

Разъясняющая информация об основных этапах процедуры банкротства в соответствии с изменениями, вступившими в силу с 1 января 2018 года

При рассмотрении дела о банкротстве застройщика с 1 января 2018 года не применяются процедуры наблюдения и финансового оздоровления. Первой вводится процедура конкурсного производства. При этом возможен переход к внешнему управлению, если в ходе конкурсного производства появились достаточные основания полагать, что платежеспособность должника может быть восстановлена.

Указанные изменения позволяют 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.

Изменения в Закон о банкротстве предусматривают также предоставление дополнительных гарантий гражданам - участникам строительства при банкротстве застройщиков, которые осуществляли взносы в компенсационный фонд (участники долевого строительства), в частности:

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

- 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 120 кв. м;

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

- 1) передачи им объекта незавершенного строительства;
- 2) передачи им жилых помещений;
- 3) привлечения иного застройщика;

- решения принимаются отдельно в отношении каждого объекта строительства тремя четвертями голосов граждан - участников долевого строительства, которые имеют требования в отношении данного объекта.

Устанавливается, 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, а также проведения собрания участников строительства в целях решения вопроса о способе погашения их требований.

В соответствии с изменениями, внесенными в Закон о банкротстве, 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.

Следует отметить, что порядок вступления в силу с 1 января 2018 года новых правил введения процедуры банкротства застройщика не содержит специальных норм, раскрывающих порядок их применения в отношении заявлений, поданных до 1 января 2018 года и рассмотренных после 1 января 2018 года. С учетом этого вопрос о применении новых или старых правил в деле о банкротстве застройщика будет разрешаться по усмотрению суда в зависимости от того, что суд посчитает правообразующим фактом. Если в качестве правообразующего факта суд признает дату подачи заявления, то к процедуре банкротства застройщика будут применяться старые правила. В случае рассмотрения судом в качестве правообразующего факта даты введения первой процедуры, применяемой в деле о банкротстве, к процедуре банкротства застройщика будут применяться новые правила.