

**Информационная брошюра**

**В ПОМОЩЬ ДОЛЬЩИКАМ ПРИ БАНКРОТСТВЕ**  
**ЗАСТРОЙЩИКА**

**вопросы и ответы**

## **Дорогие друзья!**

Банкротство застройщика – большое потрясение для любого человека, вложившего средства в долевое строительство жилья.

Согласно действующему законодательству дольщики в случае банкротства застройщика имеют приоритет даже перед кредиторами и подрядчиками. Однако, к сожалению, мало кто из дольщиков знает, как реализовать свои права. Эта брошюра расскажет, как максимально сохранить свои деньги, вложенные в строительство квартиры. Это ваша инструкция к действию, если вы услышали, что в отношении вашего застройщика введена процедура банкротства.

Брошюра подготовлена в соответствии с Федеральным законом от 26.10.2002 №127-ФЗ «О несостоятельности (банкротстве)» (далее - Закон).

В декабре 2012 года Государственной думой Российской Федерации принят закон об обязательном страховании ответственности застройщиков, привлекающих денежные средства участников строительства. С 1 января 2014 года застройщики смогут привлекать средства участников строительства, только если застрахуют гражданскую ответственность на неисполнение или ненадлежащее исполнение своих обязательств по передаче жилого помещения в соответствии с заключенным договором или оформят договор поручительства с банком. Это значит, что даже в случае банкротства застройщика дольщик, заключивший договор в рамках Федерального закона от 30.12.2004 №214-ФЗ «Об участии в долевом строительстве многоквартирных домов.....», вернет вложенные средства в полном объеме. Долевое строительство станет более надежным.

## **Включение в реестр требований кредиторов**

### ***Для справки***

В соответствии с Законом кредиторами организации банкрота являются лица, имеющие по отношению к нему права требования по денежным и иным обязательствам. Указанные требования должны быть предъявлены в рамках возбужденной процедуры банкротства.

Банкротство состоит из следующих этапов (процедур):

1. Наблюдение.
2. В случае, если по итогам наблюдения выявлена возможность восстановления платежеспособности застройщика, то в отношении него возможно введение процедуры внешнего управления или финансового оздоровления.
3. Если восстановление платежеспособности невозможно, то в отношении застройщика вводится конкурсное производство для максимального удовлетворения требований кредиторов и ликвидации юридического лица.

***В случае возбуждения в отношении застройщика процедуры банкротства первое, что необходимо сделать участнику строительства (дольщику), - это заявить свои требования в деле о банкротстве.***

Чтобы предъявить свои требования, участнику строительства необходимо обратиться в арбитражный суд, рассматривающий дело о банкротстве, с заявлением о включении требования о передаче жилого помещения в реестр требований кредиторов застройщика.

Законом предусмотрено, что арбитражный управляющий обязан уведомить всех выявленных участников строительства о возбуждении в отношении застройщика процедуры банкротства. Однако полагаться на это не стоит, лучше взять инициативу в свои руки и, не дожидаясь уведомления, самостоятельно обратиться в арбитражный суд с заявлением о включении в реестр требований кредиторов застройщика.

С даты вынесения арбитражным судом определения о введении в отношении застройщика процедуры банкротства в ходе проведения наблюдения и всех последующих процедур участниками строительства могут быть заявлены требования о передаче жилых помещений и (или) денежные требования.

Реестр требований кредиторов подлежит закрытию по истечении двух месяцев с даты опубликования сведений о признании должника банкротом и об открытии конкурсного производства.

Требования кредиторов, заявленные после закрытия реестра требований кредиторов, удовлетворяются за счет оставшегося после удовлетворения требований кредиторов, включенных в реестр требований кредиторов, имущества должника.

**При банкротстве юридического лица-застройщика Законом предусмотрена особенность - ведение двух реестров требований:**

1. Реестр требований, в который включаются требования о передаче жилых помещений.
2. Реестр требований кредиторов по денежным требованиям.

Рекомендуется заявлять требования о передаче жилых помещений, так как они в случае необходимости могут быть преобразованы в денежные требования.

**Что необходимо для составления и подачи заявления в арбитражный суд о включении в реестр требований кредиторов?**

Закон не предусматривает какой-либо обязательной формы заявления о включении требований в реестр требований кредиторов о передаче жилых помещений, однако в заявлении должны быть указаны:

- наименование арбитражного суда, в котором рассматривается дело о банкротстве застройщика и в который подается заявление;
- наименование застройщика и его адрес;
- регистрационные данные застройщика - юридического лица (ОГРН

юридического лица);

- наименование (фамилия, имя, отчество) участника строительства и его адрес;
- описание требования к должнику;
- обязательство, из которого возникло требование застройщика перед участником строительства, и срок исполнения такого обязательства.

В заявлении кредитора могут быть указаны иные имеющие отношение к рассмотрению дела о банкротстве сведения.

Следует отметить, что информация о любом возбужденном деле о банкротстве находится в свободном доступе на официальном интернет-сайте Высшего арбитражного суда РФ по адресу: [kad.arbitr.ru](http://kad.arbitr.ru). Сайт содержит всю необходимую информацию. Дополнительную информацию, включая сведения об арбитражном управляющем, можно получить на сайте [fedresurs.ru](http://fedresurs.ru).

К заявлению о включении в реестр требований кредиторов застройщика обязательно прилагаются документы, подтверждающие обоснованность требований участника строительства:

документ, подтверждающий наличие требований участника строительства в отношении жилого помещения, т.е. договор, подтверждающий приобретение прав на такое жилое помещение.

документ, подтверждающий выполнение участником строительства своих обязательств по договору (подтверждение оплаты).

документы, подтверждающие направление копии заявления с приложениями арбитражному управляющему и должнику (почтовые квитанции).

Подготовленное заявление со всеми приложениями направляется в арбитражный суд, рассматривающий дело о банкротстве застройщика, заказным письмом с уведомлением в адрес суда либо подается в канцелярию суда.

Согласно требованиям Закона, кредиторы вправе предъявить свои требования к должнику в течение тридцати календарных дней с даты опубликования в газете «Коммерсантъ» сообщения о введении в отношении должника процедуры наблюдения.

Указанный срок не является пресекательным, предъявленные требования по истечении тридцатидневного срока будут рассматриваться в следующей процедуре банкротства застройщика. Следует отметить, что процедура банкротства имеет нормативные сроки, в том числе для принятия тех или иных решений. Например, собрание участников строительства должно быть проведено не позднее, чем через два месяца с даты утверждения судом конкурсного управляющего. Поэтому не стоит затягивать с подачей заявления, так как ключевые вопросы могут быть разрешены без вашего участия.

Арбитражный суд принимает заявление к производству и назначает дату рассмотрения. В случае признания требования участника строительства обоснованным, арбитражный суд выносит определение о включении указанного требования в реестр требований о передаче жилых помещений или в реестр

требований кредиторов застройщика (если заявлены денежные требования). Нахождение участника строительства в том или ином реестре не влияет на его права и обязанности, отличие состоит только в способах удовлетворения его требований.

**Реестр о передаче жилых помещений** представляет собой единую систему записей, содержащих сведения о кредиторах - участниках строительства и их требованиях к застройщику о передаче жилого помещения, а именно:

- фамилию, имя, отчество, вид и реквизиты документа, удостоверяющие личность, место жительства, а также почтовый или электронный адрес - для физического лица;
- сумму, уплаченную кредитором застройщику по договору, предусматривающему передачу жилого помещения, и (или) стоимость переданного застройщику имущества в рублях;
- размер неисполненных обязательств участника строительства перед застройщиком по договору, предусматривающему передачу жилого помещения, в рублях (в том числе стоимость не переданного имущества, указанную в таком договоре);
- 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;
- основания возникновения требования кредитора;
- дату внесения требования кредитора в реестр.

В целях защиты нарушенных прав участников строительства Законом предусмотрено преимущественное право удовлетворения их требований, включенных в реестр.

**Реестр требований кредиторов по денежным обязательствам также имеет свои особенности.** В частности в таком реестре не три очереди, как обычно, а четыре. В третью очередь включаются требования участников строительства физических лиц, имеющих требования в отношении жилых помещений, а в четвертую - требования всех остальных кредиторов, в том числе участников строительства - физических лиц, имеющих требования в отношении нежилых помещений, а также участников строительства, являющихся юридическими лицами.

В случае преобразования требований участников строительства в денежные требования погашение таких требований происходит также в преимущественном порядке.

**Законом определена очередность погашения денежных требований кредиторов в деле о банкротстве застройщика.**

**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 морального вреда.

**Во вторую** - расчеты по выплате выходных пособий и оплате труда лиц, работающих или работавших по трудовому договору, и по выплате вознаграждений авторам результатов интеллектуальной деятельности.

**В третью** - расчеты по денежным требованиям граждан-участников строительства.

**В четвертую** - с другими кредиторами.

Таким образом, денежные требования участников строительства имеют определенные преимущества перед конкурсными кредиторами, включенными в четвертую очередь реестра (инвесторы, подрядчики, банки и т.д.), так как их требования погашаются раньше. Более того, погашение требований участников строительства производится из денежных средств, вырученных от реализации объекта незавершенного строительства и прав на земельный участок.

## **Удовлетворение требований кредиторов - участников строительства**

Закон предусматривает три варианта:

1. Путем передачи объекта незавершенного строительства.
2. Путем передачи жилых помещений.
3. Путем погашения денежных требований.

### **Погашение требований участников строительства путем передачи объекта незавершенного строительства.**

В рамках процедур в деле о банкротстве (финансового оздоровления, внешнего управления, конкурсного производства) предусматривается возможность погашения требований участников строительства путем передачи им объекта незавершенного строительства. Такая процедура предусматривает необходимость создания участниками строительства жилищно-строительного кооператива (ЖСК) или иного специализированного потребительского кооператива.

Решение о передаче объекта незавершенного строительства ЖСК, а также решение о создании ЖСК принимается на собрании участников строительства, которое должно быть проведено не ранее чем через один месяц и не позднее чем через два месяца с даты утверждения арбитражного управляющего.

Помимо кредиторов, в создании ЖСК могут участвовать и третьи лица, если после завершения строительства жилых помещений будет больше, чем необходимо для удовлетворения требований всех участников строительства.

При создании ЖСК его члены вносят в качестве паевых взносов переданные им права застройщика на объект незавершенного строительства и земельный участок, а также в установленный уставом такого кооператива срок денежные средства для завершения строительства.

Согласие арендодателя земельного участка на передачу участникам строительства прав застройщика на этот участок не требуется.

Арбитражный управляющий обеспечивает передачу прав на объект и земельный участок ЖСК на основании определения арбитражного суда о передаче

объекта незавершенного строительства. Государственная регистрация перехода прав на объекты возможна только после государственной регистрации кооператива. С момента регистрации перехода прав к такому кооперативу переходят право собственности на объект незавершенного строительства и право собственности или права и обязанности арендатора в отношении земельного участка.

**Передача объекта незавершенного строительства может быть осуществлена при одновременном соблюдении следующих условий:**

1. Стоимость прав застройщика на объект незавершенного строительства и земельный участок не превышает более чем на пять процентов совокупный размер требований участников строительства, либо тремя четвертыми 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 объекта незавершенного строительства, достаточно для погашения текущих платежей, требований кредиторов первой и второй очереди.

3. В реестре требований кредиторов отсутствуют требования кредиторов, не являющихся участниками строительства, по обязательствам, обеспеченным залогом прав застройщика на объект незавершенного строительства и земельный участок, либо указанные кредиторы согласились на передачу объекта незавершенного строительства.

4. После завершения строительства конкретного объекта жилых помещений в нем достаточно для удовлетворения требования всех участников строительства, включенных в реестр требования кредиторов и реестр требований о передаче жилых помещений.

5. Объект незавершенного строительства принадлежит застройщику на праве собственности.

6. Земельный участок, на котором находится объект незавершенного строительства, принадлежит застройщику на праве собственности или на ином имущественном праве, например, на праве аренды.

7. Участниками строительства принято решение о создании ЖСК или иного специализированного потребительского кооператива.

**Внимание!** Реализация данного варианта удовлетворения требований участников строительства, может потребовать дополнительных затрат. В частности, если имущества, которое остается у должника после передачи объекта незавершенного строительства, недостаточно, на депозитный счет арбитражного суда участниками строительства или третьими лицами вносятся денежные средства в размере превышения совокупного размера текущих платежей и требований кредиторов первой и второй очереди над стоимостью имущества застройщика, но не более двадцати процентов стоимости прав застройщика на объект незавершенного строительства и земельный участок.

После передачи объекта незавершенного строительства ЖСК требования участников строительства считаются удовлетворенными. Завершение строительства

объекта в данном случае ложится на плечи участников ЖСК.

### **Погашение требований участников строительства путем передачи им жилых помещений.**

Закон урегулировал ситуацию, когда строительство многоквартирного дома завершено на момент начала рассмотрения дела о банкротстве либо в ходе конкурсного производства. В этом случае конкурсный управляющий выносит на рассмотрение собрания участников строительства вопрос об обращении в арбитражный суд с ходатайством о погашении требований участников строительства путем передачи им в собственность жилых помещений в этом многоквартирном доме. В определении о передаче участникам строительства жилых помещений указывается, какое жилое помещение передается каждому участнику строительства.

### **Законом предусмотрены условия, одновременное соблюдение которых дает право осуществить передачу жилых помещений участникам строительства:**

1. Наличие полученного в порядке, установленном законодательством о градостроительной деятельности, разрешения на ввод в эксплуатацию многоквартирного дома, строительство которого завершено.

2. Застройщиком и участниками строительства не подписаны передаточные акты или иные документы о передаче участникам строительства жилых помещений.

3. Стоимость передаваемых жилых помещений не превышает более чем на пять процентов совокупный размер требований участников строительства, включенных в реестр требований кредиторов и реестр требований о передаче жилых помещений, или тремя четвертями голосов кредиторов четвертой очереди, за исключением юридических лиц - участников строительства, принято решение о согласии на передачу участникам строительства жилых помещений.

4. Имущества, которое остается у должника после передачи участникам строительства жилых помещений, достаточно для погашения текущих платежей, требований кредиторов первой и второй очереди.

5. В реестре требований кредиторов отсутствуют требования кредиторов, не являющихся участниками строительства, по обязательствам, обеспеченным залогом прав застройщика на многоквартирный дом, строительство которого завершено, земельный участок, передаваемые жилые помещения, либо указанные кредиторы согласились на передачу участникам строительства жилых помещений.

6. Всем участникам строительства передаются жилые помещения в соответствии с условиями договоров, предусматривающих передачу жилых помещений, и передаваемых жилых помещений достаточно для удовлетворении требований всех участников строительства.

### **Погашение требований граждан - участников строительства по денежным обязательствам**

В случае невозможности создания ЖСК либо вынесения арбитражным судом определения об отказе в удовлетворении ходатайства о передаче объекта



незавершенного строительства и земельного участка, требования участников строительства преобразовываются в денежные требования и подлежат погашению в составе требований кредиторов, соответственно, третьей и четвертой очереди.

Также у участника строительства есть право самостоятельно отказаться от исполнения договора, предусматривающего передачу жилого помещения и обратиться в суд с денежными требованиями к застройщику.

Необходимо обратить внимание на тот факт, что денежные требования физических лиц по договорам, предусматривающим передачу жилых помещений, подлежат включению в третью очередь реестра требований кредиторов застройщика, а юридические лица и иные кредиторы - в четвертую.

Размер требований участника строительства складывается из суммы, уплаченной им по договору, предусматривающему передачу жилого помещения, и суммы реального ущерба. Такой ущерб определяется в виде разницы между стоимостью жилого помещения (определенной на дату расторжения договора, предусматривающего передачу жилого помещения) и суммой денежных средств, уплаченных до расторжения этого договора.

Таким образом, закон предусматривает возмещение участнику строительства не только суммы, уплаченной им по договору, но и возмещение реального убытка.

Удовлетворение таких требований производится за счет денежных средств, вырученных от продажи объекта незавершенного строительства. Причем большая часть этих средств идет на погашение требований участников строительства - физических лиц, включенных в третью очередь реестра требований кредиторов застройщика.

В случае реализации 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 восемьдесят пять процентов средств направляется на погашение денежных требований участников строительства (в том числе в части реального ущерба, за исключением процентов и иных санкций). Удовлетворение данных требований происходит в порядке очередности, установленной Законом.

Однако если объект незавершенного строительства находится в залоге, то 60% направляются на погашение требований залогодержателей, в том числе и участников строительства, которые являются залогодержателями в силу 214-ФЗ, и 25 % направляются на погашение требований остальных участников строительства.

## **Вопросы**

**Как быть участникам строительства, уже расторгнувшем договор долевого участия и вставшим в реестр кредиторов с денежными требованиями? Возможно ли, учитывая вступившие в действие поправки, преобразовать свои денежные требования обратно в требования по передаче жилого помещения?**

Такие денежные требования нельзя преобразовать обратно в требования о

передаче жилых помещений. Для сохранения возможности предъявить застройщику в рамках дела о банкротстве требование о передаче жилого помещения представляется целесообразным расторгать договор участия в долевом строительстве только после введения в отношении застройщика процедуры банкротства.

**Применяются ли положения Закона к отношениям, связанным с привлечением денежных средств граждан не в рамках 214-ФЗ?**

Да, применяются. Согласно статье 201.1 Закона арбитражный суд вправе признать наличие у участника строительства требования о передаче жилого помещения или денежного требования, в том числе в следующих случаях:

1. Заключение договора участия в долевом строительстве.
2. Заключение договора купли-продажи жилого помещения в объекте строительства.
3. Заключение предварительного договора участия в долевом строительстве или предварительного договора купли-продажи жилого помещения в объекте строительства.
4. Заключение договора займа, обязательства по которому в части возврата суммы займа прекращаются с передачей жилого помещения в многоквартирном доме после завершения его строительства в собственность.
5. Внесение денежных средств и (или) иного имущества в качестве вклада в складочный капитал товарищества на вере (коммандитного товарищества) с последующей передачей жилого помещения в многоквартирном доме после завершения его строительства в собственность.
6. Заключение договора простого товарищества в целях осуществления строительства многоквартирного дома с последующей передачей жилого помещения в таком многоквартирном доме в собственность.
7. Выдача векселя для последующей оплаты им жилого помещения в многоквартирном доме.
8. Внесение денежных средств в жилищно-строительный кооператив в целях участия в строительстве многоквартирного дома.
9. Заключение иных сделок, связанных с передачей денежных средств и (или) иного имущества в целях строительства многоквартирного дома и последующей передачей жилого помещения в таком многоквартирном доме в собственность.

При этом любое лицо, которое осуществляло привлечение денежных средств или имущества участников строительства, подпадает под действие Закона, однако в связи с тем, что такое лицо фактически не имеет прав ни на земельный участок, ни на объект строительства, хотя такой должник будет отвечать всем своим имуществом, участники строительства смогут предъявить и удовлетворить только денежные требования.

**Можно ли предъявлять требования о передаче жилых помещений к застройщику, если строительство дома еще не начиналось, земельный участок не**

## **оформлен, разрешение на строительство не выдавалось?**

В указанной ситуации не имеет смысла заявлять требования о передаче жилого помещения, так как в дальнейшем передача объекта незавершенного строительства участникам строительства будет невозможна, поскольку не соблюдены основные условия для осуществления такой передачи. В данном случае целесообразнее заявить денежные требования, так как при установлении размера денежных требований дольщиков, помимо требований по возврату уплаченной денежной суммы (по договору), также учитывается размер убытков в виде реального ущерба.

## **Возможно ли одновременное включение в реестр требований о передаче жилых помещений и в реестр требований денежных средств в части возмещения убытков в виде реального ущерба? Или убытки в виде реального ущерба применяются только при предъявлении денежных требований?**

С учетом того, что согласно Закону, предусмотрена возможность предъявления участниками строительства требований о передаче жилых помещений и (или) денежных требований, можно сделать вывод, что в случае предъявления требования о передаче жилого помещения участник строительства может предъявить требование и быть включенным в реестр требований в части убытков.

Однако могут возникнуть трудности при установлении размера денежного требования, так как размер убытков в виде реального ущерба рассчитывается как разница между стоимостью жилого помещения (определенной на дату расторжения договора, предусматривающего передачу жилого помещения), которое должно было быть передано участнику строительства, и суммой денежных средств, уплаченных до расторжения этого договора, и (или) стоимостью переданного застройщику имущества (определенной договором, предусматривающим передачу жилого помещения).

Таким образом, размер убытков в виде реального ущерба применим только при установлении денежного требования. При этом участник строительства может предъявить денежное требование по возмещению убытков, взысканию неустоек (штрафов, пеней) и иных финансовых санкций в связи с неисполнением застройщиком своих обязательств.

## **Каков порядок организации ЖСК? Может ли данная организация заключить договор подряда со строительной компанией, чтобы та достраивала дом? Может ли ЖСК передать часть достроенных строительной компанией квартир в счет оплаты выполненных работ?**

После передачи объекта ЖСК, указанный кооператив действует в соответствии с жилищным и гражданским законодательством. В связи с этим, ЖСК вправе заключать любые сделки, не противоречащие законодательству.

## **Как быть в ситуации, если застройщик перед банкротством вывел все ликвидные активы?**

В соответствии с главой 3.1 Закона сделки, совершенные должником или другими лицами за счет должника, могут быть признаны недействительными.

В частности недействительными могут быть признаны сделки, совершенные должником в течение одного года до принятия заявления о признании банкротом или после принятия указанного заявления в случае неравноценного встречного исполнения обязательств другой стороной сделки (подозрительная сделка). Также сделка, совершенная должником в целях причинения вреда имущественным правам кредиторов, может быть признана арбитражным судом недействительной, если такая сделка была совершена в течение трех лет до принятия заявления о признании должника банкротом или после принятия указанного заявления.

Таким образом, любые сделки по выводу активов могут быть рассмотрены как сделки, направленные на причинение вреда кредиторам, и признаны недействительными.

В случае признания сделки недействительной все, что было передано застройщиком или иным лицом за счет застройщика или в счет исполнения обязательств перед застройщиком, а также изъято у застройщика по сделке, признанной недействительной в соответствии с Законом, подлежит возврату в конкурсную массу.

Кроме того, учредители застройщика несут дополнительную ответственность перед участниками строительства наряду с самим застройщиком. Контролирующие застройщика лица несут ответственность по денежным обязательствам застройщика и (или) обязанностям по уплате обязательных платежей с момента приостановления расчетов с кредиторами по требованиям о возмещении вреда, причиненного имущественным правам кредиторов в результате исполнения указаний контролирующих застройщика лиц, или исполнения текущих обязательств при недостаточности его имущества, составляющего конкурсную массу.

### **Каким образом определяется стоимость прав застройщика и размер требований участников строительства?**

Стоимость имущества застройщика определяется на основании отчета об оценке. Арбитражный управляющий для проведения оценки имущества застройщика привлекает оценщиков. Оценка имущества застройщика проводится оценщиком, который должен соответствовать требованиям, установленным законодательством Российской Федерации об оценочной деятельности, и не может являться заинтересованным лицом в отношении арбитражного управляющего, застройщика и его кредиторов. Обращаем внимание, что участники строительства вправе обжаловать результаты оценки имущества должника в судебном порядке. В отношении определения стоимости объекта, установлению подлежит рыночная стоимость данного объекта.

В соответствии с Законом, размер требований участника строительства складывается из суммы, уплаченной им по договору, предусматривающему передачу жилого помещения, и суммы реального ущерба.

Реальный ущерб определяется в виде разницы между стоимостью жилого помещения (определенной на дату расторжения договора, предусматривающего передачу жилого помещения), которое должно было быть передано участнику строительства, и суммой денежных средств, уплаченных до расторжения этого договора.

Стоимость жилого помещения, которое должно было быть передано участнику строительства, определяется оценщиком, привлекаемым арбитражным управляющим. Соответствующий отчет об оценке направляется арбитражным управляющим участнику строительства и в арбитражный суд.

**Как быть в ситуации, когда участник строительства не хочет вступать в ЖСК, каким образом будут удовлетворяться его требования?**

Закон предусматривает возможность отказаться от участия в передаче объекта незавершенного строительства ЖСК, а соответственно, и от участия в самом ЖСК. В данном случае требования участников строительства о передаче жилых помещений, отказавшихся от участия в ЖСК, преобразовываются в денежные требования в порядке, установленном законом, и подлежат погашению в составе требований кредиторов соответственно третьей и четвертой очереди реестра требований кредиторов застройщика.