**В Арбитражный суд Санкт-Петербурга н Ленинградской области**

191124, Санкт-Петербург, ул. Смольного д.6

От участника строительства: \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_.

**Должник:** \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_.

**Конкурсный управляющий:** \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_.

**Заинтересованные лица:**

**ППK «Фонд развития территорий»**

115088, г. Москва, вн.тер.г. Муниципальный округ Южнопортовый, ул. Шарикоподшипниковская, д. 5

***Дело № \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_, судья: \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_***

**Заявление об урегулировании разногласий с ППK «Фонд развития территорий»**

По смыслу правовых позиций Конституционного Суда Российской Федерации (постановления от 1 6 мая 2000 года N 8-П, от 1 5 февраля 2016 года N 3-П и др.) права требования и законные интересы кредиторов в рамках конкурсного производства в процедуре банкротства подлежат защите в соответствие со статьей 35 Конституции Российской Федерации.

Интерес заявителя по-настоящему спору сводится к урегулированию обязательств с ППK «Фонд развития территорий», в связи с отсутствием выплаты возмещения Борисовой И.А. при наличии решения наблюдательного совета о финансировании восстановления прав участников долевого строительства.

Урегулирование обязательств настоящим заявлением призвано обеспечить принцип равенства участников строительства.

Обстоятельства дела и правовая позиция заявителя:

Решением арбитражного суда от \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_ Должник признан несостоятельным (банкротом), в отношении него введена процедура конкурсного производства сроком на 6 месяцев, конкурсным управляющим утвержден \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_, при рассмотрении дела о несостоятельности (банкротстве) применены правила параграфа 7 главы IX (банкротство застройщиков) Федерального закона Российской Федерации от 26.10.2002 № 1 27-ФЗ «О несостоятельности (банкротстве)».

\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_ г. между \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_ и Должником был заключен договор \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_ участия в долевом строительстве многоквартирного жилого дома, в соответствии, с условиями которого застройщик обязуется в предусмотренного Договором срок своими силами и (или) с привлечением других лиц построить многоквартирный жилой дом со встроенными помещениями общественного назначения на земельном участке, расположенном по адресу: \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_, и после получения разрешения на ввод многоквартирного дома в эксплуатацию передать участнику строительства объект долевого строительства, характеристики которого определены п. \_\_\_\_\_ Договора.

В соответствии с п. \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_ Договора № \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_ участия в долевом строительстве многоквартирного жилого дома объектом долевого строительства является жилое помещение, расположенное в многоквартирном доме со следующими характеристиками: \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_. В соответствии с п. \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_ Договора по взаимной договоренности сторон размер денежных средств, подлежащих уплате участником долевого строительства (цена договора, стоимость объекта) составляет \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_ рублей.

Оплата цены Договора участия в долевом строительстве производилась следующим образом: \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_.

На настоящий момент Заявитель является кредиторов-участником строительства Должника,

что подтверждается определением от \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_ года по делу № \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_, которым включено в реестр требований передачи жилых помещений Должника требование Заявителя о передаче жилого помещения — \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_.

Размер исполненных обязательств \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_ рублей.

Наблюдательным советом публично-правовой компании «Фонд развития территорий» (далее — Фонд) 20.02.2024 принято решение о финансировании мероприятий, предусмотренных пунктом 5 части 2 статьи 13.I Федерального закона от 29.07.2017 N.• 218-ФЗ «О публично-правовой компании по защите прав граждан — участников долевого строительства при несостоятельности (банкротстве) застройщиков и о внесении изменений в отдельные законодательные акты Российской Федерации» (далее — Закон № 218-ФЗ) - о вышлете возмещения гражданам-участникам строительства/ долевого строительства (далее — участники строительства), в отношении объекта Застройщика, расположенного по адресу: \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_.

Заявитель обратился к ППK «Фонд развития территорий» с заявлением о выплате возмещения. До настоящего момента выплата возмещения Фондом не произведена. После обращения в Фонд письмом от \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_ г. Заявителю был дан ответ о невозможности представления выплаты по причине: \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_.

Также в арбитражный суд в рамках дела о банкротстве, посредством электронного сервиса «Мой арбитр», обратилась ППK «Фонд развития территорий» о намерении стать приобретателем прав и обязанностей застройщика.

Данные обстоятельства, в случае отсутствия встречного представления от ППK «Фонд развития территорий», свидетельствуют о наличии дискриминации в отношении участника строительства включенного в реестр требований должника, что в силу позиции Верховного суда РФ, изложенной в определенно N 305-ЭС19-22493(38) от 09.03.2023 г. является недопустимым и нарушает право гражданина на жилище, относящееся к одним из конституционно значимых (часть 1 статья 40 Конституции Российской Федерации) и находящихся под особой государственной защитой (статья 2, часть 1 статьи 7 Конституции Российской Федерации).

Во исполнение указанных конституционных гарантий, а также для решения социальных проблем, возникших в жилищном строительстве с привлечением средств граждан, государство на федеральном уровне создало публично—правовую компанию "Фонд развития территорий", осуществляющую функции и полномочия, связанные с защитой прав и законных интересов граждан- участников строительства (физических лиц, имеющих к застройщику требования о передаче жилого помещения или денежное требование в соответствии с Законом о банкротстве).

Фонд предназначен для реализации государственной жилищной политики, направленной на повышение гарантий защиты прав и законных интересов граждан-участников строительства. Осуществляя возложенные на него полномочия, Фонд, помимо прочего, производит за счет своего имущества выплаты, финансирует мероприятия по завершению строительства многоквартирных домов (статьи 2, 3 Федерального закона от 29.07.2017 № 218- ФЗ "О публично-правовой компании "Фонд развития территорий" и о внесении изменений в отдельные законодательные акты Российской Федерации").

Таким образом, в правоотношениях, возникших из участия граждан в долевом строительстве многоквартирных домов, фонды выполняют прежде всего публичную функцию по разрешению вопросов о жилищных правах граждан. По существу, посредством участия фондов в этих правоотношениях, государство оказывает добровольную помощь гражданам в реализации их жилищных прав, что полностью соответствует гарантиям, провозглашенным в статьях 2, 7, 40 Конституции Российской Федерации.

Из социального характера государства, принципов равенства граждан перед законами, смысл, содержание и применение которых определяется правами и свободами человека и гражданина (статьи 7, 18, 19 Конституции Российской Федерации), следует: коль скоро государство решило предоставить помощь своим гражданам, то она должна в равной степени распространяться на граждан, находящихся в одной категории лиц. Иной подход разумного объяснения не находит.

К такой категории, в частности, относятся все граждане конкретного многоквартирного дома (жилого комплекса и т.п.), инвестировавшие свои средства в жилищное строительство в этом объекте для удовлетворения своих жилищных нужд. В таком случае при вмешательстве государства в правоотношения должны быть защищены в равной степени (по крайней мере в экономическом смысле) все эти граждане: как те, что претендуют на получение от застройщика-банкрота в этом доме жилых помещений по действующим договорам участия в долевом строительстве (первая группа), так и те, что претендуют на получение денежных выплат (вторая группа).

Согласно правовой позиции, изложенной в Постановлении Президиума Высшего Арбитражного Суда Российской Федерации от 23 апреля 2013 г. № 14452/12, основной целью принятия специальных правил о банкротстве застройщиков в Законе о банкротстве является обеспечение приоритетной защиты граждан - участников строительства как непрофессиональных инвесторов.

Заявитель считает, что Фонд обязан осуществить выплату компенсации, как участнику строительства, чьи требования признаны обоснованными и включены в реестр требований участников строительства (3-ю очередь).

Таким образом, восстановление прав Заявителя невозможно без выплаты компенсации Фондом и отсутствия иного способа защиты права.

Основаниями для выплаты возмещения в силу Федерального закона № 218-ФЗ являются: наличие решения о признании застройщика банкротом, решение Фонда о выплате возмещение, обращение гражданина за выплатой, а также соблюдения ч. 3 ст. 13 Федерального закона № 218-ФЗ.

Все указанные основания в данном случае соблюдены, в связи с чем у ПIIK «Фонд развития территорий» отсутствуют какие-либо законные основания для непредставления Истцу суммы возмещения. Однако, данное решение не было принято вплоть до настоящего момента.

Бездействие Фонда является проявлением дискриминации и нарушает конституционный принцип равенства.

Отказывая заявителю в выплате возмещения, суд не представил доказательств, что квартира приобреталась в предпринимательских целях, а именно в целях последующей перепродажи.

В аналогичных случаях, судам необходимо руководствоваться именно целью приобретения жилых помещений по договорам долевого участия, в отсутствие намерения гражданина реализовывать жилое помещение и доказательств, свидетельствующих о покупке жилого помещения в предпринимательских целях. (Апелляционное определение Московского городского суда от 06.09.2023 N 33-26296/2023).

По вопросу расчета размера возмещения участнику строительства:

Согласно части 2 статьи 13 Закона N.•218-ФЗ выплата возмещения гражданину — участнику строительства, имеющему требование о передаче жилого помещения (жилых помещений), осуществляется в размере стоимости указанного помещения (указанных помещений), определяемой как произведение общей площади жилого помещения в многоквартирном доме и (или) доме блокированной застройки (всех жилых помещений в одном многоквартирном доме и (или) домах блокированной настройки (в случае, если количество таких домов составляет три и более), подлежащего передаче гражданину — участнику строительства, но не более ста двадцати квадратных метров, и рыночной стоимости одного квадратного метра равнозначного жилого помещения (равнозначных жилых помещений) на первичном рынке, но не менее уплаченной цены договора либо размера уплаченных паевых взносов, рассчитываемых исходя из общей площади такого жилого помещения (таких жилых помещений), не превышающей ста двадцати квадратных метров. Предусмотренная настоящей частью рыночная стоимость определяется в соответствии с отчетом оценщика, привлеченного Фондом, на дату, которая не может быть более чем на шесть месяцев ранее даты принятия Фондом решения в соответствии с частью 1 настоящей статьи. Порядок расчета размера выплаты возмещения устанавливается Правительством Российской Федерации.

В соответствии с Приказом Минстроя России от 11 декабря 2023 г. №888/пp «О нормативе стоимости одного квадратного метра общей площади жилого помещения по Российской Федерации на первое полугодие 2024 года и показателях средней рыночной стоимости одного квадратного метра общей площади жилого помещения по субъектам Российской Федерации на I квартал 2024 года» установлено среднее значение рыночной стоимости 1 квадратного метра общей площади жилья по Ленинградской области — 138 407 рублей.

Исходя из средней стоимости кв.м. жилого помещения, возможно определить размер возмещения участнику строительства, который составляет \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_.

Где 138 407 рублей — средняя рыночная стоимость I квадратного метра общей площади жилья по Ленинградской области;

\_\_\_\_\_\_\_ кв.м. — площадь жилого помещения, право требования на которое установлено за Заявителем.

На основании вышеизложенного,

1. Разрешить разногласия между гражданином \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_ и публично- правовой компанией «Фонд развития территорий» по вопросу о выплате причитающейся компенсации участнику строительства.

2. Обязать публично-правовую компанию «Фонд развития территорий» выплатить гражданину возмещение (компенсацию) в соответствии с Федеральным законом от 29.07.2017 №218-ФЗ «О публично-правовой компании «Фонд развития территорий» и о внесении изменений в отдельные законодательные акты Российской Федерации» в размере \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_ рублей.

Приложение:

1. Копия паспорта Заявителя.;

2. Копия определения АС Санкт-Петербурга и Ленинградской области о включении Заявителя в РТУС.

3. Копия доверенность представителя (если имеется);

4. Уведомление о начале выплат возмещений;

5. Копия Отказа ППK «Фонд развития территорий» в выплате возмещения;

6. Копия ДДУ.

7. Копия Приказа Минстроя России от 11 декабря 2023 г. №888/пp;

8. Отчет о направлении конкурсному управляющему настоящего заявления;

9. Отчет о направлении в ПIIK «Фонд развития территорий» настоящего заявления;

10. Иные документы, имеющие значение для дела.

\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_ г.

Заявитель: \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_