

**Банкротство застройщика** - признанная Арбитражным судом неспособность застройщика удовлетворить в полном объеме требования кредиторов по денежным обязательствам и (или) исполнить обязанность по уплате обязательных государственных платежей.

На сегодняшний день в Республике Татарстан сформирована ситуация, при которой крупные застройщики попали в процедуру банкротства, а в отношении их руководителей возбуждены уголовные дела. Среди застройщиков - банкротов выделяются группы компаний «Свей» и «ФОН».

При введении процедуры банкротства в отношении застройщика особое внимание дольщикам следует уделить включению в реестр требований участников строительства. Согласно [Федеральному закону "О несостоятельности \(банкротстве\)" от 26.10.2002 N 127-ФЗ](#) (далее – Закон о банкротстве) **реестр требований участников строительства** - это список требований кредиторов-дольщиков, в котором указываются следующие сведения:

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 переданного 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;

4) сведения об уплате застройщиком по договору участия в долевом строительстве взноса в компенсационный фонд в соответствии с законодательством об участии в долевом строительстве многоквартирных домов и (или) иных объектов недвижимости;

5) сумма, уплаченная участником строительства застройщику по договору, предусматривающему передачу машино-места и нежилого помещения, и (или) стоимость переданного застройщику имущества в рублях;

6) размер неисполненных обязательств участника строительства перед застройщиком по договору, предусматривающему передачу машино-места и нежилого помещения, в рублях (в том числе стоимость переданного имущества, указанная в таком договоре);

7) сведения о машино-месте и (или) нежилом помещении (в том числе о площади нежилого помещения), являющихся предметом договора, предусматривающего передачу машино-места и нежилого помещения, а также сведения, идентифицирующие объект строительства в соответствии с таким договором.

**ВНИМАНИЕ:** требование о передаче машино-места и нежилого помещения - требование участника строительства - физического лица о передаче ему на основании возмездного договора в собственность **машино-места и (или) нежилого помещения в многоквартирном доме**, которые на момент привлечения денежных средств и (или) иного имущества участника строительства не введены в эксплуатацию (далее - договор, предусматривающий передачу машино-места и нежилого помещения). При этом **под нежилым помещением понимается нежилое помещение, площадь которого не превышает семи квадратных метров.**

**Важно отметить, что в случае не включения в реестр требований участников строительства существуют следующие правовые риски:**



- ООО «Маг-Строй»-[А65-13752/2016, сайт ЕФРСБ](#)
- ООО «Царицынский Бугор» - [А65-630/2016, сайт ЕФРСБ](#)
- ЗАО «ФОН» - [А65-4386/2015, сайт ЕФРСБ](#)
- ООО «ФОН-Ривьера» - [А65-26303/2015, сайт ЕФРСБ](#)
- ООО «ТН-Риэлти» - [А65-24332/2017, сайт ЕФРСБ](#)
- ООО «Инерт-Добыча» - [А65-36538/2017, сайт ЕФРСБ](#)
- ООО «Универсальное строительство» - [А65-3907/2014, сайт ЕФРСБ](#)

Для обращения в Арбитражный суд Республики Татарстан//конкурсному управляющему с заявлением о включении в реестр требований участников строительства рекомендуется придерживаться следующего алгоритма.

***Шаг 1. Подготовьте заявление об установлении требований и соберите необходимые документы, о которых говорится в заявлении (примерная форма заявления указана в приложениях).\****

В заявлении о включении в реестр требований участников строительства рекомендуется, в частности, указать:

- 1) наименование арбитражного суда, рассматривающего дело о банкротстве застройщика, и номер дела;
- 2) наименование застройщика-должника, его местонахождение, ИНН, ОГРН;
- 3) фамилию, имя и отчество арбитражного управляющего, его почтовый адрес, указанный в публикации о введении процедуры банкротства;
- 4) сведения о заявителе (фамилию, имя, отчество заявителя, его адрес регистрации, номера телефонов и факсов, адрес электронной почты);
- 5) дату и номер договора участия в долевом строительстве многоквартирного дома;
- 6) идентификационные данные дома и жилого помещения/машино-места/нежилого помещения, в отношении которого заключен договор (адрес дома, номер квартиры либо иные данные, позволяющие идентифицировать жилое помещение/машино-место/нежилое помещение, его площадь, количество комнат и др.), в соответствии с договором;
- 7) стоимость жилого помещения/машино-места/нежилого помещения по договору и сумму денежных средств, перечисленную застройщику, размер неисполненных обязательств участника строительства перед застройщиком по договору;
- 8) реквизиты документов, подтверждающих оплату стоимости жилого помещения/машино-места/нежилого помещения по договору в полном объеме;
- 9) сведения о неисполнении застройщиком своих обязательств по передаче жилого помещения/машино-места/нежилого помещения;
- 10) требования участника строительства со ссылками на законы и иные нормативные правовые акты, обосновывающие требования.

Так, в частности, при установлении требования в заявлении необходимо указать требование о включении жилого помещения/машино-места/нежилого помещения (с указанием данных, позволяющих точно идентифицировать жилое помещение/машино-место/нежилое помещение, и уплаченной дольщиком стоимости такого объекта) в реестр требований участников строительства (с указанием полного наименования должника).

**ВНИМАНИЕ:** *в случае приобретения жилого помещения/машино-места/нежилого помещения по договору уступки прав требований рекомендуется описать всю цепочку передачи приобретенного объекта, а также приложить весь комплект документов, **в том числе, подтверждающих оплату застройщику.***

*Шаг 2. В случае подачи заявления в суд направьте в адрес арбитражного управляющего, застройщика-должника и в Арбитражный суд Республики Татарстан заявление (примерная форма заявления указана в приложениях)\* и копии необходимых документов по одному экземпляру комплекта документов для каждой из сторон.*

Документы в адрес арбитражного управляющего и застройщика-должника можно направить по почте заказным письмом с уведомлением.

*В случае подачи заявления конкурсному управляющему направьте по адресу конкурсного управляющего заявление (примерная форма заявления указана в приложениях)\* и копии необходимых документов.*

#### **Юридические адреса застройщиков-банкротов и конкурсных управляющих:**

- ООО “Фирма “Свей”, 420111, Татарстан Республика город Казань улица Пушкина 5/43 , ОГРН: 1021602848794, Дата присвоения ОГРН: 29.11.2002, ИНН: 1654033479, КПП: 165501001.  
Конкурсный управляющий: Урлуков Андрей Петрович (ИНН 165205409309) - 420111, Респ Татарстан, г Казань, а/я, 267
- ООО “Маг-строй”, 127006, Москва город улица Садовая-Каретная дом 8, корп. 6, офис 201, ОГРН: 1031621003193, Дата присвоения ОГРН: 11.03.2003, ИНН: 1655061912, КПП: 770701001.  
Конкурсный управляющий: Сидоров Марат Александрович (ИНН 165811598670) - 420049, РТ, г. Казань, а/я 20
- ООО «Царицынский Бугор», 420095, Татарстан Республика город Казань улица Восстания дом 100, офис 162, ОГРН: 1031630203802, Дата присвоения ОГРН: 28.01.2003, ИНН: 1660063094, КПП: 165801001.  
Конкурсный управляющий: Касатов Антон Сергеевич (ИНН 164492198784) - 420061, г. Казань, а/я 85
- ЗАО «ФОН», 420133 Татарстан Республика город Казань улица Чистопольская 83, ОГРН: 1041601002156, Дата присвоения ОГРН: 31.08.2004, ИНН: 1616013087, КПП: 165701001.  
Конкурсный управляющий: Харисов Айрат Анурович (ИНН 165039948929) - 420061, Россия, г.Казань, а/я 10
- ООО «ФОН-Ривьера», 420133, Татарстан Республика город Казань улица Чистопольская 83 , ОГРН: 1051645003475, Дата присвоения ОГРН: 22.03.2005, ИНН: 1616013827, КПП: 165701001.  
Конкурсный управляющий: Сабиров Ильфар Каримович (ИНН 165902053970) - 420029, г. Казань, а/я 269
- ООО "ТН-Риэлти", 422542 Татарстан Республика район Зеленодольский город Зеленодольск улица Чехова 19 , ОГРН: 1042127026150, Дата присвоения ОГРН: 23.12.2004, ИНН: 2127012681, КПП: 164801001.  
Конкурсный управляющий: Сабитов Алмаз Рашитович (ИНН 165705542309 - 420012, Россия, Казань, Республика Татарстан, а/я 236

- ООО «Инерт-Добыча», 420133, Татарстан Республика город Казань улица Чистопольская 83, ОГРН: 1061685051845, Дата присвоения ОГРН: 16.11.2006, ИНН: 1657062968, КПП: 165701001.  
Конкурсный управляющий: Нигматуллина Регина Равиловна (ИНН 164493594808) - 420061, г. Казань, а/я 85
- ООО «Универсальное строительство», Татарстан Республика город Казань улица Чистопольская 83, ОГРН: 1091690016175, Дата присвоения ОГРН: 02.04.2009, ИНН: 1657083894, КПП: 165701001.  
Конкурсный Управляющий: Хитров Олег Павлович (ИНН 165706246711) - 420100, г. Казань, а/я 250

При подаче заявления в суд необходимо приложить квитанции об отправке документов в адрес должника и арбитражного управляющего, поскольку в противном случае заявление может быть оставлено судом без движения (ч. 1 ст. 128 АПК РФ). Документы в суд заявитель может подать несколькими способами: почтовым отправлением с заказным письмом, в электронной форме через систему «Мой арбитр» или лично через канцелярию Арбитражного суда. В случае личной подачи документов заявителю необходимо распечатать два варианта заявления о включении в реестр требований участников строительства, так как на одном из них сотрудник канцелярии поставит печать о принятии судом документов.

**Внимание:** государственная пошлина при подаче заявления о включении в реестр требований не взимается.

***Шаг 3. Судебное заседание (при рассмотрении требования судом)//рассмотрение требований конкурсным управляющим.***

После получения документов Арбитражный суд//конкурсный управляющий проверяет обоснованность требований и наличие оснований для включения указанных требований в реестр требований участников строительства. При рассмотрении требований судом проводится судебное заседание, в ходе которого должнику потребуется доказать факт оплаты по договору с застройщиком. О месте и времени судебного заседания заявитель будет уведомлен почтовым отправлением. Кроме того, заявитель может самостоятельно узнать всю необходимую информацию через систему - [kad.arbitr.ru](http://kad.arbitr.ru), введя номер рассматриваемого банкротного дела застройщика в поисковую строку.

***Шаг 4. Получите определение арбитражного суда о включении требований в реестр требований участников строительства//уведомление конкурсного управляющего о включении требований в реестр требований участников строительства.***

В случае, если конкурсный управляющий отказал во включении в реестр требований участников строительства, то за разрешением разногласий Вы можете обратиться в Арбитражный суд.

**Примерная форма заявления\***

**В Арбитражный суд Республики Татарстан**

420107, Республика Татарстан, г.Казань,

ул.Ново-Песочная, д.40

*(в случае если заявление подается в Арбитражный суд РТ)*

**Заявитель:**

*(Ф.И.О., адрес, контактный телефон)*

**Должник:**

*(наименование, адрес*

*(место нахождения, ИНН, ОГРН)*

**Конкурсный управляющий:**

*Ф.И.О., адрес:*

*В случае наличия третьих лиц,*

*указывается наименование, адрес, ИНН третьего лица*

Судья: \_\_\_\_\_

Дело №: \_\_\_\_\_

*(в случае если заявление подается в Арбитражный суд РТ)*

**Заявление о включении в реестр требований  
участников строительства**

Определением арбитражного суда Республики Татарстан от \_\_\_\_\_ по делу №А65-\_\_\_\_\_ в отношении \_\_\_\_\_ введена процедура банкротства - \_\_\_\_\_, \_\_\_\_\_ управляющим утвержден \_\_\_\_\_. Дело подлежит рассмотрению по правилам параграфа 7 «Банкротство застройщика» главы IX Федерального закона «О несостоятельности (банкротстве)» от 26.10.2002 N 127-ФЗ.\*

В соответствии с пунктом 1 статьи 201.4 Закона о банкротстве 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, требования о передаче машино-мест и нежилых 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 настоящим параграфом порядка предъявления требований к застройщику.

Между \_\_\_\_\_ (далее - Застройщик) и \_\_\_\_\_ (Далее - Участник долевого строительства) был заключен договор участия в долевом строительстве № \_\_\_\_ от \_\_\_\_\_, зарегистрированный Управлением Федеральной регистрационной службы по Республики Татарстан от \_\_\_\_\_ за номером \_\_\_\_\_ (далее - Договор). По условиям договора Застройщик обязался в предусмотренный договором срок построить жилой дом, расположенный по адресу: \_\_\_\_\_ и передать Участнику долевого строительства жилое помещение/машино-место/нежилое помещение в многоквартирном доме: \_\_\_\_\_ (в соответствии с

договором участия в долевом строительстве). Общая сумма долевого участия, подлежащая уплате Участником долевого строительства, составила (в соответствии с договором участия в долевом строительстве) \_\_\_\_\_ рублей. Во исполнение условий договора Застройщику оплачены денежные средства в размере \_\_\_\_\_ рублей. Участник долевого строительства свои обязательства по договору участия в долевом строительстве исполнил. Однако жилое помещение/машино-место/нежилое помещение участнику долевого строительства в соответствии с условиями договора Застройщиком не передано.

Согласно п. 1 ст. 4 ФЗ «Об участии в долевом строительстве многоквартирных домов и иных объектов недвижимости и о внесении изменений в отдельные законодательные акты Российской Федерации» от 30.12.2004 N 214-ФЗ по договору участия в долевом строительстве одна сторона (застройщик) обязуется в предусмотренный договором срок своими силами и (или) с привлечением других лиц построить (создать) многоквартирный дом и (или) иной объект недвижимости и после получения разрешения на ввод в эксплуатацию этих объектов передать соответствующий объект долевого строительства участнику долевого строительства, а другая сторона (участник долевого строительства) обязуется уплатить обусловленную договором цену и принять объект долевого строительства при наличии разрешения на ввод в эксплуатацию многоквартирного дома и (или) иного объекта недвижимости.

Согласно ст. 309 ГК РФ обязательства должны исполняться надлежащим образом в соответствии с условиями обязательства и требованиями закона, иных правовых актов, а при их отсутствии – в соответствии с обычаями делового оборота или иными обычно предъявляемыми требованиями.

Ст. 310 ГК РФ предусматривает невозможность одностороннего отказа от исполнения обязательства, за исключением предусмотренных законом случаев.

**Таким образом, на основании вышеизложенного, в целях обеспечения своих прав на приобретенное жилое помещение / машино-место / нежилое помещение, руководствуясь ст. 309, 310 ГК РФ, ст. 71, 100, 201.4, 201.7 Федерального Закона «О несостоятельности (банкротстве)» от 26.10.2002 N 127-ФЗ, п. 1 ст. 4 Федерального Закона от 30.12.2004 N 214-ФЗ «Об участии в долевом строительстве многоквартирных домов и иных объектов недвижимости и о внесении изменений в некоторые законодательные акты Российской Федерации»,**

**Прошу:**

Включить в реестр требований участников строительства (наименование должника) требование (Ф.И.О. участника долевого строительства) о передаче жилого помещения / машино-места / нежилого помещения \_\_\_\_\_ (указать идентификационные данные жилого помещения/ машино-места / нежилого помещения в соответствии с договором), расположенного по адресу: (указать в соответствии с договором участия в долевом строительстве)\_\_\_\_\_.

**Приложения в копиях:**

1. Копия договора № \_\_\_\_ от \_\_\_\_\_ участия в долевом строительстве;
2. Копия квитанции (либо иной платежный документ) об оплате по договору участия в долевом строительстве;
3. Копия почтовых квитанций о направлении копии заявления должнику, конкурсному управляющему.
4. Копия паспорта Заявителя.
5. Копии других документов.

Ф.И.О. участника долевого строительства  
Подпись, дата

\*Для того, чтобы правильно заполнить 1-ый абзац заявления, можно использовать любое решение Арбитражного суда Республики Татарстан о включении в реестр требований участников строительства (дольщиков Вашего проблемного объекта), использовав при этом систему - [kad.arbitr.ru](http://kad.arbitr.ru). и введя в поиске номер соответствующего банкротного дела.

**\*\* Что делать если сроки, пропущены?**

Ранее возможность восстановления дольщикам сроков на предъявление требований к застройщику в рамках дела о банкротстве не допускалась (информационное письмо Президиума Высшего Арбитражного Суда РФ (далее - ВАС РФ) от 26 июля 2005 г. N 93). Однако в феврале 2013 г. ВАС РФ защитил права участников долевого строительства, отметив, что в случае пропуска дольщиком срока на предъявление требования о включении в реестр требований передачи жилых помещений по уважительной причине суд не лишен права рассмотреть вопрос о его восстановлении. ВАС РФ так сформулировал свою правовую позицию: "Главной целью принятия специальных правил о банкротстве застройщиков было обеспечение приоритетной защиты этой категории непрофессиональных инвесторов. В связи с этим применение указанных правил должно быть направлено на достижение этой цели, а не на воспрепятствование ей" (Определение о передаче дела в Президиум ВАС РФ от 27 февраля 2013 г. N ВАС-14452/12). *В частности, уважительной причиной пропуска дольщиком указанного срока считается отсутствие доказательств уведомления арбитражным управляющим участников строительства о возможности предъявления последними своих требований.*

**Обратите внимание:** Хотя закон и возлагает на конкурсного управляющего (временного управляющего) обязанность по уведомлению дольщиков о начале процедуры наблюдения или конкурсного производства, целесообразно не полагаться на это, а самостоятельно регулярно отслеживать ход банкротного дела вашего застройщика. Так как не всегда суд благосклонно относится к положению дольщиков и может не считать уважительной причину пропуска срока, если дольщик вовремя не получил уведомление.

В случае возникновения дополнительных вопросов, Вы можете обращаться в Центр бесплатной юридической помощи при Республиканском фонде поддержки лиц, пострадавших от действий недобросовестных застройщиков (далее – Центр). Всю информацию о работе Центра Вы можете узнать [по ссылке](#).