

## **КОГДА ДОЛЬЩИК НЕ ПОЛУЧИТ КВАРТИРЫ ПРИ БАНКРОТСТВЕ ЗАСТРОЙЩИКА**

**Актуально для тех, кто вложил средства после кризисов 2014 и 2018 гг., а застройщик уже столкнулся с банкротством или стоит на пороге несостоятельности в 2022 году.**

Судебная практика последовательно ужесточает требования к участникам строительства, заключивших договоры долевого участия.

Прежде это касалось контролирующих действия застройщика лиц, обладающих сведениями об имущественном кризисе застройщика. Логика проста – если лицо зряче оказывало финансирование в кризис, получая взамен возможность влиять на хозяйственную деятельность застройщика, то оно не вправе претендовать на очерёдность удовлетворения своих требований наравне с простыми гражданами.

**Теперь судебная практика наполнилась случаями поражения в правах тех дольщиков, кто вкладывается в строительство квартир с целью сохранения своих накоплений (сбережение) или дальнейшего получения дохода от сдачи жилья внаём (инвестиция)<sup>1</sup>.**

В ходе дела о банкротстве застройщика арбитражный управляющий ведёт две статьи реестра: одна касается денежных требований (например, банка или подрядчика), а другая ведётся в отношении подлежащих передаче жилых помещений (в пользу тех самых обманутых дольщиков).

Существуют основания, по которым суд откажет дольщику во включении в реестр передачи жилых помещений и трансформирует его право в денежное.

Фактически это означает потерю возможности получить свою квартиру. Она уйдёт с торгов, а дольщик будет претендовать только на вырученные с продажи средства, наряду с банками и не получившими оплату своих работ подрядчиками.

Чтобы дольщик смог претендовать на получение ключей при распределении квартир после завершения строительства, ему может потребоваться убедить суд в потребительской цели договора.

**Договор долевого участия в строительстве должен быть заключён только в целях удовлетворения личных потребностей по улучшению жилищных условий.**

### **РЕКОМЕНДАЦИИ:**

1. Оценить правовые риски по существующим и не исполненным застройщиком договорам;
2. Переоценить свои действия, связанные со сбережением или инвестированием в строящееся жильё;
3. Проверять условия договора долевого участия в строительстве с целью исключения риска признания его инвестиционным.

С наилучшими пожеланиями,  
Адвокатское бюро «Юрлов и Партнёры»

Контакты:



Гудылёв Сергей,  
партнер, адвокат  
Практика банкротства  
[gudylev@y-p.ru](mailto:gudylev@y-p.ru), 8 977 359 55 06  
[www.yurlov.ru](http://www.yurlov.ru)

**[ПОДПИСАТЬСЯ НА РАССЫЛКУ](#)**  
**[АБ «Юрлов и Партнёры»](#)**

<sup>1</sup> Определение Судебной коллегии по экономическим спорам Верховного Суда Российской Федерации от 22.08.2022 N 305-ЭС22-7163 по делу #А41-34210/2020