

Памятка участнику долевого строительства

Перечень действий участников долевого строительства в рамках процедуры
банкротства застройщика URBAN GROUP



Договор долевого участия зарегистрирован и оплачен, или оплачен частично

- 01** Ожидаем назначение конкурсного управляющего решением Арбитражного суда
- 02** Параллельно собираем пакет документов:
 - Копия паспорта первая страница с пропиской (если прописки нет - не критично)
 - Договор ДДУ с приложениями и дополнительными соглашениями
 - Платежные документы, подтверждающие оплату договора (платежные поручения с подтверждением исполнения, заявления на перевод, банковские чеки с печатью, платежные документы о перечислении средств со счета аккредитива на счет застройщика)
- 03** Обращаемся в адрес конкурсного управляющего с заявлением в свободной форме, с описанием сложившейся ситуации, о включении в реестр требований о передаче жилых помещений



Договор долевого участия не зарегистрирован и оплачен/ частично* оплачен:

- 01** Ожидаем назначение конкурсного управляющего решением Арбитражного суда
- 02** Параллельно собираем пакет документов:
 - Копия договора ДУ с приложениями и дополнительными соглашениями
 - Платежные документы, подтверждающие оплату договора (платежные поручения с подтверждением исполнения, заявления на перевод, банковские чеки с печатью, платежные документы о перечислении средств со счета аккредитива на счет застройщика)
 - Копия паспорта первая страница с пропиской (если прописки нет - это не критично) и другие документы, например, подтверждающие передачу документов для регистрации в органы Росреестра, ответы Росреестра, документы, подтверждающие расторжение договоров и т.д.
- 03** Обращаемся в адрес конкурсного управляющего с заявлением в свободной форме, с описанием сложившейся ситуации, о включении в реестр требований о передаче жилых помещений

* Закон содержит следующие положения, обязывающие участника строительства произвести полную оплату:

- при погашении требований участников строительства путем передачи прав застройщика на объект незавершенного строительства и земельный участок созданному участниками строительства ЖСК. При его создании, члены ЖСК в качестве паевых взносов вносят переданные им права застройщика на объект незавершенного строительства и земельный участок, а также в установленный уставом такого кооператива срок денежные средства для завершения строительства. Если участник строительства исполнил обязательство по оплате жилого помещения не в полном объеме, в качестве паевого взноса он также обязан внести денежные средства в размере неисполненной части обязательства (подп. 3 п. 8 ст. 201.10).
- при погашении требований участников строительства путем передачи им жилых помещений участник строительства должен полностью оплатить цену договора, предусматривающего передачу жилого помещения (подп. 6 п.3 ст. 201.11).
- при возмездной передаче имущества (в том числе имущественных прав) и обязательств иному застройщику - передача обязательств застройщика перед участником строительства осуществляется при условии полной оплаты цены договора, предусматривающего передачу жилого помещения, таким участником. Возможна передача обязательств застройщика в случае исполнения участником строительства обязательства по оплате жилого помещения не в полном объеме при условии перехода к приобретателю также имевшегося у застройщика права требования по исполнению обязательства в оставшейся части (п. 2 ст. 201.15-1).



Договор долевого участия не зарегистрирован и не оплачен:

В случае если участник долевого строительства изъявляет желание выйти из правоотношений:

- 01** Ожидаем назначение конкурсного управляющего решением Арбитражного суда
- 02** Обращаемся в адрес конкурсного управляющего с заявлением в свободной форме, об одностороннем отказе от исполнения договора в соответствии со ст. 201.5 закона о банкротстве

или

- 01** Участник долевого строительства имеет право расторгнуть договор, не дожидаясь назначения конкурсного управляющего в случае, если застройщиком нарушен срок передачи объекта строительства более чем на 2 месяца (ст. 9 ФЗ 214) - заказным письмом на почтовый адрес застройщика (указанный в договоре с Urban Group) направляем уведомление об отказе от исполнения договора долевого участия

В случае если участник долевого строительства изъявляет желание продолжить правоотношения:

- 01** Участник долевого строительства исполняет условия договора
- 02** Ожидаем назначение конкурсного управляющего решением Арбитражного суда
- 03** Обращаемся в адрес конкурсного управляющего с заявлением в свободной форме, с описанием сложившейся ситуации, о включении в реестр требований о передаче жилых помещений



Договор долевого участия расторгнут:

- 01** Ожидаем назначение конкурсного управляющего решением Арбитражного суда
- 02** Параллельно собираем пакет документов, подтверждающих расторжение договора (попись и квитанция об отправке заказного письма)
- 03** Обращаемся в адрес конкурсного управляющего с заявлением в свободной форме, с описанием сложившейся ситуации, с требованием о включении в реестр требований кредиторов*

* Расторжение договора влечет прекращение обязательств на будущее время и не лишает кредитора права требовать с должника образовавшиеся до момента расторжения договора суммы основного долга и имущественных санкций в связи с неисполнением или ненадлежащим исполнением договора. Таким образом, с момента расторжения участником строительства договора о долевом участии в строительстве у застройщика прекращается обязательство по передаче после завершения строительства многоквартирного жилого дома соответствующего жилого помещения, являвшегося объектом договора. Вместе с тем, последствием расторжения договора является обязанность застройщика возвратить участнику строительства средства, полученные для строительства многоквартирного жилого дома, размер которых при установлении денежного требования определяется с учетом размера убытков в виде реального ущерба (разница между стоимостью жилого помещения на дату введения процедуры и суммой денежных средств, уплаченных по договору. Отказ конкурсного управляющего во включении в реестр требований участника строительства (в том числе, отказ во включении в реестр требований о передаче жилых помещений требований, заявленных после расторжения участником строительства договора) может быть обжалован в арбитражный суд в рамках дела о банкротстве.



Договор долевого участия заключен, объект сдан

В случае если акт подписан:

- 01** Ожидаем назначение конкурсного управляющего решением Арбитражного суда
- 02** Параллельно собираем пакет документов:
 - Копия паспорта первая страница с пропиской (если прописки нет - не критично)
 - Договор ДДУ с приложениями и дополнительными соглашениями
 - Платежные документы, подтверждающие оплату договора (платежные поручения с подтверждением исполнения, заявления на перевод, банковские чеки с печатью, платежные документы о перечислении средств со счета аккредитива на счет застройщика)
- 03** Обращаемся в адрес конкурсного управляющего с заявлением в свободной форме, с описанием сложившейся ситуации, о включении в реестр требований о передаче жилых помещений
- 04** Обращаемся в Арбитражный суд в рамках дела о банкротстве требованием, предусмотренным ст.201.8 закона о банкротстве
- 05** Ожидаем определение суда и участвуем в судебных заседаниях
- 06** После получения определения Арбитражного суда о признании права собственности участника строительства на жилое помещение обращаемся в Росреестр для регистрации права на основании судебного акта

В случае если акт не подписан (1 вариант):

- 01** Ожидаем назначение конкурсного управляющего решением Арбитражного суда
- 02** Параллельно собираем пакет документов:
 - Копия паспорта первая страница с пропиской (если прописки нет - не критично)
 - Договор ДДУ с приложениями и дополнительными соглашениями
 - Платежные документы, подтверждающие оплату договора (платежные поручения с подтверждением исполнения, заявления на перевод, банковские чеки с печатью, платежные документы о перечислении средств со счета аккредитива на счет застройщика)

03 Обращаемся в адрес конкурсного управляющего с заявлением в свободной форме, с описанием сложившейся ситуации, о включении в реестр требований о передаче жилых помещений

04 Обращаемся в Арбитражный суд в рамках дела о банкротстве с требованием о признании права собственности на жилое помещение, непереданное застройщиком по акту приема-передачи, но находящееся в доме, в котором в отношении не менее 1/3 жилых помещений признано право собственности решениями суда или зарегистрировано право собственности (п. п. 8 и 8.1 ст. 201.11 Закона о банкротстве)

В случае если акт не подписан (2 вариант):

01 Ожидаем назначение конкурсного управляющего решением Арбитражного суда

02 Параллельно собираем пакет документов:

- Копия паспорта первая страница с пропиской (если прописки нет - не критично)
- Договор ДДУ с приложениями и дополнительными соглашениями
- Платежные документы, подтверждающие оплату договора (платежные поручения с подтверждением исполнения, заявления на перевод, банковские чеки с печатью, платежные документы о перечислении средств со счета аккредитива на счет застройщика)

03 Обращаемся в адрес конкурсного управляющего с заявлением в свободной форме, с описанием сложившейся ситуации, о включении в реестр требований о передаче жилых помещений

04 Принимаем участие в собрании участников долевого строительства, которое проводит конкурсный управляющий, в срок не ранее 6 месяцев со дня начала течения срока для предъявления требований участниками строительства о внесении в реестр кредиторов

05 В рамках участия в собрании участвуем в голосовании по принятию решений, предусмотренных законом и предложенным конкурсным управляющим

06 Ожидаем определение Арбитражного суда об удовлетворении ходатайства управляющего заявленного на основании результатов голосования

07 Совершаем действия согласно результатам голосования и определения Арбитражного суда

- * 1. Подписание и подача любых заявлений конкурсному управляющему или в суд осуществляется лично заявителем (физическое лицо) или представителем заявителя
- 2. на основании доверенности, удостоверенной нотариусом (физическое лицо) (ст.61 Арбитражного процессуального кодекса Российской Федерации).

Пункт 2 ст.185.1 Гражданского кодекса Российской Федерации:

К нотариально удостоверенным доверенностям приравниваются:

1. доверенности военнослужащих и других лиц, находящихся на излечении в госпиталях, санаториях и других военно-лечебных учреждениях, которые удостоверены начальником такого учреждения, его заместителем по медицинской части, а при их отсутствии старшим или дежурным врачом;
 1. доверенности военнослужащих, а в пунктах дислокации воинских частей, соединений, учреждений и военно-учебных заведений, где нет нотариальных контор и других органов, совершающих нотариальные действия, также доверенности работников, членов их семей
 2. и членов семей военнослужащих, которые удостоверены командиром (начальником) этих части, соединения, учреждения или заведения;
 3. доверенности лиц, находящихся в местах лишения свободы, которые удостоверены начальником соответствующего места лишения свободы
 4. доверенности совершеннолетних дееспособных граждан, проживающих в стационарных организациях социального обслуживания, которые удостоверены администрацией этой организации или руководителем (его заместителем) соответствующего органа социальной защиты населения.
-
2. Копии документов заверяются путем проставления на копии документа - «Копия верна. Подпись. ФИО.», в случае если подает и заверяет представитель - «Копия верна. Представитель по доверенности. Подпись. ФИО.».