



Банкротство застройщиков

Применение параграфа 7 главы IX Закона о банкротстве

Описание проблемы

«Сейчас в России насчитывается почти 87 тысяч обманутых граждан - участников долевого строительства и более 870 проблемных объектов, и это притом, что в 2012 году было введено в эксплуатацию 322 объекта и удовлетворены имущественные интересы 30 тысяч обманутых дольщиков. Эти данные постоянно уточняются, так как мы продолжаем выявлять проблемные объекты»



*Игорь Слюняев,
министр регионального
развития России*

«Российская газета», 25.08.2013

Общие положения банкротства

ЛИЦА:

- Участники строительства
- Застройщик
- Уполномоченный орган
- Иные участники



ОБЪЕКТ СТРОИТЕЛЬСТВА

(многоквартирный дом, в отношении которого участник строительства имеет требование о передаче жилого помещения или имел данное требование до расторжения договора, предусматривающего передачу жилого помещения, в том числе многоквартирный дом, строительство которого не завершено)

ЗЕМЕЛЬНЫЙ УЧАСТОК

(земельный участок, который застроен или подлежит застройке и на котором находится или должен быть построен объект строительства)

Лица

статья 201.1 Закона о банкротстве:

участник строительства - физическое лицо, юридическое лицо, Российская Федерация, субъект Российской Федерации или муниципальное образование, имеющие к застройщику требование о передаче жилого помещения или денежное требование

застройщик - юридическое лицо независимо от его организационно-правовой формы, в том числе жилищно-строительный кооператив, или индивидуальный предприниматель, к которым имеются требования о передаче жилых помещений или денежные требования

статья 201.2 Закона о банкротстве:

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 также участвует в деле о банкротстве застройщика

Общие положения: вопросы

- Индивидуальный жилой дом
- Застройщик - частное лицо
- Нет разрешения на строительство / нет объекта строительства
- Не выделялся (либо изъят) земельный участок
- Банкротится посредник в схеме землевладелец - застройщик – дольщик
- Какие права у уполномоченного органа



Требования дольщиков

- Договоры и действия, из которых вытекают требования
- Виды требований участников строительства:
 - Денежные требования
 - Требования о передаче жилых помещений
- Предъявление требований



Основания требований

Пункт 6 статьи 201.1: Арбитражный суд вправе признать наличие у участника строительства требования о передаче жилого помещения или денежного требования в том числе в следующих случаях:

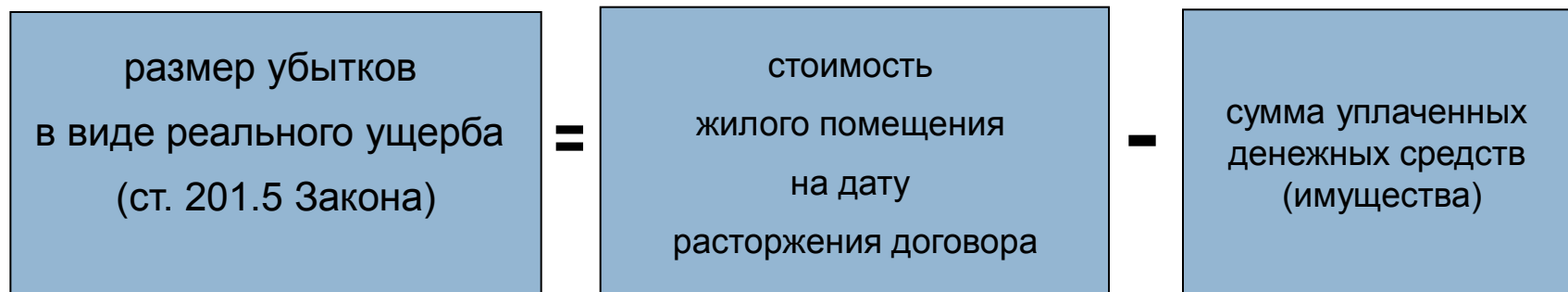
- 1) заключение договора участия в долевом строительстве;
- 2) заключение договора купли-продажи жилого помещения в объекте строительства;
- 3) заключение предварительного договора участия в долевом строительстве или предварительного договора купли-продажи жилого помещения в объекте строительства;
- 4) заключение договора займа, обязательства по которому в части возврата суммы займа прекращаются с передачей жилого помещения в многоквартирном доме после завершения его строительства в собственность;
- 5) внесение денежных средств и (или) иного имущества в качестве вклада в складочный капитал товарищества на вере (коммандитного товарищества) с последующей передачей жилого помещения в многоквартирном доме после завершения его строительства в собственность;
- 6) заключение договора простого товарищества в целях осуществления строительства многоквартирного дома с последующей передачей жилого помещения в таком многоквартирном доме в собственность;
- 7) выдача векселя для последующей оплаты им жилого помещения в многоквартирном доме;
- 8) внесение денежных средств в жилищно-строительный кооператив в целях участия в строительстве многоквартирного дома;
- 9) заключение иных сделок, связанных с передачей денежных средств и (или) иного имущества в целях строительства многоквартирного дома и последующей передачей жилого помещения в таком многоквартирном доме в собственность.

Список открытый. Отсутствие госрегистрации договора или нарушение правила ч.3 ст.1 214-ФЗ о запрете уступки роли не играет (Постановление Президиума ВАС РФ от 12.03.2013 N 15510/12 по делу N А71-13368/2008, ЗАО Экспресс)

Денежные требования

денежное требование - требование участника строительства о:

- возврате денежных средств, уплаченных до расторжения договора, предусматривающего передачу жилого помещения, и (или) денежных средств в размере стоимости имущества, переданного застройщику до расторжения такого договора;
- возмещении убытков в виде реального ущерба, причиненных нарушением обязательства застройщика передать жилое помещение по договору, предусматривающему передачу жилого помещения;
- возврате денежных средств, уплаченных по договору, признанному судом или арбитражным судом недействительным и предусматривающему передачу жилого помещения, и (или) денежных средств в размере стоимости имущества, переданного застройщику по такому договору;
- возврате денежных средств, уплаченных по договору, признанному судом или арбитражным судом незаключенным и предусматривающему передачу жилого помещения, и (или) денежных средств в размере стоимости имущества, переданного застройщику по такому договору;



Требования о передаче

Реестр требований о передаче жилых помещений

В реестр требований о передаче жилых помещений включаются следующие сведения (ст. 201.7 Закона о банкротстве):

- 1) сумма, уплаченная участником строительства застройщику по договору, предусматривающему передачу жилого помещения, и (или) стоимость переданного застройщику имущества в рублях;
- 2) размер неисполненных обязательств участника строительства перед застройщиком по договору, предусматривающему передачу жилого помещения, в рублях (в том числе стоимость непереданного имущества, указанная в таком договоре);
- 3) сведения о жилом помещении (в том числе о его площади), являющемся предметом договора, предусматривающего передачу жилого помещения, а также сведения, идентифицирующие объект строительства в соответствии с таким договором.

Число голосов на собрании кредиторов:

Участники с требованиями о передаче жилых помещений обладают числом голосов, определяемым исходя из суммы, уплаченной застройщику по договору, предусматривающему передачу жилого помещения, и (или) стоимости переданного застройщику имущества, а также (с августа 2013 г.) размера убытков в виде реального ущерба (расчет аналогичен денежным требованиям)

Предъявление требований

- **Срок предъявления требований**

общий с учетом Постановления Президиума ВАС РФ от 23.04.2013 N 14452/12 по делу N А82-730/2010-30-Б/11-33т (Универсалстройинвест)

- **Право выбора**

Постановление Президиума ВАС РФ от 23.04.2013 N 13239/12 по делу N А55-16103/2010, ЗАО Гагаринец: право выбора формы учета требования принадлежит участнику строительства. Поэтому суд, исходя из волеизъявления участников строительства, может включить в реестр требований о передаче жилых помещений участников строительства, имеющих денежное требование к должнику, либо включить в реестр денежных требований кредиторов участников строительства, имеющих к застройщику требование о передаче жилого помещения.

- **Отказ участника строительства от исполнения договора**

статья 201.5 Закона о банкротстве: как правильно предъявляются денежные требования, пункт 34 постановления Пленума Высшего Арбитражного Суда Российской Федерации от 22.06.2012 N 35 "О некоторых процессуальных вопросах, связанных с рассмотрением дел о банкротстве"

- **Трансформация требования о передаче жилого помещения в денежное требование**

статья 201.13 Закона о банкротстве

Подсудность & подведомственность

- Подсудность дел о банкротстве застройщика и ее изменение (п.4 ст. 201.1 Закона о банкротстве)
- Рассмотрение дел в порядке статьи 201.8 Закона о банкротстве
- Право собственности на незавершенные объекты:
 - Общие вопросы (допустимость, практика)
 - Момент перехода компетенции от суда общей юрисдикции (Определение Верховного Суда РФ от 14.05.2013 N 4-КГ13-4)
 - Статус решения суда в деле о банкротстве



Обеспечительные меры

- Основные угрозы

(изъятие земель, дополнительный «набор» обманутых дольщиков, обременение и отчуждение имущества, наращивание кредиторской задолженности, подтверждение ее в судах)

- Общие меры

(ст. 46 Закона о банкротстве, ст. 90 АПК)

- Специальные меры обеспечения

(статья 201.3 - запрет на 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)

- Арест имущества в т.ч. третьих лиц, связанный с будущим оспариванием соответствующей сделки по правилам главы III.1 Закона о банкротстве

(п.30 Постановления Пленума ВАС РФ от 23.12.2010 N 63 (ред. от 30.07.2013) "О некоторых вопросах, связанных с применением главы III.1 Федерального закона "О несостоятельности (банкротстве))"

Дополнительные действия АУ:

ОПУБЛИКОВАТЬ СВЕДЕНИЯ:

- об определении о принятии заявления о банкротстве застройщика или о применении при банкротстве должника правил параграфа 7 (п.3 ст.201.1)
- о передаче дела в другой суд (п.4 ст. 201.1)

УВЕДОМИТЬ:

- всех известных участников строительства о введении наблюдения или об открытии конкурсного производства и о возможности предъявления участниками строительства требований или отказа от договора (п.2. ст. 201.4, за счет должника)
- при отсутствии решения собрания участников о передаче объекта или квартир уведомить суд и участников о возможности предъявления в суд денежного требования

ПРИВЛЕЧЬ ОЦЕНЩИКА:

для определения стоимости переданного застройщику имущества и стоимость жилого помещения, которое должно было быть передано участнику строительства согласно ст. 201.5

ВЫНЕСТИ ВОПРОС НА СОБРАНИЕ УЧАСТНИКОВ СТРОИТЕЛЬСТВА

не ранее чем через два месяца и не позднее чем через шесть месяцев с даты утверждения вынести на рассмотрение собрания участников строительства вопросы:

- об обращении в суд с ходатайством о передаче объекта в ЖСК, проинформировать участников по вопросу ЖСК;
- об обращении в суд с ходатайством о погашении требований участников строительства путем передачи им в собственность жилых помещений в этом многоквартирном доме

до вынесения вопроса на собрание подготовить заключение о возможности или невозможности передачи.

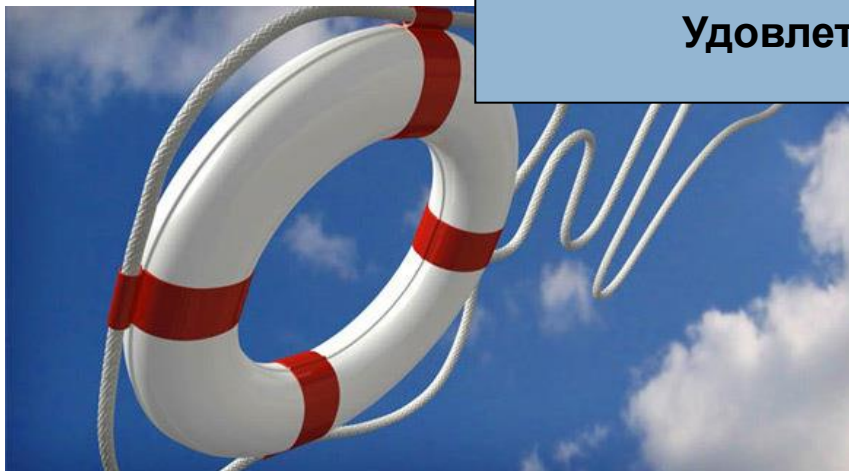
Удовлетворение требований

Передача незавершенного строительством дома в ЖСК

Передача в завершенном строительством доме квартир

Признание права собственности на квартиры

Удовлетворение денежных требований



Передача объекта строительства в ЖСК

УСЛОВИЯ (статья 201.10 Закона о банкротстве):

- 1) стоимость прав застройщика на объект незавершенного строительства и земельный участок не превышает более чем на пять процентов совокупный размер требований участников строительства, включенных в реестр требований кредиторов и реестр требований о передаче жилых помещений, либо тремя четвертями голосов кредиторов четвертой очереди, за исключением юридических лиц - участников строительства, принято решение о согласии на передачу объекта незавершенного строительства, либо на депозитный счет арбитражного суда внесены денежные средства;
- 2) имущества, которое остается у должника после передачи объекта незавершенного строительства, достаточно для погашения текущих платежей, требований кредиторов первой и второй очереди или на специальный банковский счет должника внесены денежные средства;
- 3) в реестре требований кредиторов отсутствуют требования кредиторов, не являющихся участниками строительства, по обязательствам, обеспеченным залогом прав застройщика на объект незавершенного строительства и земельный участок, либо указанные кредиторы согласились на передачу объекта незавершенного строительства, либо на депозитный счет арбитражного суда внесены денежные средства;
- 4) после завершения строительства объекта незавершенного строительства жилых помещений в нем достаточно для удовлетворения требований всех участников строительства, включенных в реестры требований кредиторов и требований о передаче жилых помещений;
- 5) объект незавершенного строительства принадлежит застройщику на праве собственности;
- 6) земельный участок, на котором находится объект незавершенного строительства, принадлежит застройщику на праве собственности или на ином имущественном праве;
- 7) участниками строительства принято решение о создании жилищно-строительного кооператива или иного специализированного потребительского кооператива, соответствующего требованиям Закона.

Передача жилых помещений

УСЛОВИЯ (статья 201.11 Закона о банкротстве):

- 1) наличие полученного в порядке, установленном законодательством о градостроительной деятельности, разрешения на ввод в эксплуатацию многоквартирного дома, строительство которого завершено;
- 2) застройщиком и участниками строительства не подписаны передаточные акты или иные документы о передаче участникам строительства жилых помещений;
- 3) стоимость передаваемых жилых помещений не превышает более чем на пять процентов совокупный размер требований участников строительства, включенных в реестр требований кредиторов и реестр требований о передаче жилых помещений, или тремя четвертями голосов кредиторов четвертой очереди, за исключением юридических лиц - участников строительства, принято решение о согласии на передачу участникам строительства жилых помещений, или на депозитный счет арбитражного суда внесены денежные средства;
- 4) имущества, которое остается у должника после передачи участникам строительства жилых помещений, достаточно для погашения текущих платежей, требований кредиторов первой и второй очереди или на специальный банковский счет должника внесены денежные средства;
- 5) в реестре требований кредиторов отсутствуют требования кредиторов, не являющихся участниками строительства, по обязательствам, обеспеченным залогом прав застройщика на многоквартирный дом, строительство которого завершено, земельный участок, передаваемые жилые помещения, либо указанные кредиторы согласились на передачу участникам строительства жилых помещений, либо на депозитный счет арбитражного суда внесены денежные средства;
- 6) всем участникам строительства передаются жилые помещения в соответствии с условиями договоров, предусматривающих передачу жилых помещений, и передаваемых жилых помещений достаточно для удовлетворения требований всех участников строительства, включенных в реестры. С согласия участника строительства возможна передача ему жилого помещения, отличающегося по площади, планировке, расположению от жилого помещения, соответствующего условиям договора, предусматривающего передачу жилого помещения.

Признание права собственности

Согласно п.8 ст. 201.11 Закона о банкротстве Арбитражный суд по обращению участника строительства выносит определение о признании.

УСЛОВИЯ:

- застройщиком в установленном федеральным законом порядке получено разрешение на ввод в эксплуатацию многоквартирного дома
- застройщиком и участником строительства до даты принятия заявления о признании застройщика банкротом подписан передаточный акт или иной документ о передаче жилого помещения



Удовлетворение денежных требований

Очередность удовлетворения:

- 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, компенсации морального 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 по денежным требованиям граждан - участников строительства;
- 4) в четвертую очередь производятся расчеты с другими кредиторами.
- 2. После расчетов с кредиторами четвертой очереди производятся расчеты с кредиторами по удовлетворению требований по сделке, признанной недействительной на основании пункта 2 статьи 61.2 и пункта 3 статьи 61.3 Закона о банкротстве.

Особенности очередности:

- Юридические лица – участники строительства (4-я очередь независимо от статуса участника).
- Неустойка (4-я очередь, Определение ВАС РФ от 14.08.2013 N ВАС-10580/13 ООО "Кларисса-Строитель», Определение ВАС РФ от 09.08.2013 N ВАС-9821/13)
- Банковское поручительство (п.1.1 ст. 201.9, для ДДУ с 01.01.14)
- Залоговые кредиторы (статья 201.14)

Удовлетворение залоговых требований

Статья 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:

- 1) шестьдесят процентов направляется на погашение требований кредиторов по обязательству, обеспеченному залогом указанных объектов и (или) прав на них должника, но не более чем основная сумма задолженности по обеспеченному залогом обязательству и причитающихся процентов, включая требования по обязательству, обеспеченному залогом по договору участия в долевом строительстве в соответствии с законодательством об участии в долевом строительстве многоквартирных домов и (или) иных объектов недвижимости;
- 2) двадцать пять процентов направляется на погашение денежных требований граждан - участников строительства вне зависимости от того, являются ли эти граждане залогодержателями в отношении реализуемых объектов незавершенного строительства и земельного участка (в том числе в части реального ущерба, за исключением процентов и иных санкций).

В случае отсутствия требований кредиторов по обязательству, обеспеченному залогом указанных объектов и (или) прав на них должника, восемьдесят пять процентов средств, вырученных от реализации указанных объектов и (или) прав на них, направляется на погашение денежных требований участников строительства (в том числе в части реального ущерба, за исключением процентов и иных санкций);

- 3) десять процентов направляется на погашение требований кредиторов первой и второй очереди в случае, если иного имущества застройщика недостаточно для погашения этих требований;
- 4) оставшиеся денежные средства направляются на погашение судебных расходов, расходов на выплату вознаграждения арбитражному управляющему и оплату услуг лиц, привлеченных арбитражным управляющим в целях обеспечения исполнения возложенных на него обязанностей.

Органы власти – в помощь дольщикам и управляющим

- Минрегион России
- Полномочные представители Президента в федеральных округах
- Специальный уполномоченный орган субъекта федерации
- Органы местного самоуправления
- Рабочая группа по защите прав обманутых дольщиков



Механизмы решения проблем «обманутых дольщиков» властями

- изыскание средств регионального бюджета с целью направления их на завершение строительства «проблемных» объектов и выделение денежных компенсаций «обманутым дольщикам»
- поиск соинвесторов для завершения строительства «проблемных» объектов
- привлечение средств граждан (дольщиков) с целью окончания строительства объекта в случае высокой степени строительной готовности объекта
- увеличение инвестиционной привлекательности «проблемного» объекта такими механизмами как:
 - а) снижение или полное исключение затрат на подключение к инженерной инфраструктуре;
 - б) оптимизация проектно-сметной документации;
 - в) изменение площади земельного участка выделенного под строительство объекта, с целью увеличения его инвестиционных показателей;
 - г) частичный или полный отказ от доли квартир, которые предполагались к передаче в муниципальную или региональную собственность (в случае если это было предусмотрено в инвестиционном соглашении с застройщиком);
- выделение земельных участков под индивидуальное жилищное строительство в качестве компенсации «обманутым дольщикам»
- учреждение высшим органом власти субъекта Российской Федерации специализированной некоммерческой организации (фонда) с возложением функций по содействию завершения строительства «проблемных» объектов
- предоставление во временное пользование (на срок окончания строительства «проблемного» объекта) жилья из резервного жилого фонда