**Что делать при банкротстве застройщика**

**Процедура банкротства застройщика**

Кредиторы или контролирующий орган могут обратиться в арбитражный суд, если застройщик перестает исполнять свои обязательства. По решению суда застройщика могут признать банкротом.

Обычно процедура банкротства юрлиц проходит несколько стадий. Сначала суд вводит стадию наблюдения для оценки финансового состояния компании. После этого либо закрывает дело, либо вводит конкурсное производство — это значит, что должника признают банкротом.

**С застройщиками эта схема упрощена: наблюдение и финансовое оздоровление не применяются — суд сразу вводит конкурсное производство. Прежнее руководство отстраняют, назначается конкурсный управляющий. Его задача — определить список кредиторов, перед которыми у застройщика есть обязательства, размер их требований и очередность погашения. В число кредиторов могут входить дольщики, поставщики, подрядчики, госорганы, банки.**

[п. 2.7 ст. 201.1 ФЗ «О несостоятельности (банкротстве)»](http://ivo.garant.ru/#/document/185181/paragraph/62327342:0)

Имущество застройщика продают, а полученными деньгами погашают долги перед кредиторами. По закону конкурсное производство длится год, но может быть продлено судом на 6 месяцев.

Бывает, что конкурсный управляющий видит возможность восстановить платежеспособность застройщика. Тогда он проводит собрание кредиторов, чтобы рассмотреть вопрос об обращении в арбитражный суд с ходатайством о прекращении конкурсного производства и перехода к внешнему управлению. Суд рассматривает ходатайство, назначает внешнего управляющего и передает ему руководство компанией, чтобы достроить дом.

**Еще закрыть дело о банкротстве можно, если должник и кредиторы договорились: например, что застройщик вернет долги через 10 лет. В этом случае заключают мировое соглашение — судебно удостоверенный документ, который завершает производство по делу.**

**Куда обратиться при банкротстве застройщика**

Если застройщик обанкротился, дольщику нужно обратиться к конкурсному управляющему, которого назначает арбитражный суд. Данные управляющего можно найти [на сайте газеты «Коммерсант».](https://bankruptcy.kommersant.ru/search/poisk_soobshcheniya_o_bankrotstve/) Дальше следует написать заявление о включении своих требований о передаче квартиры или возврате денег в реестр кредиторов.

**Реестр кредиторов**

**Что такое реестр кредиторов.** Реестр требований кредиторов — это документ, который содержит сведения о тех, кому должен застройщик, и их требованиях о взыскании задолженности. В их число могут входить дольщики, поставщики, подрядчики, госорганы и банки.

**Как формируется реестр кредиторов.** Формирование реестра происходит на основании решения арбитражного суда. Реестр открывается в день публикации информации о банкротстве и открытии конкурсного производства, а закрывается через три месяца. Чтобы попасть в этот реестр со своими требованиями, дольщику нужно подать заявление конкурсному управляющему и обосновать их. Затем заявление он передаст в арбитражный суд.

[**Постановление правительства от 09.07.2004 № 345**](http://ivo.garant.ru/#/document/187207/paragraph/66/highlight/%D0%9F%D0%BE%D1%81%D1%82%D0%B0%D0%BD%D0%BE%D0%B2%D0%BB%D0%B5%D0%BD%D0%B8%D0%B5%20%D0%BF%D1%80%D0%B0%D0%B2%D0%B8%D1%82%D0%B5%D0%BB%D1%8C%D1%81%D1%82%D0%B2%D0%B0%20%D0%BE%D1%82%2009.07.2004%20%E2%84%96%20345:6)

**Заявление можно подать в течение двух месяцев со дня, когда получил уведомление об открытии конкурсного производства, независимо от того, закрыт к этому моменту реестр или нет. Если требования заявлены после закрытия реестра, суд их рассмотрит, но получить деньги вряд ли удастся, потому что требования запоздавших кредиторов удовлетворяются в последнюю очередь.**

**Какие требования может заявить дольщик**

**Через конкурсного управляющего дольщик может заявить одно из возможных требований:**

1. **Требования о передаче жилого или нежилого помещения.**
2. **Денежные требования: например, если он хочет вернуть деньги по договору долевого участия или признать его недействительным и возместить сумму ущерба**.

[ст. 201.5](http://ivo.garant.ru/#/document/185181/paragraph/62327392/highlight/%D1%81%D1%82.%20201.5%20%D0%B7%D0%B0%D0%BA%D0%BE%D0%BD%D0%B0%20%E2%84%96%20127-%D0%A4%D0%97:3), [201.8 ФЗ «О несостоятельности (банкротстве)»](http://ivo.garant.ru/#/document/185181/paragraph/62327405/highlight/%D1%81%D1%82.%20201.5%20%D0%B7%D0%B0%D0%BA%D0%BE%D0%BD%D0%B0%20%E2%84%96%20127-%D0%A4%D0%97:3)

Если дольщик хочет заявить другие требования, ему нужно подать иск в арбитражный суд, который ведет дело о банкротстве. Например, если дом уже построен, но застройщик не оформил право собственности, можно подать иск для признания права собственности.

Иски на взыскание штрафа, неустойки, компенсации морального вреда тоже подают через суд. Дальше эти требования по решению суда включаются в реестр требований кредиторов.

**Очередность удовлетворения требований кредиторов**

Сначала удовлетворяют тре­бо­ва­ния по те­ку­щим пла­те­жам — они не входят в ре­естр тре­бо­ва­ний кре­ди­то­ров. К ним относятся судебные расходы по делу о банкротстве, оплата вознаграждения конкурсному управляющему, оплата услуг лиц, которых привлекают в соответствии с законом о банкротстве.

Далее удовлетворяют требования из реестра требований кредиторов в следующем порядке:

1. Выплаты компенсаций физлицам, здоровью которых нанесен вред во время работы у застройщика.
2. Расчеты с сотрудниками застройщика.
3. Выплаты дольщикам по ДДУ, выплаты по требованиям фонда защиты дольщиков и возмещение реального ущерба дольщикам, выплаты штрафов, неустоек, компенсаций морального вреда.
4. Расчет с остальными кредиторами, например банками.

[ст. 201.9 ФЗ «О несостоятельности (банкротстве)»](http://ivo.garant.ru/#/document/185181/paragraph/3882039:0)

**Преимущество дольщиков перед другими кредиторами.** В отличие от других кредиторов, которые могут рассчитывать только на денежные выплаты, у дольщиков есть выбор: требовать возврата денег или само жилье.

Если застройщик объявил себя банкротом, дольщик может в одностороннем порядке расторгнуть договор и уведомить в этом застройщика. В этом случае ему можно заявить денежные требования — они удовлетворяются в третьей очереди. Но нужно понимать, что денег застройщика может не хватить на всех кредиторов. При этом право на квартиру в таком случае пропадает. Если дом достроит другой застройщик, дольщик с расторгнутым договором уже не сможет требовать в нем свою квартиру.

[ст. 9 ФЗ о долевом строительстве](http://ivo.garant.ru/#/document/12138267/paragraph/301/highlight/214%20%D1%81%D1%82.%209:2)

**Как определяют размер требования дольщика**

При определении суммы выплаты учитывают затраты дольщика по договору и реальный ущерб.

Реальный ущерб — это разница между той суммой, которую заплатил за квартиру дольщик, и рыночной стоимостью квартиры на дату, когда ввели первую процедуру в деле о банкротстве. Если дольщик внес не всю сумму, а только часть, размер ущерба рассчитывают пропорционально внесенной сумме. Даже если рыночная стоимость квартиры с тех пор снизилась, размер ваших денежных требований все равно не может быть меньше, чем вы за нее заплатили.

Рыночную стоимость квартир определяет оценщик, которого привлекает конкурсный управляющий за счет застройщика. Стоимость рассчитывают исходя из площади квартиры и показателя рыночной стоимости квадратного метра в этом доме.

После этого конкурсный управляющий отправляет отчет об оценке дольщику и в арбитражный суд. Если дольщик не согласен с размером требования, он может обжаловать его в арбитражном суде. Это можно сделать, например, предоставив другой отчет об оценке.

[п. 2 ст. 201.5 ФЗ «О несостоятельности (банкротстве)»](http://ivo.garant.ru/#/document/185181/paragraph/62327394:0)

**Неустойка при банкротстве застройщика**

Если сроки сдачи дома затягиваются, то по закону застройщик обязан выплатить дольщику неустойку в размере 1/150 ставки рефинансирования ЦБ РФ за каждый день просрочки исполнения обязательства по передаче квартиры.

[ч. 2 ст. 6 ФЗ о долевом строительстве](http://ivo.garant.ru/#/document/12138267/paragraph/191619:0)

Неустойка положена, если деньги за квартиру по ДДУ поступили от дольщика к застройщику напрямую. Если вы купили квартиру по ДДУ с использованием счета эскроу, рассчитывать на неустойку вы не сможете. В этом случае застройщик не владел этими деньгами, а значит, платить неустойку ему не за что.

Для взыскания неустойки нужно ее рассчитать и обратиться к застройщику с претензией об уплате. Если не ответит — [обращаться в суд.](https://journal.tinkoff.ru/claim/)

Суд рассматривает требования к застройщику о выплате неустойки за несвоевременное исполнение обязательств и включает их в реестр денежных требований. Также можно потребовать возмещения убытков, компенсации морального вреда, судебных издержек и выплаты штрафа в 50% от неустойки.

Нужно учитывать, что за период с 25 февраля 2022 по 30 июня 2023 года размер процентов, штрафов и пеней рассчитывается исходя из текущей ключевой ставки ЦБ, которая действует на день исполнения обязательств, но не выше [9,5%](http://ivo.garant.ru/#/document/10180094/entry/0) — ключевой ставки на 25 февраля 2022 года.

[п. 1.1 постановления правительства от 26.03.22 № 479](http://ivo.garant.ru/#/document/403780764/paragraph/189:0)

Также неустойку не начисляют за такие периоды: [с 3 апреля 2020 по 1 января 2021 года](http://ivo.garant.ru/#/document/73841742/entry/11) и [с 29 марта 2022 по 30 июня 2023 года.](http://ivo.garant.ru/#/document/403780764/entry/11)

Пример из судебной практики. Сторона просила возместить убытки, моральный вред, судебные расходы, выплатить неустойку и штраф. Суды трех инстанций посчитали, что это злоупотребление правом: они решили, что заявитель завысила ответственность застройщика и необоснованно просила включить убытки в реестр. Верховный суд с таким выводом [не согласился.](https://journal.tinkoff.ru/media/guide-zastr-bankrot_20170123-opredelenie.btg7prcsy8dk..pdf)

**Как попасть в реестр**

**Заявление о включении в реестр.** Заявление о включении требований в реестр пишется в свободной форме: нужно описать ситуацию, приложить подтверждающие документы и отправить конкурсному управляющему по почте заказным письмом с описью вложения либо передать лично. Информация о конкурсном управляющем, адрес и срок принятия требований для включения в реестр указаны в публикации «Коммерсанта».

**Документы.** С заявлением нужно подать копии следующих документов:

1. Договор с застройщиком, который должен пройти государственную регистрацию — без нее включение требований в реестр практически невозможно.
2. Паспорт дольщика.
3. Документы об оплате или передаче имущества, например квитанции из банка или расписки.
4. Решения суда, если есть.

Документы нужны в трех экземплярах — для конкурсного управляющего, арбитражного суда и застройщика.

Если в ДДУ несколько дольщиков, то заявление подписывают все дольщики — понадобятся копии их паспортов. Если от имени дольщика действует представитель, нужна нотариальная доверенность на представление интересов в деле о банкротстве. А если квартира покупается для несовершеннолетнего, то нужно подтверждение статуса законного представителя, например свидетельство о рождении.

Конкурсный управляющий рассматривает заявление в течение 30 рабочих дней: проверяет документы, факт оплаты и обоснованность требований и уведомляет кредитора о включении его требований в реестр или об отказе о включении.

[Проверить включение ваших требований в реестр](https://xn--214-mdd8bf5b.xn--p1ai/compensation/rtus/)

Если конкурсный управляющий отказывается включить требование в реестр или включает не полностью, дольщик может в течение 15 рабочих дней после получения уведомления обратиться в арбитражный суд и оспорить это решение.

[п. 8 ст. 201.4 ФЗ «О несостоятельности (банкротстве)»](http://ivo.garant.ru/#/document/185181/paragraph/62327381/highlight/%D1%81%D1%82.%20201.4%20%D0%B7%D0%B0%D0%BA%D0%BE%D0%BD%D0%B0%20%E2%84%96%20127-%D0%A4%D0%97:3)

Пример из судебной практики. Дольщик заявил требование о передаче жилого помещения, но ему отказали во включении требования в реестр. Суды трех инстанций ссылались на то, что в бухгалтерской документации застройщика не было сведений, что деньги дольщика поступали на счет застройщика. Верховный суд [не согласился с таким решением.](https://journal.tinkoff.ru/media/guide-zastr-bankrot_20150929-opredelenie.jhguvlpxxqw4..pdf) По его мнению, факт перечисления денег дольщиком подтвержден — он добросовестно исполнил свои обязательства. То, что должностные лица застройщика нарушили правила учета и движения денег, поступивших в кассу, не основание, чтобы лишать дольщика права на включение требования в реестр.

**Общее собрание дольщиков при банкротстве**

Конкурсный управляющий инициирует собрание дольщиков в том случае, если для решения вопросов по недостроенному дому необходимо их участие. Например, если застройщик не уплачивал взносы в компенсационный фонд, то на собрание выносится вопрос о создании дольщиками жилищно-строительного кооператива.

В собрании имеют право участвовать дольщики, требования которых включены в реестр. Сведения о дате, месте проведения и повестке собрания конкурсный управляющий публикует не позднее 14 дней до собрания [в реестре сведений о банкротстве.](https://bankrot.fedresurs.ru/?attempt=1) С собой нужно иметь паспорт или нотариальную доверенность для представителя.

Собрание имеет силу, если выполняются два условия.

1. В собрании участвует не менее трети дольщиков по дому.
2. У этих дольщиков больше половины голосов от всех дольщиков по этому дому.

[п 5 ст. 201.12-1 ФЗ «О несостоятельности (банкротстве)»](http://ivo.garant.ru/#/document/185181/paragraph/84102572:0)

Для принятия решения достаточно ¾ голосов, участвующих в голосовании. В случае отсутствия кворума собрание считается несостоявшимся.

На голосовании дольщики могут влиять на решение вопросов из повестки, например о получении возмещения от фонда, привлечении нового застройщика или создания жилищно-строительного кооператива. Они получают бюллетень и после заполнения сдают его представителю конкурсного управляющего.

Результаты собрания публикуются там же, где и сведения о собрании. Сроки — в течение пяти рабочих дней после его проведения.

**Способы удовлетворения требований дольщиков**

Есть несколько способов удовлетворить требования, которые включены в реестр. Если дольщик заявил требования на получение жилья, квартира исключается из конкурсной массы и не может быть продана на торгах с остальным имуществом банкрота.

Если дом уже достроен, требования удовлетворяются за счет признания права собственности на квартиру. А если не достроен — его достраивают. Вариантов, за чей счет достраивают, может быть несколько:

1. фонд субъекта РФ;
2. другой застройщик, который приобретает имущество и обязательства банкрота;
3. ЖСК, который создали дольщики.

Если дольщик не хочет ждать, пока дом достроят, он вправе получить возмещение

**Переход к новому застройщику**

Новым застройщиком может быть юрлицо или фонд субъекта РФ — это механизм помощи дольщикам в регионах. Фонд субъекта РФ создается, если губернатор региона принял решение достроить проблемные дома. В таком случае финансирование идет из регионального бюджета. Нормативные документы, которые регулируют работу фонда, в каждом регионе свои.

Если фонд защиты дольщиков принял решение, что целесообразно финансировать завершение строительства, он привлекает нового застройщика, заключает с ним договор, выделяет деньги на завершение строительства и контролирует строительные работы и целевое использование средств. Застройщик отчитывается об исполнении обязательств по договору с фондом до завершения строительства. К нему можно предъявить только требования о передаче жилых помещений.

Если фонд субъекта РФ принял решение достраивать дом, то он подает ходатайство в фонд защиты дольщиков с подписью главы региона и подтверждением, что в региональном бюджете есть деньги, чтобы достроить дом.

Если компенсационный фонд и фонд субъекта РФ приняли решение о нецелесообразности финансирования, нового застройщика ищет и привлекает конкурсный управляющий. Имущество и обязательства банкрота передаются новому застройщику под контролем арбитражного суда.

[п. 2 ст. 201.12-1 ФЗ «О несостоятельности (банкротстве)»](http://ivo.garant.ru/#/document/185181/paragraph/97816035:0)

Даже если дом будут достраивать, дольщик вправе получить денежное возмещение — но это можно сделать только до момента, пока имущество и обязательства застройщика не передадут фонду субъекта РФ, который будет достраивать дом, или другому застройщику.

[Дольщик решил расторгнуть договор и забрать деньги. Но не тут-то было](https://journal.tinkoff.ru/omg/dolshcik-peredumal/)

[4](https://journal.tinkoff.ru/omg/dolshcik-peredumal/#comments)2

В течение трех дней с даты госрегистрации перехода прав собственности на недостроенный дом и земельный участок конкурсный управляющий публикует сведения о новом застройщике [в реестре сведений о банкротстве.](https://bankrot.fedresurs.ru/)

**Как происходит денежное возмещение**

Получить выплаты можно только по тем денежным требованиям, которые внесены в реестр кредиторов. Тут важно, по какой схеме вы рассчитывались с застройщиком.

**Если взносы в фонд не уплачивались или уплачивались не по всем ДДУ дома,** то все денежные выплаты происходят в порядке очереди: сумма по договору и реальный ущерб, неустойка, штраф и другие финансовые санкции выплачиваются в третьей очереди. Часто денег должника не хватает на выплату всем кредиторам.

[ст. 15.5 ФЗ о долевом строительстве](http://ivo.garant.ru/#/document/12138267/paragraph/191704/highlight/%D1%81%D1%82.%2015.5%20%D0%B7%D0%B0%D0%BA%D0%BE%D0%BD%D0%B0%20%E2%84%96%20214-%D0%A4%D0%97:2)

В реестр требований можно будет включить требования по неустойке и убыткам.

**Оспаривание включения в реестр требований других дольщиков**

При формировании реестра бывают спорные ситуации, например, в реестр попали ненастоящие дольщики или дольщики-дублеры по одним и тем же квартирам.

Конкурсный управляющий обязан предоставить реестр для изучения участникам дела о банкротстве. Возражения можно заявить в течение 15 дней со дня закрытия реестра или со дня включения требований, если они были внесены после закрытия реестра.

[п. 4 ст. 201.4 ФЗ «О несостоятельности (банкротстве)»](http://ivo.garant.ru/#/document/185181/paragraph/97815984/highlight/%D1%81%D1%82.%20201.2%20%D0%B7%D0%B0%D0%BA%D0%BE%D0%BD%D0%B0%20%E2%84%96%20127-%D0%A4%D0%97:8)

Спорные моменты разрешаются через арбитражный суд, который рассматривает возражения в течение месяца. Судебное решение можно обжаловать в вышестоящем арбитражном суде.

**Реестр проблемных объектов — в нем учтены все дольщики, которые заключили ДДУ с застройщиком проблемных домов.**

[**Нужно заполнить форму**](https://xn--80az8a.xn--d1aqf.xn--p1ai/feedback?address=)**, после чего контролирующие органы проведут внеплановую проверку дома и включат его в реестр проблемных объектов.**

Дом могут включить в реестр, если:

1. **застройщик больше чем на шесть месяцев нарушил сроки завершения строительства;**
2. застройщик больше чем на шесть месяцев нарушил обязанность по передаче квартиры дольщику по зарегистрированному договору;
3. застройщик признан банкротом и в отношении него открыто конкурсное производство.

Если дом оказался в реестре проблемных объектов, Губернатор Московской области обязан утвердить «дорожную карту» решения проблемы и каждый квартал отчитываться перед Минстроем РФ о ходе дела.

[ст. 4 ФЗ «О несостоятельности (банкротстве)»](http://ivo.garant.ru/#/document/185181/paragraph/29013236/highlight/%D1%81%D1%82.%204%20%D0%B7%D0%B0%D0%BA%D0%BE%D0%BD%D0%B0%20%E2%84%96%20127-%D0%A4%D0%97:2)

**Если застройщик признал себя банкротом преднамеренно**

В судебной практике встречаются случаи фиктивного банкротства, когда застройщик объявляет себя несостоятельным с целью вывести деньги из активов компании: например, заключает с подрядчиками фиктивные договоры с завышенной стоимостью стройматериалов. Это противозаконно.

Чтобы исключить преднамеренное банкротство, налоговая проверяет все финансовые операции застройщика за последние три года. В случае нарушений возврат денег дольщикам происходит в судебном порядке.

**Судебная практика**

**Злоупотребление застройщика: манипуляции со схемами привлечения денег. В Омской области застройщик создал кооператив, чтобы привлекать деньги дольщиков через посредника. Эта схема позволила ему обойти закон о долевом строительстве и продавать квартиры до того, как он получил разрешение на строительство. В результате получилось, что прямых обязательств перед дольщиками у застройщика не было.**

**Дольщики подали судебный иск. Нижестоящие инстанции не признали должника застройщиком. Они указали на то, что прямых договорных связей между застройщиком и дольщиками нет — деньги привлекались через ЖСК. Но Верховный суд определил, что фирмы связаны, поэтому признал должника застройщиком. Он мотивировал свое решение тем, что таким образом**[**нужно защищать дольщиков от злоупотреблений застройщиков.**](https://journal.tinkoff.ru/media/guide-zastr-bankrot_20160822-opredelenie.nmbjzgnssh1a..pdf)

**Перенос дела в арбитражный суд по месту нахождения дольщиков.** В Саратове дом строила фирма из Челябинска. Когда застройщик объявил себя банкротом, дело начал рассматривать челябинский суд. Это было невыгодно всем, кроме застройщика.

Поэтому лица, участвующие в деле о банкротстве, ходатайствовали, чтобы дело рассматривалось в арбитражном суде по месту нахождения объекта строительства. Суд установил, что все дольщики проживают в Саратове и области, а единственный кредитор из Челябинска — это ФНС, которая как уполномоченный орган может участвовать в деле о банкротстве в любом регионе страны. [Суд постановил рассматривать дело в Саратове.](https://journal.tinkoff.ru/media/guide-zastr-bankrot_20121010-opredelenie.f8fhbmir4hcn..pdf)

**Признание выплаты пая денежным требованием.** В Москве мужчина заключил договор паенакопления с ЖСК и уплатил вступительный и членский взносы за квартиру. Поскольку дом строить так и не начали, мужчина подал заявление, что он хочет выйти из кооператива и получить обратно деньги. ЖСК деньги не вернул. Заявитель обратился в суд с заявлением о признании ЖСК банкротом.

Суд указал, что договор паенакопления регулирует взаимоотношения сторон по участию в кооперативе. А требование заявителя вернуть ему пай — это не денежное требование. Верховный суд не согласился: законодательство о банкротстве застройщика предоставляет защиту даже тем категориям дольщиков, кто вложил деньги в строительство по теневым схемам. Он подтвердил право пайщика обращаться в суд с требованием о банкротстве ЖСК и [о применении к нему правил закона о банкротстве.](https://journal.tinkoff.ru/media/guide-zastr-bankrot_20150731-opredelenie.70o0efr66wey..pdf)

**Отстранение арбитражного управляющего.** В Красноярском крае был назначен конкурсный управляющий, когда началась процедура банкротства застройщика. Но управляющий вел реестр ненадлежащим образом и не принимал меры, чтобы оформить права должника на недостроенные объекты и законсервировать их. Суд признал его действия незаконными и [отстранил его.](https://journal.tinkoff.ru/media/guide-zastr-bankrot_20160728-postanovlenie.ikbwxwcmocdi..pdf)

**Как действовать, если застройщик — банкрот**

1. Подайте конкурсному управляющему заявление о включении требований в реестр кредиторов. Вы можете требовать передачу квартиры или возврат денег.
2. Если дом уже введен в эксплуатацию, обратитесь с заявлением о признании права собственности на квартиру в арбитражный суд.
3. Если дом не достроен, его будут достраивать за счет компенсационного фонда, фонда субъекта РФ, другого застройщика — приобретателя прав на имущество и обязательства банкрота или за счет ЖСК.
4. Если не хотите ждать окончания строительства, можно получить денежное возмещение, но это можно сделать только до момента, пока имущество и обязательства вашего застройщика не передадут новому застройщику.
5. Если взносы в фонд застройщиком не уплачивались или уплачивались не по всем ДДУ дома, то сумма по договору и реальный ущерб, неустойка и штраф выплачиваются в третьей очереди — но денег должника может не хватить на выплаты всем кредиторам.
6. Если взносы в фонд уплачивались, дождитесь объявления о начале приема заявлений на сайте фонда развития территорий, подайте заявление о выплате возмещения, и в течение 10 дней он выплатит возмещение. Неустойку, моральный вред, штраф и убытки фонд не возмещает — их получают в третьей очереди реестровых требований.
7. Если расчет был через эскроу-счет — подайте заявление о расторжении договора долевого участия в Росреестр. После того как договор будет расторгнут, банк закроет счет эскроу, а деньги вернет вам.

[](https://journal.tinkoff.ru/user5256/)

[Светлана Фатеева](https://journal.tinkoff.ru/user5256/)

Как разрешилась ваша ситуация при банкротстве застройщика?

Начало формы

[Лилия Морозова](https://journal.tinkoff.ru/user1262647/)

[12.05.21, 10:04](https://journal.tinkoff.ru/guide/zastr-bankrot/" \l "c432852)

Статья хорошая, но к сожалению - устарела. С июля 2020 года действует поправка к закону, где сказано: если фондом принято решение о достройке объекта, то дольщик не сможет выбрать на свое усмотрение дожидаться сдачи квартиры или получить деньги. А отсуженные неустойки и штрафы ни фонд, ни новый застройщик возмещать не обязаны.

Ответить

1

[Budaeva Aytalina](https://journal.tinkoff.ru/user1899878/)

[08.01.22, 06:07](https://journal.tinkoff.ru/guide/zastr-bankrot/" \l "c689034)

Лилия, здравствуйте, а если фонд решил сделать выплаты но они совсем не выгодные? Разве нельзя оформить незавершенку?

Ответить

0

[Маргарита Кузовлева](https://journal.tinkoff.ru/user187529/)

[19.03.20, 18:03](https://journal.tinkoff.ru/guide/zastr-bankrot/" \l "c150005)

С горем пополам физлиц, а это 15‰ дольщиков дома, включили в реестр кредиторов. Дочерняя фирма банкрота застройщика {состав руководства тот же, что и у застройщика} подала апелляцию. Дом в реестре проблемных объектов. Собрание с конкурсным не легетимно, т. к. юр. лицо, имеющее 80% квартир не включено в реестр кредиторов. Субъект РФ, Московская область, фонд помощи пострадавших дольщиков не создал. Минжилполитики бездействует, просто проводит встречи с обманутым дольщиками для галочки. Минстрой кивает на минжилполитики. Администрация президента отправила жалобу в минжилполитики и прокуратуру. Прокуратура молчит, минжилполитики прислал стандартную отговорку, помним, ищем застройщика и внебюджетные средства. Одинцовская Администрация нас игнорирует, провели одно совещание ни о чем, тоже для галочки.

Ответить

0

[Маргарита Кузовлева](https://journal.tinkoff.ru/user187529/)

[24.03.20, 21:30](https://journal.tinkoff.ru/guide/zastr-bankrot/" \l "c152717)

Конкурсный управляющий и крупные кредиторы (липовые) были против включения в реестр физлиц и юр. лицо, у которого по уступке прав купили квартиры физики. Суд с горем пополам принял решение включить физиков. Застройщик- банкрот, конкурсный, липовый крупный кредитор, все они в связке. Теперь в срочном порядке фирмочка, учредителем которой является тоже лицо, что и ген. директором застройщика-банкрота, включаются в зареестровые кредиторы и подают апелляцию на отмену решения суда.

Ответить

0

[Александр Сажин](https://journal.tinkoff.ru/user227564/)

[28.04.20, 22:36](https://journal.tinkoff.ru/guide/zastr-bankrot/" \l "c171882)

Очень просто. МР-групп теперь не существует в моем сознании, а заодно и все застройщики россии. Никогда ничего больше не куплю ни у одного застройщика, и никому не рекомендую. Спасибо Роману Тимохину за отличный урок.

Ответить

0

[Евгений Окунев](https://journal.tinkoff.ru/user601769/)

[06.09.20, 17:52](https://journal.tinkoff.ru/guide/zastr-bankrot/" \l "c241013)

Вот такой вопрос: может ли истец-банкрот (застройщик) подать апелляцию на отмену решения суда о признании банкротом и запуске конкурсного производства? (чтобы оттянуть еще запуск конкурсного производства) Или если суд постановил запустить КП, то это без возможности отсрочить?

Ответить

0

[Евгений Окунев](https://journal.tinkoff.ru/user601769/)

[06.09.20, 17:55](https://journal.tinkoff.ru/guide/zastr-bankrot/" \l "c241014)

Вот такой вопрос: как подать КУ заявление и документы - можно ли лично передать в руки КУ (или его помощникам)? Обычно в решениях суда и объявлениях указан почтовый адрес для корреспонденции, куда можно только отправить почтой.

Ответить

0

[Денис](https://journal.tinkoff.ru/user848242/)

[26.11.20, 21:49](https://journal.tinkoff.ru/guide/zastr-bankrot/" \l "c295596)

Добрый вечер! Светлана очень заинтересовала статья про банкротство застройщика. Как с вами созвониться можно?

Ответить

0

[Evgeniy Koryagin](https://journal.tinkoff.ru/user951652/)

[25.05.21, 22:35](https://journal.tinkoff.ru/guide/zastr-bankrot/" \l "c446221)

Отредактировано

у нас процесс тянется с 2015 года, благо жилье уже давно достроено. вот на руках появилось определение арбитражного суда о внесении заявленных требований (неустойка и штраф) в третью очередь реестра требований кредиторов. вроде все ок, а что теперь? ждать волшебной выплаты? я даже не помню есть ли у них данных моего р/с куда деньги переводить. да и третья очередь, может просто не хватит денег.

Ответить

0

[Карим Акчурин-Сосновский](https://journal.tinkoff.ru/user1345056/)

[12.06.21, 12:42](https://journal.tinkoff.ru/guide/zastr-bankrot/" \l "c463652)

Мы были дольщиками двух квартир как юрлицо. Стройка стала. Мы расторгли договор. Застройщика объявили банкротом. Мы подали в суд. Включились в денежные требования. Теперь дом могут передать фонду 214. Если будут компенсации, мы ничего не получим как юрлицо. Вот так нас сперва кинул застройщик, теперь государство.  
Нестроящему застррйщику профстрой-юг краснодарский департамент несколько раз продлил разрешение. Мвд дала положительное заключение на действие застройщика. КАК?

Ответить

0

[Елена](https://journal.tinkoff.ru/user1445801/)

[19.07.21, 15:16](https://journal.tinkoff.ru/guide/zastr-bankrot/" \l "c499287)

Подскажите пожалуйста, а можно ли оспорить в суде сумму компенсации назначенную фондом?

Ответить

0

[Андрей Иванов](https://journal.tinkoff.ru/user1446171/)

[19.07.21, 16:37](https://journal.tinkoff.ru/guide/zastr-bankrot/" \l "c499381)

Здравствуйте .Конкурсный управляющий продал не дострой на торгах (2018 год). Деньги от продажи достались тем, кто перешел в денежные требования. Кто остался с требованиями на жилье (я в том числе) выплаты не получили. Покупатель дома заявляет, что к дольщикам банкрота у него нет обязательств. Фонд обманутых дольщиков отправляет к региональным властям, региональные власти отвечают, что дом выведен из проблемных, а реестра обманутых дольщиков нет, На вопрос являюсь я обманутым дольщиком или нет, и кто это должен определить и дом.рф, и региональные власти уходят от прямого ответа, формально отписываясь с заявлением, что вопрос решен. В Вашей статье я прочитал, что имущество банкрота продается с обязательствами перед дольщиками, которые заявили требование на получение жилья. Как Вы считаете, разрешилась моя ситуация, что застройщик банкрот и всем спасибо и забудьте, или у меня остались права на жилье?

Ответить

0

[Надежда Алексеевна Ильиче...](https://journal.tinkoff.ru/user1696633/)

[15.10.21, 00:01](https://journal.tinkoff.ru/guide/zastr-bankrot/" \l "c587943)

Признали застройщика банкротом. Налоги за земельный участок оплачиваю. Снесли коттедж за свой счет. За то, что коттедж снесли позднее указанного срока, хотя я снес во время. Арестовали квартиру студию 23 кв. м., автомобиль, карту на которую перечисляют зарплату. Я уволился на карту сбросили полный расчет. Переехал с семьей в Россию. Все деньги вложил в жилье. Меня и мою семью лишили денег на которые мы должны существовать. Еще даже на работу не устроились. Подскажите пожалуйста какие должны мои действия. Как вернуть арестованное имущество.

Ответить

0

[Юля Юля](https://journal.tinkoff.ru/user27039/)

[22.12.21, 15:16](https://journal.tinkoff.ru/guide/zastr-bankrot/" \l "c672655)

А если застройщик обанкротился (еще не достроив) и ты прекратил платить по ипотеке - что заберет банк, если еще квартиры нет физически?

Ответить

0

[Руслан](https://journal.tinkoff.ru/user1900483/)

[08.01.22, 14:19](https://journal.tinkoff.ru/guide/zastr-bankrot/" \l "c689358)

Добрый день, Светлана! Подскажите, пожалуйста, фонд по проблемным дому 23.12.2021г. принял решение выплатить компенсацию, но её сумма совершенно несправедливо. Конкурсный управляющий 17.02.2022г. должен представить отчет в Арбитражный суд по результатам конкурсного производства. Можно ли оспорить сумму компенсации (каковы судебные перспективы ), где посмотреть отчет об оценке, которую сделал оценщик, привлеченный фондом.

Ответить

0

[Ольга Петрова](https://journal.tinkoff.ru/user1938768/)

[23.01.22, 23:21](https://journal.tinkoff.ru/guide/zastr-bankrot/" \l "c708982)

Здравствуйте! В 2017г.застройщик признан банкротом. Я включилась в реестр требований кредиторов. Общим собранием кредиторов проголосовали против ЖСК и всё перешли из реестра о передаче жилых помещений в реестр денежных вылет. Ку провёл торги. Первые торги были признаны несостоявшимися. Новые торги начались в сентябре 2021 г. За это время стоимость квартир выросла вдвое и сумма, которая причиталась по денежно у реестру стала не соразмерной со стоимостью квартиры на настоящее время. Я перешла обратно в имущество. В декабре дом был продан, но без обременения. Те права на квартиру в нём я больше не имею. Что делать? Могу ли я требовать с застройщика банкрота требовать соразмерный ущерб или с нового застройщика квартиру?

Ответить

0

[Елена](https://journal.tinkoff.ru/user2146199/)

[22.06.22, 04:03](https://journal.tinkoff.ru/guide/zastr-bankrot/" \l "c879944)

Светлана, как с вами связаться?

Ответить

0

[Наталья Лапенкова](https://journal.tinkoff.ru/user2197545/)

[11.08.22, 23:15](https://journal.tinkoff.ru/guide/zastr-bankrot/" \l "c954812)

Куплен пай в доме, который признан незаконно построенным. Застройщика посадили, уже 10 лет жильцы дома бояться сноса. Таких домов построено несколько застройщика Воробьев. Кому то удалось зарегестрировать право собственности, а другим даже отказали во внесении в реестр обманутых пайщиков. Полиция отказала - мотивирует, что сумма уплачена за пай мала - всего 950 тысяч. Какие наши действия и перспективы?

Ответить

0

[Plrnk](https://journal.tinkoff.ru/user95876/)

Герой

1111

[20.10.22, 10:41](https://journal.tinkoff.ru/guide/zastr-bankrot/" \l "c1048165)

Подскажите, если квартира приобреталась в рассрочку, было выплачено 3.4 млн из 4.2 млн, далее до объявления банкротства были выиграны два дела в суде на общую сумму неустойки, покрывающей долг. Дольщика включили в реестр на квартиру, никаких долгов не указано. Сейчас дом достраивает привлеченный застройщик на гос.средства.  
Может ли новый застройщик предъявить финансовые требования к дольщику?

Ответить

0

[Anna](https://journal.tinkoff.ru/user2300080/)

[12.11.22, 10:49](https://journal.tinkoff.ru/guide/zastr-bankrot/" \l "c1079106)

Светлана, добрый день. Подскажите, можно ли с Вами связаться проконсультироваться?

Ответить

0

[Валентина](https://journal.tinkoff.ru/user2723958/)

[25.09.23, 05:30](https://journal.tinkoff.ru/guide/zastr-bankrot/" \l "c1564837)

Доброго времени суток. Вопрос? У меня на руках есть Определение Арбитражного суда о о передаче участникам строительства жилых помещений (застройщик признан банкротом). При обращении в МФЦ для регистрации права собственности сотрудники потребовали предъявить акт приема-передачи квартиры. Правомерны ли действия сотрудников МФЦ? Заранее благодарю за ответ.

Ответить

0

[Людмила Познякова](https://journal.tinkoff.ru/user2797198/)

Сообщник

https://opis-cdn.tinkoffjournal.ru/social/achievements/bd9186d8.soobshnik_emoji_20_20.png

[30.10.23, 21:21](https://journal.tinkoff.ru/guide/zastr-bankrot/" \l "c1627112)

Валентина, добрый день! Как в итоге решили вопрос?

Ответить

0