

Статья 201.5. Особенности установления денежных требований участников строительства

(Наименование в редакции Федерального закона от 29.07.2017 № 218-ФЗ)

1. Открытие конкурсного производства в отношении застройщика является основанием для одностороннего отказа участника строительства от исполнения договора, предусматривающего передачу жилого помещения, и (или) договора, предусматривающего передачу машино-места и нежилого помещения. О таком отказе может быть заявлено в рамках дела о банкротстве застройщика в процессе установления размера денежного требования участника строительства.

2. При установлении размера денежного требования участника строительства учитывается размер убытков в виде реального ущерба, причиненных нарушением обязательства застройщика по передаче жилого помещения, в виде разницы между стоимостью жилого помещения (определенной на дату введения первой процедуры, применяемой в деле о банкротстве к застройщику), которое должно было быть передано участнику строительства, и суммой денежных средств, уплаченных по договору, предусматривающему передачу жилого помещения, и (или) стоимостью переданного застройщику имущества (определенной договором, предусматривающим передачу жилого помещения). 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.

Превышение суммы денежных средств, уплаченных по договору, предусматривающему передачу жилого помещения, и (или) стоимости переданного застройщику имущества над стоимостью жилого помещения (определенной на дату введения первой процедуры, применяемой в деле о банкротстве к застройщику), которое должно было быть передано участнику строительства, не может являться основанием для снижения размера денежных требований участника строительства или повлечь за собой иные негативные последствия для такого участника строительства.

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 случае, если в соответствии с договором, предусматривающим передачу жилого помещения участнику строительства, должен быть передан индивидуальный жилой дом, стоимость индивидуального жилого дома рассчитывается исходя из общей площади такого жилого дома и земельного участка, подлежащих передаче участнику строительства, а также показателя рыночной стоимости одного квадратного метра в соответствующем индивидуальном жилом доме и соответствующего земельного участка. (Дополнение абзацем - Федеральный закон от 30.12.2021 № 476-ФЗ)

2¹. При установлении размера денежного требования участника строительства, которое связано с передачей машино-места и нежилого помещения, применяются положения статьи 4 настоящего Федерального закона. (Дополнение пунктом - Федеральный закон от 25.12.2018 № 478-ФЗ)

2². При установлении размера денежного требования участника строительства, которое связано с передачей индивидуального жилого дома, необходимо также учитывать стоимость прав на общее

имущество, создаваемое в рамках проекта строительства малоэтажного жилого комплекса. При установлении размера денежного требования участника строительства в отношении стоимости прав на общее имущество применяются положения статьи 4 настоящего Федерального закона.

(Дополнение пунктом - Федеральный закон от 30.12.2021 № 476-ФЗ)

3. В отношении денежного требования в реестр требований участников строительства также включаются сведения о жилом помещении (в том числе о его площади), являющемся предметом договора, предусматривающего передачу жилого помещения, сведения о машино-месте и (или) нежилом помещении, являющихся предметом договора, предусматривающего передачу машино-места и нежилого помещения.

4. По запросу и за счет страховщика, застраховавшего гражданскую ответственность застройщика за неисполнение или ненадлежащее исполнение обязательств по передаче жилого помещения либо банка, выдавшего поручительство за надлежащее исполнение застройщиком обязательств по передаче жилого помещения по договору участия в долевом строительстве, конкурсный управляющий или реестродержатель направляет выписку из реестра требований кредиторов о размере, составе и об очередности удовлетворения требований участников строительства.

(Дополнение пунктом - Федеральный закон от 30.12.2012 № 294-ФЗ)