



АДМИНИСТРАЦИЯ ГОРОДА КЛИМОВСКА  
МОСКОВСКОЙ ОБЛАСТИ

142180 г.Климовск, Московская обл., ул.Ленина, 27

тел. 996-59-77 факс 996-89-90

07.07.2009 № 1-25/664

На \_\_\_\_\_ от \_\_\_\_\_

**Инициативная  
группа граждан-участников  
долевого строительства**

Во исполнение поручения Рабочего совещания по вопросу строительства многоквартирного жилого дома по ул.Серпуховской, состоявшегося 02.07.2009, относительно проработки механизма правовой защиты дольщиков в рамках действующего законодательства, разъясняю следующее.

Банкротство или несостоятельность – это признанная арбитражным судом неспособность должника в полном объеме удовлетворить требования кредиторов по денежным обязательствам или исполнить обязанность по уплате платежей (ст. 2 Закона о несостоятельности (банкротстве)).

Дело о банкротстве возбуждается арбитражным судом при условии, что требования к должнику – юридическому лицу в совокупности составляют не менее 100 тыс. руб., к должнику-гражданину – не менее 10 тыс. руб., и если финансовые обязательства не исполнены должником в течение трех месяцев с того момента, когда они должны были быть исполнены.

Обратиться в суд с заявлением о признании застройщика банкротом вправе сам застройщик (должник), дольщики (конкурсные кредиторы) или уполномоченные органы.

Участник долевого строительства и уполномоченный орган вправе обратиться с заявлением о банкротстве по истечении 30 дней с даты предъявления к исполнению исполнительного документа в службу судебных приставов и его копии должнику.

Банкротство застройщика может окончиться для дольщика возвратом денежных средств (части средств).

При банкротстве организации на торгах реализуется все активы компании, а вырученные от реализации деньги пойдут на погашение требований кредиторов. При этом вне очереди за счет конкурсной массы погашаются следующие текущие обязательства:

- судебные расходы должника, в том числе расходы на опубликование сообщений о банкротстве;
- расходы, связанные с выплатой вознаграждения арбитражному управляющему, реестродержателю;
- текущие коммунальные и эксплуатационные платежи, необходимые для осуществления деятельности должника;
- требования кредиторов, возникшие в период после принятия арбитражным судом

001986

заявления о признании должника банкротом и до признания должника банкротом, а также требования кредиторов по денежным обязательствам, возникшие в ходе конкурсного производства;

— задолженность по заработной плате, возникшая после принятия арбитражным судом заявления о признании должника банкротом, и по оплате труда работников должника, начисленная за период конкурсного производства;

— иные связанные с проведением конкурсного производства расходы.

Далее очередность выглядит следующим образом:

— в первую очередь производятся расчеты по требованиям граждан, перед которыми должник несет ответственность за причинение вреда жизни или здоровью, а также компенсация морального вреда;

— во вторую очередь производятся расчеты по выплате выходных пособий и оплате труда лиц, работающих или работавших по трудовому договору, и по выплате вознаграждений авторам результатов интеллектуальной деятельности;

— в третью очередь производятся расчеты с другими кредиторами.

То есть, дольщики относятся к третьей очереди.

В любом случае при банкротстве строительной организации дольщику необходимо чтобы его внесли в реестр требований кредиторов, где указываются сведения о каждом кредиторе, о размере его требований к должнику, об очередности удовлетворения каждого требования кредитора, а также основания возникновения таких требований.

Требования кредиторов включаются в реестр требований и исключаются из него арбитражным управляющим или реестродержателем исключительно на основании вступивших в силу судебных актов, устанавливающих состав и размер требований.

Одновременно информирую о том, что Постановлением Государственной Думы Федерального Собрания РФ от 13 мая 2009 г. N 2077-5 ГД "О проекте федерального закона N 98106-5 "О внесении изменений в отдельные законодательные акты Российской Федерации в целях защиты прав участников долевого строительства" в первом чтении принят проект федерального закона N 98106-5 "О внесении изменений в отдельные законодательные акты Российской Федерации в целях защиты прав участников долевого строительства", внесенный депутатами Государственной Думы.

Указанный законопроект обращает внимание на то, что одной из самых распространенных схем, применяемых в обход требований 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», является вексельная схема, предполагающая приобретение участником долевого строительства векселя застройщика, а также заключение предварительного договора купли-продажи квартиры.

Фактически лицо дает денежные средства в долг застройщику, при этом застройщик обязуется погасить долг не деньгами, а предоставив кредитору квартиру. После завершения строительства дома предполагается, что застройщик погашает вексель и заключает основной договор купли-продажи квартиры.

Приобретая вексель, участник долевого строительства может требовать от застройщика только денежные средства, тогда как получение конкретной квартиры не

гарантируется. Более того, в случае банкротства застройщика участник долевого строительства не сможет получить даже денежные средства, предъявив вексель к погашению.

В указанном законопроекте есть норма, по которой предлагается штрафовать застройщиков, а также физических лиц, за заключение договоров, в соответствии с которыми привлекаются деньги населения на строительство жилья вне 214-го ФЗ.

Для застройщика штраф будет составлять 1 миллион рублей.

На 50 тысяч рублей будет штрафовать должностное лицо, заключившее договор вне 214-го закона.

**Первый заместитель Главы администрации**



**С.А.Калинкин**

Блинова Е.А.  
8 4967 56 68 03