

**12.09.2022**

**Роль публично-правовой компании «Фонд развития территорий» при банкротстве застройщика**

Достаточно большая категория застройщиков - застройщики многоквартирных жилых домов, для строительства которых привлекаются денежные средства участников долевого строительства. Возникновение и массовость движения «обманутых дольщиков», в том числе, в результате банкротства застройщика, привели к тому, что на уровне законодательства возникла необходимость урегулировать взаимоотношения и деятельность застройщиков жилых многоквартирных домов и участников долевого строительства.

Создание публично-правовой компании «Фонд развития территорий» (Фонд) стало важным шагом в защите прав «обманутых дольщиков».

В настоящее время Фонд является гарантом соблюдения прав участников долевого строительства в случае банкротства застройщика.

Особенности правового положения Фонда при банкротстве застройщика закреплены Федеральными законами от 26.10.2002 № 127-ФЗ «О несостоятельности (банкротстве)» и от 29.07.2017 № 218-ФЗ «О публично-правовой компании «Фонд развития территорий» и о внесении изменений в отдельные законодательные акты Российской Федерации».

Фонд вправе обращаться в арбитражный суд с заявлением о признании должника банкротом в отсутствие у него права (требования) к должнику. При этом даже в том случае, если заявление Фонда поступит в суд не первым, у него все равно будет приоритет в предложении кандидатуры конкурсного управляющего.

Конкурсными управляющими (внешними управляющими) в деле о банкротстве застройщика утверждаются арбитражные управляющие, соответствующие установленным Законом о банкротстве требованиям и аккредитованные Фондом.

Фонд вправе обращаться в арбитражный суд с заявлениями об оспаривании сделок застройщика.

В случае отсутствия у застройщика средств, достаточных для погашения расходов, предусмотренных Законом о банкротстве, Фонд вправе обратиться в арбитражный суд, рассматривающий дело о банкротстве, с ходатайством об утверждении состава и предельного размера указанных расходов, которые подлежат финансированию за счет имущества Фонда с последующим возмещением из конкурсной массы. Порядок принятия решения Фонда о финансировании указанных расходов и об определении предельного размера такого финансирования устанавливается наблюдательным советом Фонда.

Фонд вправе удовлетворять требования граждан - участников строительства, как путем финансирования достройки дома, так и путем выплаты им возмещения.

В целях урегулирования обязательств застройщика перед участниками строительства, в том числе финансирования и осуществления мероприятий по завершению строительства объектов незавершенного строительства и объектов инфраструктуры, для строительства которых привлекались денежные средства участников строительства, к Фонду в установленном законом порядке переходят имущество застройщика, включая права на земельные участки с находящимися на них неотделимыми улучшениями, объекты инфраструктуры, земельные участки (права на земельные участки), предназначенные для размещения объектов инфраструктуры, в том числе необходимых для обеспечения ввода в эксплуатацию объектов строительства, и обязательства перед участниками строительства. Указанные мероприятия осуществляются Фондом за счет своего имущества, в том числе за счет денежных средств, полученных в качестве имущественного взноса Российской Федерации и иных публично-правовых образований.

«В случае банкротства застройщика публично-правовая компания «Фонд развития территорий» исполняет социальную функцию по защите прав дольщиков, путем перечисления денежных средств или передачи имущества участвует в восстановлении справедливости»,- отметила руководитель Управления Росреестра по Томской области ***Елена Золоткова.***

Начальник отдела правового обеспечения,

по контролю (надзору) в сфере

саморегулируемых организаций

Управления Росреестра по Томской области