

Вопрос – ответ: «Каким образом производится погашение требований участников строительства путем передачи им жилых помещений?»

В рубрике «Вопрос – ответ» Управление Росреестра по Костромской области разъясняет актуальные вопросы в сфере несостоятельности (банкротства). В этот раз расскажем о том, каким образом производится погашение требований участников строительства путем передачи им жилых помещений.

Правила погашения требований участников строительства путем передачи им жилого помещения определены статьей 201.11 Федерального закона от 26.10.2002 №127-ФЗ «О несостоятельности (банкротстве)».

В случае наличия у застройщика многоквартирного дома или домов блокированной застройки либо здания (сооружения), предназначенного исключительно для размещения машино-мест, строительство которых завершено, а также при завершении строительства в ходе процедуры, применяемой в деле о банкротстве, конкурсный управляющий не ранее чем через три месяца со дня истечения срока для предъявления требований участников строительства направляет в Фонд развития территорий уведомление о возможности обращения в арбитражный суд с ходатайством о погашении требований участников строительства путем передачи им в собственность жилых помещений, машино-мест и нежилых помещений в соответствующем объекте недвижимости (далее - передача участникам строительства жилых помещений, машино-мест и нежилых помещений).

В состав материалов, подлежащих направлению в Фонд или рассмотрению собранием участников строительства, включаются заключение конкурсного управляющего о возможности или невозможности передачи участникам строительства жилых помещений, машино-мест и нежилых помещений и отчет об оценке их стоимости.

Передача участникам строительства жилых помещений, машино-мест и нежилых помещений может быть осуществлена при одновременном соблюдении следующих условий:

- 1) наличие полученного в порядке, установленном законодательством о градостроительной деятельности, разрешения на ввод в эксплуатацию многоквартирного дома, домов блокированной застройки либо здания (сооружения), предназначенного исключительно для размещения машино-мест, строительство которых завершено;
- 2) застройщиком и участниками строительства не подписаны передаточные акты или иные документы о передаче участникам строительства жилых помещений, машино-мест и нежилых помещений;
- 3) стоимость передаваемых жилых помещений, машино-мест и нежилых помещений не превышает более чем на пять процентов совокупный размер требований участников строительства, включенных в реестр требований участников строительства, или тремя четвертями голосов кредиторов четвертой очереди принято решение о согласии на передачу участникам

строительства жилых помещений, машино-мест и нежилых помещений, или на депозитный счет арбитражного суда Фондом, участниками строительства и (или) третьими лицами внесены денежные средства. При определении размера требований участников строительства, включенных в реестр требований участников строительства, в отношении жилых помещений учитывается также размер убытков в виде реального ущерба, определенный в соответствии с законодательством;

4) имущества, которое остается у должника после передачи участникам строительства жилых помещений, машино-мест и нежилых помещений, достаточно для погашения текущих платежей, требований кредиторов первой и второй очереди или на специальный банковский счет должника Фондом, участниками строительства и (или) третьими лицами внесены денежные средства;

5) в реестре требований кредиторов отсутствуют требования кредиторов, не являющихся участниками строительства, по обязательствам, обеспеченным залогом прав застройщика на многоквартирный дом, дома блокированной застройки, строительство которых завершено, земельный участок, передаваемые жилые помещения, машино-места и нежилые помещения, либо указанные кредиторы согласились на передачу участникам строительства этих жилых помещений, машино-мест и нежилых помещений, либо на депозитный счет арбитражного суда Фондом, участниками строительства и (или) третьими лицами внесены денежные средства;

б) всем участникам строительства передаются жилые помещения, машино-места и нежилые помещения в соответствии с условиями договоров, предусматривающих передачу жилых помещений, и (или) договоров, предусматривающих передачу машино-мест и нежилых помещений, и передаваемых жилых помещений, машино-мест и нежилых помещений достаточно для удовлетворения требований всех участников строительства, включенных в реестр требований участников строительства (в том числе отсутствуют требования нескольких участников строительства о передаче одних и тех же жилых помещений, машино-мест и нежилых помещений в многоквартирном доме или домах блокированной застройки, ином объекте недвижимости, за исключением отдельных случаев, предусмотренных законодательством, либо Фондом произведена выплата возмещения).

С согласия участника строительства возможна передача ему жилого помещения, машино-места и нежилого помещения, отличающихся по площади, планировке, расположению от жилого помещения, машино-места и нежилого помещения, соответствующих условиям договора, предусматривающего передачу жилого помещения, и (или) договора, предусматривающего передачу машино-места и нежилого помещения. Участник строительства должен полностью оплатить цену договора, предусматривающего передачу жилого помещения, и (или) договора, предусматривающего передачу машино-места и нежилого помещения.

О рассмотрении арбитражным судом данного вопроса должны быть извещены все кредиторы, в том числе все участники строительства, в соответствии с реестром требований участников строительства.

В определении суда о передаче участникам строительства жилых помещений, машино-мест и нежилых помещений указывается, какие жилое помещение, машино-место и нежилое помещение передаются каждому участнику строительства

На основании определения арбитражного суда о передаче участникам строительства жилых помещений, машино-мест и нежилых помещений конкурсным управляющим полностью погашаются требования о передаче жилых помещений, требования о передаче машино-мест и нежилых помещений в реестре требований участников строительства.

В случае, если застройщиком в установленном федеральным законом порядке получено разрешение на ввод в эксплуатацию многоквартирного дома или домов блокированной застройки либо здания (сооружения), предназначенного исключительно для размещения машино-мест, и застройщиком и участником строительства до даты принятия заявления о признании застройщика банкротом подписан передаточный акт или иной документ о передаче жилого помещения, машино-места и нежилого помещения, арбитражный суд по заявлению участника строительства выносит определение о признании права собственности участника строительства на жилое помещение, машино-место и нежилое помещение.

Арбитражный суд вправе вынести определение о признании права собственности участника строительства на жилое помещение, машино-место и нежилое помещение при отсутствии документа о передаче жилого помещения, машино-места и нежилого помещения, если в отношении значительной части жилых помещений, машино-мест и нежилых помещений в соответствующих многоквартирном доме и других объектах недвижимости, но не менее одной трети от общего числа жилых помещений, машино-мест и нежилых помещений в таких доме и объектах недвижимости соблюдается хотя бы одно из следующих условий:

-право собственности участника строительства на жилое помещение, машино-место и нежилое помещение признано вступившим в законную силу судебным актом;

-осуществлена государственная регистрация права собственности участника строительства на жилое помещение, машино-место и нежилое помещение в соответствии с законодательством Российской Федерации о государственной регистрации прав на недвижимое имущество.

-если в отношении одного и того же жилого помещения, машино-места и нежилого помещения имеются требования нескольких участников строительства, право собственности на жилое помещение, машино-место и нежилое помещение в соответствии с настоящим пунктом может быть признано арбитражным судом у участника строительства, денежные средства которого привлекались в соответствии с частью 2 статьи 1 Федерального закона от 30 декабря 2004 года N 214-ФЗ "Об участии в долевом

строительстве многоквартирных домов и иных объектов недвижимости и о внесении изменений в некоторые законодательные акты Российской Федерации".

В случае, если застройщиком в установленном федеральным законом порядке получено разрешение на ввод в эксплуатацию многоквартирного дома или домов блокированной застройки либо здания (сооружения), предназначенного исключительно для размещения машино-мест, и застройщиком и участником строительства до даты принятия заявления о признании застройщика банкротом подписан передаточный акт или иной документ о передаче жилого помещения, машино-места и (или) нежилого помещения, государственная регистрация права собственности участника строительства на такие жилое помещение, машино-место и (или) нежилое помещение осуществляется на основании заявления этого участника строительства при соблюдении следующих условий:

- 1) требование участника строительства к застройщику возникло на основании договора участия в долевом строительстве, заключенного в соответствии с законодательством об участии в долевом строительстве многоквартирных домов и (или) иных объектов недвижимости;
- 2) участник строительства исполнил обязательство по оплате жилого помещения, машино-места и нежилого помещения в полном объеме. Подтверждение исполнения предусмотренной настоящим подпунктом обязанности не требуется, если обязательство по уплате цены договора участия в долевом строительстве прекращено.

С уважением,
Управление Росреестра по Костромской области
тел. 8(4942) 64-56-37
E-MAIL: 44_upr@rosreestr.ru