

Статья 201.14. Погашение требований граждан - участников строительства по денежным обязательствам и особенности расчетов с кредиторами в случае реализации предмета залога в деле о банкротстве застройщика

1. В случае реализации предмета залога - объекта строительства, принадлежащего застройщику на праве собственности, и земельного участка, принадлежащего застройщику на праве собственности или ином праве (в том числе аренды, субаренды), средства, вырученные от реализации указанных объектов и (или) прав на них, перечисляются покупателем на специальный банковский счет должника. Из зачисленных на этот счет средств:

- 1) шестьдесят процентов направляется на погашение требований кредиторов по обязательству, обеспеченному залогом указанных объектов и (или) прав на них должника, но не более чем основная сумма задолженности по обеспеченному залогом обязательству и причитающихся процентов, включая требования по обязательству, обеспеченному залогом по договору участия в долевом строительстве в соответствии с законодательством об участии в долевом строительстве многоквартирных домов и (или) иных объектов недвижимости;
- 2) двадцать пять процентов направляется на погашение денежных требований граждан - участников строительства вне зависимости от того, являются ли эти граждане залогодержателями в отношении реализуемых объектов незавершенного строительства и земельного участка (в том числе в части реального ущерба, за исключением процентов и иных санкций), а также требований Фонда, указанных в абзаце третьем подпункта 3 пункта 1 статьи 201⁹ настоящего Федерального закона. В случае отсутствия требований кредиторов по обязательству, обеспеченному залогом указанных объектов и (или) прав на них должника, восемьдесят пять процентов средств, вырученных от реализации указанных объектов и (или) прав на них, направляется на погашение денежных требований участников строительства (в том числе в части реального ущерба, за исключением процентов и иных санкций);
- 3) десять процентов направляется на погашение требований кредиторов первой и второй очереди в случае, если иного имущества застройщика недостаточно для погашения этих требований;
- 4) оставшиеся денежные средства направляются на погашение судебных расходов, расходов на выплату вознаграждения конкурсному управляющему (внешнему управляющему) и оплату услуг лиц, привлеченных конкурсным управляющим (внешним управляющим) в целях обеспечения исполнения возложенных на него обязанностей.

2. Денежные средства, предназначавшиеся для погашения требований кредиторов первой и второй очереди и оставшиеся на специальном банковском счете застройщика после полного погашения таких требований, направляются на погашение части денежных требований граждан - участников строительства и требований кредиторов, обеспеченных залогом соответствующего имущества застройщика, которая не погашена за счет стоимости указанного имущества в связи с удержанием части стоимости для погашения требований кредиторов первой и второй очереди в соответствии с пунктом 1 настоящей статьи.

Денежные средства, оставшиеся после полного погашения судебных расходов, расходов на выплату вознаграждения конкурсному управляющему (внешнему управляющему) и оплату услуг лиц, привлеченных конкурсным управляющим (внешним управляющим) в целях обеспечения исполнения возложенных на него обязанностей, направляются на погашение части денежных требований граждан - участников строительства и требований кредиторов, обеспеченных залогом соответствующего имущества застройщика, которая не погашена за счет стоимости указанного имущества в связи с удержанием части стоимости для погашения указанных расходов в

соответствии с пунктом 1 настоящей статьи.

Денежные средства, оставшиеся после полного погашения денежных требований граждан - участников строительства, требований кредиторов, обеспеченных залогом реализованного имущества застройщика, включаются в конкурсную массу.

3. Не удовлетворенные за счет стоимости реализованного имущества должника денежные требования граждан - участников строительства и требования по обязательствам, обеспеченным залогом имущества застройщика, удовлетворяются в составе требований кредиторов третьей и четвертой очереди соответственно.

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. (Дополнение пунктом - Федеральный закон от 29.07.2017 № 218-ФЗ)

5. Требования кредиторов по обязательству, обеспеченному залогом указанных в пункте 1 настоящей статьи объектов и (или) прав на них должника, в случае, если для строительства объектов недвижимости застройщиком привлекались средства участников долевого строительства исключительно с использованием счетов эскроу, удовлетворяются в размере, установленном статьей 138 настоящего Федерального закона, путем списания банком на основании распоряжения конкурсного управляющего денежных средств с отдельного счета должника, открытого в соответствии с пунктом 7 статьи 201¹²⁻² настоящего Федерального закона, и выдачи их соответствующему кредитору или зачисления их на счет, указанный таким кредитором. Денежные средства, оставшиеся на отдельном счете должника после удовлетворения требований кредиторов, предусмотренных абзацем первым настоящего пункта, используются по правилам статьи 138 настоящего Федерального закона.

(Дополнение пунктом - Федеральный закон от 27.06.2019 № 151-ФЗ)