

Статья 201.8. -². Специальный банковский счет для финансирования строительства объекта незавершенного строительства

1. В целях финансирования строительства объекта незавершенного строительства застройщиком, а в случае прекращения полномочий его руководителя арбитражным управляющим от имени застройщика открывается специальный банковский счет застройщика.
 2. По договору банковского счета, указанного в пункте 1 настоящей статьи, денежные средства со специального банковского счета застройщика списываются с согласия арбитражного управляющего (в ходе наблюдения и финансового оздоровления) или по распоряжению арбитражного управляющего (в случае прекращения полномочий руководителя застройщика в ходе любой процедуры, применяемой в деле о банкротстве) только в целях произведения расчетов по обязательствам застройщика в соответствии с целями, предусмотренными статьей 18 Федерального закона от 30 декабря 2004 года № 214-ФЗ "Об участии в долевом строительстве многоквартирных домов и иных объектов недвижимости и о внесении изменений в некоторые законодательные акты Российской Федерации", и не могут быть списаны для погашения иных обязательств застройщика или обязательств арбитражного управляющего либо осуществляющих удовлетворение требований кредиторов лиц.
 3. На средства, находящиеся на специальном банковском счете застройщика в соответствии с настоящей статьей, не может быть обращено взыскание по иным обязательствам застройщика или обязательствам арбитражного управляющего либо осуществляющих удовлетворение требований кредиторов лиц.
 4. Сделки по распоряжению средствами, находящимися на специальном банковском счете застройщика, совершенные с нарушением требований настоящей статьи, могут быть признаны недействительными по требованию лиц, участвующих в деле о банкротстве, в порядке, предусмотренном статьей 61⁸ настоящего Федерального закона.";
- 10) в статье 201¹⁰:
- а) подпункт 2 пункта 3 после слов "для погашения текущих платежей," дополнить словами "связанных с судебными расходами по делу о банкротстве, выплатой вознаграждения арбитражному управляющему, оплатой деятельности лиц, привлечение которых арбитражным управляющим для исполнения возложенных на него обязанностей в деле о банкротстве в соответствии с настоящим Федеральным законом является обязательным,";
 - б) пункт 5 после слов "для погашения текущих платежей," дополнить словами "связанных с судебными расходами по делу о банкротстве, выплатой вознаграждения арбитражному управляющему, оплатой деятельности лиц, привлечение которых арбитражным управляющим для исполнения возложенных на него обязанностей в деле о банкротстве в соответствии с настоящим Федеральным законом является обязательным," после слов "совокупного размера" дополнить словом "указанных";
- 11) подпункт 4 пункта 3 статьи 201¹¹ после слов "для погашения текущих платежей," дополнить словами "указанных в подпункте 2 пункта 3 статьи 201¹⁰ настоящего Федерального закона,";
- 12) в пункте 1 статьи 201¹⁵ слова "201¹⁰ и 201¹¹" заменить словами "201¹⁰, 201¹¹ и 201¹⁵⁻¹";
- 13) параграф 7 дополнить статьями 201¹⁵⁻¹ и 201¹⁵⁻² следующего содержания:
- "Статья 201¹⁵⁻¹. Особенности урегулирования обязательств застройщика перед участниками строительства
1. При урегулировании обязательств застройщика применяется возмездная передача его имущества (в том числе имущественных прав) и обязательств иному застройщику, который будет являться

приобретателем (далее в целях настоящего параграфа - приобретатель). В качестве встречного представления приобретатель исполняет за застройщика полученные от него в порядке перевода долга обязательства перед участниками строительства по передаче жилых помещений.

К имуществу застройщика, которое может быть передано приобретателю в соответствии с настоящей статьей, относятся объекты незавершенного строительства и земельные участки (права на земельные участки), предназначенные для размещения объектов незавершенного строительства (далее соответственно - имущество, объект незавершенного строительства, земельный участок).

К обязательствам застройщика, которые могут быть переданы приобретателю в соответствии с настоящей статьей, относятся обязательства перед участниками строительства по передаче жилых помещений (далее - обязательства застройщика).

При наличии у застройщика нескольких объектов незавершенного строительства и обязательств перед участниками строительства, имеющими требования к застройщику о передаче жилых помещений в таких объектах, такие объекты и обязательства застройщика могут быть переданы отдельно одному или нескольким приобретателям.

Приобретателем может быть только юридическое лицо, отвечающее требованиям, предъявляемым к застройщику в соответствии с Федеральным законом от 30 декабря 2004 года № 214-ФЗ "Об участии в долевом строительстве многоквартирных домов и иных объектов недвижимости и о внесении изменений в некоторые законодательные акты Российской Федерации".

2. Передача объекта незавершенного строительства и обязательств застройщика в соответствии с настоящей статьей осуществляется с соблюдением условий, предусмотренных подпунктами 2 - 6 пункта 3, и требований, предусмотренных пунктами 5 - 7 и 10 статьи 201¹⁰ настоящего Федерального закона.

3. Если стоимость прав застройщика на объект незавершенного строительства и земельный участок, подлежащие передаче приобретателю, превышает совокупный размер требований участников строительства, включенных в реестр требований кредиторов и реестр требований о передаче жилых помещений, приобретатель обязан перечислить застройщику денежные средства в размере такого превышения.

4. Если стоимость прав застройщика на объект незавершенного строительства и земельный участок, подлежащие передаче приобретателю, меньше совокупного размера требований участников строительства, включенных в реестр требований кредиторов и реестр требований о передаче жилых помещений, приобретатель получает право требования к застройщику в размере образовавшейся разницы. Указанное право требования приобретателя подлежит включению в реестр требований кредиторов в составе третьей и (или) четвертой очереди кредиторов в соответствии с правилами, установленными статьей 201⁹ настоящего Федерального закона.

5. В случае передачи приобретателю одновременно нескольких объектов незавершенного строительства и земельного участка либо нескольких земельных участков производится зачет обязательств и требований, указанных в пунктах 3 и 4 настоящей статьи.

6. В ходе финансового оздоровления, внешнего управления, конкурсного производства лицо, имеющее намерение стать приобретателем объекта незавершенного строительства и земельного участка (прав на земельный участок) и исполнить обязательства застройщика перед участниками строительства, имеющими требования о передаче жилых помещений (далее - лицо, имеющее намерение стать приобретателем), направляет заявление о таком намерении (далее в настоящей статье - заявление о намерении) в арбитражный суд, рассматривающий дело о банкротстве, арбитражному управляющему и в уполномоченный Правительством Российской Федерации федеральный орган исполнительной власти, осуществляющий государственное регулирование в области долевого строительства многоквартирных домов и (или) иных объектов недвижимости (далее - исполнительный орган, уполномоченный Правительством Российской Федерации).

Заявление о намерении направляется и рассматривается в порядке, предусмотренном статьей 201¹⁵

настоящего Федерального закона, с учетом особенностей, установленных настоящей статьей.

7. К заявлению о намерении прилагаются документы, подтверждающие:

- 1) соответствие приобретателя требованиям, установленным Федеральным законом от 30 декабря 2004 года № 214-ФЗ "Об участии в долевом строительстве многоквартирных домов и иных объектов недвижимости и о внесении изменений в некоторые законодательные акты Российской Федерации";
- 2) возможность финансирования завершения строительства объекта незавершенного строительства (сведения о собственных средствах и сведения о размерах финансирования, необходимого для завершения строительства объекта незавершенного строительства).

8. В течение десяти дней с даты поступления арбитражному управляющему заявления о намерении наряду со сведениями, предусмотренными абзацем вторым пункта 2 статьи 201¹⁵ настоящего Федерального закона, арбитражный управляющий представляет в арбитражный суд и лицу, имеющему намерение стать приобретателем и направившему заявление о намерении, следующие сведения:

- 1) расчет суммы, необходимой для погашения задолженности по текущим платежам и требований кредиторов первой и второй очереди и определяемой в соответствии с пунктом 5 статьи 201¹⁰ настоящего Федерального закона на дату направления заявления о намерении в арбитражный суд (в том числе сведения об общем размере соответствующей задолженности, сведения о стоимости прав застройщика на объект незавершенного строительства и земельный участок и сведения о стоимости имущества застройщика, которое остается у него после передачи объекта незавершенного строительства);
- 2) соотношение стоимости прав застройщика на объект незавершенного строительства и земельный участок и совокупного размера требований участников строительства, включенных в реестр требований кредиторов и реестр требований о передаче жилых помещений.

9. В случае передачи приобретателю одновременно нескольких объектов незавершенного строительства и земельного участка либо земельных участков арбитражным управляющим предоставляются также сведения о соотношении совокупной стоимости прав застройщика на такие объекты и земельный участок либо земельные участки и совокупного размера требований участников строительства, включенных в реестр требований кредиторов и реестр требований о передаче жилых помещений.

10. Исполнительный орган, уполномоченный Правительством Российской Федерации, представляет в арбитражный суд заключение о возможности или невозможности передачи имущества и обязательств застройщика лицу, имеющему намерение стать приобретателем, в течение десяти дней с даты поступления заявления о намерении. При подготовке заключения оценивается возможность передачи объектов незавершенного строительства и земельного участка либо земельных участков и обязательств застройщика нескольким приобретателям. Порядок и основания принятия исполнительным органом, уполномоченным Правительством Российской Федерации, соответствующего заключения определяются Правительством Российской Федерации.

11. По результатам рассмотрения заявления о намерении арбитражный суд выносит определение:

- 1) об удовлетворении заявления о намерении в случае соблюдения условий, предусмотренных пунктами 2 - 5 настоящей статьи, а также при отсутствии предусмотренного статьей 201¹⁰ настоящего Федерального закона ходатайства о погашении требований участников строительства путем передачи прав застройщика на объект незавершенного строительства и земельный участок созданным участниками строительства жилищно-строительному кооперативу или иному специализированному потребительскому кооперативу либо отказа в удовлетворении такого ходатайства и при наличии заключения исполнительного органа, уполномоченного Правительством Российской Федерации, о возможности передачи имущества и обязательств застройщика лицу, имеющему намерение стать приобретателем;
- 2) об отказе в удовлетворении заявления о намерении в случаях несоблюдения условий,

предусмотренных пунктами 2 - 5 настоящей статьи, и (или) наличия заключения исполнительного органа, уполномоченного Правительством Российской Федерации, о невозможности передачи имущества и обязательств застройщика лицу, имеющему намерение стать приобретателем.

12. В определении арбитражного суда об удовлетворении заявления о намерении указываются:

- 1) наименование приобретателя, его основной государственный регистрационный номер и идентификационный номер налогоплательщика;
- 2) размер требований кредиторов, указанных в пункте 1 статьи 201¹⁵ настоящего Федерального закона, и срок перечисления приобретателем денежных средств в таком размере на специальный банковский счет застройщика в порядке, предусмотренном статьей 201¹⁵ настоящего Федерального закона;
- 3) соотношение стоимости прав застройщика на объект незавершенного строительства и земельный участок и совокупного размера требований участников строительства, включенных в реестр требований кредиторов и реестр требований о передаче жилых помещений, размер денежных средств и срок их перечисления приобретателем на основной счет застройщика в случае, если такая обязанность возникает у приобретателя в соответствии с пунктом 3 настоящей статьи, или размер требований приобретателя, подлежащих включению в реестр требований кредиторов в соответствии с пунктом 4 настоящей статьи;
- 4) сведения, идентифицирующие объект незавершенного строительства и земельный участок;
- 5) иная необходимая для перечисления приобретателем денежных средств на соответствующий счет застройщика информация.

13. В течение срока, установленного в определении арбитражного суда об удовлетворении заявления о намерении, приобретатель перечисляет денежные средства в указанном в этом определении размере.