

Памятка для участников долевого строительства, пострадавших от действий (или бездействия) недобросовестных застройщиков.

Что делать участнику долевого строительства, если застройщик признан банкротом?

Показываем алгоритм действий на примере ООО СК «Реставрация».

Как известно, Публично-правовая компания «Фонд защиты граждан – участников долевого строительства» подала в Арбитражный суд Красноярского края иск о признании ООО СК «Реставрация» несостоятельным (банкротом). Судебное заседание по проверке обоснованности заявления о признании должника банкротом состоялось 5 декабря 2018 года в 10 час. 00 мин. по адресу: г. Красноярск, ул. Ленина, 1, зал № 321, на котором принято решение о признании ООО СК «Реставрация» банкротом, введении в отношении должника процедуры конкурсного производства, и применении параграфа 7 Федерального закона № 127-ФЗ «О несостоятельности (банкротстве)».

Напомним, что в конце декабря ППК «Фонд защиты граждан – участников долевого строительства» должен получить результаты экспертизы ООО СК «Реставрация», после чего станет ясно: сколько активов осталось у строительной компании и сколько средств необходимо для достройки каждого многоквартирного дома.

1. Граждане, в установленном порядке заключившие договоры долевого участия с ООО СК «Реставрация» (договоры участия в долевом строительстве зарегистрированы в органах Росреестра и обязательства участником долевого строительства исполнены надлежащим образом (договор оплачен)), вправе обратиться в Службу строительного надзора и жилищного контроля Красноярского края (г. Красноярск, ул. Парижской Коммуны, 33 - 4 этаж, отдел обращений граждан, прием документов осуществляется в рабочее время каждый вторник и четверг, телефон горячей линии: 273-02-59) для подачи заявления и документов для включения в Реестр пострадавших граждан, ведение которого осуществляет Служба в соответствии с приказом Минстрой РФ от 12.08.2016 № 560/пр.

Список документов, необходимых для включения, форма заявления размещены на официальном сайте Службы в сети Интернет по адресу: www.krasnadzor.ru на главной странице сайта «Информация участникам долевого строительства ООО СК «Реставрация».

2. Обращаемся в министерство строительства Красноярского края для консультации на получение компенсации за аренду жилья: город Красноярск, ул. Заводская, 14, кабинет 1-02 (в рабочие дни с 15.00 до 18.00). Телефоны для справок: + 7 (391) 265-04-51, 211-07-40, 211-22-66. В настоящее время министерством строительства Красноярского края готовятся документы о внесении изменений в постановление Правительства Красноярского края «Об утверждении адресного перечня незавершенных строительством многоквартирных домов» (дополнение в части объектов ООО СК «Реставрация»), принятие данного нормативно-правового акта ожидается до конца декабря 2018г.

Право на получение социальной выплаты будут иметь граждане, которые не имеют в собственности жилого помещения (доли жилого помещения) и заключившие договоры коммерческого найма (аренды) жилого помещения.

3. **Самое главное!!!** Обращаемся к конкурсному управляющему с заявлением о включении в реестр денежных требований или в реестр на жилые помещения, его почтовый адрес (для отправки почтовой корреспонденции), место нахождения будет указан в определении Арбитражного суда Красноярского края о введении процедуры банкротства в отношении застройщика. Срок подачи заявления для включения в реестр требований – **3 месяца** со дня получения участником строительства уведомления конкурсного управляющего об открытии конкурсного производства, и о возможности предъявления участниками строительства требований о передаче жилых помещений и (или) денежных требований, и, о сроке предъявления таких требований. В случае пропуска указанного срока по уважительной причине он может быть восстановлен арбитражным судом по заявлению участника строительства.

4. Конкурсный управляющий рассматривает требования участников долевого строительства и в случае их обоснованности, в течение **30 рабочих дней** со дня получения требования вносит их в реестр требований о передаче жилых помещений либо денежных требований, и уведомляет участника строительства о включении его требования.

В случае наличия спора о включении в реестр требований, этот спор рассматривается в судебном порядке Арбитражным судом Красноярского края, посредством направления заявления (жалобы) участником долевого строительства об оспаривании действий (бездействия) конкурсного управляющего в течение **15 рабочих дней**, со дня получения уведомления конкурсного управляющего об отказе (частичном отказе) включения в реестр требований.

5. Если ответственность застройщика за неисполнение своих обязательств была в установленном порядке застрахована, участник долевого строительства вправе потребовать у страховщика выплаты страховой суммы, обусловленной договором страхования.

Наступление страхового случая является: введение в отношении застройщика конкурсного производства и подтверждение о включении участника строительства в реестр требований.

В случае уклонения Страховщика от выплаты страхового возмещения по представленному в его адрес заявлению, заинтересованное лицо (участник долевого строительства) вправе данный отказ обжаловать в судебном порядке, посредством обращения с соответствующим заявлением в федеральный суд, по месту жительства заявителя и (или) обратиться с жалобой в Банк России (Департамент страхового рынка Центрального банка РФ ул.Неглинная,12 г. Москва, 107016) для инициирования в отношении Страховщика контрольно-надзорных мероприятий.

6. Ждем объявления конкурсного управляющего о проведении собрания, где будет решаться дальнейшая судьба: создание ЖСК (жилищно-строительного кооператива) или привлечение к достройке объектов иного застройщика-приобретателя. Решение собрания участников долевого

строительства принимается отдельно в отношении каждого дома, участники не принимают решения по другим домам, в отношении которых у них отсутствуют требования о передаче жилого помещения.

7. Обязательно присутствуем на собрании и голосуем (кворум на собрании должен быть не менее $\frac{3}{4}$). В случае если решение о создании ЖСК не будет принято или никто не изъявит желание стать застройщиком-приобретателем, объект и земельный участок может быть реализован с торгов, вырученные средства от реализации распределены между участниками строительства в установленном порядке, согласно очередности.

Закон также предусматривает возможность завершения строительства многоквартирного дома в рамках дела о банкротстве застройщика.

В целях финансирования мероприятий по завершению строительства объектов незавершенного строительства, в отношении которых привлекались средства участников долевого строительства, конкурсным управляющим в ходе конкурсного производства от имени застройщика могут заключаться договоры, предусматривающие передачу жилых и нежилых помещений в объекте незавершенного строительства. Мероприятия по завершению строительства объектов незавершенного строительства, в отношении которых привлекались средства участников долевого строительства, могут осуществляться за счет средств ППК «Фонд защиты прав граждан» либо целевого займа (кредита), выдаваемого застройщику Фондом и (или) третьими лицами.