**РЕКОМЕНДАЦИИ**

**по осуществлению процедуры банкротства застройщика**

|  |
| --- |
| В целом банкротство застройщика проводится по общим правилам. Однако есть ряд особенностей, направленных на защиту прав участников строительства. Например, дело о банкротстве может рассматриваться арбитражным судом не по месту нахождения застройщика, а по месту нахождения объектов строительства или большинства участников строительства.Наблюдение и финансовое оздоровление не применяются при банкротстве застройщика. Сразу вводится конкурсное производство. Впоследствии оно может быть заменено на внешнее управление.Судьбу объектов строительства при банкротстве застройщика определяют сами участники строительства. Так, например, при готовности объекта строительства они могут получить права на жилые помещения в нем. С 25.12.2018 участники строительства также могут заявить требования о передаче машино-мест и нежилых помещений, если дело о банкротстве возбуждено до этой даты либо после нее при условии, что к этому дню не начаты расчеты с кредиторами третьей очереди. |

**1. Кто признается должником-застройщиком**

Должник-застройщик - это юридическое лицо (ИП), которое отвечает общим признакам банкротства, привлекало денежные средства (имущество) участников строительства и к которому у них имеются требования о передаче жилых помещений или денежные требования (пп. 1 - 4 п. 1 ст. 201.1 Закона о банкротстве).

С 25.12.2018 участники строительства - физлица также могут заявить требования о передаче машино-мест и (или) нежилого помещения, если дело о банкротстве возбуждено до этой даты либо после нее при условии, что к этому дню не начаты расчеты с кредиторами третьей очереди (п. 3 ст. 8 Федерального закона от 25.12.2018 N 478-ФЗ, пп. 3.1 п. 1 ст. 201.1 Закона о банкротстве).

Помещения (жилые, нежилые) и машино-места не должны быть введены в эксплуатацию на момент привлечения денежных средств (пп. 3 - 3.1 п. 1 ст. 201.1 Закона о банкротстве).

Застройщиком также признается лицо, которое фактически аккумулирует денежные средства, переданные для строительства многоквартирного дома (п. 7 Обзора судебной практики ВС РФ N 3 (2016), утвержденного Президиумом Верховного Суда РФ 19.10.2016).

Важно, что требование о передаче помещений и машино-мест касается только (пп. 3, 3.1 п. 1 ст. 201.1 Закона о банкротстве):

* квартир (комнат), нежилого помещения или машино-места в многоквартирном доме;
* жилого помещения (части жилого дома) в жилом доме блокированной застройки, состоящем из трех и более блоков (далее - жилой дом блокированной застройки).

Не относятся к требованиям о передаче жилого помещения требования о передаче индивидуальных жилых домов (Определение Конституционного Суда РФ от 24.09.2012 N 1823-О).

**2. Кто признается участником строительства при банкротстве застройщика и их права**

Участник строительства - физическое лицо, имеющее к застройщику требование о передаче жилого (нежилого) помещения, машино-места или денежное требование, а также Российская Федерация, субъект РФ или муниципальное образование, имеющие к нему требование о передаче жилого помещения или денежное требование (пп. 2 п. 1 ст. 201.1 Закона о банкротстве).

К участникам строительства также относятся участники долевого строительства, а именно:

* граждане, имеющие требования к застройщику на основании договора участия в долевом строительстве, по которому застройщик внес обязательные отчисления (взносы) в компенсационный фонд;
* граждане, внесшие денежные средства на счет эскроу для расчетов по договору участия в долевом строительстве;
* публично-правовая компания "Фонд защиты прав граждан - участников долевого строительства" (Фонд) (пп. 2.1 п. 1 ст. 201.1 Закона о банкротстве).

**Права участников строительства**

Участники строительства, помимо прав кредиторов, в рамках дела о банкротстве могут:

* ходатайствовать перед судом о передаче дела в арбитражный суд по месту жительства (нахождения) большинства участников строительства или месту нахождения объекта строительства (п. 4 ст. 201.1 Закона о банкротстве);
* определять судьбу объектов строительства, участниками которого являются. Например, они могут передать объект незавершенного строительства созданному ими ЖСК, если Фонд принял решение о нецелесообразности финансирования завершения строительства (п. 1 ст. 201.10 и п. 1.1 ст. 201.11 Закона о банкротстве);
* требовать признания права собственности на помещения и машино-места, переданные застройщиком по акту приемки-передачи или не переданные, но находящиеся в доме и другом объекте недвижимости, в которых в отношении не менее 1/3 помещений и машино-мест признано право собственности или зарегистрировано право собственности (п. п. 8 и 8.1 ст. 201.11 Закона о банкротстве);
* отказаться от исполнения договора, предусматривающего передачу помещений и машино-мест (п. 1 ст. 201.5 Закона о банкротстве).

**3. Как возбуждается процедура банкротства застройщика**

Возбуждение процедуры банкротства застройщика возможно на основании заявления должника, кредитора, работников должника, уполномоченного органа (п. 1 ст. 7 Закона о банкротстве).

Заявление о признании застройщика банкротом подается в арбитражный суд по месту нахождения должника (п. 1 ст. 33 Закона о банкротстве).

**Заявление о признании банкротом**

Содержание заявление зависит от того, кто его подает.

Должник указывает сведения, предусмотренные п. 2 ст. 37 Закона о банкротстве (например, сумма задолженности по обязательным платежам, сумма требований кредиторов по денежным обязательствам).

Кредиторы - сведения, предусмотренные п. 2 ст. 39 Закона о банкротстве (например, обязательство, из которого возникло требование, размер требований кредитора).

А уполномоченный орган - сведения, предусмотренные п. 3 ст. 41 Закона о банкротстве (например, размер требований уполномоченного органа).

В заявлении о банкротстве застройщика следует указать кандидатуру арбитражного управляющего. Им может быть только лицо, аккредитованное Фондом защиты прав граждан - участников долевого строительства. Также в заявлении укажите наименование и адрес саморегулируемой организации, членом которой является арбитражный управляющий (п. п. 2.1, 2.4 ст. 201.1 Закона о банкротстве).

Помимо этих сведений в заявлении укажите, что должник является застройщиком. При этом кредиторы (уполномоченный орган) указывают на это обстоятельство, если им оно известно (п. 3 ст. 201.1 Закона о банкротстве).

**Документы, прикладываемые к заявлению**

К заявлению следует приложить предусмотренные документы. Если в суд обращается:

1. должник - документы, предусмотренные ст. 38 Закона о банкротстве (например, подтверждающие наличие задолженности и основание ее возникновения);
2. кредитор - ст. 40 Закона о банкротстве (например, подтверждающие обязательства должника перед кредитором, а также наличие и размер задолженности по указанным обязательствам);
3. уполномоченный орган - п. 6 ст. 41 Закона о банкротстве (например, неисполненные или частично не исполненные решения налогового органа о взыскании задолженности за счет денежных средств и (или) имущества должника).

К заявлению о признании застройщика банкротом также может быть приложено:

* ходатайство о передаче дела на рассмотрение в арбитражный суд по месту нахождения объекта строительства или земельного участка либо по месту жительства (нахождения) большинства участников строительства (п. 4 ст. 201.1 Закона о банкротстве);
* заявление об обеспечении требований. При этом в нем можно просить суд применить как общие меры, так и специальные меры для застройщиков, а именно (п. 1 ст. 201.3 Закона о банкротстве):

- запретить арендодателю земельного участка под застройку заключать договоры аренды на него с другими лицами, помимо застройщика, и установить запрет на государственную регистрацию таких договоров аренды;

- запретить арендодателю распоряжаться земельным участком под застройку иным образом;

- запретить арендодателю расторгать договор аренды земельного участка под объектом строительства.

**3.1. Какие решения принимает суд по результатам рассмотрения заявления**

Арбитражный суд по результатам рассмотрения заявления, при отсутствии оснований для отказа или оставления без движения, принимает определение о принятии заявления, в котором указывает (ст. 42 Закона о банкротстве):

* о применении при банкротстве должника § 7 гл. IX Закона о банкротстве, если сведения о том, что должник является застройщиком, подтвердятся (п. 3 ст. 201.1 Закона о банкротстве);
* о передаче дела в другой арбитражный суд, если это будет способствовать более эффективной защите прав участников строительства (п. 4 ст. 201.1 Закона о банкротстве).

После чего рассматривает обоснованность заявленных требований или передает дело в другой суд, если было заявлено соответствующее ходатайство (п. 4 ст. 201.1 Закона о банкротстве).

Обратите внимание: конкурсный управляющий обеспечивает возможность ознакомиться со всеми документами застройщика не позднее семи рабочих дней, следующих за днем принятия арбитражным судом решения о признании должника банкротом и об открытии конкурсного производства или определения о применении § 7 гл. IX Закона о банкротстве (п. 2.3-1 ст. 201.1 Закона о банкротстве).

**4. Как рассматривается обоснованность требований в рамках дела о банкротстве застройщика**

Обоснованность требований, за исключением требований участников строительства, рассматривается в общем порядке, установленном ст. 48 Закона о банкротстве. Если суд признает требование обоснованным, он вводит процедуру конкурсного управления сроком на один год, так как наблюдение и финансовое оздоровление не применяются при банкротстве застройщика (п. 2.7 ст. 201.1 Закона о банкротстве).

**Обоснованность требований участников строительства** арбитражный суд рассматривает, только если они поданы в рамках заявления о признании должника банкротом до рассмотрения первого требования. Их обоснованность устанавливается судом на основании п. п. 5 и 6 ст. 201.1 Закона о банкротстве (п. 8 ст. 42, п. 2.6 ст. 201.1 Закона о банкротстве).

Требования, поданные после введения арбитражным судом конкурсного производства, рассматриваются конкурсным управляющим (п. 3 ст. 201.4 Закона о банкротстве).

Конкурсный управляющий самостоятельно включает требования, возникшие из договоров участия в долевом строительстве, в реестр на основании информации, размещенной Росреестром в единой информационной системе жилищного строительства (п. 3.1 ст. 201.4 Закона о банкротстве).

**5. Как принимаются обеспечительные меры в рамках дела о банкротстве застройщика**

Обеспечительные меры принимаются судом, рассматривающим дело о банкротстве, на основании заявления заявителя или иного лица, участвующего в деле о банкротстве. В качестве таковых могут быть приняты меры, предусмотренные процессуальным законодательством.

Кроме того, может быть установлен запрет на расторжение арендодателем земельного участка под застройку договора аренды, на заключение договоров аренды на него с другими лицами, помимо застройщика, и запрет на госрегистрацию такого договора аренды либо запрет распоряжаться земельным участком под застройку иным образом. Такие меры принимаются, только если на земельном участке есть объект строительства либо начато строительство данного объекта (п. п. 1, 3 ст. 201.3 Закона о банкротстве).

При рассмотрении обеспечительных мер, касающихся запрета арендодателю заключать договоры аренды либо иным образом распоряжаться земельным участком, суд извещает арендодателя, который вправе участвовать в рассмотрении вопроса о принятии указанных мер (п. 2 ст. 201.3 Закона о банкротстве).

**6. Как предъявляются требования в деле о банкротстве застройщика**

Требования уполномоченных органов, кредиторов, за исключением участников строительства, предъявляются по общим правилам в зависимости от стадии банкротства.

**6.1. Как предъявляет требования участник строительства**

Направьте конкурсному управляющему требование в течение двух месяцев со дня получения от него уведомления об открытии конкурсного производства. Такое уведомление считается полученным по истечении одного месяца со дня его опубликования в порядке, установленном ст. 28 Закона о банкротстве (п. 4 ст. 201.4 Закона о банкротстве).

Обязательно приложите к требованию документы, подтверждающие факт полной или частичной оплаты своих обязательств перед застройщиком по договору, предусматривающему передачу помещений и машино-мест (п. 6 ст. 201.4 Закона о банкротстве).

К требованию приложите (п. 6 ст. 201.4 Закона о банкротстве):

1. документы, подтверждающие факт полной или частичной оплаты участником строительства своих обязательств перед застройщиком по договору, предусматривающему передачу помещений и машино-мест;
2. вступившее в силу решение суда (арбитражного суда);
3. определение о выдаче исполнительного листа на принудительное исполнение решений третейского суда или иных судебных актов;
4. документы (оригиналы либо их надлежащим образом заверенные копии), подтверждающие обоснованность требований.

Если требования возникли в результате уступки прав по договору участия в долевом строительстве, по которому обязательство в части уплаты цены прекращено, то представлять документы, подтверждающие обоснованность требований, не нужно (п. 6 ст. 201.4 Закона о банкротстве).

По истечении 30 рабочих дней конкурсный управляющий направит вам уведомление о принятии требований и о включении их в реестр в размере с учетом реального ущерба или об отказе в принятии. Отказ можно оспорить в арбитражном суде, рассматривающем дело о банкротстве, в течение 15 рабочих дней со дня получения уведомления (п. п. 7 и 8 ст. 201.4 Закона о банкротстве).

**7. Как в рамках банкротства застройщика удовлетворяются требования участников строительства**

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 от 29.07.2017 N 218-ФЗ.

Собрание участников строительства не проводится, если Фонд принял решение о финансировании мероприятий, указанных в ч. 2 ст. 13.1 Федерального закона от 29.07.2017 N 218-ФЗ, например мероприятий по завершению строительства (строительству) объектов инфраструктуры (п. 1 ст. 201.12 Закона о банкротстве).

**На собрание участников строительства** выносится вопрос об обращении в арбитражный суд с ходатайством о погашении требований участников строительства путем передачи (п. 1 ст. 201.10, п. 1.1 ст. 201.11 Закона о банкротстве):

* прав застройщика на объект незавершенного строительства и земельный участок созданному участниками строительства ЖСК или иному специализированному потребительскому кооперативу - если объект на стадии строительства и Фонд принял решение о нецелесообразности финансирования завершения строительства;
* им жилых (нежилых) помещений, машино-мест в доме - если строительство завершено и Фонд принял решение о нецелесообразности финансирования мероприятий.

**На собрание участников долевого строительства** выносится вопрос об обращении в арбитражный суд с ходатайством о погашении требований участников долевого строительства (так же, как в случае с участниками строительства) или о привлечении иного застройщика при наличии такой возможности (п. 4 ст. 201.12-1 Закона о банкротстве).

**На собрание участников долевого строительства, внесших денежные средства на счета эскроу** для расчетов по договорам участия в долевом строительстве, выносится вопрос об обращении в арбитражный суд с ходатайством о погашении требований участников путем передачи им в собственность помещений и машино-мест или о привлечении иного застройщика при наличии возможности привлечения такого лица (п. 3 ст. 201.12-2 Закона о банкротстве).

Конкурсный управляющий производит расчеты с участниками строительства в порядке ст. 201.9 Закона о банкротстве в случаях, предусмотренных п. 1 ст. 201.13 названного Закона. Это может потребоваться, к примеру, если арбитражный суд не позднее чем за один месяц до даты завершения конкурсного производства не вынесет определение о передаче:

1. объекта незавершенного строительства или жилых помещений в многоквартирном доме, жилом доме блокированной застройки, здании (сооружении), предназначенном исключительно для размещения машино-мест, строительство которых завершено, согласно ст. ст. 201.10, 201.11 Закона о банкротстве;
2. имущества и обязательств застройщика приобретателю согласно ст. 201.15-1 Закона о банкротстве.

Совместное собрание участников строительства и участников долевого строительства, имеющих требования в отношении одного и того же объекта, проводится в случае возбуждения дела о банкротстве застройщика, привлекающего денежные средства и (или) имущество участников строительства по договорам участия в долевом строительстве, если (ч. 26 ст. 8 Федерального закона от 25.12.2018 N 478-ФЗ):

* договор участия в долевом строительстве с первым участником долевого строительства представлен на госрегистрацию до госрегистрации Фонда;
* и (или) договоры участия в долевом строительстве содержат условия об обязанности застройщика уплатить обязательные отчисления (взносы) в компенсационный фонд, а также об использовании счетов эскроу.

Такое собрание проводится в порядке, установленном п. 5 ст. 201.12-1 Закона о банкротстве.

**7.1. Какие условия надо соблюсти для передачи ЖСК, созданному участниками строительства, прав застройщика**

Условия, которые необходимо одновременно соблюсти, перечислены в п. 3 ст. 201.10 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 - 3 п. 3 ст. 201.10 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 юрлиц - 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 - неучастников строительства, и они не дали согласия на передачу прав застройщика.

Обращаем внимание, что требования участников долевого строительства, которые внесли денежные средства на счета эскроу, нельзя погасить путем передачи объекта незавершенного строительства (п. 4 ст. 201.12-2 Закона о банкротстве).

**7.2. Какие условия надо соблюсти для передачи участникам строительства жилых (нежилых) помещений, машино-мест в доме**

Перечень условий, которые необходимо одновременно соблюсти, предусмотрен п. 3 ст. 201.11 Закона о банкротстве (например, застройщиком и участниками строительства не подписаны передаточные акты или иные документы о передаче). Для соблюдения некоторых из них участникам строительства, Фонду и (или) третьим лицам может потребоваться внести денежные средства. Это необходимо, если (пп. 3 - 5 п. 3 ст. 201.11 Закона о банкротстве):

* стоимость передаваемых жилых (нежилых) помещений, машино-мест превышает более чем на 5% совокупный размер требований участников строительства, включенных в реестр требований участников строительства, или за решение о согласии на передачу участникам строительства не проголосовало 3/4 голосов кредиторов четвертой очереди;
* 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 - неучастников строительства, и они не дали согласия на передачу прав застройщика.

Для передачи жилых (нежилых) помещений, машино-мест участникам долевого строительства, внесшим денежные средства на счета эскроу, необходимо соблюдение требований, предусмотренных пп. 1 - 4, 6 п. 3 ст. 201.11 Закона о банкротстве (п. 6 ст. 201.12-2 Закона о банкротстве).

**8. Как передаются обязательства застройщика по строительству объектов инженерно-технической, транспортной и социальной инфраструктуры**

Если застройщик имеет обязательства по таким объектам, то он в возмездном порядке передает имущество (в том числе имущественные права) и обязательства иному застройщику-приобретателю. После завершения строительства приобретатель безвозмездно передает эти объекты в государственную или муниципальную собственность (ст. 201.15-2-1 Закона о банкротстве).

**Приобретателем имущества и обязательств застройщика может быть** (п. 5 Правил, утвержденных Постановлением Правительства РФ от 09.08.2016 N 760, п. 2 ст. 201.15-2-1 Закона о банкротстве):

1. **юрлицо:**

- которое обладает правом выполнять инженерные изыскания, осуществлять подготовку проектной документации, строительство, реконструкцию, капитальный ремонт объектов капитального строительства согласно Градостроительному кодексу РФ;

- которое соответствует требованиям, предъявляемым к участникам закупки в силу ст. 31 Закона N 44-ФЗ;

- которое обладает денежными средствами и (или) имуществом в количестве (размере и объеме), достаточном для завершения строительства передаваемых объектов;

1. Фонд;
2. Фонд субъекта РФ.

Лицо, которое намеревается приобрести имущество и обязательства застройщика, должно направить заявление о таком намерении и необходимые документы (п. п. 1 - 3 Правил, утвержденных Постановлением Правительства РФ от 09.08.2016 N 760, п. п. 3, 4 ст. 201.15-2-1 Закона о банкротстве).

Если таким лицом является Фонд субъекта РФ, он должен направить заявление и документы:

* в арбитражный суд, рассматривающий дело о банкротстве;
* конкурсному (внешнему) управляющему;
* в Минстрой России.

Суд вынесет определение об удовлетворении этого заявления, если представлено заключение Минстроя России о возможности передать Фонду субъекта РФ имущество и обязательства застройщика (п. 6 ст. 201.15-2-1 Закона о банкротстве).

Такое определение подлежит немедленному исполнению. Оно может быть обжаловано в порядке, установленном п. 3 ст. 61 Закона о банкротстве (п. 6.1 ст. 201.15-2-1 Закона о банкротстве).

**9. Как реализуется залоговое имущество, погашаются требования участников строительства и залоговых кредиторов**

Реализация имущества, в том числе и залогового в рамках банкротства застройщика, осуществляется в общем порядке, предусмотренном ст. 139 Закона о банкротстве.

Особенность - все денежные средства поступают на специальный счет. С этого счета денежные средства, после вычета расходов на сохранение и реализацию, направляются на погашение (п. п. 1, 4 ст. 201.14 Закона о банкротстве):

* требований кредиторов, чьи обязательства были обеспечены залогом реализованного имущества, - 60% полученных от реализации средств.

В том числе и участников строительства, чьи права были обеспечены залогом;

* денежных требований граждан - участников строительства (за исключением процентов и иных санкций) вне зависимости от того, являются ли они залогодержателями в отношении реализуемых объектов незавершенного строительства и земельного участка, - 25% полученных от реализации средств;
* требований кредиторов первой и второй очереди, если иного имущества застройщика недостаточно для погашения этих требований - 10% полученных от реализации средств;
* судебных расходов, расходов на выплату вознаграждения конкурсному управляющему (внешнему управляющему) и оплату услуг лиц, привлеченных конкурсным управляющим (внешним управляющим) в целях обеспечения исполнения возложенных на него обязанностей, - 5% полученных от реализации средств.

Если застройщик привлекал средства участников долевого строительства исключительно с использованием счетов эскроу, требования кредиторов по обязательству, обеспеченному залогом объектов и (или) прав на них должника, указанных в п. 1 ст. 201.14 Закона о банкротстве, удовлетворяются в установленном размере. На основании распоряжения конкурсного управляющего банк списывает средства с отдельного счета должника и выдает их кредитору или зачисляет на указанный им счет.

Средства, оставшиеся на отдельном счете должника после удовлетворения требований кредиторов, используются по правилам ст. 138 Закона о банкротстве (п. 5 ст. 201.14 Закона о банкротстве).

**Обращаем внимание:** положения ст. 201.14 Закона о банкротстве (в ред. Федерального закона от 27.06.2019 N 151-ФЗ) применяются, если производство по делу о банкротстве застройщика возбуждено до 27.06.2019 при условии, что к этому дню не начаты расчеты с кредиторами третьей очереди (ч. 17 ст. 16 Федерального закона от 27.06.2019 N 151-ФЗ).