

О праве участников долевого строительства на обращение взыскания на предмет залога

Ст. 12.1 Федерального закона от 30.12.2004 № 214-ФЗ «Об участии в долевом строительстве многоквартирных домов и иных объектов недвижимости и о внесении изменений в некоторые законодательные акты Российской Федерации» (далее — Федеральный закон № 214-ФЗ) предусматривают способы обеспечения исполнения обязательств по договору, в том числе уплату участнику денежных средств, причитающихся ему в возмещение убытков и (или) в качестве неустойки (штрафа, пеней) вследствие неисполнения, просрочки исполнения или иного ненадлежащего исполнения обязательства по передаче участнику объекта долевого строительства, и иных причитающихся ему в соответствии с договором и (или) федеральными законами денежных средств.

В силу ст. 13 Федерального закона № 214-ФЗ при государственной регистрации права собственности застройщика на объект незавершенного строительства такой объект считается находящимся в залоге у участников долевого строительства с момента такой регистрации.

Застройщик обязан зарегистрировать право собственности на объект незавершенного строительства при возникновении оснований для обращения взыскания на предмет залога. При уклонении застройщика от такой регистрации она осуществляется на основании решения суда, принятого по иску участника долевого строительства об обращении взыскания на предмет залога.

Особенности распределения денежных средств, вырученных от реализации заложенного имущества, определены в ст. 15 Федерального закона № 214-ФЗ. Согласно данной норме эти средства после удержания сумм, необходимых для покрытия расходов в связи с обращением взыскания на имущество и его реализацией, направляются на удовлетворение требований участников долевого строительства и залогодержателей. При недостатке денежных средств, вырученных от реализации заложенного имущества, они распределяются между участниками долевого строительства и залогодержателями пропорционально размерам их требований к моменту удовлетворения этих требований.