте Департамента строительства и архитектуры Администрации Владимирской области. У конкурсного управляющего, направив запрос по почте адресу: 600005, г. Владимир, а/я 18, либо направив запрос на электронную почту: mshulman84@mail.ru/

**Как узнать, что введена процедура конкурсного производства?**

Сообщение о признании застройщика банкротом и об открытии конкурсного производства подлежит размещению в газете «КоммерсантЪ» и на сайте Единого федерального реестра сведений о банкротстве. Найти публикацию вы сможете, указав наименование застройщика в поисковой строке.

**Что делать с объектом, если строительство не завершено?**

Конкурсный управляющий в отдельных случаях созывает собрание участников строительства и (или) участников долевого строительства. Например, это необходимо, если у застройщика есть объекты незавершенного строительства и Фонд принял решение о нецелесообразности финансирования завершения строительства в соответствии с Федеральным [законом](consultantplus://offline/ref=A4B7CF5EE9F0B1D894AB1964587C631B1F1149D2FC98F65539DBBC33B59563A894451141FDBB3D7AF1D638339B754DN) от 29.07.2017 N 218-ФЗ.

На собрании участников строительства выносится вопрос об обращении в арбитражный суд с ходатайством о погашении требований участников строительства путем передачи ([п. 1 ст. 201.10](consultantplus://offline/ref=F06AA5C01E38253CD63D2E75E1729B3F16A5663445AF1EC58CD3E1A0D338FA0CD492457D1FD90D08E76C8BF38ACBCCE94BBC3D75CAB179f6O), [п. 1.1 ст. 201.11](consultantplus://offline/ref=F06AA5C01E38253CD63D2E75E1729B3F16A5663445AF1EC58CD3E1A0D338FA0CD492457C1BD90A08E76C8BF38ACBCCE94BBC3D75CAB179f6O) Закона о банкротстве).

Условия, которые необходимо одновременно соблюсти, перечислены в [п. 3 ст. 201.10](consultantplus://offline/ref=FBB30EDB786442DF0DBFDD779D1BA8FA6EB7C7D681864E0EA4B7A567C40B744DC838EDAEFCEDABDA81183534A15180E837E59C4DAF15B3h2O) Закона о банкротстве (например, объект незавершенного строительства должен принадлежать застройщику на праве собственности). При этом в следующих случаях участникам строительства может потребоваться внести денежные средства ([пп. 1](consultantplus://offline/ref=FBB30EDB786442DF0DBFDD779D1BA8FA6EB7C7D681864E0EA4B7A567C40B744DC838EDAAF8E8ADDA81183534A15180E837E59C4DAF15B3h2O) - [3 п. 3 ст. 201.10](consultantplus://offline/ref=FBB30EDB786442DF0DBFDD779D1BA8FA6EB7C7D681864E0EA4B7A567C40B744DC838EDAEFCEDA8DA81183534A15180E837E59C4DAF15B3h2O) Закона о банкротстве):

* стоимость прав застройщика превышает более чем на 5% совокупный размер требований участников строительства и за одобрение передачи права не отдано 3/4 голосов кредиторов четвертой очереди без учета юр.лиц - участников строительства;
* оставшегося у должника имущества будет недостаточно для погашения текущих платежей, связанных с судебными расходами по банкротству, выплаты вознаграждения арбитражному управляющему, оплаты деятельности лиц, привлеченных управляющим для исполнения возложенных на него обязанностей, требований кредиторов первой и второй очереди;
* права застройщика и земельный участок находятся в залоге у кредиторов – не участников строительства, и они не дали согласия на передачу прав застройщика.

**Какие сроки подачи заявления о включении в реестр передачи жилых помещений?**Реестр требований кредиторов подлежит закрытию по истечении трех месяцев с даты опубликования сведений о признании должника банкротом и об открытии конкурсного производства. Требования участников строительства включаются в реестр требований участников строительства при предъявлении указанных требований не позднее двух месяцев со дня получения уведомления конкурсного управляющего, предусмотренного [пунктом 2](consultantplus://offline/ref=32F95F895DFBA5F6BBA1D19D7F973EBDB91CAD1F67F81F6A79902ECECF015936FA5C65BE5172CADAF4DC6FEB51AFBA2E50FF8E2CE549U5j6N) настоящей статьи, независимо от даты закрытия такого реестра. Указанное уведомление конкурсного управляющего считается полученным по истечении одного месяца со дня его опубликования в порядке, установленном [статьей 28](consultantplus://offline/ref=32F95F895DFBA5F6BBA1D19D7F973EBDB91CAD1F67F81F6A79902ECECF015936FA5C65BA517CCFDAF4DC6FEB51AFBA2E50FF8E2CE549U5j6N) настоящего Федерального закона. В случае пропуска указанного в настоящем пункте срока по уважительной причине он может быть восстановлен арбитражным судом.

**Какие документы необходимо подать и кому для включения в реестр?**

Необходимо предоставить оригиналы и заверенные копии:

* паспорта
* договора участия в долевом строительстве
* документов об оплате: платежных поручений, приходных кассовых ордеров, иных документов. Если квартира приобреталась в кредит и квартиру оплачивал банк, необходимо предоставить именно документ о перечислении денег банком застройщику (а не документы о возврате кредита дольщиком банку)
* договоры уступки прав требований (при наличии). В случае, если заявление подает лицо, которое приобрело право требования, то необходимо предоставить документ об оплате первоначального договора застройщику, а также документы об оплате договора уступки прав требований
* иные документы, имеющие значение для решения вопроса о включении в реестр (судебные решения, соглашения о расторжении договоров и др.)
* нотариальная доверенность с полномочием на представление интересов в деле о банкротстве (если заявление подает / подписывает представитель дольщика)

**Каким образом подаются документы конкурсному управляющему?**

Заявление вместе с прилагаемыми документами направляются по адресу: 600005, г. Владимир, а/я 18.

**В какой реестр включить свои требования - в реестр денежных требований или в реестр по передаче жилого помещения при банкротстве застройщика?**

Денежные требования участников строительства и требования участников строительства о передаче жилых помещений, требования о передаче машино-мест и нежилых помещений предъявляются конкурсному управляющему.

Конкурсный управляющий рассматривает требования участников строительства и включает их в реестр требований участников строительства, который является частью реестра требований кредиторов

Введение процедуры банкротства предоставляет право дольщику в одностороннем порядке отказаться от договора. В таком случае, удовлетворение денежного требования кредитора осуществляется в соответствии с очередностью, установленной федеральным законом «О несостоятельности (банкротстве)», в случае поступления денежных средств в конкурсную массу должника.

Да, вы можете не дожидаться достройки объекта недвижимости, но хотим обратить Ваше внимание на то, что:

В рамках процедуры банкротства требования о взыскании уплаченных денежных средств, в том числе и компенсаций, неустойки будут включены в реестр требований кредиторов в соответствии с очередностью, закрепленной в статье 201.9 ФЗ «О несостоятельности (банкротстве), а право требовать жилое помещение у вас будет отсутствовать.  
Существует вероятность, что денежных средств застройщика будет недостаточно для выплат кредиторам данной очереди.

**Что делать, если срок подачи заявления о включении в реестр застройщика - банкрота пропущен?**

В случае пропуска указанного срока по уважительной причине он может быть восстановлен арбитражным судом по ходатайству заявителя.

**Какова очередность погашения требований кредиторов в деле о банкротстве?**

В соответствии с п.1 ст. 201.9 Федерального закона от 26.10.2002 г. №127-ФЗ «О несостоятельности (банкротстве)»

В ходе конкурсного производства, применяемого в деле о банкротстве застройщика, требования кредиторов, за исключением требований кредиторов по текущим платежам, удовлетворяются в следующей очередности:

1) 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 сверх возмещения вреда;

2) во вторую очередь производятся расчеты по выплате выходных пособий и оплате труда лиц, работающих или работавших по трудовому договору, и по выплате вознаграждений авторам результатов интеллектуальной деятельности;

3) в третью очередь производятся расчеты в следующем порядке:

в первую очередь - по денежным требованиям граждан - участников строительства, за исключением требований, указанных в [абзаце четвертом](http://www.consultant.ru/document/cons_doc_LAW_328335/87dd95f54620f27f79472ac2a13cc59a0875b173/#dst6639) настоящего подпункта;

во вторую очередь - по требованиям Фонда, которые перешли к нему в результате осуществления выплат гражданам - участникам строительства в соответствии со [статьей 13](http://www.consultant.ru/document/cons_doc_LAW_330922/658e76757ce4d4bc7f4c8b977bbf1b09d6360426/#dst100103) Федерального закона от 29 июля 2017 года N 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";

в третью очередь - по денежным требованиям граждан - участников строительства по возмещению убытков, установленных в соответствии с [пунктом 2 статьи 201.5](http://www.consultant.ru/document/cons_doc_LAW_328335/d04268dab62285ced5cb4c644cb96dc1c4ffdab3/#dst6618) настоящего Федерального закона;

4) в четвертую очередь производятся расчеты с другими кредиторами.

**Возможно ли получить неустойку после введения процедуры банкротства?**

Денежные требования о взыскании предусмотренной договором или законом неустойки подлежат рассмотрению в рамках дела о банкротстве и удовлетворяется в соответствии с очередностью, установленной Законом о банкротстве (статья 201.9), в случае поступления денежных средств в конкурсную массу должника. Сроки завершения строительства уже нарушены застройщиком (если застройщик признан банкротом) и данные требования уже могут предъявляться в Арбитражный суд в рамках дела о банкротстве.  
Также обратить внимание следует на следующее. В случае, если защита прав и интересов граждан-дольщиков будет осуществлена посредством механизма достройки (возмездная передача имущества и обязательств застройщика в соответствии со ст. 201.15-1 Закона о банкротстве), к новому застройщику не могут быть предъявлены иные требования, кроме требований участников строительства, включённых в реестр требований о передаче жилых помещений (п. 5 ст. 201.15-2 Закона о банкротстве).