УТВЕРЖДАЮ

Кировский городской прокурор

старший советник юстиции

И.Б. Крушинский

ИНФОРМАЦИЯ

для размещения на сайте

Дополнительные гарантии для дольщиков



С января 2018 года вводятся дополнительные гарантии для дольщиков.

29.07.2017 внесены изменения в Федеральный закон от 26.10.2002 № 127-ФЗ «О несостоятельности (банкротстве)». Изменениям подвергся ряд общих положений Закона о банкротстве, а также нормы о банкротстве застройщиков.

Так, создается публично-правовая компания «Фонд защиты прав граждан – участников долевого строительства» (далее – Фонд), который, в числе прочего, формирует компенсационный фонд за счет обязательных отчислений застройщиков, привлекающих денежные средства участников долевого строительства для строительства многоквартирных домов и (или) жилых домов блокированной застройки. На первом этапе размер обязательных отчислений в компенсационный фонд будет составлять 1,2% от цены каждого договора долевого участия и может пересматриваться законодателем не чаще одного раза в год.

Закон предоставляет дополнительные гарантии гражданам-участникам строительства при банкротстве застройщиков, которые осуществляли взносы в компенсационный фонд (участники долевого строительства), в частности:

1) конкурсный управляющий обязан осуществлять разумные необходимые действия для поиска и привлечения иного застройщика в целях урегулирования обязательств перед участниками долевого строительства;

2) собрание участников долевого строительства вправе решать вопрос о способе исполнения обязательств застройщика путем получения возмещения от Фонда в размере уплаченной цены договора участия в долевом строительстве, но не более средней рыночной стоимости в пределах ста двадцати квадратных метров;

3) наряду с получением возмещения от Фонда у участников долевого строительства, как и ранее, остается возможность погашения требований:

путем передачи им объекта незавершенного строительства,

путем передачи им жилых помещений,

путем привлечения иного застройщика;

4) решения принимаются отдельно в отношении каждого объекта строительства только теми гражданами-участниками долевого строительства, которые имеют требования в отношении данного объекта, тремя четвертями голосов.

Кроме того, Закон устанавливает, что требования всех участников строительства (в том числе участников долевого строительства) предъявляются конкурсному управляющему не позднее трех месяцев со дня получения уведомления конкурсного управляющего, который рассматривает требования участников строительства и включает их в реестр. Ранее требования участников строительства включались в реестр на основании определения суда, что существенно затягивало сроки проведения процедуры банкротства застройщика и проведение собрания участников строительства в целях решения вопроса о способе погашения их требований. В соответствии с изменениями, внесенными Законом, арбитражный суд будет рассматривать требования участников строительства, только если лицами, участвующими в деле о банкротстве, заявлены возражения в отношении предъявленных конкурсному управляющему требований.

Предусматривается порядок финансирования мероприятий по завершению строительства объектов, в отношении которых привлекались средства участников долевого строительства, за счет средств Фонда либо целевого займа (кредита), выдаваемого застройщику Фондом и (или) третьими лицами.

Устанавливается требование об обязательной аккредитации Фондом арбитражного управляющего, утверждаемого судом в деле о банкротстве застройщика, осуществлявшего взносы в компенсационный фонд.

Важным нововведением является то, что при рассмотрении дела о банкротстве застройщика не будут применяться процедуры наблюдения и финансового оздоровления. Первой вводится процедура конкурсного производства, однако возможен переход к внешнему управлению, если в ходе конкурсного производства появились достаточные основания полагать, что платежеспособность должника может быть восстановлена (статья 201.15.3 Закона о банкротстве).

Указанные изменения позволят сократить срок процедуры банкротства застройщика за счет исключения обязательной в настоящее время процедуры наблюдения и оптимизации мероприятий, проводимых арбитражным управляющим и судом в деле о банкротстве застройщика. Участникам долевого строительства предоставляется больше возможностей по урегулированию обязательств застройщика перед ними. Соответственно, в отношении объектов, по которым застройщиками осуществлялись взносы в компенсационный фонд, участникам строительства будут предоставлены более существенные гарантии удовлетворения их требований в делах о банкротстве, чем это было ранее.