**Практика применения законодательства о банкротстве**

**Банкротство застройщиков**

**О. С. Некрасов, руководитель Правового центра Олега Некрасова**

**О соотношении требований участников строительства и судебных актов**

В ходе рассмотрения дел о банкротстве часто приходится встречаться с ситуацией, когда участники строительства имеют на руках решения судов общей юрисдикции о признании права собственности на квартиры как доли в незавершенном строительством жилом доме.

Вопрос о возможности признания прав судами общей юрисдикции ранее уже обсуждался, более подробно это можно прочитать в ранее опубликованной статье и обзоре практики разрешения судами споров, возникающих в связи с участием граждан в долевом строительстве многоквартирных домов и иных объектов недвижимости (утвержден Президиумом Верховного Суда РФ 04.12.2013).

В банкнотных делах возникает дилемма – включать или не включать требование такого участника строительства в реестр требований.

Ранее сложилась следующая судебная практика: если участник строительства, чье право собственности на жилое помещение или долю в праве общей долевой собственности на незавершенный строительством многоквартирный дом признаны решением суда общей юрисдикции, независимо от того, зарегистрированы ли они в Едином государственном реестре прав на недвижимое имущество и сделок с ним, обращается с заявлением о включении его требований в реестр требований о передаче жилых помещений, то это означает, что заявитель такого требования заявляет о своем желании получить жилое помещение в порядке, предусмотренном параграфом 7 главы IX ФЗ «О несостоятельности (банкротстве)», и отказывается от своего признанного судом права в пользу застройщика (Определения ВАС РФ от 25.06.2012 N ВАС-7586/12 по делу N А55-10763/2010, от 28.01.2013 N ВАС-6756/12 по делу N А45-20841/2010, от 08.11.2012 N ВАС-14501/10 по делу N А45-69663/2009, от 11.03.2013 N ВАС-1887/13 по делу N А32-29931/2010, от 09.01.2013 N ВАС-17187/12 по делу N А45-21735/2011, от 25.07.2013 N ВАС-5013/13 по делу N А55-24979/2010)./

Определением Верховного Суда РФ от 19.09.2014 N 305-ЭС14-1186 по делу N А40-80775/2013 (Москва, ЗАО "Финансовая Корпорация") определена следующая правовая позиция (при использовании необходимо учесть, что это лишь определение Верховного суда, а не вышестоящие судебные акты). Сам по себе факт признания судами общей юрисдикции за кредитором права собственности на долю в объекте незавершенного строительства не влечет безусловную передачу такому кредитору соответствующего жилого помещения, а, следовательно, не препятствует обращению кредитора за удовлетворением своего требования в рамках дела о несостоятельности (банкротстве) по правилам параграфа 7 главы IX закона о банкротстве.

Поэтому можно положительно разрешать вопрос о включении требований в реестры при наличии судебных актов о признании прав собственности за участниками строительства.

**О сроках предъявления требований**

Практика разрешения вопроса о соблюдении срока на предъявление требований участников строительства, подаваемых в рамках дел о банкротстве застройщиков менялась несколько раз, это подчеркивается в постановлении Президиума ВАС РФ от 13.05.2014 N 15943/11 (ЗАО Энергостройкомплект).

После опубликования постановления Президиума Высшего Арбитражного Суда Российской Федерации № 14452/12, двухмесячный срок стал исчисляться судом, исходя из правовой позиции Президиума - со дня уведомления конкурсным управляющим участников строительства о возможности предъявления ими требований о передаче жилых помещений.

Поэтому, если арбитражный управляющий не обладал информацией о лицах, имеющих право предъявить должнику требования о передаче жилых помещений и по этой причине не направил им соответствующие уведомления, реестр требований о передаче жилых помещений не может быть признан закрытым вовсе.

**Требования о передаче жилых помещений**

В соответствии с пунктами 2, 3 статьи 201.6 закона о банкротстве арбитражному суду при рассмотрении обоснованности требований о передаче жилых помещений должны быть предоставлены доказательства, подтверждающие факт полной или частичной оплаты, осуществленной участником строительства во исполнение своих обязательств перед застройщиком по договору, предусматривающему передачу жилого помещения.

В этой связи стоит упомянуть, что многие проекты строительства реализуются с заключением инвестиционных контрактов с властями, из содержания которых органы власти получают долю в виде квартир, но встречное исполнение ограничивается лишь публично-правовыми функциями (подготовка и принятие распорядительных документов, оказанию содействия в согласовании проектной документации; приемка объекта в эксплуатацию; предоставление земельных участков по отдельным договорам аренды и за отдельную плату) без какого-либо имущественного взноса. В таких случаях отсутствует встречное исполнение имущественных обязательств в пользу застройщика в смысле статьи 201.6 закона о банкротстве, размер уплаченного или переданного застройщику невозможно определить, и в реестр требований о передаче публично-правовому образованию или его органу может быть отказано (дело №А41-50574/12, застройщик МООФ «Содружество»).

Правила ведения реестра требований о передаче жилых помещений утверждены Приказом Минэкономразвития РФ от 20.02.2012 N 72.

В реестр требований о передаче жилых помещений включаются следующие сведения (ст. 201.7 закона о банкротстве).

1) Сумма, уплаченная участником строительства застройщику по договору, предусматривающему передачу жилого помещения, и (или) стоимость переданного застройщику имущества в рублях.

2) Размер неисполненных обязательств участника строительства перед застройщиком по договору, предусматривающему передачу жилого помещения, в рублях (в том числе стоимость не переданного имущества, указанная в таком договоре).

3) Сведения о жилом помещении (в том числе о его площади), являющемся предметом договора, предусматривающего передачу жилого помещения, а также сведения, идентифицирующие объект строительства в соответствии с таким договором.

Частичная оплата договора участником строительства не влечет отказа во включении требования о передаче жилых помещений в реестр, но при этом в реестр вносятся соответствующие сведения (уплаченная и не уплаченная сумма по договору).

На практике возникает вопрос – как быть с участниками строительства, которые не отказываются от имущественных требований, но заявляют денежные требования, или расторгли договоры на жилье, но заявляют требования о передаче жилых помещений.

Этот вопрос отчасти разрешен постановлениями Президиума ВАС РФ от 23.04.2013 N 13239/12 по делу N А55-16103/2010 (ЗАО «Гагаринец»), и от 12.03.2013 N 15510/12 по делу N А71-13368/2008 (ЗАО «Экспресс»), которые устанавливают, что право выбора формы учета требования принадлежит участнику строительства.

Поэтому суд, исходя из волеизъявления участников строительства, может включить в реестр требований о передаче жилых помещений участников строительства, имеющих денежное требование к должнику (даже если договор расторгнут), либо включить в реестр денежных требований кредиторов участников строительства, имеющих к застройщику требование о передаче жилого помещения.

В рассматриваемом контексте следует также упомянуть пункт 34 постановления Пленума Высшего Арбитражного Суда Российской Федерации от 22.06.2012 N 35 "О некоторых процессуальных вопросах, связанных с рассмотрением дел о банкротстве", согласно которому, в ходе конкурсного производства в деле о банкротстве подлежат предъявлению требования кредиторов по не денежным обязательствам имущественного характера (о передаче имущества в собственность, выполнении работ и оказании услуг), которые рассматриваются по правилам статьи 100 закона о банкротстве. Для целей определения количества голосов на собрании кредиторов и размера удовлетворения такого требования оно подлежит при его рассмотрении денежной оценке, сумма которой указывается в реестре.

Этим пунктом могут воспользоваться инвесторы нежилых помещений, не являющиеся участниками строительства.

**Участие в собраниях**

Участники строительства имеют право участвовать в двух видах собраний: собраниях кредиторов и собраниях участников строительства.

Компетенция собрания участников строительства – решение вопросов о передаче незавершенного строительством объекта ЖСК или жилых помещений участникам строительства. Решения собрания участников строительства принимаются тремя четвертями голосов участников строительства.

Участники строительства, включенные в реестр требований о передаче жилых помещений, являются конкурсными кредиторами должника, обладающими всеми правами, предусмотренными законом о банкротстве, в том числе и правом участия в собрании кредиторов должника. Они обладают числом голосов, определяемым исходя из суммы, уплаченной застройщику по договору, предусматривающему передачу жилого помещения, и (или) стоимости переданного застройщику имущества, а также (с августа 2013 г.) размера убытков в виде реального ущерба (расчет аналогичен денежным требованиям). Эта позиция детально отражена в Определении ВАС РФ от 03.03.2014 N ВАС-1461/14 по делу N А36-396/2010 (ООО «Монолит», Липецкая область). Поэтому, если на собраниях кредиторов голоса участников строительства будут посчитаны, исходя из уплаченной суммы, а не размера убытков, могут появиться основания для оспаривания результатов собраний.

Законом (ст.201.5) предусматривается, что стоимость жилого помещения, которое должно быть передано участнику строительства, определяется оценщиком, привлекаемым арбитражным управляющим. Таким образом, возникает вопрос о привлечении оценщика уже в процедуре наблюдения для целей установления размера требований участников строительства.

**Удовлетворение требований**

Закон предусматривает несколько вариантов погашения требований участников строительства.

Это передача незавершенного строительством дома в ЖСК, передача в завершенном строительством доме квартир, признание права собственности на квартиры, удовлетворение денежных требований.

Сразу следует оговориться, что, поскольку получение жилья обманутыми дольщиками – это задача не только должника и арбитражных управляющих, но и публичная задача властей региона, организационно-правовые схемы взаимодействия, влекущие переход к гражданам прав на жилье, часто отличаются от идеальных схем, заданных законодательством о банкротстве застройщиков.

Рассмотрим более подробно механизмы удовлетворения требований участников строительства.

**Передача жилых помещений и недостроенного дома**

Выбор одной из двух процедур – передачи незавершенного строительством дома в ЖСК или передачи участникам строительства квартир в построенном доме зависит от того, введен ли в эксплуатацию многоквартирный жилой дом.

Условия передачи прописаны в статьях 201.10 и 201.11 закона о банкротстве. Все условия должны быть соблюдены одновременно.

Общим для двух процедур передачи является условие о том, что всем участникам строительства должны быть переданы права на жилые помещения в соответствии с условиями договоров, а жилых помещений в доме должно быть достаточно для удовлетворения требований всех участников строительства, включенных в реестры. С согласия участника строительства возможна передача ему прав на помещения, отличающегося по площади, планировке, расположению от жилого помещения, соответствующего условиям договора, предусматривающего передачу жилого помещения.

Общими для двух процедур являются также следующие финансовые условия.

1) Стоимость передаваемых прав застройщика не превышает более чем на пять процентов совокупный размер требований участников строительства, включенных в реестр требований кредиторов и реестр требований о передаче жилых помещений, либо тремя четвертями голосов кредиторов четвертой очереди, за исключением юридических лиц - участников строительства, принято решение о согласии на передачу объекта незавершенного строительства.

2) Имущества, которое остается у должника после передачи, достаточно для погашения текущих платежей, требований кредиторов первой и второй очереди.

3) В реестре требований кредиторов отсутствуют требования залоговых кредиторов - не участников строительства, либо указанные кредиторы согласились на передачу.

Несоответствие какому-либо перечисленному условию может быть устранено внесением денежных средств на депозит суда или специальный банковский счет должника. При этом следует учесть следующее:

- Для целей передачи не имеет правового значения, в какой реестр включены требования участника строительства. Удовлетворению подлежат требования всех участников строительства.

- Совокупный размер требований участников строительства будет больше, а, следовательно, вероятность передачи без обременительных для граждан доплат – выше, если в реестрах учесть размер убытков в виде реального ущерба (ст. 201.5 закона о банкротстве).

- При расчете стоимости передаваемых прав застройщика можно учесть необходимые обременения, в том числе связанные с достройкой дома, в то время как при исчислении размера убытков участников строительства учитывается стоимость «идеальных» квартир без обременений, которые подлежали бы передаче по договорам при обычном обороте.

- Денежные средства могут вносить не только участники строительства, но и третьи лица, (например, претенденты на нежилые помещения дома), они также могут быть включены в ЖСК.

- Размер средств для внесения в счет погашения текущих платежей, требований кредиторов первой и второй очереди рассчитывается с учетом стоимости остающегося у должника после передачи имущества. В любом случае вносимая сумма не может превышать десяти процентов стоимости прав застройщика (п.5 ст. 201.10 закона).

- Один из способов затянуть процесс передачи для целей консолидации дольщиков и сбора средств – инициировать спор о размере и составе требований кредиторов и текущих требований (п.6 ст. 201.15 закона), без разрешения которого невозможно определить размер выполнения условий передачи.

- Если залоговый кредитор (например, банк) имеет хотя бы одно денежное или имущественное требование, связанное хотя бы с одной квартирой в доме, как участник строительства, его залоговые требования не учитываются для целей определения финансовых условий передачи и не подлежат погашению в преимущественном порядке при передаче.

- Требования залоговых кредиторов погашаются в размере и в пропорциях, установленных статьей 201.14 закона о банкротстве

Также законом о банкротстве установлены условия, характерные для каждой из процедур передачи.

Для передачи объекта незавершенного строительства требуется, чтобы участники строительства приняли решение о создании ЖСК или иного специализированного потребительского кооператива, а объект незавершенного строительства принадлежал застройщику на праве собственности, а земельный участок, на котором находится объект незавершенного строительства - на праве собственности или на ином имущественном праве.

Иными словами, для передачи недостроенного дома в ЖСК арбитражному управляющему необходимо произвести государственную регистрацию собственности на незавершенный строительством объект, что в некоторых «трудных» случаях, возможно, произвести посредством признания права собственности в рамках дела о банкротстве (ст. 201.8 закона).

Исходя из буквального толкования статьи 201.10 закона о банкротстве, до вынесения судебного определения о передаче объекта незавершенного строительства, регистрация ЖСК как юридического лица не требуется – достаточно принять решение о создании такого ЖСК. Регистрационные процедуры можно производить после вынесения положительного определения суда, регистрация перехода права осуществляется после регистрации ЖСК (п.15 ст. 201.10), а в случае отказа суда в передаче объекта решение о создании ЖСК прекращает свое действие (п.13 ст. 201.10), и регистрационные процедуры не проводятся.

Для передачи жилых помещений в завершенном строительством доме (ст. 201.11 закона) требуется наличие разрешения на ввод в эксплуатацию многоквартирного дома, строительство которого завершено и отсутствие передаточных актов или иных документов о передаче участникам строительства жилых помещений.

При буквальном исследовании этих условий обнаруживается, что в отличие от передачи незавершенного строительством жилого дома, при передаче квартир в завершенном строительством доме не требуется, чтобы застройщик имел какие-либо права на земельный участок, жилой дом или, даже более того – чтобы разрешение на ввод в эксплуатацию дома было выдано на имя застройщика.

**Признание права собственности**

Согласно п.8 ст. 201.11 закона о банкротстве арбитражный суд по обращению участника строительства выносит определение о признании права собственности участников строительства на жилые помещения при следующих условиях.

1.Застройщиком в установленном федеральным законом порядке получено разрешение на ввод в эксплуатацию многоквартирного дома.

2.Застройщиком и участником строительства до даты принятия заявления о признании застройщика банкротом подписан передаточный акт или иной документ о передаче жилого помещения.

Исследуя вопросы применения п.8 статьи 201.11 закона, следует заострить внимание на нескольких моментах.

Во-первых, это самый приемлемый для участников строительства исход дела о банкротстве. В отличие от условий передачи жилых помещений, предусмотренных другими пунктами статьи 201.11 закона, здесь не надо соблюдать обременительные финансовые условия передачи, достаточно предъявить документ о передаче квартиры и потребовать определения суда о признании права собственности.

Во-вторых, при сравнении условий о подписании документов о передаче квартир между застройщиком и дольщиком, напрашивается вывод о пробеле, не урегулированном законом – по какой процедуре передавать жилье в сданном в эксплуатацию доме, если документы о передаче квартир участникам строительства подписаны должником после принятия заявления о признании застройщика банкротом или, более того, в процедурах банкротства? Такая ситуация не подпадает ни под регулирование рассматриваемого п.8 ст. 201.11, ни под условие передачи квартир, установленное пп.2 п.3 ст. 201.11 закона о банкротстве. Прямого ответа закон не дает, однако, как правило, суды удовлетворяют требования о признании прав собственности граждан (Определение ВАС РФ от 18.01.2013 N ВАС-17796/12 по делу N А70-4401/2011).

В-третьих, особое внимание необходимо обратить на то, что передача жилого помещения может быть удостоверена не только передаточным актом, но и иным документом, подтверждающим передачу квартиры. Речь идет о доказательствах фактической передачи жилья и заявления требования фактическим владельцем квартиры.

В этих условиях возникает несколько практических дилемм: как действовать дольщику, если у большинства других дольщиков есть акты и (или) решения районных судов о признании права собственности, а бывшие руководство должника требует серьезных сумм (от 50 до 200 тыс. рублей) за подписание актов «задним числом»; достаточно ли доказательств фактического владения жильём (передачи ключей, внесения платы за жилое помещение и коммунальные услуги, производства ремонта, вселения, поскольку согласно пункту 1 статьи 224 Гражданского кодекса Российской Федерации вещь считается врученной приобретателю с момента ее фактического поступления во владение приобретателя) или необходима именно подпись должника на документе и т.п.

В настоящее время судебная практика Высшего арбитражного суда по этим вопросам не сформирована, но хотелось бы выразить надежду, что позиция арбитражных управляющих и уполномоченных органов при рассмотрении конкретных споров будет направлена на поддержку признания права собственности за гражданами (см., например, постановление ФАС Поволжского округа от 17.10.2013 по делу N А55-13551/2010, постановление Двенадцатого арбитражного апелляционного суда от 08.10.2013 по делу N А57-26869/09 и т.п.)

**Удовлетворение денежных требований**

Удовлетворение денежных требований в соответствии со статьей 201.9 закона о банкротстве производится в следующей очередности.

1) В первую очередь, производятся расчеты по требованиям граждан, перед которыми должник несет ответственность за причинение вреда жизни или здоровью, путем капитализации соответствующих повременных платежей, компенсации сверх возмещения вреда, компенсации морального вреда;

2) 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;

3) в третью очередь, производятся расчеты по денежным требованиям граждан - участников строительства;

4) в четвертую очередь, производятся расчеты с другими кредиторами.

После расчетов с кредиторами четвертой очереди производятся расчеты с кредиторами по удовлетворению требований по сделке, признанной недействительной на основании пункта 2 статьи 61.2 и пункта 3 статьи 61.3 закона о банкротстве.

Следует отметить несколько аспектов, касающихся очередности удовлетворения.

1. Требования любых юридических лиц подлежат удовлетворению в четвертую очередь, независимо от того, обладают ли они статусом участника строительства. В первую, вторую и третью очередь производятся расчеты только с гражданами. Это основная особенность закона, подчеркивающая, что основной целью принятия специальных правил о банкротстве застройщиков является обеспечение приоритетной защиты граждан - участников строительства как непрофессиональных инвесторов.

2. Вопрос об очередности расчетов с индивидуальными предпринимателями – участниками строительства, прямо не разрешен, к вопросу можно подойти с двух сторон: с позиции п.3 статьи 23 ГК РФ (к предпринимательской деятельности граждан применяются правила, которые регулируют деятельность юридических лиц) или с общеправовой позиции, что предприниматель – это гражданин, а не юридическое лицо (эта позиция, среди прочего, подтверждается тем, что особенности банкротства предпринимателей содержатся в главе «банкротство гражданина» закона о банкротстве).

3. Требования по неустойке включаются в 4-ю очередь реестра требований (определение ВАС РФ от 14.08.2013 N ВАС-10580/13 ООО "Кларисса-Строитель», определение ВАС РФ от 09.08.2013 N ВАС-9821/13).

4. Начиная с 01.01.2014 г., в третью очередь после удовлетворения денежных требований граждан - участников строительства подлежат удовлетворению требования банка, выдавшего поручительство за надлежащее исполнение застройщиком обязательств по передаче жилого помещения по договору участия в долевом строительстве, которые перешли к нему в результате исполнения обеспеченных поручительством обязательств (п.1.1 ст. 201.9 закона).

**Удовлетворение залоговых требований**

Статья 201.14 закона о банкротстве гласит, что в случае реализации предмета залога - объекта строительства, принадлежащего застройщику на праве собственности, и земельного участка, принадлежащего застройщику на праве собственности или ином праве (в том числе аренды, субаренды), средства, вырученные от реализации указанных объектов и (или) прав на них, перечисляются покупателем на специальный банковский счет должника. Из зачисленных на этот счет средств:

1) шестьдесят процентов направляется на погашение требований кредиторов по обязательству, обеспеченному залогом указанных объектов и (или) прав на них должника, но не более чем основная сумма задолженности по обеспеченному залогом обязательству и причитающихся процентов, включая требования по обязательству, обеспеченному залогом по договору участия в долевом строительстве в соответствии с законодательством об участии в долевом строительстве многоквартирных домов и (или) иных объектов недвижимости;

2) двадцать пять процентов направляется на погашение денежных требований граждан - участников строительства вне зависимости от того, являются ли эти граждане залогодержателями в отношении реализуемых объектов незавершенного строительства и земельного участка (в том числе в части реального ущерба, за исключением процентов и иных санкций).

В случае отсутствия требований кредиторов по обязательству, обеспеченному залогом указанных объектов и (или) прав на них должника, восемьдесят пять процентов средств, вырученных от реализации указанных объектов и (или) прав на них, направляется на погашение денежных требований участников строительства (в том числе в части реального ущерба, за исключением процентов и иных санкций).

3) Десять процентов направляется на погашение требований кредиторов первой и второй очереди в случае, если иного имущества застройщика недостаточно для погашения этих требований.

4) Оставшиеся денежные средства направляются на погашение судебных расходов, расходов на выплату вознаграждения арбитражному управляющему и оплату услуг лиц, привлеченных арбитражным управляющим в целях обеспечения исполнения возложенных на него обязанностей.

Двояко может быть рассмотрена формулировка «в случае отсутствия требований кредиторов по обязательству, обеспеченному залогом указанных объектов и (или) прав на них должника» пункта 1 статьи 201.14 закона. Отсутствие кредиторов означает отсутствие самого залога. Если столь широко толковать норму, то можно сделать смелый вывод - любой объект строительства подлежит реализации исключительно по правилам п.1 ст. 201.14.

Что же действительно имел в виду законодатель, остается предполагать, но речь идет, скорее всего, об одном из трех вариантов – это либо вышеописанный случай, когда любой объект строительства фактически реализуется как залоговый, либо случай, когда залоговые кредиторы не предъявили требований, или их требования погашены, либо случай, когда есть залог в пользу участников строительства, требования которых для целей применения этой статьи, законодатель обособил от требований иных кредиторов. Первый вариант наиболее полно защищает интересы участников строительства.

Также следует учесть, что упомянутая выше процедура, при буквальном толковании, предусмотрена только для случая реализации предмета залога - объекта строительства и земельного участка, принадлежащих застройщику. В отношении иных предметов залога существует неопределенность, до настоящего времени не разрешенная даже на уровнях окружных судов – либо применять общие нормы распределения средств от продажи залогового имущества (ст. 138 закона о банкротстве), либо применять специальные правила, учитывая отсылочную норму - п.3 ст. 201.9 закона, которая распространяется на любой залог (постановление Шестого арбитражного апелляционного суда от 11.04.2013 N 06АП-675/2013 по делу N А73-13788/2012).

Следует напомнить, что обладатели договоров долевого участия на нежилые помещения также обладают правом залога (ст. 12.1-15 закона о долевом строительстве № 214-ФЗ), поэтому вопросы о передаче дома на ЖСК или о передаче квартир участникам строительства необходимо разрешать с учетом их интереса как залоговых кредиторов.

**Органы власти в помощь дольщикам и управляющим**

Какие органы власти в помощь дольщикам и управляющим могут быть задействованы в этом вопросе?

Это, прежде всего, Министерство строительства Российской Федерации, полномочные представители Президента в федеральных округах, специальный уполномоченный орган субъекта федерации, органы местного самоуправления, рабочая группа по защите прав обманутых дольщиков.

Приказом Минрегиона России от 20.09.2013 N 403 утверждены критерии отнесения граждан, чьи денежные средства привлечены для строительства многоквартирных домов и чьи права нарушены, к числу пострадавших и правил ведения реестра граждан, чьи денежные средства привлечены для строительства многоквартирных домов и чьи права нарушены.

На основании этого приказа каждый субъект федерации ведет региональный реестр пострадавших граждан и проблемных объектов, реестры ведут органы власти региона, а не местного самоуправления.

Несмотря на то, что конкретных, установленных федеральным законодательством, обязанностей обеспечить пострадавших дольщиков жильем не предусмотрено. После включения в региональный реестр по единым критериям вопрос обеспечения пострадавших граждан ложится на плечи региональных властей.

Тесное взаимодействие арбитражных управляющих застройщика с региональными властями в целях включения граждан в реестр и реализации механизмов решения их проблем на любой стадии банкротства крайне необходимо, поскольку в данном случае к разрешению ситуации могут быть привлечены дополнительные ресурсы и реальная помощь властей.

Механизм решения проблем «обманутых дольщиков» властями включает в себя несколько направлений:

- изыскание средств регионального бюджета с целью направления их на завершение строительства «проблемных» объектов и выделение денежных компенсаций «обманутым дольщикам»;

-поиск соинвесторов для завершения строительства «проблемных» объектов;

-привлечение средств граждан (дольщиков) с целью окончания строительства объекта в случае высокой степени строительной готовности объекта;

-увеличение инвестиционной привлекательности «проблемного» объекта такими механизмами, как снижение или полное исключение затрат на подключение к инженерной инфраструктуре, оптимизация проектно-сметной документации, изменение площади земельного участка выделенного под строительство объекта, с целью увеличения его инвестиционных показателей, частичный или полный отказ от доли квартир, которые предполагались к передаче в муниципальную или региональную собственность (в случае если это было предусмотрено в инвестиционном соглашении с застройщиком);

- выделение земельных участков под индивидуальное жилищное строительство в качестве компенсации «обманутым дольщикам»;

-учреждение высшим органом власти субъекта Российской Федерации специализированной некоммерческой организации (фонда) с возложением функций по содействию завершения строительства «проблемных» объектов;

-предоставление во временное пользование (на срок окончания строительства «проблемного» объекта) жилья из резервного жилого фонда.

Хотелось бы отметить, что практически всегда эффективность процедур банкротства застройщиков многократно возрастает, если арбитражные управляющие тесно взаимодействуют с уполномоченными органами власти, ответственными за проблемные объекты строительства и решение проблем пострадавших дольщиков.

Действительно, работа арбитражного управляющего при банкротстве застройщика крайне ответственная – ведь за каждым банкротным делом стоит судьба сотен семей, лично переживающих утрату жилья, порой продавших весь свой скарб и вверивших деньги обманувшим их мошенникам. Арбитражный управляющий в делах о банкротстве застройщика – это последняя надежда каждого дольщика.

Достройке дома и передаче квартир обманутым дольщикам никогда нельзя предпочитать жесткий и неразумный формализм конкурсного производства с продажей жилья с торгов. Судьбы людей не могут находиться на одном уровне с канцелярщиной, прикрываемой общими требованиями закона – ведь право на жилище в Конституции России (статья 40) упомянуто раньше, чем право на судебную защиту.