

Статья 201.11. Погашение требований участников строительства путем передачи им жилых помещений, машино-мест и нежилых помещений

(Наименование в редакции Федерального закона от 25.12.2018 № 478-ФЗ)

1. В случае наличия у застройщика многоквартирного дома или домов блокированной застройки либо здания (сооружения), предназначенного исключительно для размещения машино-мест, строительство которых завершено, 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, направляет в Фонд уведомление о возможности обращения в арбитражный суд с ходатайством о погашении требований участников строительства путем передачи им в собственность жилых помещений, машино-мест и нежилых помещений в соответствующем объекте недвижимости (далее - передача участникам строительства жилых помещений, машино-мест и нежилых помещений).

В случае, если Фондом принято решение о финансировании мероприятий, указанных в части 2 статьи 13¹ Федерального закона от 29 июля 2017 года № 218-ФЗ "О публично-правовой компании "Фонд развития территорий" и о внесении изменений в отдельные законодательные акты Российской Федерации", Фонд обращается в арбитражный суд с ходатайством о передаче участникам строительства жилых помещений, машино-мест и нежилых помещений.

(Пункт в редакции Федерального закона от 27.06.2019 № 151-ФЗ)

1¹. В случае, если Фондом принято решение о нецелесообразности финансирования мероприятий, указанных в части 2 статьи 13¹ Федерального закона от 29 июля 2017 года № 218-ФЗ "О публично-правовой компании "Фонд развития территорий" и о внесении изменений в отдельные законодательные акты Российской Федерации", и в случае наличия у застройщика многоквартирного дома или дома блокированной застройки либо здания (сооружения), предназначенного исключительно для размещения машино-мест, строительство которых завершено, а также при завершении строительства в ходе процедуры, применяемой в деле о банкротстве, конкурсный управляющий не позднее трех месяцев со дня принятия такого решения Фондом или истечения срока предоставления решения Фонда, принятого в соответствии с частью 3¹ статьи 13¹ Федерального закона от 29 июля 2017 года № 218-ФЗ "О публично-правовой компании "Фонд развития территорий" и о внесении изменений в отдельные законодательные акты Российской Федерации", обязан вынести на рассмотрение собрания участников строительства вопрос об обращении в арбитражный суд с ходатайством о передаче участникам строительства жилых помещений, машино-мест и нежилых помещений. (Дополнение пунктом - Федеральный закон от 27.06.2019 № 151-ФЗ)

2. В состав материалов, подлежащих направлению в Фонд или рассмотрению собранием участников строительства, включаются заключение конкурсного управляющего о возможности или невозможности передачи участникам строительства жилых помещений, машино-мест и нежилых помещений и отчет об оценке их стоимости.

Заключение конкурсного управляющего должно содержать обоснование возможности или невозможности с учетом требований настоящей статьи передачи участникам строительства жилых помещений, машино-мест и нежилых помещений.

3. Передача участникам строительства жилых помещений, машино-мест и нежилых помещений может быть осуществлена при одновременном соблюдении следующих условий:

1) наличие полученного в порядке, установленном законодательством о градостроительной

деятельности, разрешения на ввод в эксплуатацию многоквартирного дома, домов блокированной застройки либо здания (сооружения), предназначенного исключительно для размещения машино-мест, строительство которых завершено;

2) застройщиком и участниками строительства не подписаны передаточные акты или иные документы о передаче участникам строительства жилых помещений, машино-мест и нежилых помещений;

3) стоимость передаваемых жилых помещений, машино-мест и нежилых помещений не превышает более чем на пять процентов совокупный размер требований участников строительства, включенных в реестр требований участников строительства, или тремя четвертями голосов кредиторов четвертой очереди принято решение о согласии на передачу участникам строительства жилых помещений, машино-мест и нежилых помещений, или на депозитный счет арбитражного суда Фондом, участниками строительства и (или) третьими лицами внесены денежные средства в соответствии с пунктом 4 статьи 201¹⁰ настоящего Федерального закона. При определении размера требований участников строительства, включенных в реестр требований участников строительства, в отношении жилых помещений учитывается также размер убытков в виде реального ущерба, определенный в соответствии с пунктом 2 статьи 201⁵ настоящего Федерального закона;

4) имущества, которое остается у должника после передачи участникам строительства жилых помещений, машино-мест и нежилых помещений, достаточно для погашения текущих платежей, указанных в подпункте 2 пункта 3 статьи 201¹⁰ настоящего Федерального закона, требований кредиторов первой и второй очереди или на специальный банковский счет должника Фондом, участниками строительства и (или) третьими лицами внесены денежные средства в соответствии с пунктом 5 статьи 201¹⁰ настоящего Федерального закона;

5) в реестре требований кредиторов отсутствуют требования кредиторов, не являющихся участниками строительства, по обязательствам, обеспеченным залогом прав застройщика на многоквартирный дом, дома блокированной застройки, строительство которых завершено, земельный участок, передаваемые жилые помещения, машино-места и нежилые помещения, либо указанные кредиторы согласились на передачу участникам строительства этих жилых помещений, машино-мест и нежилых помещений, либо на депозитный счет арбитражного суда Фондом, участниками строительства и (или) третьими лицами внесены денежные средства в соответствии с пунктом 6 статьи 201¹⁰ настоящего Федерального закона;

6) всем участникам строительства передаются жилые помещения, машино-места и нежилые помещения в соответствии с условиями договоров, предусматривающих передачу жилых помещений, и (или) договоров, предусматривающих передачу машино-мест и нежилых помещений, и передаваемых жилых помещений, машино-мест и нежилых помещений достаточно для удовлетворения требований всех участников строительства, включенных в реестр требований участников строительства (в том числе отсутствуют требования нескольких участников строительства о передаче одних и тех же жилых помещений, машино-мест и нежилых помещений в многоквартирном доме или домах блокированной застройки, ином объекте недвижимости, за исключением случаев, предусмотренных пунктом 7 статьи 201¹⁰ настоящего Федерального закона, либо Фондом произведена выплата возмещения в соответствии с частью 4 статьи 13 Федерального закона от 29 июля 2017 года № 218-ФЗ "О публично-правовой компании "Фонд развития территорий" и о внесении изменений в отдельные законодательные акты Российской Федерации"). С согласия участника строительства возможна передача ему жилого помещения, машино-места и нежилого помещения, отличающихся по площади, планировке, расположению от жилого помещения, машино-места и нежилого помещения, соответствующих условиям договора, предусматривающего передачу жилого помещения, и (или) договора, предусматривающего передачу машино-места и нежилого помещения. Участник строительства должен полностью оплатить цену договора, предусматривающего передачу жилого помещения, и (или) договора, предусматривающего

передачу машино-места и нежилого помещения.

4. О рассмотрении арбитражным судом вопроса, предусмотренного пунктом 1 настоящей статьи, должны быть извещены все кредиторы, в том числе все участники строительства, в соответствии с реестром требований участников строительства. По результатам рассмотрения ходатайства Фонда или собрания участников строительства о передаче участникам строительства жилых помещений, машино-мест и нежилых помещений арбитражный суд выносит определение:

- 1) об удовлетворении ходатайства и о передаче участникам строительства жилых помещений, машино-мест и нежилых помещений в случае соблюдения условий такой передачи, предусмотренных настоящей статьей;
- 2) об отказе в удовлетворении ходатайства в случае несоблюдения условий такой передачи, предусмотренных настоящей статьей.

5. Указанные в пункте 4 настоящей статьи определения могут быть обжалованы в порядке, установленном Арбитражным процессуальным кодексом Российской Федерации.

6. В определении о передаче участникам строительства жилых помещений, машино-мест и нежилых помещений указывается, какие жилое помещение, машино-место и нежилое помещение передаются каждому участнику строительства.

В случае вынесения арбитражным судом определения о передаче участникам строительства жилых помещений, машино-мест и нежилых помещений внесенные Фондом, участниками строительства и (или) третьими лицами на депозитный счет арбитражного суда, на специальный банковский счет должника денежные средства направляются на погашение соответствующих требований кредиторов.

В случае вынесения арбитражным судом определения об отказе в удовлетворении ходатайства внесенные Фондом, участниками строительства и (или) третьими лицами на депозитный счет арбитражного суда, на специальный банковский счет должника денежные средства подлежат возврату Фонду, участникам строительства и (или) третьим лицам.

7. Жилое помещение, машино-место и нежилое помещение передаются участнику строительства, имеющему денежное требование, в качестве отступного, при этом такое требование погашается в размере стоимости переданных жилого помещения, машино-места и нежилого помещения.

На основании определения арбитражного суда о передаче участникам строительства жилых помещений, машино-мест и нежилых помещений конкурсным управляющим полностью погашаются требования о передаче жилых помещений, требования о передаче машино-мест и нежилых помещений в реестре требований участников строительства.

Абзац. (Утратил силу - Федеральный закон от 29.07.2017 № 218-ФЗ)

Требования участников строительства по взысканию неустоек (штрафов, пеней) и иных финансовых санкций, требования которых о передаче жилых помещений, о передаче машино-мест и нежилых помещений погашены в соответствии с настоящей статьей, удовлетворяются в составе требований кредиторов третьей очереди после погашения основной суммы задолженности и причитающихся предусмотренных пунктом 2¹ статьи 126 настоящего Федерального закона процентов по требованиям кредиторов третьей очереди. (Дополнение абзацем - Федеральный закон от 27.06.2019 № 151-ФЗ)

8. В случае, если застройщиком в установленном федеральным законом порядке получено разрешение на ввод в эксплуатацию многоквартирного дома или домов блокированной застройки либо здания (сооружения), предназначенного исключительно для размещения машино-мест, и застройщиком и участником строительства до даты принятия заявления о признании застройщика банкротом подписан передаточный акт или иной документ о передаче жилого помещения, машино-места и нежилого помещения, арбитражный суд по заявлению участника строительства выносит определение о признании права собственности участника строительства на жилое помещение, машино-место и нежилое помещение в порядке, установленном статьей 201⁸ настоящего

Федерального закона, если иной порядок не установлен настоящей статьей.

8¹. Арбитражный суд вправе вынести определение о признании права собственности участника строительства на жилое помещение, машино-место и нежилое помещение в предусмотренном пунктом 8 настоящей статьи случае при отсутствии документа о передаче жилого помещения, машино-места и нежилого помещения, если в отношении значительной части жилых помещений, машино-мест и нежилых помещений в соответствующих многоквартирном доме и других объектах недвижимости, но не менее одной трети от общего числа жилых помещений, машино-мест и нежилых помещений в таких доме и объектах недвижимости соблюдается хотя бы одно из следующих условий:

право собственности участника строительства на жилое помещение, машино-место и нежилое помещение признано вступившим в законную силу судебным актом;

осуществлена государственная регистрация права собственности участника строительства на жилое помещение, машино-место и нежилое помещение в соответствии с законодательством Российской Федерации о государственной регистрации прав на недвижимое имущество.

Если в отношении одного и того же жилого помещения, машино-места и нежилого помещения имеются требования нескольких участников строительства, право собственности на жилое помещение, машино-место и нежилое 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". (Дополнение пунктом - Федеральный закон от 29.07.2017 № 218-ФЗ)

8². В случае, если застройщиком в установленном федеральным законом порядке получено разрешение на ввод в эксплуатацию многоквартирного дома или домов блокированной застройки либо здания (сооружения), предназначенного исключительно для размещения машино-мест, и застройщиком и участником строительства до даты принятия заявления о признании застройщика банкротом подписан передаточный акт или иной документ о передаче жилого помещения, машино-места и (или) нежилого помещения, государственная регистрация права собственности участника строительства на такие жилое помещение, машино-место и (или) нежилое помещение осуществляется на основании заявления этого участника строительства при соблюдении следующих условий:

- 1) требование участника строительства к застройщику возникло на основании договора участия в долевом строительстве, заключенного в соответствии с законодательством об участии в долевом строительстве многоквартирных домов и (или) иных объектов недвижимости;
- 2) участник строительства исполнил обязательство по оплате жилого помещения, машино-места и нежилого помещения в полном объеме. Подтверждение исполнения предусмотренной настоящим подпунктом обязанности не требуется, если обязательство по уплате цены договора участия в долевом строительстве прекращено.

(Дополнение пунктом - Федеральный закон от 25.12.2018 № 478-ФЗ)

8³. Предусмотренные пунктами 8 - 8² настоящей статьи правила распространяются также на кредиторов, имеющих требования к застройщику о передаче им на основании возмездных договоров в собственность нежилых помещений в многоквартирном доме, не указанных в подпункте 3¹ пункта 1 статьи 201¹ настоящего Федерального закона. (Дополнение пунктом - Федеральный закон от 25.12.2018 № 478-ФЗ)

9. В случае передачи в соответствии с настоящей статьей участникам строительства жилых помещений, машино-мест и нежилых помещений залог прав застройщика на многоквартирный дом, строительство которого завершено, земельный участок, переданные жилое помещение, машино-место и нежилое помещение прекращается в следующем порядке:

- 1) на многоквартирный дом с даты государственной регистрации права первого участника строительства на жилое помещение, машино-место и нежилое помещение в данном многоквартирном доме;
 - 2) на земельный участок с даты передачи жилых помещений, машино-мест и нежилых помещений в многоквартирном доме всем участникам строительства;
 - 3) на переданные участнику строительства жилое помещение, машино-место и нежилое помещение в многоквартирном доме, ином объекте недвижимости с даты государственной регистрации права участника строительства на такие жилое помещение, машино-место и нежилое помещение.
(Дополнение пунктом - Федеральный закон от 03.07.2016 № 304-ФЗ)
10. Прекращение залога прав застройщика на многоквартирный дом, строительство которого завершено, земельный участок, переданные жилое помещение, машино-место и нежилое помещение в случаях, указанных в пункте 9 настоящей статьи, не влечет за собой изменение очередности удовлетворения требований, которые были обеспечены таким залогом, кредиторов, не являющихся участниками строительства. (Дополнение пунктом - Федеральный закон от 03.07.2016 № 304-ФЗ)
- 10¹. Положения настоящей статьи применяются в случае наличия у застройщика индивидуальных жилых домов, строительство которых завершено, а также при завершении строительства в ходе процедуры, применяемой в деле о банкротстве. При этом в составе имущества, подлежащего передаче участнику строительства в порядке, предусмотренном настоящей статьей, передаются также права на земельный участок, на котором расположен индивидуальный жилой дом, и права на общее имущество. (Дополнение пунктом - Федеральный закон от 30.12.2021 № 476-ФЗ)
11. Правила настоящей статьи применяются также в ходе внешнего управления. (Дополнение пунктом - Федеральный закон от 29.07.2017 № 218-ФЗ)