

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:

- При продаже дома с торгов дольщик не сможет претендовать на получение компенсации.
- При создании ЖСК дольщик не будет иметь право голоса.
- При не включении в реестр требований участников строительства появляется риск лишения жилого помещения/машино-места/нежилого помещения в многоквартирном доме.

ВНИМАНИЕ: 25.12.2018 года был опубликован Федеральный закон N 478-ФЗ «О внесении изменений в Федеральный закон «Об участии в долевом строительстве многоквартирных домов и иных объектов недвижимости и о внесении изменений в некоторые законодательные акты Российской Федерации» и отдельные законодательные акты Российской Федерации» (далее – Федеральный закон от 25.12.2018), направленный на совершенствование правового регулирования деятельности застройщиков. Законом были внесены изменения в процедуру подачи заявления о включении в реестр требований участников строительства в отношении машино-мест и нежилых помещений до 7 кв.м. Такие требования предъявляются конкурсному управляющему застройщика и рассматриваются в порядке и сроки, указанные в Законе о Банкротстве. Конкурсный управляющий рассматривает требования участников строительства в отношении машино-мест и нежилых помещений до 7 кв.м. и включает их в реестр требований участников строительства.

Таким образом, в случае, если при банкротстве застройщика не начаты расчеты с кредиторами третьей очереди, то заявление о вступлении в реестр требований участников строительства о передаче машино-мест и нежилых помещений (примерная форма заявления указана в приложениях)* подается на имя конкурсного управляющего. 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 участников строительства в случае обоснованности предъявленного требования. Помимо заявления, Вам необходимо приложить весь комплект документов, подтверждающих Ваши требования к застройщику, а также копии документов, подтверждающих передачу денежных средств застройщику.

Требования участников строительства о передаче жилого помещения подаются в **Арбитражный суд Республики Татарстан, находящийся по адресу: 420107, Республика Татарстан, Казань, ул. Ново-Песочная, 40**, если дело о банкротстве застройщика возбуждено до 01.01.2018 года (копия заявления с комплектом документов направляются конкурсному управляющему) и конкурсному управляющему, если дело о банкротстве застройщика было возбуждено после 01.01.2018 года.

Арбитражный управляющий, который ведет дело застройщика, обязан уведомить всех известных ему участников строительства о введении процедуры банкротства в отношении застройщика. В этом уведомлении содержится номер дела, сведения о дате введения процедуры банкротства, срок, в течение которого необходимо подать заявление.

Однако, если уведомление арбитражного управляющего Вам не пришло, Вы можете узнать указанную информацию самостоятельно на сайте Арбитражного суда kad.arbitr.ru или газеты «Коммерсант», которая является официальным изданием для публикации сведений о банкротстве <http://www.kommersant.ru/bankruptcy/>.

Номера некоторых банкротных дел застройщиков по Республике Татарстан:

- ООО «Фирма «Свей» - [A65-22387/2008](http://kad.arbitr.ru/cases/465-22387/2008), [сайт ЕФРСБ](http://kad.arbitr.ru/cases/465-22387/2008)

- 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, 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. 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](#).