

Прокуратура Самарской области разъясняет «К кому предъявлять претензии по невыполнению условий договора долевого строительства, в случае банкротства застройщика?»



«В апреле 2017 г. купили квартиру в ипотеку. 10 мая 2018 г. мы написали уведомление о расторжении ДДУ с требованием возврата денег, в связи с просрочкой сдачи дома. 30 мая начался процесс банкротства компании. Наш ДДУ расторгнут в одностороннем порядке, деньги не выплачены, компания объявила себя банкротом. К кому предъявлять претензии по невыполнению условий договора долевого строительства?»

Ольга и Олег. Самара

Комментирует ситуацию начальник отдела по надзору за соблюдением прав и свобод граждан управления по надзору за исполнением федерального законодательства прокуратуры Самарской области **Иван Рагуля**.

Для начала разъясним общие правила долевого строительства.

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. Договор заключается в письменной форме, подлежит государственной регистрации и считается заключенным с момента такой регистрации (подробнее см. ст. 4 Федерального закона от 30.12.2004 № 214-ФЗ «Об участии в долевом строительстве многоквартирных домов и иных объектов недвижимости и о внесении изменений в некоторые законодательные акты Российской Федерации»).

В силу ст. 9 Закона по требованию участника долевого строительства договор может быть расторгнут в судебном порядке в случае прекращения или приостановления строительства (создания) многоквартирного дома и (или) иного объекта недвижимости, в состав которых входит объект долевого строительства, при наличии обстоятельств, очевидно свидетельствующих о том, что в предусмотренный договором срок объект долевого строительства не будет передан участнику долевого строительства.

В этом случае застройщик в течение десяти рабочих дней со дня расторжения договора обязан возвратить участнику долевого строительства денежные средства, уплаченные им в счет цены договора, а также уплатить проценты на эту сумму за пользование указанными денежными средствами в размере одной трехсотой ставки рефинансирования Центрального банка Российской Федерации, действующей на день исполнения обязательства по возврату денежных средств, уплаченных участником долевого строительства. Указанные проценты начисляются со дня внесения участником долевого строительства денежных средств или части денежных средств в счет цены договора до дня их возврата застройщиком участнику долевого строительства. Если участником долевого строительства является гражданин, указанные проценты уплачиваются застройщиком в двойном размере. Если в течение соответствующего установленного срока участник долевого строительства не обратился к застройщику за получением денежных средств, уплаченных участником долевого строительства в счет цены договора, и процентов на эту сумму за пользование указанными денежными средствами, застройщик не позднее дня, следующего за рабочим днем после истечения указанного срока, обязан зачислить денежные средства и проценты за пользование денежными средствами в депозит нотариуса по месту нахождения застройщика, о чем сообщается участнику долевого строительства.

Что делать, если застройщик не только не вернул деньги, но еще и признан банкротом?

Если денежные средства не возвращены, а застройщик признан несостоятельным (банкротом), то 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, 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 (подробнее см. ст. 201.4 Федеральный закон от 26.10.2002 № 127-ФЗ «О несостоятельности (банкротстве)»). Обратите внимание, что с даты открытия конкурсного производства исполнение исполнительных документов по требованиям участников строительства прекращается.

При этом руководитель застройщика в течение десяти календарных дней с даты утверждения конкурсного управляющего обязан обеспечить передачу сведений о всех участниках строительства конкурсному управляющему. Конкурсный управляющий в пятидневный срок с даты получения сведений от руководителя застройщика уведомляет всех выявленных участников строительства об открытии конкурсного производства и о возможности предъявления участниками строительства требований о передаче жилых помещений и денежных требований и о сроке предъявления таких требований.

Денежные требования участников строительства и требования участников строительства о передаче жилых помещений (далее - требования участников строительства) предъявляются конкурсному управляющему.

Что должен делать конкурсный управляющий?

Конкурсный управляющий рассматривает требования участников строительства и включает их в реестр требований о передаче жилых помещений, который является частью реестра требований кредиторов, в порядке, предусмотренном настоящей статьей.

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 о передаче жилых помещений при предъявлении указанных требований не позднее трех месяцев со дня получения уведомления конкурсного управляющего независимо от даты закрытия такого реестра. В случае пропуска указанного срока по уважительной причине он может быть восстановлен арбитражным судом.

Требование участника строительства, установленное соответствующим определением арбитражного суда, включается конкурсным управляющим в реестр требований о передаче жилых помещений не позднее дня, следующего за днем получения копии указанного определения конкурсным управляющим, о чем участник строительства уведомляется конкурсным управляющим в течение трех рабочих дней со дня внесения соответствующей записи в реестр требований о передаче жилых помещений.

27.08.2018