

Статья 15. О внесении изменений в Федеральный закон "О несостоятельности (банкротстве)"

Внести в Федеральный закон от 26 октября 2002 года № 127-ФЗ "О несостоятельности (банкротстве)" (Собрание законодательства Российской Федерации, 2002, № 43, ст. 4190; 2009, № 1, ст. 4; № 29, ст. 3632; 2011, № 29, ст. 4301; № 49, ст. 7015, 7024; 2012, № 53, ст. 7619; 2013, № 27, ст. 3481; № 52, ст. 6979; 2015, № 1, ст. 29, 35; № 27, ст. 3945, 3977; № 29, ст. 4362; 2016, № 1, ст. 11, 29; № 27, ст. 4237) следующие изменения:

1) в пункте 2¹ статьи 7 слова "- кредитной организации" заменить словами ", должника, работника, бывшего работника должника", слова "абзацем вторым пункта 2 статьи 7 настоящего Федерального закона" заменить словами "пунктом 2 настоящей статьи";

2) статью 41 дополнить пунктом 7 следующего содержания:

"7. Уведомление о направлении в арбитражный суд заявления уполномоченного органа о признании должника банкротом подлежит обязательному опубликованию путем включения его в Единый федеральный реестр сведений о фактах деятельности юридических лиц в течение пяти рабочих дней с даты направления заявления в арбитражный суд.";

3) в статье 201¹:

а) пункт 1 дополнить подпунктом 2¹ следующего содержания:

"2¹) участник долевого строительства - гражданин, являющийся участником строительства и имеющий требование к застройщику на основании договора участия в долевом строительстве, заключенного в соответствии с законодательством об участии в долевом строительстве многоквартирных домов и (или) иных объектов недвижимости, по которому застройщиком осуществлены обязательные отчисления (взносы) в компенсационный фонд, публично-правовая компания "Фонд защиты прав граждан - участников долевого строительства" (далее - Фонд), к которой перешло право требования по договору участия в долевом строительстве в результате осуществления выплаты в соответствии с настоящим Федеральным законом;"

б) дополнить пунктами 2¹ - 2⁷ следующего содержания:

"2¹. Конкурсными управляющими (внешними управляющими) в деле о банкротстве застройщика, который осуществлял взносы в компенсационный фонд в соответствии с законодательством об участии в долевом строительстве многоквартирных домов и (или) иных объектов недвижимости, утверждаются арбитражные управляющие, соответствующие установленным настоящим Федеральным законом требованиям и аккредитованные Фондом.

Аккредитация арбитражного управляющего в качестве конкурсного управляющего (внешнего управляющего) при банкротстве застройщиков осуществляется Фондом на основании заявления арбитражного управляющего в течение тридцати дней со дня его поступления. К указанному заявлению прилагаются документы, подтверждающие соответствие заявителя требованиям к аккредитации, установленным настоящим параграфом.

Порядок рассмотрения заявлений об аккредитации арбитражных управляющих в качестве конкурсных управляющих (внешних управляющих) при банкротстве застройщиков, аккредитации, аннулирования аккредитации, отказа в продлении аккредитации определяется регулирующим органом.

2². Обязательными условиями аккредитации Фондом арбитражных управляющих в качестве конкурсных управляющих (внешних управляющих) при банкротстве застройщика являются:

1) соответствие требованиям к арбитражным управляющим, установленным настоящим Федеральным законом;

2) наличие стажа работы на руководящих должностях в сфере строительства и реконструкции объектов капитального строительства не менее трех лет либо осуществление обязанностей арбитражного управляющего в процедуре, применяемой в деле о банкротстве застройщика (не менее трех процедур);

3) отсутствие в течение трех лет, предшествующих аккредитации, нарушений законодательства Российской Федерации о несостоятельности (банкротстве), приведших к существенному ущемлению прав кредиторов, необоснованному расходованию конкурсной массы застройщика, непропорциональному удовлетворению требований кредиторов, а также отсутствие случаев отстранения от исполнения обязанностей арбитражного управляющего, связанных с неисполнением или ненадлежащим исполнением таких обязанностей.

2³. Правительством Российской Федерации могут быть установлены дополнительные требования к условиям аккредитации арбитражных управляющих в качестве конкурсных управляющих (внешних управляющих) при банкротстве застройщиков.

Срок действия аккредитации арбитражного управляющего в качестве конкурсного управляющего (внешнего управляющего) при банкротстве застройщика составляет три года. Продление срока действия аккредитации осуществляется Фондом на основании направляемых в Фонд за тридцать дней до истечения срока действия аккредитации заявлений арбитражных управляющих. Фонд выдает арбитражному управляющему, аккредитованному в качестве конкурсного управляющего (внешнего управляющего) при банкротстве застройщиков, свидетельство об аккредитации.

В случае аннулирования Фондом аккредитации арбитражного управляющего, аккредитованного Фондом, или отказа в продлении срока аккредитации такой арбитражный управляющий отстраняется арбитражным судом от исполнения своих обязанностей на основании заявления лица, участвующего в деле о банкротстве.

2⁴. При подаче заявления о признании застройщика банкротом в нем указываются кандидатура арбитражного управляющего, аккредитованного Фондом, наименование и адрес саморегулируемой организации, членом которой является указанный арбитражный управляющий.

2⁵. В случае освобождения или отстранения арбитражного управляющего от исполнения возложенных на него обязанностей, в том числе по жалобе Фонда на неисполнение или ненадлежащее исполнение арбитражным управляющим возложенных на него обязанностей в деле о банкротстве, арбитражный суд назначает арбитражного управляющего по правилам пункта 6 статьи 45 настоящего Федерального закона из арбитражных управляющих, аккредитованных Фондом.

2⁶. Фонд, в том числе в случаях, если он не является кредитором застройщика, обладает правом на обращение в арбитражный суд с заявлением о признании застройщика банкротом.

При обращении Фонда в арбитражный суд с заявлением о признании застройщика банкротом принимаются во внимание представленные им доказательства наличия признаков неплатежеспособности и (или) недостаточности имущества застройщика, предусмотренных настоящим Федеральным законом. При этом не применяются положения, предусмотренные пунктами 2 и 2¹ статьи 7 и пунктами 8 и 9 статьи 42 настоящего Федерального закона.

В случае, если до назначенного судом заседания на рассмотрение арбитражного суда поступают заявления о признании должника банкротом от других лиц, все поступившие заявления рассматриваются арбитражным судом в качестве заявлений о вступлении в дело о банкротстве. Данные заявления должны быть рассмотрены в течение пятнадцати дней с даты судебного заседания по рассмотрению заявления Фонда в случае подачи им такого заявления.

В случае применения при банкротстве должника правил настоящего параграфа арбитражный суд направляет определение о принятии заявления о признании должника банкротом в Фонд, который вправе участвовать в судебном заседании по рассмотрению обоснованности заявления о признании застройщика банкротом.

2⁷. При рассмотрении дела о банкротстве застройщика предусмотренные настоящим Федеральным

законом наблюдение и финансовое оздоровление не применяются.

Арбитражный суд рассматривает обоснованность заявления о признании должника банкротом по правилам статьи 48 настоящего Федерального закона с учетом особенностей, установленных настоящим параграфом.

По результатам рассмотрения обоснованности заявления о признании должника банкротом арбитражный суд:

принимает решение о признании требований заявителя обоснованными, о признании должника банкротом и об открытии конкурсного производства;

выносит определение об отказе в признании должника банкротом и об оставлении такого заявления без рассмотрения;

принимает решение об отказе в признании должника банкротом и о прекращении производства по делу о банкротстве.

Указанные акты арбитражного суда могут быть обжалованы.

Конкурсное производство вводится сроком на один год. Срок конкурсного производства может продлеваться по ходатайству лица, участвующего в деле о банкротстве застройщика, до шести месяцев.";

в) в пункте 3:

абзац третий изложить в следующей редакции:

"Если сведения о том, что должник является застройщиком, становятся известны арбитражному суду после возбуждения дела о банкротстве, арбитражный суд:";

дополнить абзацами следующего содержания:

"принимает по ходатайству лица, участвующего в деле о банкротстве, или по собственной инициативе решение о признании должника банкротом и об открытии конкурсного производства либо выносит определение в случае, если указанные сведения стали известны после признания должника банкротом, в которых указывает на применение при банкротстве должника правил настоящего параграфа;

освобождает арбитражного управляющего от исполнения возложенных на него обязанностей в деле о банкротстве застройщика, если такой арбитражный управляющий не аккредитован Фондом. В указанном случае лицо, заявление которого о признании должника банкротом было признано обоснованным, представляет в арбитражный суд кандидатуру арбитражного управляющего, аккредитованного Фондом.

Сведения, содержащиеся в указанных в настоящем пункте решении или определении, подлежат опубликованию конкурсным управляющим в порядке, установленном статьей 28 настоящего Федерального закона. Указанные решение или определение могут быть обжалованы.";

г) дополнить пунктом 3¹ следующего содержания:

"3¹. Фонд вправе обращаться в арбитражный суд с заявлениями об оспаривании сделок застройщика по основаниям и в порядке, которые предусмотрены главой III¹ настоящего Федерального закона.";

д) пункт 7 изложить в следующей редакции:

"7. С даты возбуждения производства по делу о банкротстве застройщика и до даты признания его банкротом застройщик обязан при заключении договора, предусматривающего передачу жилого помещения, а также при принятии денежных средств по ранее заключенным договорам, предусматривающим передачу жилого помещения, предварительно письменно сообщать им, что в отношении его возбуждено дело о банкротстве.";

е) в пункте 8 слово "наблюдения" заменить словами "внешнего управления, решение о признании должника банкротом и об открытии конкурсного производства", слово "направляется" заменить словом "направляются";

ж) дополнить пунктом 8¹ следующего содержания:

"8¹. Первое собрание кредиторов проводится не ранее четырех месяцев с даты принятия решения о

признании должника банкротом и об открытии конкурсного производства.

В случае, если у застройщика имеются объекты строительства, в отношении которых были уплачены взносы в Фонд, первое собрание кредиторов проводится не позднее месяца после принятия решений собранием участников долевого строительства в соответствии со статьей 201¹²⁻¹ настоящего Федерального закона.

Участники строительства, требования которых включены в реестр требований кредиторов, при участии в собраниях кредиторов обладают числом голосов, определяемым исходя из суммы, уплаченной участником строительства застройщику по договору, предусматривающему передачу жилого помещения, и (или) стоимости переданного застройщику имущества, а также размера убытков в виде реального ущерба, определенного в соответствии с пунктом 2 статьи 201⁵ настоящего Федерального закона.";

4) в статье 201²:

а) пункт 1 дополнить словами ", и Фонд в случае, если застройщиком были уплачены обязательные отчисления (взносы) в компенсационный фонд в соответствии с законодательством об участии в долевом строительстве многоквартирных домов и (или) иных объектов недвижимости";

б) в пункте 2 слова "Указанному в пункте 1 настоящей статьи органу власти" заменить словами "Указанным в пункте 1 настоящей статьи органу власти и Фонду";

5) пункт 1 статьи 201³ после слов "в виде запрета на" дополнить словами "расторжение арендодателем договора аренды земельного участка с застройщиком,";

б) статью 201⁴ изложить в следующей редакции:

"Статья 201⁴. Особенности предъявления участниками строительства требований при банкротстве застройщика

1. С даты принятия арбитражным судом решения о признании должника банкротом и об открытии конкурсного производства в отношении застройщика в ходе внешнего управления в деле о банкротстве застройщика требования о передаче жилых помещений, в том числе возникшие после даты принятия заявления о признании должника банкротом, и (или) денежные требования участников строительства могут быть предъявлены к застройщику только в рамках дела о банкротстве застройщика с соблюдением установленного настоящим параграфом порядка предъявления требований к застройщику. С даты открытия конкурсного производства исполнение исполнительных документов по требованиям участников строительства, предусмотренным настоящим пунктом, прекращается.

2. Руководитель застройщика в течение десяти календарных дней с даты утверждения конкурсного управляющего обязан обеспечить передачу сведений о всех участниках строительства конкурсному управляющему. Конкурсный управляющий в пятидневный срок с даты получения сведений от руководителя застройщика уведомляет всех выявленных участников строительства об открытии конкурсного производства и о возможности предъявления участниками строительства требований о передаче жилых помещений и денежных требований и о сроке предъявления таких требований.

3. Денежные требования участников строительства и требования участников строительства о передаче жилых помещений (далее - требования участников строительства) предъявляются конкурсному управляющему.

Конкурсный управляющий рассматривает требования участников строительства и включает их в реестр требований о передаче жилых помещений, который является частью реестра требований кредиторов, в порядке, предусмотренном настоящей статьей.

4. Реестр требований кредиторов подлежит закрытию по истечении трех месяцев с даты опубликования сведений о признании должника банкротом и об открытии конкурсного производства. Требования участников строительства включаются в реестр требований о передаче жилых помещений при предъявлении указанных требований не позднее трех месяцев со дня получения уведомления конкурсного управляющего, предусмотренного пунктом 2 настоящей статьи,

независимо от даты закрытия такого реестра. В случае пропуска указанного в настоящем пункте срока по уважительной причине он может быть восстановлен арбитражным судом.

Конкурсный управляющий обязан обеспечить лицам, участвующим в деле о банкротстве, возможность ознакомления с реестром требований о передаче жилых помещений и основаниями для включения требований участников строительства в такой реестр. Возражения лиц, участвующих в деле о банкротстве застройщика, могут быть заявлены в течение пятнадцати рабочих дней со дня закрытия реестра требований кредиторов либо со дня включения требований участников строительства в реестр требований о передаче жилых помещений, если такие требования в соответствии с настоящей статьей включены после закрытия реестра, в арбитражный суд, рассматривающий дело о банкротстве, который рассматривает такие возражения в порядке, установленном статьей 60 настоящего Федерального закона.

5. Расходы конкурсного управляющего на уведомление кредиторов о предъявлении требований о передаче жилых помещений и (или) денежных требований осуществляются им за счет должника.

6. Наряду с приложением вступивших в силу решений суда, арбитражного суда, определений о выдаче исполнительного листа на принудительное исполнение решений третейского суда или иных судебных актов и (или) подлинных документов либо их надлежащим образом заверенных копий, подтверждающих обоснованность этих требований, конкурсному управляющему должны быть представлены документы, подтверждающие факт полной или частичной оплаты, осуществленной участником строительства во исполнение своих обязательств перед застройщиком по договору, предусматривающему передачу жилого помещения.

7. Конкурсный управляющий рассматривает предъявленное в ходе дела о банкротстве требование участника строительства и по результатам его рассмотрения не позднее чем в течение тридцати рабочих дней со дня получения такого требования вносит его в реестр требований о передаче жилых помещений в случае обоснованности предъявленного требования.

В тот же срок конкурсный управляющий уведомляет соответствующего участника строительства о включении его требования в реестр требований о передаче жилых помещений, или об отказе в таком включении, или о включении в реестр требования в неполном объеме. При включении требований участников строительства конкурсным управляющим учитывается размер убытков в виде реального ущерба, определенный в соответствии с пунктом 2 статьи 201⁵ настоящего Федерального закона, независимо от предъявления участником строительства соответствующего требования в части убытков.

Если после включения конкурсным управляющим требования участника строительства в реестр требований о передаче жилых помещений в соответствии с пунктом 3 настоящей статьи конкурсному управляющему станут известны обстоятельства, свидетельствующие о необоснованном включении такого требования, о наличии которых он не знал и не должен был знать на момент его включения в реестр, конкурсный управляющий вправе обратиться в арбитражный суд с заявлением об исключении этого требования из реестра полностью или частично. Принятое по результатам рассмотрения этого заявления определение может быть обжаловано.

8. Возражения по результатам рассмотрения конкурсным управляющим требования участника строительства могут быть заявлены в арбитражный суд участником строительства не позднее чем в течение пятнадцати рабочих дней со дня получения участником строительства уведомления конкурсного управляющего о результатах рассмотрения этого требования. К указанным возражениям должны быть приложены документы, подтверждающие направление конкурсному управляющему копий возражений и приложенных к возражениям документов.

9. Требования участников строительства, возражения по которым не заявлены в срок, предусмотренный пунктом 8 настоящей статьи, считаются установленными в размере, составе и порядке, которые определены конкурсным управляющим.

10. Требования участников строительства, по которым заявлены возражения, рассматриваются

арбитражным судом в порядке, установленном статьей 60 настоящего Федерального закона. По результатам такого рассмотрения выносится определение арбитражного суда о включении или об отказе во включении указанных требований в реестр требований о передаче жилых помещений. Копия определения о включении или об отказе во включении указанных требований в реестр требований о передаче жилых помещений направляется лицу, заявившему возражения, и конкурсному управляющему не позднее дня, следующего за днем вынесения определения арбитражного суда.

Определение арбитражного суда о включении или об отказе во включении требований участников строительства в реестр требований о передаче жилых помещений может быть обжаловано.

11. Требование участника строительства, установленное соответствующим определением арбитражного суда, включается конкурсным управляющим в реестр требований о передаче жилых помещений не позднее дня, следующего за днем получения копии указанного определения конкурсным управляющим, о чем участник строительства уведомляется конкурсным управляющим в течение трех рабочих дней со дня внесения соответствующей записи в реестр требований о передаче жилых помещений.

12. В случае перехода требования участника строительства, включенного конкурсным управляющим в реестр требований о передаче жилых помещений в соответствии с пунктом 3 настоящей статьи, замена кредитора в реестре производится конкурсным управляющим (внешним управляющим) в порядке, предусмотренном настоящей статьей.

13. Участники строительства, требования которых включены в реестр требований о передаче жилых помещений, имеют право участвовать с правом голоса в собраниях кредиторов.

Участники строительства имеют право предъявлять возражения относительно требований других кредиторов в порядке, установленном статьей 100 настоящего Федерального закона.

14. Требования участников строительства, возникшие после даты принятия заявления о признании должника банкротом, предъявляются в порядке, установленном настоящей статьей, для целей включения в реестр требований о передаче жилых помещений независимо от даты закрытия реестра требований кредиторов. Участники строительства, требования которых возникли после даты принятия заявления о признании должника банкротом и включены в реестр требований о передаче жилых помещений, имеют право участвовать с правом голоса в собраниях участников строительства, а также в собраниях кредиторов по вопросам, предусмотренным пунктом 9 статьи 201¹ и пунктом 4 статьи 201¹⁵⁻³ настоящего Федерального закона.";

7) в статье 201⁵:

а) наименование изложить в следующей редакции:

"Статья 201⁵. Особенности установления денежных требований участников строительства";

б) в пункте 2:

в абзаце первом слова "(определенной на дату введения процедуры, применяемой в деле о банкротстве к застройщику, в рамках которой предъявлено требование участника строительства)" заменить словами "(определенной на дату введения первой процедуры, применяемой в деле о банкротстве к застройщику)", дополнить предложением следующего содержания: "В случае, если обязательство по оплате жилого помещения участником строительства исполнено не в полном объеме, размер указанного реального ущерба учитывается в размере, пропорциональном исполненной части обязательства.";

в абзаце втором слова "(определенной на дату введения процедуры, применяемой в деле о банкротстве к застройщику, в рамках которой предъявлено требование участника строительства)" заменить словами "(определенной на дату введения первой процедуры, применяемой в деле о банкротстве к застройщику)";

абзац третий изложить в следующей редакции:

"Стоимость переданного застройщику имущества и стоимость жилого помещения, которое должно

было быть передано участнику строительства, определяются оценщиком, привлекаемым конкурсным управляющим за счет застройщика. Стоимость жилого помещения рассчитывается исходя из общей площади жилого помещения, подлежащего передаче участнику строительства, и показателя рыночной стоимости одного квадратного метра в соответствующем объекте строительства. Соответствующий отчет об оценке направляется конкурсным управляющим участнику строительства и в арбитражный суд. Участник строительства вправе при установлении его требования доказывать в порядке, предусмотренном статьей 60 настоящего Федерального закона, иной размер стоимости переданного застройщику имущества и стоимости жилого помещения, в том числе на основании иного отчета об оценке.";

в) в пункте 3 слово "кредиторов" заменить словами "о передаче жилых помещений";

г) в пункте 4 слова "по договору участия в долевом строительстве 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", " исключить, слово "арбитражный" заменить словом "конкурсный";

8) статью 201⁶ признать утратившей силу;

9) пункт 1 статьи 201⁷ дополнить подпунктом 4 следующего содержания:

"4) сведения об уплате застройщиком по договору участия в долевом строительстве взноса в компенсационный фонд в соответствии с законодательством об участии в долевом строительстве многоквартирных домов и (или) иных объектов недвижимости.";

10) в статье 201⁸:

а) в наименовании слово "Рассмотрение" заменить словами "Правила рассмотрения";

б) в абзаце первом пункта 1 слова "С даты вынесения арбитражным судом определения о введении наблюдения в отношении застройщика, в ходе проведения наблюдения и всех последующих" заменить словами "С даты принятия арбитражным судом решения о признании должника банкротом и об открытии конкурсного производства в отношении застройщика, в ходе проведения";

в) в пункте 6 слова "арбитражного управляющего" заменить словами "конкурсного управляющего";

г) дополнить пунктом 9 следующего содержания:

"9. Правила настоящей статьи не применяются при рассмотрении требований участников строительства при включении их в реестр требований о передаче жилых помещений.";

11) статью 201⁸⁻¹ изложить в следующей редакции:

"Статья 201⁸⁻¹. Финансирование мероприятий по завершению строительства

1. Мероприятия по завершению строительства объектов незавершенного строительства, в отношении которых привлекались средства участников долевого строительства, могут осуществляться за счет средств Фонда либо целевого займа (кредита), выдаваемого застройщику Фондом и (или) третьими лицами. Такие целевые займы (кредиты) могут быть обеспечены залогом объектов незавершенного строительства и земельных участков (прав на земельные участки). Требования по таким займам (кредитам) погашаются в составе третьей очереди требований по текущим платежам.

2. Сделки, указанные в пункте 1 настоящей статьи, а также договоры, предусматривающие передачу жилых и нежилых помещений в объекте незавершенного строительства, заключенные конкурсным управляющим (внешним управляющим) от имени застройщика, не могут быть признаны недействительными на основании пункта 1 статьи 61² настоящего Федерального закона, за исключением случая, если будет доказано, что цена сделки и (или) иные ее условия на момент заключения существенно в худшую для застройщика сторону отличаются от цены и (или) иных условий, при которых в сравнимых обстоятельствах совершаются аналогичные сделки в случае банкротства застройщика.";

12) в статье 201⁸⁻²:

а) пункты 1 и 2 изложить в следующей редакции:

"1. В случае заключения конкурсным управляющим (внешним управляющим) в ходе конкурсного производства (внешнего управления) договоров, предусматривающих передачу жилых и нежилых помещений в объекте незавершенного строительства, и (или) принятия Фондом решения о финансировании мероприятий по завершению строительства объектов незавершенного строительства в целях финансирования строительства объекта незавершенного строительства конкурсным управляющим (внешним управляющим) от имени застройщика открывается специальный банковский счет застройщика, на который подлежат зачислению денежные средства по таким сделкам.

2. По договору банковского счета, указанного в пункте 1 настоящей статьи, денежные средства со специального банковского счета застройщика списываются только по распоряжению конкурсного управляющего (внешнего управляющего) и только в целях произведения расчетов по текущим обязательствам застройщика в соответствии с целями, предусмотренными статьями 18 и 18¹ 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". Иное целевое назначение списания денежных средств со специального банковского счета для финансирования строительства объекта незавершенного строительства может быть установлено арбитражным судом по результатам рассмотрения ходатайства конкурсного управляющего (внешнего управляющего) об этом. Для целей использования денежных средств, находящихся на специальном банковском счете для финансирования строительства, положения пункта 2 статьи 134 настоящего Федерального закона не применяются.";

б) в пункте 3 слова "или обязательствам арбитражного управляющего либо осуществляющих удовлетворение требований кредиторов лиц" заменить словами ", за исключением предусмотренных пунктом 2 настоящей статьи";

13) в статье 201⁹:

а) подпункт 3 пункта 1 изложить в следующей редакции:

"3) в третью очередь производятся расчеты в следующем порядке:

в первую очередь - по денежным требованиям граждан - участников строительства, за исключением требований, указанных в абзаце четвертом настоящего подпункта;

во вторую очередь - по требованиям Фонда, которые перешли к нему в результате осуществления выплат гражданам - участникам долевого строительства в соответствии со статьей 201¹²⁻¹

настоящего Федерального закона;

в третью очередь - по денежным требованиям граждан - участников строительства по возмещению убытков, установленных в соответствии с пунктом 2 статьи 201⁵ настоящего Федерального закона.";

б) пункты 1¹ и 1² изложить в следующей редакции:

"1¹. Требования кредиторов, приобретенные в связи с финансированием строительства объекта незавершенного строительства на основании сделок, заключенных с учетом требований статей 201⁸⁻¹ и 201⁸⁻² настоящего Федерального закона, а также требования участников строительства, возникшие после даты принятия заявления о признании должника банкротом, включаются в реестр требований о передаче жилых помещений независимо от даты закрытия такого реестра и погашаются в составе третьей очереди требований по текущим платежам.

1². При получении участником долевого строительства по требованию (части требования), включенному в реестр требований о передаче жилых помещений, выплаты, произведенной Фондом в соответствии со статьей 201¹²⁻¹ настоящего Федерального закона, конкурсный управляющий вносит в реестр требований о передаче жилых помещений сведения о переходе к Фонду требования о передаче жилого помещения.";

в) пункт 3 изложить в следующей редакции:

"3. Требования кредиторов по обязательствам, обеспеченным залогом имущества должника, в

случае, если предметом залога являются объект строительства, принадлежащий застройщику на праве собственности, и (или) земельный участок, принадлежащий застройщику на праве собственности или ином праве (в том числе аренды, субаренды), удовлетворяются за счет стоимости такого предмета залога в порядке, установленном статьей 201¹⁴ настоящего Федерального закона."; 14) в статье 201¹⁰:

а) в пункте 1:

в абзаце первом слова "В ходе финансового оздоровления, внешнего управления, конкурсного производства в случае наличия у застройщика объекта незавершенного строительства арбитражный управляющий не ранее чем через два месяца и не позднее чем через шесть месяцев с даты его утверждения" заменить словами "В случае наличия у застройщика объекта незавершенного строительства конкурсный управляющий не позднее чем через три месяца со дня истечения срока для предъявления требований участников строительства, установленного пунктом 4 статьи 201⁴ настоящего Федерального закона,";

в абзаце втором слова "арбитражный управляющий" заменить словами "конкурсный управляющий";

б) в абзаце первом пункта 2 слово "арбитражного" заменить словом "конкурсного";

в) в пункте 3:

в подпункте 1 слова "реестр требований кредиторов и" исключить;

в подпункте 2 слово "арбитражному" заменить словом "конкурсному", слово "арбитражным" заменить словом "конкурсным";

в подпункте 4 слова "реестр требований кредиторов и" исключить;

г) в пункте 4 слова "реестр требований кредиторов и" исключить;

д) в пункте 5 слово "арбитражному" заменить словом "конкурсному", слова "арбитражным управляющим" заменить словами "конкурсным управляющим";

е) в абзаце первом пункта 7 слова "реестр требований кредиторов и" исключить, слово "арбитражному" заменить словом "конкурсному";

ж) в пункте 8:

в подпункте 2 слова "реестр требований кредиторов и" исключить;

подпункт 3 дополнить предложением следующего содержания: "Если участник строительства исполнил обязательство по оплате жилого помещения не в полном объеме, в качестве паевого взноса он также обязан внести денежные средства в размере неисполненной части обязательства.";

з) в пункте 9 слова "реестр требований кредиторов и" исключить;

и) в абзаце первом пункта 11 слова "реестром требований кредиторов и" исключить;

к) абзац первый пункта 13 дополнить словами "либо в составе третьей очереди требований по текущим платежам";

л) в пункте 14:

в абзаце втором слова "реестр требований кредиторов и" исключить;

абзац четвертый изложить в следующей редакции:

"На основании определения арбитражного суда о передаче объекта незавершенного строительства погашенные в соответствующей части требования участников строительства исключаются конкурсным управляющим из реестра требований о передаче жилых помещений.";

абзац пятый дополнить словами "либо в составе третьей очереди требований по текущим платежам";

м) в пункте 15:

в абзаце первом слово "арбитражным" заменить словом "конкурсным";

в абзаце втором слова "арбитражного управляющего" заменить словами "конкурсного управляющего";

н) пункт 16 дополнить абзацем следующего содержания:

"Решением собрания участников строительства может быть предусмотрено создание одного

кооператива в отношении нескольких объектов незавершенного строительства. В случае разной стоимости передаваемых объектов незавершенного строительства в связи с разной степенью их готовности решением собрания участников строительства может быть предусмотрена обязанность кооператива перечислить другому кооперативу денежные средства в размере такой разницы.";

о) дополнить пунктом 18 следующего содержания:

"18. Правила настоящей статьи применяются также в ходе внешнего управления.";

15) в статье 201¹¹:

а) в пункте 1 слова "арбитражный управляющий не ранее чем через два месяца и не позднее чем через шесть месяцев с даты его утверждения (при завершении строительства в ходе конкурсного производства не позднее чем через шесть месяцев с даты его завершения)" заменить словами "а также при завершении строительства в ходе процедуры, применяемой в деле о банкротстве, конкурсный управляющий не ранее чем через три месяца со дня истечения срока для предъявления требований участников строительства, установленного пунктом 4 статьи 201⁴ настоящего Федерального закона,";

б) в пункте 2:

в абзаце первом слово "арбитражного" заменить словом "конкурсного";

в абзаце втором слово "арбитражного" заменить словом "конкурсного";

в) в пункте 3:

в подпункте 3 слова "реестр требований кредиторов и" исключить;

в подпункте 6 слова "реестр требований кредиторов и" исключить, дополнить предложением следующего содержания: "Участник строительства должен полностью оплатить цену договора, предусматривающего передачу жилого помещения.";

г) в абзаце первом пункта 4 слова "реестром требований кредиторов и" исключить;

д) в пункте 7:

в абзаце втором слово "арбитражным" заменить словом "конкурсным", слова ", а также погашаются в соответствующей части денежные требования в реестре требований кредиторов" исключить;

абзац третий признать утратившим силу;

е) дополнить пунктом 8¹ следующего содержания:

"8¹. Арбитражный суд вправе вынести определение о признании права собственности участника строительства на жилое помещение в предусмотренном пунктом 8 настоящей статьи случае при отсутствии документа о передаче жилого помещения, если в отношении значительной части жилых помещений в соответствующем многоквартирном доме, но не менее одной трети от общего числа жилых помещений в таком доме соблюдается хотя бы одно из следующих условий:

право собственности участника строительства на жилое помещение признано вступившим в законную силу судебным актом;

осуществлена государственная регистрация права собственности участника строительства на жилое помещение в соответствии с законодательством Российской Федерации о государственной регистрации прав на недвижимое имущество.

Если в отношении одного и того же жилого помещения имеются требования нескольких участников строительства, право собственности на жилое помещение в соответствии с настоящим пунктом может быть признано арбитражным судом у участника строительства, денежные средства которого привлекались в соответствии с частью 2 статьи 1 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".";

ж) дополнить пунктом 11 следующего содержания:

"11. Правила настоящей статьи применяются также в ходе внешнего управления.";

16) в статье 201¹²:

а) в пункте 1 цифры "12 - 15" заменить цифрами "12, 13 - 15";

б) дополнить пунктом 1¹ следующего содержания:

"1¹. По решению конкурсного управляющего (внешнего управляющего) в случае, если количество участников строительства превышает пятьсот, собрание участников строительства может быть проведено без совместного присутствия участников строительства в форме заочного голосования. Одновременно с включением в Единый федеральный реестр сведений о банкротстве сведений об опубликовании сообщения о проведении собрания участников строительства в форме заочного голосования включению в указанный реестр подлежат бюллетени для голосования без опубликования в официальном издании.

Участники строительства заполняют бюллетени для голосования и направляют их конкурсному управляющему (внешнему управляющему) в порядке, указанном в сообщении о проведении собрания участников строительства в форме заочного голосования.

При подведении итогов голосования и принятии собранием участников строительства решений учитываются бюллетени для голосования, заполненные участниками строительства и полученные конкурсным управляющим (внешним управляющим) не позднее даты проведения такого собрания.";

в) в пункте 2 слова "реестр требований кредиторов и" исключить, дополнить словами ", а также Фонд, требования которого возникли в результате выплаты возмещения участникам долевого строительства в соответствии со статьей 201¹²⁻¹ настоящего Федерального закона";

г) в пункте 3 слова "реестр требований кредиторов и" исключить;

д) в пункте 4 слова "имеющих право голоса на этом собрании" заменить словами "участвующих в голосовании по соответствующему вопросу", дополнить предложением следующего содержания: "Собрание участников строительства правомочно в случае, если в нем участвуют не менее трети от общего числа участников строительства, которые обладают более чем половиной голосов от общего числа голосов участников строительства.";

17) дополнить статьей 201¹²⁻¹ следующего содержания:

"Статья 201¹²⁻¹. Особенности удовлетворения требований участников долевого строительства

1. В случае, если у застройщика имеются объекты незавершенного строительства, в отношении которых были уплачены обязательные отчисления (взносы) в Фонд, требования участников долевого строительства в отношении таких объектов удовлетворяются с учетом особенностей настоящей статьи.

Участник строительства, являющийся юридическим лицом, не имеет требований о передаче жилого помещения в объекте строительства, в отношении которого застройщиком были уплачены обязательные отчисления (взносы) в Фонд, денежные требования такого участника удовлетворяются в составе четвертой очереди.

2. Конкурсный управляющий не позднее трех месяцев со дня истечения срока для предъявления требований участников строительства, установленного пунктом 4 статьи 201⁴ настоящего Федерального закона, осуществляет разумные необходимые действия для поиска и привлечения иного застройщика, который будет являться приобретателем в целях урегулирования обязательств застройщика перед участниками долевого строительства в соответствии со статьей 201¹⁵⁻¹ настоящего Федерального закона.

3. Не позднее четырех месяцев со дня истечения срока для предъявления требований участников строительства, установленного пунктом 4 статьи 201⁴ настоящего Федерального закона, конкурсный управляющий организует и проводит собрание участников долевого строительства.

Собрание участников долевого строительства проводится по правилам статьи 201¹² настоящего Федерального закона с учетом особенностей, установленных настоящей статьей.

4. На собрание участников долевого строительства конкурсный управляющий обязан вынести вопрос о получении возмещения от Фонда в соответствии с законодательством Российской Федерации либо вопрос:

1) об обращении в арбитражный суд с ходатайством, предусмотренным статьей 201¹⁰ настоящего Федерального закона;

2) об обращении в арбитражный суд с ходатайством, предусмотренным статьей 201¹¹ настоящего Федерального закона;

3) о привлечении иного застройщика, который будет являться приобретателем в целях урегулирования обязательств застройщика перед участниками долевого строительства в соответствии со статьей 201¹⁵⁻¹ настоящего Федерального закона, при наличии возможности привлечения такого лица.

5. Решение собрания участников долевого строительства принимается отдельно в отношении каждого объекта строительства участниками долевого строительства, имеющими требования, которые включены в реестр требований о передаче жилых помещений по такому объекту. Участники долевого строительства не принимают решения по другим объектам строительства, в отношении которых у них отсутствуют требования о передаче жилого помещения.

Собрание участников долевого строительства правомочно в случае, если участвующие в нем с правом голоса по этому объекту строительства участники долевого строительства составляют не менее трети от общего числа таких участников долевого строительства и обладают более чем половиной голосов от общего числа голосов таких участников долевого строительства.

Участники долевого строительства обладают на собрании участников долевого строительства числом голосов, пропорциональным размеру их требований по каждому объекту строительства по отношению к общей сумме требований участников долевого строительства в отношении этого объекта, включенных в реестр требований о передаче жилых помещений на дату проведения собрания участников долевого строительства в соответствии с настоящим Федеральным законом.

При этом не учитываются принадлежащие участнику долевого строительства требования в отношении иных объектов строительства, а также принадлежащие ему требования, не соответствующие критериям, предусмотренным подпунктом 2¹ пункта 1 статьи 201¹ настоящего Федерального закона.

Решения собрания участников долевого строительства по вопросам, отнесенным к его компетенции настоящим Федеральным законом, принимаются тремя четвертями голосов участников строительства, участвующих в голосовании по соответствующему вопросу.

6. В случае принятия собранием участников долевого строительства решения о получении возмещения Фонд осуществляет выплаты участникам долевого строительства, в том числе по требованиям, возникшим после даты принятия заявления о признании должника банкротом, в размере, определяемом в соответствии с Федеральным законом "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". К Фонду, осуществившему выплату, переходит право требования по договору участия в долевом строительстве, которое участник долевого строительства имел к застройщику. Предусмотренная настоящим пунктом выплата осуществляется при условии уплаты застройщиком взносов в компенсационный фонд в соответствии с законодательством об участии в долевом строительстве многоквартирных домов и (или) иных объектов недвижимости по соответствующему договору участия в долевом строительстве.";

18) статью 201¹³ изложить в следующей редакции:

"Статья 201¹³. Расчеты с участниками строительства

1. Конкурсный управляющий производит расчеты с участниками строительства в порядке, предусмотренном статьей 201⁹ настоящего Федерального закона, в случае, если:

1) в течение четырех месяцев со дня истечения срока для предъявления требований участников строительства, установленного пунктом 4 статьи 201⁴ настоящего Федерального закона, собранием участников строительства не принято решение об обращении в арбитражный суд с ходатайством о

передаче объекта незавершенного строительства или жилых помещений в многоквартирном доме, жилом доме блокированной застройки, строительство которых завершено в соответствии со статьями 201¹⁰ и 201¹¹ настоящего Федерального закона;

2) не позднее чем за один месяц до даты завершения конкурсного производства не вынесено определение арбитражного суда о передаче приобретателю объекта незавершенного строительства, земельного участка и обязательств застройщика, указанное в статье 201¹⁵⁻¹ настоящего Федерального закона.

2. Требования участников строительства, возникшие после даты принятия заявления о признании должника банкротом, удовлетворяются в порядке, установленном пунктом 2 статьи 134 настоящего Федерального закона.";

19) в статье 201¹⁴:

а) в подпункте 4 пункта 1 слова "арбитражному управляющему" заменить словами "конкурсному управляющему (внешнему управляющему)", слова "арбитражным управляющим" заменить словами "конкурсным управляющим (внешним управляющим)";

б) в абзаце втором пункта 2 слова "арбитражному управляющему" заменить словами "конкурсному управляющему (внешнему управляющему)", слова "арбитражным управляющим" заменить словами "конкурсным управляющим (внешним управляющим)";

в) дополнить пунктом 4 следующего содержания:

"4. Расходы на обеспечение сохранности предмета залога и реализацию его на торгах покрываются за счет средств, поступивших от реализации предмета залога, до расходования этих средств в соответствии с пунктами 1 и 2 настоящей статьи.";

20) в статье 201¹⁵:

а) в пункте 2:

в абзаце первом слова "арбитражному управляющему" заменить словами "конкурсному управляющему (внешнему управляющему)";

в абзаце втором слова "арбитражный управляющий" заменить словами "конкурсный управляющий (внешний управляющий)";

б) в пункте 7 слова "арбитражному управляющему" заменить словами "конкурсному управляющему (внешнему управляющему)";

в) в пункте 8:

в абзаце первом слова "арбитражный управляющий" заменить словами "конкурсный управляющий (внешний управляющий)";

в абзаце втором слова "арбитражного управляющего" заменить словами "конкурсного управляющего (внешнего управляющего)";

в абзаце третьем слова "арбитражного управляющего" заменить словами "конкурсного управляющего (внешнего управляющего)";

г) в пункте 14 слова "арбитражного управляющего" заменить словами "конкурсного управляющего (внешнего управляющего)";

21) в статье 201¹⁵⁻¹:

а) в пункте 1:

в абзаце третьем слова "по передаче жилых помещений" заменить словами ", требования которых включены в реестр требований о передаче жилых помещений";

в абзаце четвертом слова "имеющими требования к застройщику" заменить словами "требования которых включены в реестр требований";

б) пункт 2 дополнить абзацем следующего содержания:

"Передача обязательств застройщика перед участником строительства в соответствии с настоящей статьей осуществляется при условии полной оплаты цены договора, предусматривающего передачу жилого помещения, таким участником. Возможна передача обязательств застройщика в случае

исполнения участником строительства обязательства по оплате жилого помещения не в полном объеме при условии перехода к приобретателю также имевшегося у застройщика права требования по исполнению обязательства в оставшейся части.";

в) в пункте 3 слова "реестр требований кредиторов и" исключить;

г) в пункте 4 слова "реестр требований кредиторов и" исключить;

д) в абзаце первом пункта 6 слова "В ходе финансового оздоровления, внешнего управления, конкурсного производства лицо," заменить словом "Лицо,", слова "имеющими требования" заменить словами "требования которых включены в реестр требований", слова "арбитражному управляющему" заменить словами "конкурсному управляющему (внешнему управляющему)";

е) в пункте 8:

в абзаце первом слова "арбитражному управляющему" заменить словами "конкурсному управляющему (внешнему управляющему)", слова "арбитражный управляющий" заменить словами "конкурсный управляющий (внешний управляющий)";

в подпункте 2 слова "реестр требований кредиторов и" исключить;

ж) в пункте 9 слова "арбитражным управляющим" заменить словами "конкурсным управляющим (внешним управляющим)", слова "реестр требований кредиторов и" исключить;

з) в подпункте 3 пункта 12 слова "реестр требований кредиторов и" исключить;

22) в пункте 201¹⁵⁻²:

а) в пункте 1 слова "Арбитражный управляющий" заменить словами "Конкурсный управляющий (внешний управляющий)";

б) в пункте 2 слова "арбитражного управляющего" заменить словами "конкурсного управляющего (внешнего управляющего)";

в) пункт 5 после слов "кроме требований" дополнить словами "участников строительства, включенных в реестр требований";

г) в пункте 6 слова "арбитражным управляющим" заменить словами "конкурсным управляющим (внешним управляющим)", слова "реестра требований кредиторов и" исключить;

д) пункт 7 признать утратившим силу;

е) в пункте 8 слово "застройщик" заменить словами "конкурсный управляющий (внешний управляющий)";

ж) в абзаце первом пункта 12 слова "арбитражный управляющий" заменить словами "конкурсный управляющий (внешний управляющий)";

23) параграф 7 дополнить статьей 201¹⁵⁻³ следующего содержания:

"Статья 201¹⁵⁻³. Возможность перехода к внешнему управлению в деле о банкротстве застройщика

1. В случае, если в ходе конкурсного производства у конкурсного управляющего появились достаточные основания, в том числе основания, подтвержденные данными финансового анализа, полагать, что платежеспособность должника может быть восстановлена, конкурсный управляющий в целях рассмотрения вопроса об обращении в арбитражный суд с ходатайством о прекращении конкурсного производства и переходе к внешнему управлению обязан созвать собрание кредиторов в течение месяца с момента выявления указанных обстоятельств, но не ранее восьми месяцев с даты принятия решения о признании должника банкротом и об открытии конкурсного производства и не позднее одного месяца до даты завершения конкурсного производства.

2. Переход к внешнему управлению в деле о банкротстве застройщика осуществляется в соответствии со статьей 146 настоящего Федерального закона с учетом особенностей, установленных настоящей статьей.

3. В случае вынесения арбитражным судом определения о прекращении конкурсного производства и переходе к внешнему управлению реестр требований о передаче жилых помещений не открывается.

4. Решение собрания кредиторов об обращении в арбитражный суд с ходатайством о прекращении конкурсного производства и переходе к внешнему управлению в деле о банкротстве застройщика

принимается большинством голосов от общего числа голосов конкурсных кредиторов и уполномоченных органов в соответствии с реестром требований кредиторов и реестром требований о передаче жилых помещений и считается принятым при условии, если за него отдано не менее чем три четверти голосов участников строительства."