

# **Порядок действий гражданина- участника долевого строительства, чьи права нарушены.**

## **1. Определиться с требованиями участника долевого строительства, это может быть:**

- требование о передаче жилого помещения (квартиры),
- требование о передаче нежилого помещения (например, машино-места, или иного нежилого помещения площадью не более 7 кв.м.),
- денежные требования в виде неустойки, морального вреда, штрафов;
- денежные требования в виде возврата денежных средств, внесенных в качестве оплаты по договору долевого участия в строительстве (при желании участника долевого строительства расторгнуть договор долевого участия и вернуть деньги).

В реестр требований участников строительства включаются требования дольщиков – физических лиц о передаче жилых и нежилых помещений площадью до 7 кв.м. или машино-мест. В реестр требований кредиторов включаются денежные требования кредиторов, основанные на договорах долевого участия в строительстве.

## **2. Направить письменное заявление конкурсному управляющему, в котором необходимо указать:**

- ФИО конкурсного управляющего, который назначен для проведения процедуры банкротства на должность конкурсного управляющего судом. Также в заявлении указывается его адрес.
- Наименование застройщика, его адрес, ОГРН, ИНН (их можно уточнить в договоре долевого участия или в ЕГРЮЛ).
- ФИО участника (участников) строительства, адрес и контактные сведения (номер телефона, адрес регистрации, почтовый адрес, электронная почта).
- Требования к должнику.
- Обязательство, которое стало основанием для возникновения требований участника (участников) долевого строительства.

### **К заявлению необходимо приложить следующий пакет документов:**

- Документ, подтверждающий приобретение прав на жилое помещение: договор долевого участия, предварительный договор
- Дополнительные соглашения к нему (если такие имеются)
- Договор уступки права требования (если он использовался для приобретения квартиры)
- Документация по внесению оплаты по вышеперечисленным договорам (платежные поручения, квитанции к приходным кассовым ордерам, акты приема-передачи векселей, то есть финансовые документы, подтверждающие факт оплаты, иные первичные бухгалтерские документы, которые подтверждают оплату).
- Копия паспорта дольщика.
- Копия судебного решения (если такое было ранее вынесено), а также сведения о ходе исполнительного производства: справка о результатах исполнительного производства с указанием на сумму непогашенной задолженности, копии исполнительных листов и пр.

### **Сроки рассмотрения заявления**

Заявление дольщика рассматривается конкурсным управляющим в течение 30 рабочих дней с даты поступления требования (п 7 ст. 201.4 ФЗ №127-ФЗ «О несостоятельности (банкротстве)»).

В тот же срок конкурсный управляющий уведомляет соответствующего участника строительства о включении его требования в реестр требований участников строительства, или об отказе в таком включении, или о включении в реестр требований кредиторов в полном объеме, частично, либо об отказе во включении.

**3. В случае, если конкурсный управляющий отказал во включении требований должника в реестр требований кредиторов или в реестр требований участников строительства, в течение 15 рабочих дней (с даты получения ответа конкурсного управляющего) подать в арбитражный суд, который ведет дело о банкротстве застройщика, возражения по результатам рассмотрения конкурсным управляющим требования.**

Требования участников строительства, возражения по которым не заявлены в 15-дневный срок, считаются установленными в размере, составе и порядке, которые определены конкурсным управляющим.

Определение арбитражного суда о включении или об отказе во включении требований участников строительства в реестр требований участников строительства может быть обжаловано в вышестоящий суд.

Штрафные санкции, моральный вред, неустойка будут погашаться в составе четвертой очереди реестра требований кредиторов. Основанием для включения таких требований является ФЗ №214-ФЗ «Об участии в долевом строительстве многоквартирных домов и иных объектов недвижимости и о внесении изменений в некоторые законодательные акты Российской Федерации», Закон «О защите прав потребителей», Гражданский Кодекс РФ. Предъявить требования в рамках «Закона о защите прав потребителей» можно только при покупке недвижимости для личных целей.

Порядок действий для включения требований в реестр требований кредиторов аналогичен тому порядку, который действует при передаче документов конкурсному управляющему для включения в реестр требований участников строительства.

**Разъяснения: Права участника долевого строительства после включения в РТУС**

После включения в реестр требований участников строительства и (или) реестр требований кредиторов участник долевого строительства наделяется рядом прав:

- участвовать с правом голоса в собраниях кредиторов и собраниях участников строительства;
- предъявлять возражения относительно требований других кредиторов;
- обжаловать определения арбитражного суда по обособленным спорам в деле о банкротстве, решения собраний кредиторов.

На адрес должника будут отправляться уведомления о собраниях кредиторов. В случае, изменения реквизитов, участник строительства должен отправить конкурсному управляющему уведомление о изменении этих реквизитов.

**Временные ограничения**

В соответствии п. 2 ст. 201.4 ФЗ №127-ФЗ «О несостоятельности (банкротстве)», руководитель застройщика в течение 10 дней после утверждения конкурсного управляющего передает ему сведения обо всех должниках (участниках строительства).

После этого у управляющего есть 5 дней для отправки им уведомлений об открытии в отношении застройщика конкурсного производства.

Основная задача кредитора – своевременно включиться в реестр требований кредиторов.

По новым правилам суд сразу вводит в отношении застройщика процедуру конкурсного производства, минуя другие стадии банкротства, а дольщикам дается три месяца на включение своих требований в реестр с момента введения конкурсного производства. На основании п. 4 ст. 201.4 ФЗ №127-ФЗ «О несостоятельности (банкротстве)», реестр требований кредиторов подлежит закрытию по истечении трех месяцев с даты опубликования сведений о признании должника банкротом и об открытии конкурсного производства. Требования участников строительства включаются в реестр требований участников строительства при предъявлении указанных требований не позднее двух месяцев со дня получения уведомления конкурсного управляющего. Указанное уведомление конкурсного управляющего считается полученным по истечении одного месяца со дня его опубликования в газете «Коммерсантъ».

При этом трехмесячные сроки могут быть восстановлены при наличии уважительной причины у дольщика.

### **Перечень нормативных документов**

1. Федеральный закон «Об участии в долевом строительстве многоквартирных домов и иных объектов недвижимости и о внесении изменений в некоторые законодательные акты Российской Федерации» от 30.12.2004 N 214-ФЗ
2. Федеральный закон от 29.07.2017 N 218-ФЗ «О публично-правовой компании по защите прав граждан — участников долевого строительства при несостоятельности (банкротстве) застройщиков и о внесении изменений в отдельные законодательные акты Российской Федерации»
3. Федеральный закон от 26.10.2002 № 127-ФЗ «О несостоятельности (банкротстве)»