

Федеральный закон от 26 октября 2002 г. N 127-ФЗ "О несостоятельности (банкротстве)" (с изменениями и дополнениями)

Глава IX. Особенности банкротства отдельных категорий должников - юридических лиц (ст.ст. 168 - 201.17)

§ 7. Банкротство застройщиков (ст.ст. 201.1 - 201.15-4)

Статья 201.1. Общие положения

ГАРАНТ:

См. [комментарии](#) к статье 201.1 настоящего Федерального закона

1. Для целей настоящего параграфа используются следующие понятия:

1) **лицо, привлекающее денежные средства и (или) имущество участников строительства (далее - застройщик)**, - юридическое лицо независимо от его организационно-правовой формы, в том числе жилищно-строительный кооператив, или индивидуальный предприниматель, к которым имеются требования о передаче жилых помещений или денежные требования;

Информация об изменениях:

[Подпункт 2 изменен с 27 июня 2019 г. - Федеральный закон от 27 июня 2019 г. N 151-ФЗ](#)

[См. предыдущую редакцию](#)

2) **участник строительства** - физическое лицо, имеющее к застройщику требование о передаче жилого помещения, требование о передаче машино-места и нежилого помещения или денежное требование, а также Российская Федерация, субъект Российской Федерации или муниципальное образование, имеющие к застройщику требование о передаче жилого помещения или денежное требование;

Информация об изменениях:

[Подпункт 2.1 изменен с 1 июля 2018 г. - Федеральный закон от 1 июля 2018 г. N 175-ФЗ](#)

[См. предыдущую редакцию](#)

2.1) **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, гражданин, являющийся участником строительства, внесшим денежные средства на счет эскроу для расчетов по договору участия в долевом строительстве, публично-правовая компания "Фонд защиты прав граждан - участников долевого строительства" (далее - Фонд), являющаяся участником строительства на основании договора участия в долевом строительстве при осуществлении мероприятий по финансированию завершения строительства объектов незавершенного строительства, в отношении которых привлекались средства участников долевого строительства, либо в результате перехода права требования по договору участия в долевом строительстве в результате осуществления выплаты в соответствии с настоящим Федеральным законом;

Информация об изменениях:

[Федеральным законом от 3 июля 2016 г. N 304-ФЗ в подпункт 3 пункта 1 статьи 201.1 внесены изменения, вступающие в силу с 1 января 2017 г.](#)

[См. текст подпункта в предыдущей редакции](#)

3) **требование о передаче жилого помещения** - требование участника строительства о передаче ему на основании возмездного договора в собственность жилого помещения (квартиры

или комнаты) в многоквартирном доме или жилого помещения (части жилого дома) в жилом доме блокированной застройки, состоящем из трех и более блоков (далее - жилой дом блокированной застройки), которые на момент привлечения денежных средств и (или) иного имущества участника строительства не введены в эксплуатацию (далее - договор, предусматривающий передачу жилого помещения);

Информация об изменениях:

Подпункт 3.1 изменен с 13 июля 2020 г. - Федеральный закон от 13 июля 2020 г. N 202-ФЗ

См. предыдущую редакцию

3.1) требование о передаче машино-места и нежилого помещения - требование участника строительства - физического лица о передаче ему на основании возмездного договора в собственность машино-места и (или) нежилого помещения в многоквартирном доме, которые на момент привлечения денежных средств и (или) иного имущества участника строительства не введены в эксплуатацию (далее - договор, предусматривающий передачу машино-места и нежилого помещения). При этом для целей настоящего параграфа под нежилым помещением понимается нежилое помещение, площадь которого не превышает семи квадратных метров;

Информация об изменениях:

Подпункт 4 изменен с 25 декабря 2018 г. - Федеральный закон от 25 декабря 2018 г. N 478-ФЗ

См. предыдущую редакцию

4) денежное требование - требование участника строительства о:

возврате денежных средств, уплаченных до расторжения договора, предусматривающего передачу жилого помещения, и (или) договора, предусматривающего передачу машино-места и нежилого помещения, и (или) денежных средств в размере стоимости имущества, переданного застройщику до расторжения такого договора;

возмещении убытков в виде реального ущерба, причиненных нарушением обязательства застройщика передать жилое помещение, машино-место, нежилое помещение по договору, предусматривающему передачу жилого помещения, и (или) договору, предусматривающему передачу машино-места и нежилого помещения;

возврате денежных средств, уплаченных по договору, предусматривающему передачу жилого помещения, и (или) договору, предусматривающему передачу машино-места и нежилого помещения, которые признаны судом или арбитражным судом недействительными, и (или) денежных средств в размере стоимости имущества, переданного застройщику по таким договорам;

возврате денежных средств, уплаченных по договору, предусматривающему передачу жилого помещения, и (или) договору, предусматривающему передачу машино-места и нежилого помещения, которые признаны судом или арбитражным судом незаключенными, и (или) денежных средств в размере стоимости имущества, переданного застройщику по таким договорам;

Информация об изменениях:

Подпункт 5 изменен с 25 декабря 2018 г. - Федеральный закон от 25 декабря 2018 г. N 478-ФЗ

См. предыдущую редакцию

5) объект строительства - многоквартирный дом или жилой дом блокированной застройки либо здание (сооружение), предназначенное исключительно для размещения машино-мест, в отношении которых участник строительства имеет требование о передаче жилого помещения и (или) требование о передаче машино-места и нежилого помещения или имел данные требования до расторжения договора, предусматривающего передачу жилого помещения, и (или) договора, предусматривающего передачу машино-места и нежилого помещения, в том числе многоквартирный дом или жилой дом блокированной застройки, строительство которых не завершено (далее - объект незавершенного строительства);

б) земельный участок - земельный участок, который застроен или подлежит застройке и на котором находится или должен быть построен объект строительства;

Информация об изменениях:

Подпункт 7 изменен с 25 декабря 2018 г. - Федеральный закон от 25 декабря 2018 г. N 478-ФЗ

См. предыдущую редакцию

7) **реестр требований участников строительства** - реестр, содержащий требования о передаче жилых помещений и требования о передаче машино-места и нежилого помещения или денежные требования в соответствии с настоящим Федеральным законом.

2. Правила, установленные настоящим параграфом, применяются независимо от того, имеет ли застройщик на праве собственности, аренды или субаренды земельный участок, а также независимо от того, обладает ли застройщик правом собственности или иным имущественным правом на объект строительства.

Информация об изменениях:

Пункт 2.1 изменен с 1 июля 2021 г. - Федеральный закон от 1 июля 2021 г. N 273-ФЗ

См. предыдущую редакцию

2.1. Конкурсными управляющими (внешними управляющими) в деле о банкротстве застройщика 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.

Кандидат на аккредитацию, в отношении которого принято решение об отказе в аккредитации в случае его несоответствия условиям аккредитации, вправе повторно обратиться с заявлением об аккредитации по истечении года с даты принятия решения об отказе в аккредитации.

Информация об изменениях:

Статья 201.1 дополнена пунктом 2.2 с 1 января 2018 г. - Федеральный закон от 29 июля 2017 г. N 218-ФЗ

2.2. 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;

Информация об изменениях:

Подпункт 2 изменен с 13 июля 2020 г. - Федеральный закон от 13 июля 2020 г. N 202-ФЗ

См. предыдущую редакцию

ГАРАНТ:

Положения подпункта 2 пункта 2.2 статьи 201.1 настоящего Федерального закона (в редакции **Федерального закона** от 13 июля 2020 г. N 202-ФЗ) **применяются** к правоотношениям, возникшим при аккредитации Фондом арбитражных управляющих и (или) продлении срока действия аккредитации арбитражных управляющих после 1 февраля 2021 г.

2) наличие стажа работы на руководящих должностях в организациях, осуществляющих деятельность по организации, осуществлению строительства, реконструкции и капитального ремонта объектов капитального строительства, не менее двух лет либо осуществление обязанностей арбитражного управляющего в процедуре, применяемой в деле о банкротстве застройщика (в отношении не менее двух застройщиков);

Информация об изменениях:

Подпункт 3 изменен с 13 июля 2020 г. - [Федеральный закон от 13 июля 2020 г. N 202-ФЗ](#)

[См. предыдущую редакцию](#)

ГАРАНТ:

Положения подпункта 3 пункта 2.2 статьи 201.1 настоящего Федерального закона (в редакции [Федерального закона от 13 июля 2020 г. N 202-ФЗ](#)) **применяются** к правоотношениям, возникшим при аккредитации Фондом арбитражных управляющих и (или) продлении срока действия аккредитации арбитражных управляющих после 1 февраля 2021 г.

3) отсутствие в течение двух 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 в течение пяти лет до дня подачи заявления об аккредитации случаев отстранения от исполнения обязанностей арбитражного управляющего, связанных с неисполнением или ненадлежащим исполнением таких обязанностей;

Информация об изменениях:

Пункт 2.2 дополнен подпунктом 4 с 25 декабря 2018 г. - [Федеральный закон от 25 декабря 2018 г. N 478-ФЗ](#)

4) отсутствие привлечения в соответствии с вступившим в законную силу судебным актом к уголовной ответственности за неправомерные действия при банкротстве, преднамеренное и (или) фиктивное банкротство;

Информация об изменениях:

Пункт 2.2 дополнен подпунктом 5 с 13 июля 2020 г. - [Федеральный закон от 13 июля 2020 г. N 202-ФЗ](#)

ГАРАНТ:

Положения подпункта 5 пункта 2.2 статьи 201.1 настоящего Федерального закона (в редакции [Федерального закона от 13 июля 2020 г. N 202-ФЗ](#)) **применяются** к правоотношениям, возникшим при аккредитации Фондом арбитражных управляющих и (или) продлении срока действия аккредитации арбитражных управляющих после 1 февраля 2021 г.

5) прохождение обучения по утвержденной Фондом программе.

Информация об изменениях:

Пункт 2.3 изменен с 13 июля 2020 г. - [Федеральный закон от 13 июля 2020 г. N 202-ФЗ](#)

[См. предыдущую редакцию](#)

2.3. 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. При подаче заявления Фондом или указанным в [статье 4](#) Закона Российской Федерации от 15 апреля 1993 года N 4802-1 "О статусе столицы

Российской Федерации" органом государственной власти арбитражный суд отстраняет арбитражного управляющего от исполнения возложенных на него обязанностей в деле о банкротстве и утверждает арбитражного управляющего, указанного в заявлении Фонда или такого органа государственной власти, в случае соответствия данного арбитражного управляющего установленным настоящим Федеральным законом требованиям. В течение одного года с даты аннулирования Фондом аккредитации арбитражный управляющий не может быть аккредитован Фондом.

Информация об изменениях:

Пункт 2.3-1 изменен с 22 августа 2021 г. - Федеральный закон от 2 июля 2021 г. N 343-ФЗ

См. предыдущую редакцию

2.3-1. Не позднее семи рабочих дней, следующих за днем принятия арбитражным судом решения о признании должника банкротом и об открытии конкурсного производства или вынесения определения о применении при банкротстве должника правил настоящего параграфа, конкурсный управляющий направляет в Фонд в электронной форме с использованием личного кабинета в единой информационной системе жилищного строительства бухгалтерскую (финансовую) отчетность должника, а также обеспечивает возможность ознакомления со всеми документами застройщика. После принятия Фондом решения о целесообразности финансирования мероприятий, указанных в [части 2 статьи 13.1](#) Федерального закона от 29 июля 2017 года N 218-ФЗ "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", арбитражный управляющий по запросу Фонда, но не чаще одного раза в месяц представляет в Фонд в электронной форме с использованием личного кабинета в единой информационной системе жилищного строительства в течение семи календарных дней с даты получения запроса Фонда бухгалтерскую и статистическую отчетность застройщика, а также информацию о ходе конкурсного производства (внешнего управления) застройщика, в том числе сведения, указанные в [пункте 2 статьи 143](#) настоящего Федерального закона.

В целях принятия решения о целесообразности финансирования мероприятий, указанных в [части 2 статьи 13.1](#) Федерального закона от 29 июля 2017 года N 218-ФЗ "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", арбитражный управляющий по запросу Фонда, но не ранее двух месяцев со дня, следующего за днем принятия арбитражным судом решения о признании должника банкротом и об открытии конкурсного производства или вынесения определения о применении при банкротстве должника правил настоящего параграфа, в течение семи рабочих дней со дня получения запроса Фонда представляет в Фонд в электронной форме с использованием личного кабинета в единой информационной системе жилищного строительства подписанные квалифицированной [электронной подписью](#):

реестр требований участников строительства с указанием совокупного размера требований участников строительства о передаче жилых помещений, размера требований участников строительства о передаче машино-мест и нежилых помещений, совокупного размера денежных требований участников строительства, включенных в реестр требований участников строительства;

сведения об итогах инвентаризации имущества застройщика;

сведения о стоимости земельных участков (прав на земельные участки), предназначенных для размещения объектов незавершенного строительства, неотделимых улучшений на таких земельных участках (включая объекты незавершенного строительства);

сведения, указанные в [пункте 3 статьи 201.11](#) и [пунктах 2 и 3 статьи 201.15-1](#) настоящего Федерального закона;

сведения о способе обеспечения исполнения обязательств застройщика (о страховщике,

заключившем договор страхования гражданской ответственности застройщика за неисполнение или ненадлежащее исполнение обязательств по передаче жилого помещения по договору участия в долевом строительстве, а также о страховой сумме по договору страхования и (или) о банке, заключившем договор поручительства банка за надлежащее исполнение застройщиком обязательств по передаче жилого помещения по договору участия в долевом строительстве, о сумме (размере) предоставленного поручительства);

сведения об изменениях, внесенных в реестр требований участников строительства, с указанием оснований внесения таких изменений;

документы, подтверждающие обоснованность требований участника строительства и включение их в реестр требований участников строительства, в том числе факт полной или частичной оплаты, осуществленной участником строительства во исполнение своих обязательств перед застройщиком по договору, предусматривающему передачу жилого помещения, и (или) договору, предусматривающему передачу машино-места, нежилого помещения, вступившие в силу судебные акты или иные документы;

иные документы, указанные в запросе Фонда.

Предусмотренные абзацами третьим, шестым - восьмым настоящего пункта сведения представляются арбитражным управляющим по состоянию на дату направления соответствующих сведений в Фонд.

При отсутствии у конкурсного управляющего технической возможности направления в электронной форме с использованием личного кабинета в единой информационной системе жилищного строительства документов и сведений, указанных в настоящем пункте, указанные документы и сведения представляются конкурсным управляющим в Фонд на бумажном носителе.

В случае, если в соответствии с [частью 1 статьи 21.3](#) Федерального закона от 30 декабря 2004 года N 214-ФЗ "Об участии в долевом строительстве многоквартирных домов и иных объектов недвижимости и о внесении изменений в некоторые законодательные акты Российской Федерации" нормативным правовым актом субъекта Российской Федерации о создании унитарной некоммерческой организации в организационно-правовой форме фонда предусмотрено, что финансирование мероприятий по урегулированию обязательств застройщика в соответствии с [частью 1 статьи 21.1](#) указанного Федерального закона осуществляется за счет средств субъекта Российской Федерации без финансирования за счет средств федерального бюджета и (или) денежных средств, предоставляемых Фондом, арбитражный управляющий представляет предусмотренные настоящим пунктом документы и сведения такой унитарной некоммерческой организации по ее запросу.

Информация об изменениях:

Статья 201.1 дополнена пунктом 2.3-2 с 27 июня 2019 г. - [Федеральный закон от 27 июня 2019 г. N 151-ФЗ](#)

2.3-2. Неисполнение предусмотренных [пунктом 2.3-1](#) настоящей статьи обязанностей является основанием для аннулирования аккредитации арбитражного управляющего, аккредитованного Фондом. Не позднее трех рабочих дней, следующих за днем принятия решения об аннулировании аккредитации арбитражного управляющего, Фонд направляет в арбитражный суд уведомление об аннулировании такой аккредитации и ходатайство об отстранении арбитражного управляющего от исполнения возложенных на него обязанностей в деле о банкротстве. В ходатайстве Фонда указываются также кандидатура арбитражного управляющего из числа арбитражных управляющих, аккредитованных Фондом, наименование и адрес саморегулируемой организации, из числа членов которой должен быть утвержден арбитражный управляющий. Определение арбитражного суда об отстранении арбитражного управляющего от исполнения возложенных на него обязанностей в деле о банкротстве и утверждении нового арбитражного управляющего подлежит немедленному исполнению.

Информация об изменениях:

Статья 201.1 дополнена пунктом 2.4 с 1 января 2018 г. - [Федеральный закон от 29 июля 2017 г.](#)

N 218-ФЗ

2.4. 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.

Информация об изменениях:

Статья 201.1 дополнена пунктом 2.5 с 1 января 2018 г. - [Федеральный закон от 29 июля 2017 г. N 218-ФЗ](#)

2.5. 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.

Информация об изменениях:

Пункт 2.6 изменен с 27 июня 2019 г. - [Федеральный закон от 27 июня 2019 г. N 151-ФЗ](#)

[См. предыдущую редакцию](#)

2.6. Фонд, указанный в [статье 4](#) Закона Российской Федерации от 15 апреля 1993 года N 4802-1 "О статусе столицы Российской Федерации" орган государственной власти, в том числе в случаях, если они не являются кредиторами застройщика, обладают правом на обращение в арбитражный суд с заявлением о признании застройщика банкротом. Такое заявление должно содержать указание на кандидатуру арбитражного управляющего, наименование и адрес саморегулируемой организации, из числа членов которой должен быть утвержден арбитражный управляющий.

При обращении Фонда или указанного в [статье 4](#) Закона Российской Федерации от 15 апреля 1993 года N 4802-1 "О статусе столицы Российской Федерации" органа государственной власти в арбитражный суд с заявлением о признании застройщика банкротом принимаются во внимание представленные ими доказательства наличия признаков неплатежеспособности и (или) недостаточности имущества застройщика, предусмотренных настоящим Федеральным законом. Арбитражный суд утверждает конкурсного управляющего, кандидатура которого указана в признанном обоснованным заявлении Фонда или указанного в [статье 4](#) Закона Российской Федерации от 15 апреля 1993 года N 4802-1 "О статусе столицы Российской Федерации" органа государственной власти о признании застройщика банкротом. При этом не применяются положения, предусмотренные [пунктами 2 и 2.1 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 или указанного в [статье 4](#) Закона Российской Федерации от 15 апреля 1993 года N 4802-1 "О статусе столицы Российской Федерации" органа государственной власти в случае подачи ими такого заявления. Если на рассмотрение арбитражного суда поступают заявление Фонда и заявление указанного в [статье 4](#) Закона Российской Федерации от 15 апреля 1993 года N 4802-1 "О статусе столицы Российской Федерации" органа государственной власти, заявление Фонда рассматривается после заявления указанного органа государственной власти.

В случае применения при банкротстве должника правил настоящего параграфа арбитражный суд направляет определение о принятии заявления о признании должника банкротом в Фонд или указанному в [статье 4](#) Закона Российской Федерации от 15 апреля 1993 года N 4802-1 "О статусе столицы Российской Федерации" органу государственной власти, если заявление о

банкротстве застройщика подано таким органом государственной власти, которые вправе участвовать в судебном заседании по рассмотрению обоснованности заявления о признании застройщика банкротом.

Информация об изменениях:

Статья 201.1 дополнена пунктом 2.7 с 1 января 2018 г. - Федеральный закон от 29 июля 2017 г. N 218-ФЗ

2.7. 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.

Информация об изменениях:

Пункт 3 изменен с 1 января 2018 г. - Федеральный закон от 29 июля 2017 г. N 218-ФЗ

См. предыдущую редакцию

3. Сведения о том, что должник является застройщиком, подлежат указанию должником либо, если об этом известно конкурсному кредитору или уполномоченному органу, также ими в заявлении о признании должника банкротом.

В этом случае арбитражный суд указывает на применение при банкротстве должника правил настоящего параграфа в определении о принятии заявления о признании должника банкротом. Сведения о принятии заявления о признании должника банкротом подлежат опубликованию в порядке, установленном [статьей 28](#) настоящего Федерального закона.

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

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.

Информация об изменениях:

Статья 201.1 дополнена пунктом 3.1 с 1 января 2018 г. - [Федеральный закон от 29 июля 2017 г. N 218-ФЗ](#)

3.1. Фонд вправе обращаться в арбитражный суд с заявлениями об оспаривании сделок застройщика по основаниям и в порядке, которые предусмотрены [главой III.1](#) настоящего Федерального закона.

Информация об изменениях:

Пункт 3.2 изменен с 13 июля 2020 г. - [Федеральный закон от 13 июля 2020 г. N 202-ФЗ](#)

[См. предыдущую редакцию](#)

ГАРАНТ:

Положения пункта 3.2 статьи 201.1 [применяются](#) в случаях, если производство по делу о банкротстве застройщика возбуждено до 27 июня 2019 г. при условии, что к этому дню не начаты расчеты с кредиторами третьей очереди

3.2. Фонд вправе финансировать расходы, предусмотренные [пунктом 1 статьи 59](#) настоящего Федерального закона, при отсутствии у должника средств, достаточных для погашения указанных расходов, с последующим возмещением таких расходов Фонда за счет конкурсной массы должника в составе требований кредиторов по текущим платежам в соответствии с очередностью, установленной для такого вида требований, отнесенных к текущим платежам.

Информация об изменениях:

Статья 201.1 дополнена пунктом 3.3 с 13 июля 2020 г. - [Федеральный закон от 13 июля 2020 г. N 202-ФЗ](#)

3.3. В случае отсутствия у застройщика средств, достаточных для погашения расходов, предусмотренных [пунктом 1 статьи 59](#) настоящего Федерального закона, Фонд вправе обратиться в арбитражный суд, рассматривающий дело о банкротстве, с ходатайством об утверждении состава и предельного размера указанных расходов, которые подлежат финансированию за счет имущества Фонда с последующим возмещением из конкурсной массы. Порядок принятия решения Фонда о финансировании указанных расходов и об определении предельного размера такого финансирования устанавливается наблюдательным советом Фонда.

При утверждении арбитражным судом состава и предельного размера указанных расходов положения [пунктов 3, 4, 6 и 8 статьи 20.7](#) настоящего Федерального закона не применяются. К участию в рассмотрении ходатайства Фонда арбитражным судом привлекается арбитражный управляющий.

Определение арбитражного суда об утверждении состава и предельного размера указанных расходов, вынесенное по результатам рассмотрения ходатайства Фонда, подлежит немедленному исполнению и может быть обжаловано в порядке, установленном [пунктом 3 статьи 61](#) настоящего Федерального закона.

В случае существенного изменения обстоятельств, требующих изменения состава и (или) предельного размера расходов, утвержденных арбитражным судом, Фонд или арбитражный управляющий вправе обратиться в арбитражный суд с соответствующим ходатайством.

4. По ходатайству лица, участвующего в деле о банкротстве, арбитражный суд вправе передать дело о банкротстве застройщика на рассмотрение арбитражного суда по месту нахождения объекта строительства или земельного участка либо по месту жительства или месту нахождения большинства участников строительства, если арбитражным судом установлено, что такая передача будет способствовать более эффективной защите прав участников строительства.

Сведения о передаче дела о банкротстве застройщика на рассмотрение другого арбитражного суда в соответствии с [абзацем первым](#) настоящего пункта подлежат опубликованию в порядке, установленном [статьей 28](#) настоящего Федерального закона.

Информация об изменениях:

Пункт 5 изменен с 25 декабря 2018 г. - [Федеральный закон от 25 декабря 2018 г. N 478-ФЗ](#)

[См. предыдущую редакцию](#)

5. При рассмотрении обоснованности требований участников строительства арбитражным судом устанавливается наличие требований о передаче жилых помещений, требований о передаче машино-мест и нежилых помещений или денежных требований, в том числе путем признания сделок, заключенных участниками строительства с застройщиком и (или) с действовавшими в его интересах третьими лицами, притворными.

В случае участия в таких сделках третьих лиц они привлекаются к участию в арбитражном процессе по делу о банкротстве **застройщика** при рассмотрении вопросов, указанных в **абзаце первом** настоящего пункта.

Информация об изменениях:

Пункт 6 изменен с 25 декабря 2018 г. - [Федеральный закон от 25 декабря 2018 г. N 478-ФЗ](#)

[См. предыдущую редакцию](#)

6. Арбитражный суд вправе признать наличие у участника строительства требования о передаче жилого помещения, требования о передаче машино-места и нежилого помещения или денежного требования в том числе в следующих случаях:

1) заключение договора участия в долевом строительстве;

Информация об изменениях:

Подпункт 2 изменен с 25 декабря 2018 г. - [Федеральный закон от 25 декабря 2018 г. N 478-ФЗ](#)

[См. предыдущую редакцию](#)

2) заключение договора купли-продажи жилого помещения, машино-места, нежилого помещения в объекте строительства;

Информация об изменениях:

Подпункт 3 изменен с 25 декабря 2018 г. - [Федеральный закон от 25 декабря 2018 г. N 478-ФЗ](#)

[См. предыдущую редакцию](#)

3) заключение предварительного договора участия в долевом строительстве или предварительного договора купли-продажи жилого помещения, машино-места, нежилого помещения в объекте строительства;

Информация об изменениях:

Подпункт 4 изменен с 25 декабря 2018 г. - [Федеральный закон от 25 декабря 2018 г. N 478-ФЗ](#)

[См. предыдущую редакцию](#)

4) заключение договора займа, обязательства по которому в части возврата суммы займа прекращаются с передачей жилого помещения, машино-места, нежилого помещения в многоквартирном доме после завершения его строительства в собственность;

Информация об изменениях:

Подпункт 5 изменен с 25 декабря 2018 г. - [Федеральный закон от 25 декабря 2018 г. N 478-ФЗ](#)

[См. предыдущую редакцию](#)

5) внесение денежных средств и (или) иного имущества в качестве вклада в складочный капитал товарищества на вере (командитного товарищества) с последующей передачей жилого помещения, машино-места, нежилого помещения в многоквартирном доме после завершения его строительства в собственность;

Информация об изменениях:

Подпункт 6 изменен с 25 декабря 2018 г. - [Федеральный закон от 25 декабря 2018 г. N 478-ФЗ](#)

[См. предыдущую редакцию](#)

6) заключение договора простого товарищества в целях осуществления строительства многоквартирного дома с последующей передачей жилого помещения, машино-места, нежилого помещения в таком многоквартирном доме в собственность;

Информация об изменениях:

Подпункт 7 изменен с 25 декабря 2018 г. - [Федеральный закон от 25 декабря 2018 г. N 478-ФЗ](#)

[См. предыдущую редакцию](#)

7) выдача векселя для последующей оплаты им жилого помещения, машино-места, нежилого помещения в многоквартирном доме;

8) внесение денежных средств в жилищно-строительный кооператив в целях участия в строительстве многоквартирного дома;

Информация об изменениях:

[Подпункт 9 изменен с 25 декабря 2018 г. - Федеральный закон от 25 декабря 2018 г. N 478-ФЗ](#)

[См. предыдущую редакцию](#)

9) заключение иных сделок, связанных с передачей денежных средств и (или) иного имущества в целях строительства многоквартирного дома и последующей передачей жилого помещения, машино-места, нежилого помещения в таком многоквартирном доме в собственность.

Информация об изменениях:

[Пункт 7 изменен с 25 декабря 2018 г. - Федеральный закон от 25 декабря 2018 г. N 478-ФЗ](#)

[См. предыдущую редакцию](#)

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, и (или) договора, предусматривающего передачу машино-места и нежилого помещения, а также при принятии денежных средств по ранее заключенным договорам, предусматривающим передачу жилого помещения, и (или) договорам, предусматривающим передачу машино-места и нежилого помещения, предварительно письменно сообщать им, что в отношении его возбуждено дело о банкротстве.

Информация об изменениях:

[Пункт 8 изменен с 1 января 2018 г. - Федеральный закон от 29 июля 2017 г. N 218-ФЗ](#)

[См. предыдущую редакцию](#)

8. Определение о введении внешнего управления, решение о признании должника банкротом и об открытии конкурсного производства в отношении [застройщика](#) направляются арбитражным судом в органы, осуществляющие государственную регистрацию прав на недвижимое имущество и сделок с ним, по месту нахождения земельных участков застройщика.

Информация об изменениях:

[Пункт 8.1 изменен с 27 июня 2019 г. - Федеральный закон от 27 июня 2019 г. N 151-ФЗ](#)

[См. предыдущую редакцию](#)

8.1. Первое собрание кредиторов проводится не ранее шести месяцев с даты принятия решения о признании должника банкротом и об открытии конкурсного производства.

Абзац утратил силу с 27 июня 2019 г. - [Федеральный закон](#) от 27 июня 2019 г. N 151-ФЗ

Информация об изменениях:

[См. предыдущую редакцию](#)

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) договору, предусматривающему передачу машино-места и нежилого помещения, и (или) стоимости переданного застройщику имущества, а также размера убытков в виде реального ущерба, определенного в соответствии с [пунктом 2 статьи 201.5](#) настоящего Федерального закона.

9. Решение собрания кредиторов о заключении мирового соглашения по делу о банкротстве застройщика принимается большинством голосов от общего числа голосов конкурсных кредиторов и уполномоченных органов в соответствии с реестром требований кредиторов и считается принятым при условии, если за него проголосовали все кредиторы по обязательствам, обеспеченным залогом имущества должника, а также отдано не менее чем три четверти голосов

участников строительства.

Информация об изменениях:

Статья 201.1 дополнена пунктом 10 с 1 июля 2021 г. - Федеральный закон от 1 июля 2021 г. N 273-ФЗ

10. Со дня принятия арбитражным судом решения о признании должника банкротом и об открытии конкурсного производства или вынесения определения о применении при банкротстве должника правил настоящего параграфа до момента истечения шести месяцев со дня принятия арбитражным судом указанного судебного акта, а при принятии Фондом решения о финансировании мероприятий, указанных в [пункте 5 части 2 статьи 13.1](#) Федерального закона от 29 июля 2017 года N 218-ФЗ "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", до истечения срока, установленного [пунктом 1 статьи 201.15-2-2](#) настоящего Федерального закона, или вынесения арбитражным судом определения, указанного в [подпункте 2 пункта 12 статьи 201.15-2-2](#) настоящего Федерального закона, продажа земельного участка, расположенного на нем объекта (объектов) незавершенного строительства, в отношении которого привлекались средства участников строительства, неотделимых улучшений такого земельного участка, прав на проектную документацию, включающую в себя все внесенные в нее изменения, не осуществляется.

Статья 201.2. Лица, участвующие в деле о банкротстве застройщика

ГАРАНТ:

См. [комментарии](#) к статье 201.2 настоящего Федерального закона

Информация об изменениях:

Пункт 1 изменен с 25 декабря 2018 г. - Федеральный закон от 25 декабря 2018 г. N 478-ФЗ

[См. предыдущую редакцию](#)

1. Наряду с лицами, предусмотренными [статьей 34](#) настоящего Федерального закона, лицами, участвующими в деле о банкротстве застройщика, признаются участники строительства, имеющие требования о передаче жилых помещений, требования о передаче машино-мест и нежилых помещений, а также уполномоченный орган исполнительной власти субъекта Российской Федерации, осуществляющий контроль и надзор в области долевого строительства многоквартирных домов и (или) иных объектов недвижимости на территории осуществления данного строительства, и Фонд.

Информация об изменениях:

Пункт 2 изменен с 13 июля 2020 г. - Федеральный закон от 13 июля 2020 г. N 202-ФЗ

[См. предыдущую редакцию](#)

2. Указанным в [пункте 1](#) настоящей статьи органу власти и Фонду арбитражным судом направляются судебные акты, предусмотренные [абзацами вторым и четвертым пункта 3 статьи 201.1](#) настоящего Федерального закона.

Статья 201.3. Особенности применения мер по обеспечению требований кредиторов и интересов должника

ГАРАНТ:

См. [комментарии](#) к статье 201.3 настоящего Федерального закона

Информация об изменениях:

Пункт 1 изменен с 1 января 2018 г. - Федеральный закон от 29 июля 2017 г. N 218-ФЗ

[См. предыдущую редакцию](#)

1. Арбитражный суд по ходатайству заявителя или иного лица, участвующего в деле о банкротстве застройщика, наряду с мерами, предусмотренными [Арбитражным процессуальным](#)

кодексом Российской Федерации и настоящим Федеральным законом, вправе принять меры по обеспечению требований кредиторов и интересов должника (обеспечительные меры) в виде запрета на расторжение арендодателем договора аренды земельного участка с застройщиком, заключение арендодателем договора аренды земельного участка с другим лицом, помимо застройщика, и запрета на государственную регистрацию такого договора аренды, а также запрета на распоряжение арендодателем данным земельным участком иным образом.

Арбитражный суд уведомляет орган, осуществляющий государственную регистрацию прав на недвижимое имущество и сделок с ним, по месту нахождения земельного участка о принятии обеспечительных мер в виде запрета на расторжение арендодателем договора аренды земельного участка с застройщиком, государственную регистрацию договора аренды в отношении указанного земельного участка.

2. О рассмотрении судом указанного в **пункте 1** настоящей статьи ходатайства должен быть извещен арендодатель по договору аренды земельного участка, который вправе участвовать в арбитражном процессе по делу о банкротстве при рассмотрении предусмотренного **пунктом 1** настоящей статьи вопроса.

3. Указанные в **пункте 1** настоящей статьи обеспечительные меры могут быть приняты арбитражным судом только при представлении лицом, обратившимся с соответствующим ходатайством, доказательств наличия **объекта строительства** на земельном участке либо начала строительства данного объекта.

4. Указанные в **пункте 1** настоящей статьи обеспечительные меры действуют до даты завершения конкурсного производства в отношении должника, если иное не предусмотрено настоящим Федеральным законом.

Информация об изменениях:

Статья 201.4 изменена с 1 января 2018 г. - [Федеральный закон от 29 июля 2017 г. N 218-ФЗ](#)

[См. предыдущую редакцию](#)

Статья 201.4. Особенности предъявления участниками строительства требований при банкротстве застройщика

ГАРАНТ:

См. **комментарии** к статье 201.4 настоящего Федерального закона

Информация об изменениях:

Пункт 1 изменен с 27 июня 2019 г. - [Федеральный закон от 27 июня 2019 г. N 151-ФЗ](#)

[См. предыдущую редакцию](#)

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, требования о передаче машино-мест и нежилых 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.

Информация об изменениях:

Пункт 2 изменен с 27 июня 2019 г. - [Федеральный закон от 27 июня 2019 г. N 151-ФЗ](#)

[См. предыдущую редакцию](#)

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, требований о передаче машино-мест и нежилых помещений и денежных требований и о сроке предъявления таких требований. Конкурсным управляющим в порядке, установленном [статьей 28](#) настоящего Федерального закона, должно быть также опубликовано уведомление о возможности предъявления участниками строительства требований о передаче жилых помещений, требований о передаче нежилых помещений и машино-мест, денежных требований и о сроке предъявления таких требований.

Информация об изменениях:

Пункт 3 изменен с 1 июля 2021 г. - [Федеральный закон от 1 июля 2021 г. N 273-ФЗ](#)

[См. предыдущую редакцию](#)

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

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

Фонд вправе знакомиться с реестром требований участников строительства и основаниями для включения требований участников строительства в такой реестр, а также заявлять возражения по результатам рассмотрения реестра требований участников строительства в арбитражный суд, рассматривающий дело о банкротстве, который рассматривает такие возражения в порядке, установленном [статьей 60](#) настоящего Федерального закона, если реестр требований участников строительства закрыт до даты получения Фондом ходатайства субъекта Российской Федерации о восстановлении прав граждан, чьи денежные средства привлечены для строительства многоквартирных домов и (или) иных объектов недвижимости.

Информация об изменениях:

Статья 201.4 дополнена пунктом 3.1 с 27 июня 2019 г. - [Федеральный закон от 27 июня 2019 г. N 151-ФЗ](#)

3.1. Требования участников строительства, возникшие из договоров участия в долевом строительстве, включаются в реестр требований участников строительства конкурсным управляющим самостоятельно на основании информации, размещенной органом, осуществляющим государственную регистрацию прав на недвижимое имущество и сделок с ним, в единой информационной системе жилищного строительства. При наличии у застройщика документов, подтверждающих факт полной или частичной оплаты, осуществленной участником строительства во исполнение своих обязательств перед застройщиком по таким договорам, конкурсный управляющий вносит в реестр требований участников строительства сведения о размере требования участника строительства.

Конкурсный управляющий уведомляет соответствующего участника строительства о включении его требования в реестр требований участников строительства в порядке, предусмотренном [пунктом 7](#) настоящей статьи.

Участник строительства вправе предъявить свое требование, возникшее из договора участия в долевом строительстве, в установленном настоящей статьей порядке или уточнить размер своего требования к застройщику, предъявив конкурсному управляющему соответствующие документы.

В случае, если на день принятия Фондом решения о финансировании мероприятий, указанных в [части 2 статьи 13.1](#) Федерального закона от 29 июля 2017 года N 218-ФЗ "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", день принятия некоммерческой организацией в

организационно-правовой форме фонда, созданной субъектом Российской Федерации в соответствии с [Федеральным законом](#) от 30 декабря 2004 года N 214-ФЗ "Об участии в долевом строительстве многоквартирных домов и иных объектов недвижимости и о внесении изменений в некоторые законодательные акты Российской Федерации" (далее - Фонд субъекта Российской Федерации), решения о финансировании мероприятий по завершению строительства объектов незавершенного строительства или на день проведения собрания участников строительства у застройщика отсутствуют документы, подтверждающие факт полной или частичной оплаты, осуществленной участником строительства во исполнение своих обязательств перед застройщиком, и участник строительства не представил документы, подтверждающие размер своего требования, конкурсный управляющий обращается в арбитражный суд с заявлением об исключении этого требования из реестра требований участников строительства. В случае, если указанные документы об оплате не были представлены по уважительным причинам, арбитражный суд восстанавливает опоздавшего на включение в реестр.

Информация об изменениях:

[Пункт 4 изменен с 1 июля 2021 г. - Федеральный закон от 1 июля 2021 г. N 273-ФЗ](#)

[Положения пункта 4, в редакции Федерального закона от 1 июля 2021 г. N 273-ФЗ, применяются в делах о банкротстве застройщиков, производство по которым возбуждено после 1 июля 2021 г.](#)

[См. предыдущую редакцию](#)

4. Реестр требований кредиторов подлежит закрытию по истечении двух месяцев с даты опубликования сведений о признании должника банкротом и об открытии конкурсного производства. Требования участников строительства включаются в реестр требований участников строительства при предъявлении указанных требований не позднее сорока пяти дней со дня получения уведомления конкурсного управляющего, предусмотренного [пунктом 2](#) настоящей статьи, независимо от даты закрытия такого реестра. Указанное уведомление конкурсного управляющего считается полученным по истечении пятнадцати дней со дня его опубликования в порядке, установленном [статьей 28](#) настоящего Федерального закона. 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 участников строительства 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 участников строительства, 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.

Информация об изменениях:

[Пункт 5 изменен с 25 декабря 2018 г. - Федеральный закон от 25 декабря 2018 г. N 478-ФЗ](#)

[См. предыдущую редакцию](#)

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

Информация об изменениях:

[Пункт 6 изменен с 27 июня 2019 г. - Федеральный закон от 27 июня 2019 г. N 151-ФЗ](#)

[См. предыдущую редакцию](#)

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, и (или) договору, предусматривающему передачу машино-места и нежилого помещения. Представление предусмотренных настоящим пунктом документов, подтверждающих обоснованность требований участника строительства, не требуется при условии, что требования участника строительства возникли в результате уступки прав по договору участия в долевом строительстве, если обязательство по уплате цены договора участия в долевом строительстве прекращено.

Информация об изменениях:

Пункт 7 изменен с 1 июля 2021 г. - Федеральный закон от 1 июля 2021 г. N 273-ФЗ

См. предыдущую редакцию

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

В случае участия Фонда в деле о банкротстве застройщика конкурсный управляющий в рамках реализации мероприятий, предусмотренных абзацем первым настоящего пункта, направляет в Фонд документы, обосновывающие требования участника строительства, не позднее чем через пять рабочих дней с даты их получения. Фонд в течение пяти рабочих дней рассматривает указанные документы и представляет конкурсному управляющему позицию по вопросу обоснованности предъявленного требования участника строительства.

В тот же срок конкурсный управляющий уведомляет соответствующего участника строительства о включении его требования в реестр требований участников строительства, 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 201.5](#) настоящего Федерального закона, независимо от предъявления участником строительства соответствующего требования в части убытков.

Если после включения конкурсным управляющим требования участника строительства в реестр требований участников строительства 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.

Информация об изменениях:

Пункт 10 изменен с 25 декабря 2018 г. - [Федеральный закон от 25 декабря 2018 г. N 478-ФЗ](#)

[См. предыдущую редакцию](#)

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 участников строительства. Копия определения о включении или об отказе во включении указанных требований в реестр требований участников строительства 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 участников строительства может быть обжаловано.

Информация об изменениях:

Пункт 11 изменен с 25 декабря 2018 г. - [Федеральный закон от 25 декабря 2018 г. N 478-ФЗ](#)

[См. предыдущую редакцию](#)

11. Требование участника строительства, установленное соответствующим определением арбитражного суда, включается конкурсным управляющим в реестр требований участников строительства 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 участников строительства.

Информация об изменениях:

Пункт 12 изменен с 25 декабря 2018 г. - [Федеральный закон от 25 декабря 2018 г. N 478-ФЗ](#)

[См. предыдущую редакцию](#)

12. В случае перехода требования участника строительства, включенного конкурсным управляющим в реестр требований участников строительства в соответствии с [пунктом 3](#) настоящей статьи, замена кредитора в реестре производится конкурсным управляющим (внешним управляющим) в порядке, предусмотренном настоящей статьей.

Информация об изменениях:

Пункт 13 изменен с 25 декабря 2018 г. - [Федеральный закон от 25 декабря 2018 г. N 478-ФЗ](#)

[См. предыдущую редакцию](#)

13. Участники строительства, требования которых включены в реестр требований участников строительства, 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.

Информация об изменениях:

Пункт 14 изменен с 25 декабря 2018 г. - [Федеральный закон от 25 декабря 2018 г. N 478-ФЗ](#)

[См. предыдущую редакцию](#)

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 участников строительства 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 участников строительства, имеют право участвовать с правом голоса в собраниях участников строительства, а также в собраниях кредиторов по вопросам, предусмотренным [пунктом 9 статьи 201.1](#) и [пунктом 4 статьи 201.15-3](#) настоящего Федерального закона.

Информация об изменениях:

Пункт 15 изменен с 13 июля 2020 г. - [Федеральный закон от 13 июля 2020 г. N 202-ФЗ](#)

[См. предыдущую редакцию](#)

15. Требования участников строительства, включенные в реестр требований участников строительства после дня принятия Фондом решения о финансировании мероприятий, указанных в [части 2 статьи 13.1](#) Федерального закона от 29 июля 2017 года N 218-ФЗ "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", либо после дня принятия Фондом субъекта Российской Федерации решения о финансировании мероприятий по завершению строительства объектов незавершенного строительства, подлежат удовлетворению в порядке, предусмотренном [абзацем вторым подпункта 3 пункта 1 статьи 201.9](#) настоящего Федерального закона. В указанном случае участники строительства вправе получить возмещение в порядке, установленном [статьей 13](#) Федерального закона от 29 июля 2017 года N 218-ФЗ "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".

Информация об изменениях:

Наименование изменено с 1 января 2018 г. - [Федеральный закон от 29 июля 2017 г. N 218-ФЗ](#)

[См. предыдущую редакцию](#)

Статья 201.5. Особенности установления денежных требований участников строительства

ГАРАНТ:

[См. комментарии](#) к статье 201.5 настоящего Федерального закона

Информация об изменениях:

Пункт 1 изменен с 25 декабря 2018 г. - [Федеральный закон от 25 декабря 2018 г. N 478-ФЗ](#)

[См. предыдущую редакцию](#)

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.

Информация об изменениях:

Пункт 2 изменен с 1 января 2018 г. - [Федеральный закон от 29 июля 2017 г. N 218-ФЗ](#)

[См. предыдущую редакцию](#)

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.

Информация об изменениях:

Статья 201.5 дополнена пунктом 2.1 с 25 декабря 2018 г. - [Федеральный закон от 25 декабря 2018 г. N 478-ФЗ](#)

2.1. При установлении размера денежного требования участника строительства, которое связано с передачей машино-места и нежилого помещения, применяются положения [статьи 4](#) настоящего Федерального закона.

Информация об изменениях:

Пункт 3 изменен с 25 декабря 2018 г. - [Федеральный закон от 25 декабря 2018 г. N 478-ФЗ](#)

[См. предыдущую редакцию](#)

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.

Информация об изменениях:

Пункт 4 изменен с 1 января 2018 г. - [Федеральный закон от 29 июля 2017 г. N 218-ФЗ](#)

[См. предыдущую редакцию](#)

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.

Статья 201.6. Утратила силу с 1 января 2018 г. - [Федеральный закон от 29 июля 2017 г. N 218-ФЗ](#)

Информация об изменениях:

[См. предыдущую редакцию](#)

ГАРАНТ:

Информация об изменениях:

Наименование изменено с 25 декабря 2018 г. - [Федеральный закон от 25 декабря 2018 г. N 478-ФЗ](#)

См. [предыдущую редакцию](#)

Статья 201.7. Реестр требований участников строительства

ГАРАНТ:

См. [комментарии](#) к статье 201.7 настоящего Федерального закона

См. [Федеральный стандарт](#) профессиональной деятельности арбитражных управляющих "Правила ведения Реестра требований о передаче жилых помещений", утвержденный [приказом](#) Минэкономразвития России от 20 февраля 2012 г. N 72

Информация об изменениях:

Пункт 1 изменен с 25 декабря 2018 г. - [Федеральный закон от 25 декабря 2018 г. N 478-ФЗ](#)

См. [предыдущую редакцию](#)

1. В реестр требований участников строительства включаются следующие сведения:

1) сумма, уплаченная участником строительства застройщику по договору, предусматривающему передачу жилого помещения, и (или) стоимость переданного застройщику имущества в рублях;

2) размер неисполненных обязательств участника строительства перед застройщиком по договору, предусматривающему передачу жилого помещения, в рублях (в том числе стоимость переданного имущества, указанная в таком договоре);

3) сведения о жилом помещении (в том числе о его площади), являющемся предметом договора, предусматривающего передачу жилого помещения, а также сведения, идентифицирующие объект строительства в соответствии с таким договором;

Информация об изменениях:

Пункт 1 дополнен подпунктом 4 с 1 января 2018 г. - [Федеральный закон от 29 июля 2017 г. N 218-ФЗ](#)

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;

Информация об изменениях:

Пункт 1 дополнен подпунктом 4.1 с 27 июня 2019 г. - [Федеральный закон от 27 июня 2019 г. N 151-ФЗ](#)

4.1) сведения о том, что для расчетов по договору участия в долевом строительстве денежные средства внесены на счет эскроу;

Информация об изменениях:

Пункт 1 дополнен подпунктом 5 с 25 декабря 2018 г. - [Федеральный закон от 25 декабря 2018 г. N 478-ФЗ](#)

5) сумма, уплаченная участником строительства застройщику по договору, предусматривающему передачу машино-места и нежилого помещения, и (или) стоимость переданного застройщику имущества в рублях;

Информация об изменениях:

Пункт 1 дополнен подпунктом 6 с 25 декабря 2018 г. - [Федеральный закон от 25 декабря 2018 г. N 478-ФЗ](#)

6) размер неисполненных обязательств участника строительства перед застройщиком по договору, предусматривающему передачу машино-места и нежилого помещения, в рублях (в том числе стоимость переданного имущества, указанная в таком договоре);

Информация об изменениях:

Пункт 1 дополнен подпунктом 7 с 25 декабря 2018 г. - [Федеральный закон от 25 декабря 2018 г. N 478-ФЗ](#)

7) сведения о машино-месте и (или) нежилом помещении (в том числе о площади нежилого помещения), являющихся предметом договора, предусматривающего передачу машино-места и нежилого помещения, а также сведения, идентифицирующие объект строительства в соответствии с таким договором.

Информация об изменениях:

Пункт 2 изменен с 25 декабря 2018 г. - [Федеральный закон от 25 декабря 2018 г. N 478-ФЗ](#)

[См. предыдущую редакцию](#)

2. Правила ведения реестра требований участников строительства, в том числе состав сведений, подлежащих включению в этот реестр, и порядок предоставления информации из реестра требований участников строительства утверждаются [федеральным стандартом](#) в порядке, установленном настоящим Федеральным законом.

ГАРАНТ:

До утверждения указанного выше федерального стандарта требования участников строительства как о передаче жилых помещений, так и о передаче машино-мест и нежилых помещений включаются в реестр требований о передаче жилых помещений с учетом [очередности](#), предусмотренной настоящим Федеральным законом. См. [Федеральный стандарт профессиональной деятельности арбитражных управляющих "Правила ведения Реестра требований о передаче жилых помещений"](#), утвержденный [приказом](#) Минэкономразвития России от 20 февраля 2012 г. N 72

Реестр требований участников строительства ведется в отношении каждого объекта строительства.

Информация об изменениях:

Наименование изменено с 1 января 2018 г. - [Федеральный закон от 29 июля 2017 г. N 218-ФЗ](#)

[См. предыдущую редакцию](#)

Статья 201.8. Правила рассмотрения требований в отношении недвижимого имущества в деле о банкротстве застройщика

ГАРАНТ:

См. [комментарии](#) к статье 201.8 настоящего Федерального закона

Информация об изменениях:

Пункт 1 изменен с 1 января 2018 г. - [Федеральный закон от 29 июля 2017 г. N 218-ФЗ](#)

[См. предыдущую редакцию](#)

1. С даты принятия арбитражным судом решения о признании должника банкротом и об открытии конкурсного производства в отношении застройщика, в ходе проведения процедур, применяемых в деле о банкротстве застройщика, только в рамках дела о банкротстве с соблюдением установленного настоящей статьей порядка подлежат предъявлению и рассмотрению следующие требования других лиц к застройщику или застройщика к другим лицам:

1) о признании наличия или отсутствия права собственности или иного права либо обременения в отношении недвижимого имущества, в том числе объектов незавершенного строительства;

2) об истребовании недвижимого имущества, в том числе объектов незавершенного строительства, из чужого незаконного владения;

3) о сносе самовольной постройки;

4) о признании сделки в отношении недвижимого имущества недействительной или незаключенной, применении последствий недействительности сделки в отношении недвижимого имущества;

5) о передаче недвижимого имущества во исполнение обязательства передать его в собственность, в хозяйственное ведение, в оперативное управление или в пользование;

б) о государственной регистрации перехода права собственности на недвижимое имущество.

2. Судебное заседание арбитражного суда по рассмотрению предусмотренных [пунктом 1](#) настоящей статьи требований проводится судьей арбитражного суда в порядке, установленном [Арбитражным процессуальным кодексом](#) Российской Федерации, с особенностями, предусмотренными настоящим Федеральным законом. Предварительное судебное заседание по рассмотрению указанных требований не проводится.

3. Предусмотренные [пунктом 1](#) настоящей статьи требования рассматриваются арбитражным судом в срок, не превышающий трех месяцев со дня поступления этих требований в суд.

4. Форма и содержание предусмотренных [пунктом 1](#) настоящей статьи требований и порядок их подачи в арбитражный суд должны отвечать требованиям, предъявляемым к исковому заявлению в соответствии с [Арбитражным процессуальным кодексом](#) Российской Федерации. Предъявляющее требования лицо (заявитель) обязано направить застройщику или иным лицам, к которым предъявляются требования, копии требований и прилагаемых к ним документов заказным письмом с уведомлением о вручении.

5. Заявитель, а также лица, к которым предъявляются требования, являются лицами, участвующими в рассмотрении арбитражным судом этих требований.

Указанные лица в отношении существа заявленных требований имеют право знакомиться с материалами дела, делать выписки из них, снимать копии; заявлять отводы; представлять доказательства и знакомиться с доказательствами, представленными другими лицами, участвующими в рассмотрении арбитражным судом требований, до начала судебного разбирательства; участвовать в исследовании доказательств; задавать вопросы другим лицам, участвующим в рассмотрении арбитражным судом требований, заявлять ходатайства, делать заявления, давать объяснения арбитражному суду, приводить свои доводы по всем возникающим в ходе рассмотрения дела вопросам; знакомиться с ходатайствами, заявленными другими лицами, участвующими в рассмотрении арбитражным судом требований, возражать против ходатайств, доводов других лиц, участвующих в рассмотрении арбитражным судом требований; знать о жалобах, поданных другими лицами, участвующими в рассмотрении арбитражным судом требований, знать о принятых по данному делу судебных актах и получать копии судебных актов, принимаемых в виде отдельного документа; обжаловать определения, вынесенные по результатам рассмотрения требований.

Информация об изменениях:

Пункт 6 изменен с 1 января 2018 г. - [Федеральный закон от 29 июля 2017 г. N 218-ФЗ](#)

[См. предыдущую редакцию](#)

6. Судья арбитражного суда извещает о времени и месте судебного заседания по рассмотрению требований заявителя, а также лиц, к которым предъявлены требования, конкурсного управляющего, представителя собрания кредиторов или представителя комитета кредиторов (при его наличии) и представителя собственника имущества или учредителей застройщика.

7. По результатам рассмотрения требования арбитражный суд выносит одно из следующих определений:

- 1) об удовлетворении требования;
- 2) об отказе в удовлетворении требования.

8. Определение может быть обжаловано в соответствии с [частью 3 статьи 223](#) Арбитражного процессуального кодекса Российской Федерации.

На основании определения арбитражным судом может быть выдан исполнительный лист.

Информация об изменениях:

Пункт 9 изменен с 25 декабря 2018 г. - [Федеральный закон от 25 декабря 2018 г. N 478-ФЗ](#)

[См. предыдущую редакцию](#)

9. Правила настоящей статьи не применяются при рассмотрении требований участников строительства при включении их в реестр требований участников строительства.

Информация об изменениях:

Статья 201.8-1 изменена с 1 января 2018 г. - [Федеральный закон от 29 июля 2017 г. N 218-ФЗ](#)

[См. предыдущую редакцию](#)

Статья 201.8-1. Финансирование мероприятий по завершению строительства

ГАРАНТ:

Положения статьи 201.8-1 (в редакции [Федерального закона](#) от 27 июня 2019 г. N 151-ФЗ) [применяются](#) в случаях, если производство по делу о банкротстве застройщика возбуждено до 27 июня 2019 г. при условии, что к этому дню не начаты расчеты с кредиторами третьей очереди

[См. комментарии](#) к статье 201.8-1 настоящего Федерального закона

Информация об изменениях:

Пункт 1 изменен с 13 июля 2020 г. - [Федеральный закон от 13 июля 2020 г. N 202-ФЗ](#)

[См. предыдущую редакцию](#)

1. Мероприятия по завершению строительства объектов незавершенного строительства, в отношении которых привлекались средства участников долевого строительства, объектов инфраструктуры и объектов инженерно-технологического обеспечения, указанных в [пункте 1 статьи 201.15-2-1](#) настоящего Федерального закона, 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.

Информация об изменениях:

Пункт 1.1 изменен с 13 июля 2020 г. - [Федеральный закон от 13 июля 2020 г. N 202-ФЗ](#)

[См. предыдущую редакцию](#)

1.1. В целях финансирования мероприятий по завершению строительства объекта незавершенного строительства, в отношении которого привлекались средства участников строительства и (или) средства участников долевого строительства, объектов инфраструктуры и объектов инженерно-технологического обеспечения, указанных в [пункте 1 статьи 201.15-2-1](#) настоящего Федерального закона, конкурсным управляющим (внешним управляющим) в ходе конкурсного производства (внешнего управления) от имени застройщика могут заключаться с Фондом договоры, предусматривающие передачу жилых и нежилых помещений, в том числе помещений, не указанных в [подпункте 3.1 пункта 1 статьи 201.1](#) настоящего Федерального закона, включая договоры участия в долевом строительстве. Права требования по таким договорам не могут быть уступлены до получения разрешения на ввод в эксплуатацию данного объекта строительства. Заключение таких договоров с иными лицами не допускается.

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 61.2](#) 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.

Информация об изменениях:

[Федеральным законом от 29 декабря 2015 г. N 391-ФЗ](#) Федеральный закон дополнен статьей

201.8-2

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

ГАРАНТ:

Положения статьи 201.8-2 (в редакции [Федерального закона](#) от 27 июня 2019 г. N 151-ФЗ) **применяются** в случаях, если производство по делу о банкротстве застройщика возбуждено до 27 июня 2019 г. при условии, что к этому дню не начаты расчеты с кредиторами третьей очереди

См. [комментарии](#) к статье 201.8-2 настоящего Федерального закона

Информация об изменениях:

Пункт 1 изменен с 13 июля 2020 г. - [Федеральный закон](#) от 13 июля 2020 г. N 202-ФЗ

См. [предыдущую редакцию](#)

1. В случае заключения конкурсным управляющим (внешним управляющим) в ходе конкурсного производства (внешнего управления) договоров, предусматривающих передачу жилых и нежилых помещений, и (или) принятия Фондом решения о финансировании мероприятий по завершению строительства объектов незавершенного строительства в целях финансирования строительства объекта незавершенного строительства, а также объектов инфраструктуры и объектов инженерно-технологического обеспечения, указанных в [пункте 1 статьи 201.15-2-1](#) настоящего Федерального закона, конкурсным управляющим (внешним управляющим) от имени застройщика открывается специальный банковский счет застройщика, на который подлежат зачислению денежные средства по таким сделкам. При этом требования законодательства Российской Федерации о долевом строительстве, предусматривающие исключительное использование счетов, предусмотренных [статьей 15.4](#) Федерального закона от 30 декабря 2004 года N 214-ФЗ "Об участии в долевом строительстве многоквартирных домов и иных объектов недвижимости и о внесении изменений в некоторые законодательные акты Российской Федерации", не применяются.

Информация об изменениях:

Пункт 2 изменен с 1 января 2018 г. - [Федеральный закон](#) от 29 июля 2017 г. N 218-ФЗ

См. [предыдущую редакцию](#)

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 18.1](#) Федерального закона от 30 декабря 2004 года N 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.

Информация об изменениях:

Пункт 3 изменен с 1 января 2018 г. - [Федеральный закон](#) от 29 июля 2017 г. N 218-ФЗ

См. [предыдущую редакцию](#)

3. На средства, находящиеся на специальном банковском счете застройщика в соответствии с настоящей статьей, не может быть обращено взыскание по иным обязательствам застройщика, за исключением предусмотренных [пунктом 2](#) настоящей статьи.

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 61.8](#) настоящего Федерального закона.

Статья 201.9. Очередность удовлетворения требований кредиторов в деле о банкротстве застройщика

ГАРАНТ:

Положения статьи 201.9 (в редакции [Федерального закона](#) от 27 июня 2019 г. N 151-ФЗ) [применяются](#) в случаях, если производство по делу о банкротстве застройщика возбуждено до 27 июня 2019 г. при условии, что к этому дню не начаты расчеты с кредиторами третьей очереди

См. [комментарии](#) к статье 201.9 настоящего Федерального закона

1. В ходе конкурсного производства, применяемого в деле о банкротстве застройщика, требования кредиторов, за исключением требований кредиторов по текущим платежам, удовлетворяются в следующей очередности:

Информация об изменениях:

[Федеральным законом](#) от 29 июня 2015 г. N 186-ФЗ в подпункт 1 пункта 1 статьи 201.9 внесены изменения, [вступающие в силу](#) по истечении девяноста дней после дня [официального опубликования](#) названного Федерального закона

[См. текст подпункта в предыдущей редакции](#)

1) в первую очередь производятся расчеты по требованиям граждан, перед которыми должник несет ответственность за причинение вреда жизни или здоровью, путем капитализации соответствующих повременных платежей, компенсации сверх возмещения вреда;

2) во вторую очередь производятся расчеты по выплате выходных пособий и оплате труда лиц, работающих или работавших по трудовому договору, и по выплате вознаграждений авторам результатов интеллектуальной деятельности;

Информация об изменениях:

[Подпункт 3 изменен с 13 июля 2020 г. - Федеральный закон](#) от 13 июля 2020 г. N 202-ФЗ

[См. предыдущую редакцию](#)

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, приобретенным в результате осуществления выплаты возмещения гражданам в соответствии со [статьей 13](#) Федерального закона от 29 июля 2017 года N 218-ФЗ "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" в случаях, предусмотренных [пунктами 6, 7 и 13 статьи 201.15-2-2](#) настоящего Федерального закона;

в третью очередь - по денежным требованиям граждан - участников строительства по возмещению убытков, установленных в соответствии с [пунктом 2 статьи 201.5](#) настоящего Федерального закона;

4) в четвертую очередь производятся расчеты с другими кредиторами.

Информация об изменениях:

[Пункт 1.1 изменен с 25 декабря 2018 г. - Федеральный закон](#) от 25 декабря 2018 г. N 478-ФЗ

[См. предыдущую редакцию](#)

1.1. Требования кредиторов, приобретенные в связи с финансированием строительства объекта незавершенного строительства на основании сделок, заключенных с учетом требований [статей 201.8-1 и 201.8-2](#) настоящего Федерального закона, а также требования участников

строительства, возникшие после даты принятия заявления о признании должника банкротом, включаются в реестр требований участников строительства независимо от даты закрытия такого реестра и погашаются в составе третьей очереди требований по текущим платежам.

Информация об изменениях:

Пункт 1.2 изменен с 13 июля 2020 г. - Федеральный закон от 13 июля 2020 г. N 202-ФЗ

См. предыдущую редакцию

1.2. При получении участником строительства, участником долевого строительства по требованию (части требования), включенному в реестр требований участников строительства, выплаты, произведенной Фондом в соответствии со [статьей 13](#) Федерального закона от 29 июля 2017 года N 218-ФЗ "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", конкурсный управляющий вносит в реестр требований участников строительства требования Фонда, приобретенные в результате осуществления выплаты возмещения в случаях, предусмотренных [пунктами 6, 7 и 13 статьи 201.15-2-2](#) настоящего Федерального закона.

2. После расчетов с кредиторами четвертой очереди производятся расчеты с кредиторами по удовлетворению требований по сделке, признанной недействительной на основании [пункта 2 статьи 61.2](#) и [пункта 3 статьи 61.3](#) настоящего Федерального закона.

Информация об изменениях:

Пункт 3 изменен с 1 января 2018 г. - Федеральный закон от 29 июля 2017 г. N 218-ФЗ

См. предыдущую редакцию

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 201.14](#) настоящего Федерального закона.

4. Утратил силу.

Информация об изменениях:

См. текст пункта 4 статьи 201.9

ГАРАНТ:

Статья 201.10. Погашение требований участников строительства путем передачи объекта незавершенного строительства

ГАРАНТ:

Положения статьи 201.10 (в редакции [Федерального закона](#) от 27 июня 2019 г. N 151-ФЗ) [применяются](#) в случаях, если производство по делу о банкротстве застройщика возбуждено до 27 июня 2019 г. при условии, что к этому дню не начаты расчеты с кредиторами третьей очереди

См. [комментарии](#) к статье 201.10 настоящего Федерального закона

Информация об изменениях:

Пункт 1 изменен с 27 июня 2019 г. - Федеральный закон от 27 июня 2019 г. N 151-ФЗ

См. предыдущую редакцию

1. В случае наличия у застройщика объекта незавершенного строительства конкурсный управляющий не позднее чем через три месяца со дня принятия Фондом решения о нецелесообразности финансирования завершения строительства объектов незавершенного строительства в соответствии с [Федеральным законом](#) от 29 июля 2017 года N 218-ФЗ "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" обязан вынести на рассмотрение собрания участников строительства вопрос об обращении в арбитражный суд с ходатайством о погашении требований участников строительства путем передачи прав застройщика на объект незавершенного строительства и земельный участок созданному участниками строительства жилищно-строительному кооперативу или иному специализированному потребительскому кооперативу (далее - передача объекта незавершенного строительства). В указанном случае погашение требований участников строительства путем передачи объекта незавершенного строительства созданному участниками строительства жилищно-строительному кооперативу или иному специализированному потребительскому кооперативу возможно, если такие участники строительства отказались от получения возмещения в соответствии с [пунктом 14 статьи 201.15-1](#) настоящего Федерального закона.

Перед проведением собрания участников строительства, на котором будет рассматриваться вопрос об обращении в арбитражный суд с ходатайством о погашении требований участников строительства путем передачи объекта незавершенного строительства, конкурсный управляющий информирует участников строительства о порядке создания, функционирования, преобразования и ликвидации жилищно-строительного кооператива или иного специализированного потребительского кооператива, в том числе о правах и об обязанностях членов такого кооператива, и обеспечивает ознакомление участников строительства с указанной информацией под роспись или посредством направления им заказного почтового отправления с уведомлением о вручении.

Информация об изменениях:

[Пункт 2 изменен с 1 января 2018 г. - Федеральный закон от 29 июля 2017 г. N 218-ФЗ](#)

[См. предыдущую редакцию](#)

2. В состав материалов, подлежащих рассмотрению собранием участников строительства, включается заключение конкурсного управляющего о возможности или невозможности передачи объекта незавершенного строительства, отчет об оценке прав застройщика на объект незавершенного строительства и [земельный участок](#), проект решения о создании жилищно-строительного кооператива или иного специализированного потребительского кооператива. Заключение конкурсного управляющего должно содержать:

- 1) обоснование возможности или невозможности (в том числе технической и финансовой, а также с учетом требований настоящей статьи) передачи объекта незавершенного строительства;
- 2) сведения о степени готовности объекта незавершенного строительства;
- 3) сведения о размерах финансирования и сроках, необходимых для завершения строительства объекта незавершенного строительства;

- 4) сведения о сумме денежных средств, подлежащей внесению участниками строительства и (или) третьими лицами для погашения требований кредиторов по текущим платежам, требований кредиторов первой и второй очереди и требований кредиторов, не являющихся участниками строительства, по обязательствам, обеспеченным залогом прав застройщика на объект незавершенного строительства и земельный участок, в порядке, установленном [пунктами 4 - 6](#) настоящей статьи.

3. Передача участникам строительства объекта незавершенного строительства может быть осуществлена при одновременном соблюдении следующих условий:

Информация об изменениях:

[Подпункт 1 изменен с 25 декабря 2018 г. - Федеральный закон от 25 декабря 2018 г. N 478-ФЗ](#)

[См. предыдущую редакцию](#)

- 1) стоимость прав застройщика на объект незавершенного строительства и земельный участок не превышает более чем на пять процентов совокупный размер требований участников

строительства, включенных в реестр требований участников строительства, либо тремя четвертями голосов кредиторов четвертой очереди, за исключением юридических лиц - участников строительства, принято решение о согласии на передачу объекта незавершенного строительства, либо на депозитный счет арбитражного суда внесены денежные средства в соответствии с [пунктом 4](#) настоящей статьи. При определении размера требований участников строительства, включенных в реестр требований участников строительства, учитывается также размер убытков в виде реального ущерба, определенный в соответствии с [пунктом 2 статьи 201.5](#) настоящего Федерального закона;

Информация об изменениях:

Подпункт 2 изменен с 1 января 2018 г. - Федеральный закон от 29 июля 2017 г. N 218-ФЗ

См. предыдущую редакцию

2) имущества, которое остается у должника после передачи объекта незавершенного строительства, достаточно для погашения текущих платежей, связанных с судебными расходами по делу о банкротстве, выплатой вознаграждения конкурсному управляющему, оплатой деятельности лиц, привлечение которых конкурсным управляющим для исполнения возложенных на него обязанностей в деле о банкротстве в соответствии с настоящим Федеральным законом является обязательным, требований кредиторов первой и второй очереди или на специальный банковский счет должника внесены денежные средства в соответствии с [пунктом 5](#) настоящей статьи;

3) в реестре требований кредиторов отсутствуют требования кредиторов, не являющихся участниками строительства, по обязательствам, обеспеченным залогом прав застройщика на объект незавершенного строительства и земельный участок, либо указанные кредиторы согласились на передачу объекта незавершенного строительства, либо на депозитный счет арбитражного суда внесены денежные средства в соответствии с [пунктом 6](#) настоящей статьи;

Информация об изменениях:

Подпункт 4 изменен с 25 декабря 2018 г. - Федеральный закон от 25 декабря 2018 г. N 478-ФЗ

См. предыдущую редакцию

4) после завершения строительства конкретного объекта незавершенного строительства жилых помещений, машино-мест, нежилых помещений в нем достаточно для удовлетворения требований всех участников строительства в отношении конкретного [объекта строительства](#), включенных в реестр требований участников строительства, исходя из условий договоров, предусматривающих передачу жилых помещений, и (или) договоров, предусматривающих передачу машино-мест и нежилых помещений (в том числе отсутствуют требования нескольких участников строительства о передаче одних и тех же жилых помещений, машино-мест, нежилых помещений в многоквартирном доме или жилом доме блокированной застройки либо здании (сооружении), предназначенном исключительно для размещения машино-мест, за исключением случаев, предусмотренных [пунктом 7](#) настоящей статьи). С согласия участника строительства возможна передача ему жилого помещения, машино-места, нежилого помещения, отличающихся по площади, планировке, расположению от жилого помещения, машино-места, нежилого помещения, соответствующих условиям договора, предусматривающего передачу жилого помещения, или договора, предусматривающего передачу машино-места и нежилого помещения;

5) объект незавершенного строительства принадлежит застройщику на праве собственности;

6) земельный участок, на котором находится объект незавершенного строительства, принадлежит застройщику на праве собственности или на ином имущественном праве;

7) участниками строительства принято решение о создании жилищно-строительного кооператива или иного специализированного потребительского кооператива, соответствующего требованиям [пункта 8](#) настоящей статьи.

Информация об изменениях:

Пункт 4 изменен с 25 декабря 2018 г. - Федеральный закон от 25 декабря 2018 г. N 478-ФЗ

См. предыдущую редакцию

4. В случае, если стоимость прав застройщика на объект незавершенного строительства и земельный участок превышает более чем на пять процентов совокупный размер требований участников строительства, включенных в реестр требований участников строительства, участники строительства и (или) третьи лица вправе внести денежные средства в размере такого превышения за вычетом пяти процентов на депозитный счет арбитражного суда до рассмотрения арбитражным судом ходатайства о передаче объекта незавершенного строительства. Эти средства вносятся участниками строительства пропорционально размеру их требований, если иное не установлено решением собрания участников строительства.

Информация об изменениях:

Пункт 5 изменен с 1 января 2018 г. - [Федеральный закон от 29 июля 2017 г. N 218-ФЗ](#)

[См. предыдущую редакцию](#)

5. Если имущества, которое остается у должника после передачи объекта незавершенного строительства, недостаточно для погашения текущих платежей, связанных с судебными расходами по делу о банкротстве, выплатой вознаграждения конкурсному управляющему, оплатой деятельности лиц, привлечение которых конкурсным управляющим для исполнения возложенных на него обязанностей в деле о банкротстве в соответствии с настоящим Федеральным законом является обязательным, требований кредиторов первой и второй очереди, участники строительства и (или) третьи лица до рассмотрения арбитражным судом ходатайства о передаче объекта незавершенного строительства вправе внести в соответствии со [статьей 201.15](#) настоящего Федерального закона на специальный банковский счет должника денежные средства в размере превышения совокупного размера указанных текущих платежей и требований кредиторов первой и второй очереди над стоимостью имущества застройщика, которое остается у него после передачи объекта незавершенного строительства, но не более десяти процентов стоимости прав застройщика на объект незавершенного строительства и земельный участок. Эти средства вносятся участниками строительства пропорционально размеру их требований, если иное не установлено решением собрания участников строительства.

6. В случае, если требования не являющихся участниками строительства кредиторов, включенные в реестр требований кредиторов, обеспечены залогом прав застройщика на объект незавершенного строительства и [земельный участок](#), участники строительства и (или) третьи лица до рассмотрения арбитражным судом ходатайства о передаче объекта незавершенного строительства вправе внести на депозитный счет арбитражного суда денежные средства в размере, достаточном для погашения требований указанных кредиторов и установленном [подпунктом 1 пункта 1 статьи 201.14](#) настоящего Федерального закона.

Информация об изменениях:

Пункт 7 изменен с 25 декабря 2018 г. - [Федеральный закон от 25 декабря 2018 г. N 478-ФЗ](#)

[См. предыдущую редакцию](#)

7. Если жилых помещений, машино-мест, нежилых помещений в многоквартирном доме или жилом доме блокированной застройки либо здании (сооружении), предназначенном исключительно для размещения машино-мест, после завершения их строительства не будет достаточно для удовлетворения требований всех участников строительства, включенных в реестр требований участников строительства, исходя из условий договоров, предусматривающих передачу жилых помещений, и (или) договоров, предусматривающих передачу машино-мест и нежилых помещений, в указанных многоквартирном доме или жилом доме блокированной застройки либо здании (сооружении), предназначенном исключительно для размещения машино-мест, в том числе при наличии требований нескольких участников строительства о передаче одних и тех же жилых помещений, машино-мест, нежилых помещений в указанных многоквартирном доме или жилом доме блокированной застройки либо здании (сооружении), предназначенном исключительно для размещения машино-мест, передача объекта незавершенного строительства возможна при условии, что в результате отказа отдельных участников строительства от получения жилых помещений,

машино-мест, нежилых помещений в этом объекте строительства их будет достаточно для удовлетворения требований оставшихся участников строительства. Заявления о данных отказах направляются конкурсному управляющему и в арбитражный суд.

При этом требования отказавшихся от получения жилых помещений граждан - участников строительства или юридических лиц - участников строительства преобразовываются в [денежные требования](#) в порядке, установленном настоящим Федеральным законом, и подлежат погашению в составе требований кредиторов соответственно третьей и четвертой очереди.

8. Жилищно-строительный кооператив или иной специализированный потребительский кооператив должен соответствовать следующим требованиям:

Информация об изменениях:

Подпункт 1 изменен с 25 декабря 2018 г. - [Федеральный закон от 25 декабря 2018 г. N 478-ФЗ](#)

[См. предыдущую редакцию](#)

1) основными целями деятельности жилищно-строительного кооператива или иного специализированного потребительского кооператива являются завершение строительства многоквартирного дома или жилого дома блокированной застройки либо здания (сооружения), предназначенного исключительно для размещения машино-мест, и предоставление в таких многоквартирном доме или жилом доме блокированной застройки либо здании (сооружении), предназначенном исключительно для размещения машино-мест, строительство которых завершено, членам указанного кооператива жилых помещений, машино-мест, нежилых помещений в соответствии с условиями договоров, предусматривающих передачу жилых помещений, и (или) договоров, предусматривающих передачу машино-мест и нежилых помещений;

Информация об изменениях:

Подпункт 2 изменен с 25 декабря 2018 г. - [Федеральный закон от 25 декабря 2018 г. N 478-ФЗ](#)

[См. предыдущую редакцию](#)

2) членами жилищно-строительного кооператива или иного специализированного потребительского кооператива являются все участники строительства, требования которых включены в реестр требований участников строительства (за исключением участников строительства, отказавшихся от передачи объекта незавершенного строительства);

Информация об изменениях:

Подпункт 3 изменен с 1 января 2018 г. - [Федеральный закон от 29 июля 2017 г. N 218-ФЗ](#)

[См. предыдущую редакцию](#)

3) в качестве паевых взносов члены жилищно-строительного кооператива или иного специализированного потребительского кооператива вносят при его создании переданные им права застройщика на объект незавершенного строительства и земельный участок, а также в установленный уставом такого кооператива срок денежные средства для завершения строительства. 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.

Информация об изменениях:

Пункт 9 изменен с 25 декабря 2018 г. - [Федеральный закон от 25 декабря 2018 г. N 478-ФЗ](#)

[См. предыдущую редакцию](#)

9. В создании жилищно-строительного кооператива или иного специализированного потребительского кооператива наряду с участниками строительства могут участвовать и иные лица в случае, если жилых помещений, машино-мест, нежилых помещений в объекте незавершенного строительства после завершения его строительства будет больше, чем необходимо для удовлетворения требований всех участников строительства, включенных в реестр требований участников строительства.

10. Согласие арендодателя земельного участка на передачу участникам строительства прав

застройщика на этот участок не требуется.

Информация об изменениях:

Пункт 11 изменен с 25 декабря 2018 г. - Федеральный закон от 25 декабря 2018 г. N 478-ФЗ

См. предыдущую редакцию

11. 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 собрания участников строительства о передаче объекта незавершенного строительства арбитражный суд выносит определение:

1) об удовлетворении ходатайства и о передаче объекта незавершенного строительства в случае соблюдения условий такой передачи, предусмотренных настоящей статьей;

2) об отказе в удовлетворении ходатайства в случае несоблюдения условий такой передачи, предусмотренных настоящей статьей.

12. Указанные в [пункте 11](#) настоящей статьи определения могут быть обжалованы в порядке, установленном [Арбитражным процессуальным кодексом](#) Российской Федерации.

Информация об изменениях:

Пункт 13 изменен с 1 января 2018 г. - Федеральный закон от 29 июля 2017 г. N 218-ФЗ

См. предыдущую редакцию

13. В случае вынесения арбитражным судом определения о передаче объекта незавершенного строительства требования участников строительства, голосовавших против такой передачи и отказавшихся от участия в ней, преобразовываются в денежные требования в порядке, установленном настоящим Федеральным законом, и подлежат погашению в составе требований кредиторов соответственно третьей и четвертой очереди либо в составе третьей очереди требований по текущим платежам.

В случае вынесения арбитражным судом определения о передаче объекта незавершенного строительства внесенные 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 решение о создании участниками строительства жилищно-строительного кооператива или иного специализированного потребительского кооператива прекращает свое действие, внесенные участниками строительства и (или) третьими лицами на депозитный счет арбитражного суда, на специальный банковский счет должника денежные средства подлежат возврату участникам строительства и (или) третьим лицам.

Информация об изменениях:

Пункт 14 изменен с 25 декабря 2018 г. - Федеральный закон от 25 декабря 2018 г. N 478-ФЗ

См. предыдущую редакцию

14. Права застройщика на объект незавершенного строительства и [земельный участок](#) передаются жилищно-строительному кооперативу или иному специализированному потребительскому кооперативу в качестве отступного по требованиям о передаче жилых помещений, требованиям о передаче машино-мест и нежилых помещений и денежным требованиям.

Размер погашаемой путем предоставления отступного части требования участника строительства равен соотношению стоимости прав застройщика на объект незавершенного строительства и земельный участок и совокупного размера требований участников строительства, включенных в реестр требований участников строительства.

С даты вынесения арбитражным судом определения о передаче объекта незавершенного строительства требования участников строительства в соответствующей части считаются погашенными, при этом требования о передаче жилых помещений и (или) требования о передаче

машино-места и нежилого помещения в непогашенной части преобразовываются в денежные требования.

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

Требования участников строительства в части, не погашенной в результате передачи объекта незавершенного строительства, удовлетворяются соответственно в составе требований кредиторов третьей и четвертой очереди либо в составе третьей очереди требований по текущим платежам.

Информация об изменениях:

Пункт 15 изменен с 1 января 2018 г. - [Федеральный закон от 29 июля 2017 г. N 218-ФЗ](#)

[См. предыдущую редакцию](#)

15. Во исполнение обязательства застройщика его права на объект незавершенного строительства и земельный участок передаются конкурсным управляющим жилищно-строительному кооперативу или иному специализированному потребительскому кооперативу на основании определения арбитражного суда о передаче объекта незавершенного строительства.

Государственная регистрация перехода прав застройщика на объект незавершенного строительства и земельный участок к жилищно-строительному кооперативу или иному специализированному потребительскому кооперативу осуществляется после государственной регистрации такого кооператива на основании заявления застройщика в лице конкурсного управляющего и определения арбитражного суда о передаче объекта незавершенного строительства. С момента регистрации перехода прав к такому кооперативу переходят право собственности на объект незавершенного строительства и право собственности или права и обязанности арендатора в отношении земельного участка.

Информация об изменениях:

Пункт 16 изменен с 1 января 2018 г. - [Федеральный закон от 29 июля 2017 г. N 218-ФЗ](#)

[См. предыдущую редакцию](#)

16. При наличии у застройщика нескольких объектов незавершенного строительства жилищно-строительный кооператив или иной специализированный потребительский кооператив создается в отношении каждого такого объекта, при этом решение собрания участников строительства принимается и определение арбитражного суда выносится в отношении всех таких объектов одновременно.

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.

Информация об изменениях:

[Федеральным законом от 3 июля 2016 г. N 304-ФЗ статья 201.10 дополнена пунктом 17, вступающим в силу с 1 января 2017 г.](#)

17. В случае передачи в соответствии с настоящей статьей участникам строительства объекта незавершенного строительства залог прав застройщика на объект незавершенного строительства и земельный участок прекращается со дня государственной регистрации перехода прав застройщика на объект незавершенного строительства и земельный участок к жилищно-строительному кооперативу или иному специализированному потребительскому кооперативу. Прекращение такого залога в указанном случае не влечет за собой изменение очередности удовлетворения требований, которые были обеспечены таким залогом, кредиторов, не являющихся участниками строительства.

Информация об изменениях:

Статья 201.10 дополнена пунктом 18 с 1 января 2018 г. - [Федеральный закон от 29 июля 2017 г. N 218-ФЗ](#)

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

Информация об изменениях:

Наименование изменено с 25 декабря 2018 г. - [Федеральный закон от 25 декабря 2018 г. N 478-ФЗ](#)

[См. предыдущую редакцию](#)

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

ГАРАНТ:

Положения статьи 201.11 (в редакции [Федерального закона](#) от 27 июня 2019 г. N 151-ФЗ) [применяются](#) в случаях, если производство по делу о банкротстве застройщика возбуждено до 27 июня 2019 г. при условии, что к этому дню не начаты расчеты с кредиторами третьей очереди

[См. комментарии](#) к статье 201.11 настоящего Федерального закона

Информация об изменениях:

Пункт 1 изменен с 27 июня 2019 г. - [Федеральный закон от 27 июня 2019 г. N 151-ФЗ](#)

[См. предыдущую редакцию](#)

1. В случае наличия у застройщика многоквартирного дома или жилого 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 ранее чем через три месяца со дня истечения срока для предъявления требований участников строительства, установленного [пунктом 4 статьи 201.4](#) 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 13.1](#) Федерального закона от 29 июля 2017 года N 218-ФЗ "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", Фонд обращается в арбитражный суд с ходатайством о передаче участникам строительства жилых помещений, машино-мест и нежилых помещений.

Информация об изменениях:

Статья 201.11 дополнена пунктом 1.1 с 27 июня 2019 г. - [Федеральный закон от 27 июня 2019 г. N 151-ФЗ](#)

1.1. В случае, если Фондом принято решение о нецелесообразности финансирования мероприятий, указанных в [части 2 статьи 13.1](#) Федерального закона от 29 июля 2017 года N 218-ФЗ "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", и в случае наличия у застройщика многоквартирного дома или жилого 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 3.1 статьи 13.1](#) Федерального закона от 29 июля 2017 года N 218-ФЗ "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", 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.

Информация об изменениях:

[Пункт 2 изменен с 27 июня 2019 г. - Федеральный закон от 27 июня 2019 г. N 151-ФЗ](#)

[См. предыдущую редакцию](#)

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.

Информация об изменениях:

[Пункт 3 изменен с 25 декабря 2018 г. - Федеральный закон от 25 декабря 2018 г. N 478-ФЗ](#)

[См. предыдущую редакцию](#)

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

Информация об изменениях:

[Подпункт 1 изменен с 27 июня 2019 г. - Федеральный закон от 27 июня 2019 г. N 151-ФЗ](#)

[См. предыдущую редакцию](#)

1) наличие полученного в порядке, установленном [законодательством](#) о градостроительной деятельности, [разрешения](#) на ввод в эксплуатацию многоквартирного дома, жилого дома блокированной застройки либо здания (сооружения), предназначенного исключительно для размещения машино-мест, строительство которых завершено;

Информация об изменениях:

[Подпункт 2 изменен с 27 июня 2019 г. - Федеральный закон от 27 июня 2019 г. N 151-ФЗ](#)

[См. предыдущую редакцию](#)

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

Информация об изменениях:

[Подпункт 3 изменен с 27 июня 2019 г. - Федеральный закон от 27 июня 2019 г. N 151-ФЗ](#)

[См. предыдущую редакцию](#)

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 201.10](#) 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 201.5](#) настоящего

Федерального закона;

Информация об изменениях:

Подпункт 4 изменен с 27 июня 2019 г. - [Федеральный закон от 27 июня 2019 г. N 151-ФЗ](#)

[См. предыдущую редакцию](#)

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 201.10](#) 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 201.10](#) настоящего Федерального закона;

Информация об изменениях:

Подпункт 5 изменен с 27 июня 2019 г. - [Федеральный закон от 27 июня 2019 г. N 151-ФЗ](#)

[См. предыдущую редакцию](#)

5) в реестре требований кредиторов отсутствуют требования кредиторов, не являющихся участниками строительства, по обязательствам, обеспеченным залогом прав застройщика на многоквартирный дом, жилой дом 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 201.10](#) настоящего Федерального закона;

Информация об изменениях:

Подпункт 6 изменен с 13 июля 2020 г. - [Федеральный закон от 13 июля 2020 г. N 202-ФЗ](#)

[См. предыдущую редакцию](#)

б) 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 жилом доме блокированной застройки, ином объекте недвижимости, за исключением случаев, предусмотренных [пунктом 7 статьи 201.10](#) настоящего Федерального закона, либо Фондом произведена выплата возмещения в соответствии с [частью 4 статьи 13](#) Федерального закона от 29 июля 2017 года N 218-ФЗ "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"). 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.

Информация об изменениях:

Пункт 4 изменен с 27 июня 2019 г. - [Федеральный закон от 27 июня 2019 г. N 151-ФЗ](#)

[См. предыдущую редакцию](#)

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:

Информация об изменениях:

Подпункт 1 изменен с 25 декабря 2018 г. - [Федеральный закон от 25 декабря 2018 г. N 478-ФЗ](#)

[См. предыдущую редакцию](#)

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.

Информация об изменениях:

Пункт 6 изменен с 27 июня 2019 г. - [Федеральный закон от 27 июня 2019 г. N 151-ФЗ](#)

[См. предыдущую редакцию](#)

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.

Информация об изменениях:

Пункт 7 изменен с 13 июля 2020 г. - [Федеральный закон от 13 июля 2020 г. N 202-ФЗ](#)

[См. предыдущую редакцию](#)

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 с 1 января 2018 г. - [Федеральный закон от 29 июля 2017 г. N 218-ФЗ](#)

Информация об изменениях:

[См. предыдущую редакцию](#)

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 2.1 статьи 126](#) настоящего Федерального закона

процентов по требованиям кредиторов третьей очереди.

Информация об изменениях:

Пункт 8 изменен с 25 декабря 2018 г. - Федеральный закон от 25 декабря 2018 г. N 478-ФЗ

См. предыдущую редакцию

8. В случае, если застройщиком в установленном федеральным законом порядке получено разрешение на ввод в эксплуатацию многоквартирного дома или жилого дома 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 201.8](#) настоящего Федерального закона, если иной порядок не установлен настоящей статьей.

Информация об изменениях:

Пункт 8.1 изменен с 25 декабря 2018 г. - Федеральный закон от 25 декабря 2018 г. N 478-ФЗ

См. предыдущую редакцию

8.1. 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 N 214-ФЗ "Об участии в долевом строительстве многоквартирных домов и иных объектов недвижимости и о внесении изменений в некоторые законодательные акты Российской Федерации".

Информация об изменениях:

Статья 201.11 дополнена пунктом 8.2 с 25 декабря 2018 г. - Федеральный закон от 25 декабря 2018 г. N 478-ФЗ

8.2. В случае, если застройщиком в установленном федеральным законом порядке получено разрешение на ввод в эксплуатацию многоквартирного дома или жилого дома 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;

Информация об изменениях:

Подпункт 2 изменен с 27 июня 2019 г. - [Федеральный закон от 27 июня 2019 г. N 151-ФЗ](#)

[См. предыдущую редакцию](#)

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.

Информация об изменениях:

Статья 201.11 дополнена пунктом 8.3 с 25 декабря 2018 г. - [Федеральный закон от 25 декабря 2018 г. N 478-ФЗ](#)

8.3. Предусмотренные **пунктами 8 - 8.2** 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 3.1 пункта 1 статьи 201.1** настоящего Федерального закона.

Информация об изменениях:

Пункт 9 изменен с 25 декабря 2018 г. - [Федеральный закон от 25 декабря 2018 г. N 478-ФЗ](#)

[См. предыдущую редакцию](#)

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:

Информация об изменениях:

Подпункт 1 изменен с 25 декабря 2018 г. - [Федеральный закон от 25 декабря 2018 г. N 478-ФЗ](#)

[См. предыдущую редакцию](#)

1) на многоквартирный дом с даты государственной регистрации права первого участника строительства на жилое помещение, машино-место и нежилое помещение в данном многоквартирном доме;

Информация об изменениях:

Подпункт 2 изменен с 25 декабря 2018 г. - [Федеральный закон от 25 декабря 2018 г. N 478-ФЗ](#)

[См. предыдущую редакцию](#)

2) на земельный участок с даты передачи жилых помещений, машино-мест и нежилых помещений в многоквартирном доме всем участникам строительства;

Информация об изменениях:

Подпункт 3 изменен с 25 декабря 2018 г. - [Федеральный закон от 25 декабря 2018 г. N 478-ФЗ](#)

[См. предыдущую редакцию](#)

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.

Информация об изменениях:

Пункт 10 изменен с 25 декабря 2018 г. - [Федеральный закон от 25 декабря 2018 г. N 478-ФЗ](#)

[См. предыдущую редакцию](#)

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.

Информация об изменениях:

Статья 201.11 дополнена пунктом 11 с 1 января 2018 г. - [Федеральный закон от 29 июля 2017 г. N 218-ФЗ](#)

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

Статья 201.12. Собрание участников строительства

ГАРАНТ:

Положения статьи 201.12 (в редакции [Федерального закона от 27 июня 2019 г. N 151-ФЗ](#)) **применяются** в случаях, если производство по делу о банкротстве застройщика возбуждено до 27 июня 2019 г. при условии, что к этому дню не начаты расчеты с кредиторами третьей очереди

См. [комментарии](#) к статье 201.12 настоящего Федерального закона

Информация об изменениях:

Пункт 1 изменен с 27 июня 2019 г. - [Федеральный закон от 27 июня 2019 г. N 151-ФЗ](#)

См. [предыдущую редакцию](#)

1. Собрание участников строительства проводится по правилам [статей 12, 13 - 15](#) настоящего Федерального закона с особенностями, предусмотренными настоящей статьей.

Собрание участников строительства не проводится, если Фондом принято решение о финансировании мероприятий, указанных в [части 2 статьи 13.1](#) Федерального закона от 29 июля 2017 года N 218-ФЗ "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", или если Фондом субъекта Российской Федерации принято решение о финансировании мероприятий по завершению строительства объектов незавершенного строительства.

Информация об изменениях:

Статья 201.12 дополнена пунктом 1.1 с 1 января 2018 г. - [Федеральный закон от 29 июля 2017 г. N 218-ФЗ](#)

1.1. 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.

Информация об изменениях:

Пункт 2 изменен с 25 декабря 2018 г. - [Федеральный закон от 25 декабря 2018 г. N 478-ФЗ](#)

[См. предыдущую редакцию](#)

2. Участники строительства, требования которых включены в реестр требований участников строительства на дату проведения собрания участников строительства, являются его участниками с правом голоса, в нем также вправе участвовать без права голоса наряду с лицами, указанными в [пункте 1 статьи 12](#) настоящего Федерального закона, конкурсные кредиторы и уполномоченные органы, требования которых включены в реестр требований кредиторов на дату проведения собрания участников строительства, а также Фонд, требования которого возникли в результате выплаты возмещения участникам долевого строительства в соответствии со [статьей 201.12-1](#) настоящего Федерального закона.

Информация об изменениях:

[Пункт 3 изменен с 25 декабря 2018 г. - Федеральный закон от 25 декабря 2018 г. N 478-ФЗ](#)

[См. предыдущую редакцию](#)

3. Участники строительства обладают на собрании участников строительства числом голосов, пропорциональным размеру их денежных требований и (или) требований о передаче жилых помещений, требований о передаче машино-мест и нежилых помещений по отношению к общей сумме денежных требований и (или) требований о передаче жилых помещений, требований о передаче машино-мест и нежилых помещений, включенных в реестр требований участников строительства на дату проведения собрания участников строительства в соответствии с настоящим Федеральным законом.

Информация об изменениях:

[Пункт 4 изменен с 1 января 2018 г. - Федеральный закон от 29 июля 2017 г. N 218-ФЗ](#)

[См. предыдущую редакцию](#)

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

Информация об изменениях:

[Наименование изменено с 13 июля 2020 г. - Федеральный закон от 13 июля 2020 г. N 202-ФЗ](#)

[См. предыдущую редакцию](#)

Статья 201.12-1. Порядок удовлетворения требований участников строительства

ГАРАНТ:

Положения статьи 201.12-1 настоящего Федерального Закона (в редакции [Федерального закона от 13 июля 2020 г. N 202-ФЗ](#)) **применяются** к проведению собрания участников строительства, если такое собрание проводится после 13 июля 2020 г.

1. Утратил силу с 13 июля 2020 г. - [Федеральный закон от 13 июля 2020 г. N 202-ФЗ](#)

Информация об изменениях:

[См. предыдущую редакцию](#)

[Пункт 2 изменен с 13 июля 2020 г. - Федеральный закон от 13 июля 2020 г. N 202-ФЗ](#)

[См. предыдущую редакцию](#)

2. Не позднее двух месяцев со дня принятия Фондом решения о нецелесообразности финансирования мероприятий, указанных в [части 2 статьи 13.1](#) Федерального закона от 29 июля 2017 года N 218-ФЗ "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" (в случае, если Фондом субъекта Российской Федерации также принято решение о нецелесообразности финансирования завершения строительства объектов незавершенного строительства либо если решение Фонда субъекта Российской Федерации не поступило в установленный срок), либо неполучения конкурсным управляющим решения Фонда или Фонда субъекта Российской Федерации в течение шести месяцев со дня принятия арбитражным судом решения о признании застройщика банкротом и об открытии конкурсного производства конкурсный управляющий осуществляет разумные необходимые действия для поиска и привлечения иного застройщика, который будет являться приобретателем в целях урегулирования обязательств застройщика перед участниками строительства в соответствии со [статьей 201.15-1](#) настоящего Федерального закона.

Информация об изменениях:

Пункт 3 изменен с 13 июля 2020 г. - [Федеральный закон от 13 июля 2020 г. N 202-ФЗ](#)

[См. предыдущую редакцию](#)

3. Не позднее двух месяцев со дня принятия Фондом решения о нецелесообразности финансирования мероприятий, указанных в [части 2 статьи 13.1](#) Федерального закона от 29 июля 2017 года N 218-ФЗ "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", либо, если решение Фонда или Фонда субъекта Российской Федерации не было получено конкурсным управляющим в течение шести месяцев со дня принятия арбитражным судом решения о признании застройщика банкротом и об открытии конкурсного производства, конкурсный управляющий организует и проводит собрание участников строительства.

Собрание участников строительства проводится по правилам [статьи 201.12](#) настоящего Федерального закона с учетом особенностей, установленных настоящей статьей.

Информация об изменениях:

Пункт 4 изменен с 13 июля 2020 г. - [Федеральный закон от 13 июля 2020 г. N 202-ФЗ](#)

[См. предыдущую редакцию](#)

4. На собрание участников строительства конкурсный управляющий обязан вынести вопрос:

1) об обращении в арбитражный суд с ходатайством, предусмотренным [статьей 201.10](#) настоящего Федерального закона;

2) об обращении в арбитражный суд с ходатайством, предусмотренным [статьей 201.11](#) настоящего Федерального закона;

Информация об изменениях:

Подпункт 3 изменен с 13 июля 2020 г. - [Федеральный закон от 13 июля 2020 г. N 202-ФЗ](#)

[См. предыдущую редакцию](#)

3) о привлечении иного застройщика, который будет являться приобретателем в целях урегулирования обязательств застройщика перед участниками строительства в соответствии со [статьей 201.15-1](#) настоящего Федерального закона, при наличии возможности привлечения такого лица.

Информация об изменениях:

Пункт 5 изменен с 13 июля 2020 г. - [Федеральный закон от 13 июля 2020 г. N 202-ФЗ](#)

[См. предыдущую редакцию](#)

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

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

Участники строительства обладают на собрании участников строительства числом голосов, пропорциональным размеру их требований по каждому объекту строительства по отношению к общей сумме требований участников строительства в отношении этого объекта, включенных в реестр требований участников строительства на дату проведения собрания участников строительства в соответствии с настоящим Федеральным законом. При этом не учитываются принадлежащие участнику строительства требования в отношении иных объектов строительства.

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

Информация об изменениях:

Пункт 6 изменен с 27 июня 2019 г. - [Федеральный закон от 27 июня 2019 г. N 151-ФЗ](#)

[См. предыдущую редакцию](#)

ГАРАНТ:

Положения статьи 201.12-1 настоящего Федерального Закона (в редакции [Федерального закона от 27 июня 2019 г. N 151-ФЗ](#)) **применяются** в случаях, если производство по делу о банкротстве застройщика возбуждено до 27 июня 2019 г. при условии, что к этому дню не начаты расчеты с кредиторами третьей очереди

6. 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 от 29 июля 2017 года N 218-ФЗ "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"](#).

Абзац утратил силу с 13 июля 2020 г. - [Федеральный закон от 13 июля 2020 г. N 202-ФЗ](#)

Информация об изменениях:

[См. предыдущую редакцию](#)

Федеральный закон дополнен статьей 201.12-2 с 1 июля 2018 г. - [Федеральный закон от 1 июля 2018 г. N 175-ФЗ](#)

Статья 201.12-2. Особенности удовлетворения требований участников долевого строительства, внесших денежные средства на счета эскроу для расчетов по договорам участия в долевом строительстве

ГАРАНТ:

Положения статьи 201.12-2 (в редакции [Федерального закона от 27 июня 2019 г. N 151-ФЗ](#)) **применяются** в случаях, если производство по делу о банкротстве застройщика возбуждено до 27 июня 2019 г. при условии, что к этому дню не начаты расчеты с кредиторами третьей очереди

Информация об изменениях:

Пункт 1 изменен с 25 декабря 2018 г. - [Федеральный закон от 25 декабря 2018 г. N 478-ФЗ](#)

[См. предыдущую редакцию](#)

1. В случае уплаты участником долевого строительства цены договора участия в долевом строительстве путем внесения денежных средств на счет эскроу, открытый в соответствии с законодательством об участии в долевом строительстве многоквартирных домов и (или) иных объектов недвижимости, требования такого участника долевого строительства, который на момент предъявления требований в порядке, предусмотренном [статьей 201.4](#) настоящего Федерального

закона, не отказался от договора участия в долевом строительстве в одностороннем порядке, подлежат включению в реестр требований участников строительства и удовлетворяются с учетом особенностей настоящей статьи.

Информация об изменениях:

Пункт 2 изменен с 25 декабря 2018 г. - Федеральный закон от 25 декабря 2018 г. N 478-ФЗ

См. предыдущую редакцию

2. Участники долевого строительства вправе в любой момент отказаться от договора участия в долевом строительстве. Отказ от договора участия в долевом строительстве, прекращение счета эскроу и договора счета эскроу в предусмотренном [статьей 15.5](#) Федерального закона от 30 декабря 2004 года N 214-ФЗ "Об участии в долевом строительстве многоквартирных домов и иных объектов недвижимости и о внесении изменений в некоторые законодательные акты Российской Федерации" порядке являются основанием для исключения требования соответствующего участника долевого строительства из реестра требований участников строительства в размере внесенной таким участником долевого строительства на счет эскроу суммы.

Информация об изменениях:

Пункт 3 изменен с 27 июня 2019 г. - Федеральный закон от 27 июня 2019 г. N 151-ФЗ

См. предыдущую редакцию

3. Не позднее четырех месяцев со дня истечения срока для предъявления требований участников строительства, установленного [пунктом 4 статьи 201.4](#) настоящего Федерального закона, конкурсный управляющий организует и проводит собрание участников долевого строительства в случае, если для строительства указанных объектов недвижимости застройщиком привлекались средства участников долевого строительства исключительно с использованием счетов эскроу, на которое выносит вопрос:

1) об обращении в арбитражный суд с ходатайством, предусмотренным [статьей 201.11](#) настоящего Федерального закона;

2) о привлечении иного застройщика, который будет являться приобретателем в целях урегулирования обязательств застройщика перед участниками долевого строительства в соответствии со [статьей 201.15-1](#) настоящего Федерального закона, при наличии возможности привлечения такого лица.

4. Погашение требований участников долевого строительства, денежные средства которых внесены на счета эскроу для расчетов по договорам участия в долевом строительстве в порядке, предусмотренном [статьей 201.10](#) настоящего Федерального закона, не осуществляется.

5. Решение собрания участников долевого строительства принимается в соответствии с [пунктом 5 статьи 201.12-1](#) настоящего Федерального закона.

Информация об изменениях:

Пункт 6 изменен с 25 декабря 2018 г. - Федеральный закон от 25 декабря 2018 г. N 478-ФЗ

См. предыдущую редакцию

6. Погашение требований участников долевого строительства путем передачи им жилых помещений, машино-мест и нежилых помещений в порядке, предусмотренном [статьей 201.11](#) настоящего Федерального закона, осуществляется с соблюдением условий, предусмотренных [подпунктами 1 - 4, 6 пункта 3 статьи 201.11](#) настоящего Федерального закона.

Информация об изменениях:

Пункт 7 изменен с 25 декабря 2018 г. - Федеральный закон от 25 декабря 2018 г. N 478-ФЗ

См. предыдущую редакцию

7. После передачи участникам долевого строительства жилых помещений, машино-мест и нежилых помещений или передачи в соответствии со [статьей 201.15-1](#) настоящего Федерального закона приобретателю имущества застройщика и обязательств застройщика перед участниками

долевого строительства, требования которых включены в реестр требований участников строительства, денежные средства, внесенные указанными участниками долевого строительства на счета эскроу для расчетов по договорам участия в долевом строительстве, перечисляются на открытый в кредитной организации конкурсным управляющим отдельный счет должника, предназначенный только для удовлетворения требований кредиторов, не являющихся участниками долевого строительства, по обязательствам, обеспеченным залогом прав застройщика на многоквартирный дом, жилой дом блокированной застройки, строительство которых завершено, земельный участок, передаваемые помещения, или приобретателя в случае, указанном в [пункте 9](#) настоящей статьи.

Информация об изменениях:

[Пункт 8 изменен с 27 июня 2019 г. - Федеральный закон от 27 июня 2019 г. N 151-ФЗ](#)

[См. предыдущую редакцию](#)

8. Требования кредиторов, указанных в [пункте 7](#) настоящей статьи, удовлетворяются в размере, установленном [подпунктом 1 пункта 1](#) или [пунктом 5 статьи 201.14](#) настоящего Федерального закона, путем списания банком на основании распоряжения конкурсного управляющего денежных средств с отдельного счета должника 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](#) настоящей статьи, используются по правилам [статьи 201.14](#) настоящего Федерального закона.

Информация об изменениях:

[Пункт 9 изменен с 25 декабря 2018 г. - Федеральный закон от 25 декабря 2018 г. N 478-ФЗ](#)

[См. предыдущую редакцию](#)

9. В случае передачи имущества и обязательств застройщика в соответствии со [статьей 201.15-1](#) требования приобретателя, возникшие в соответствии с [пунктом 4 статьи 201.15-1](#) настоящего Федерального закона, удовлетворяются в порядке, предусмотренном [пунктами 6 и 7](#) настоящей статьи.

Информация об изменениях:

[Статья 201.13 изменена с 1 января 2018 г. - Федеральный закон от 29 июля 2017 г. N 218-ФЗ](#)

[См. предыдущую редакцию](#)

Статья 201.13. Расчеты с участниками строительства

ГАРАНТ:

Положения [статьи 201.13](#) (в редакции [Федерального закона](#) от 27 июня 2019 г. N 151-ФЗ) [применяются](#) в случаях, если производство по делу о банкротстве застройщика возбуждено до 27 июня 2019 г. при условии, что к этому дню не начаты расчеты с кредиторами третьей очереди

[См. комментарии](#) к [статье 201.13](#) настоящего Федерального закона

1. Конкурсный управляющий производит расчеты с участниками строительства в порядке, предусмотренном [статьей 201.9](#) настоящего Федерального закона, в случае, если:

Информация об изменениях:

[Подпункт 1 изменен с 27 июня 2019 г. - Федеральный закон от 27 июня 2019 г. N 151-ФЗ](#)

[См. предыдущую редакцию](#)

1) не позднее чем за один месяц до даты завершения конкурсного производства не вынесено определение арбитражного суда о передаче объекта незавершенного строительства или жилых помещений в многоквартирном доме, жилом доме блокированной застройки, здании (сооружении), предназначенном исключительно для размещения машино-мест, строительство которых завершено, в соответствии со [статьями 201.10](#) и [201.11](#) настоящего Федерального закона;

Информация об изменениях:

Подпункт 2 изменен с 25 декабря 2018 г. - [Федеральный закон от 25 декабря 2018 г. N 478-ФЗ](#)

[См. предыдущую редакцию](#)

2) не позднее чем за один месяц до даты завершения конкурсного производства не вынесено определение арбитражного суда о передаче приобретателю имущества и обязательств застройщика, указанное в [статье 201.15-1](#) настоящего Федерального закона;

3) утратил силу с 13 июля 2020 г. - [Федеральный закон](#) от 13 июля 2020 г. N 202-ФЗ

Информация об изменениях:

[См. предыдущую редакцию](#)

2. Требования участников строительства, возникшие после даты принятия заявления о признании должника банкротом, удовлетворяются в порядке, установленном [пунктом 2 статьи 134](#) настоящего Федерального закона.

Информация об изменениях:

Статья 201.13 дополнена пунктом 3 с 13 июля 2020 г. - [Федеральный закон](#) от 13 июля 2020 г. N 202-ФЗ

3. В целях произведения расчетов в соответствии с настоящей статьей требования о передаче жилых помещений и (или) требования о передаче машино-мест и нежилых помещений участников строительства к застройщику преобразовываются в денежные требования со дня принятия Фондом решения о финансировании мероприятий, указанных в [пункте 5 части 2 статьи 13.1](#) Федерального закона от 29 июля 2017 года N 218-ФЗ "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". В указанном случае договор, предусматривающий передачу жилого помещения, и (или) договор, предусматривающий передачу машино-места и нежилого помещения, считаются прекращенными, заявление об одностороннем отказе участника строительства от исполнения указанных договоров не требуется.

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

ГАРАНТ:

Положения статьи 201.14 (в редакции [Федерального закона](#) от 27 июня 2019 г. N 151-ФЗ) [применяются](#) в случаях, если производство по делу о банкротстве застройщика возбуждено до 27 июня 2019 г. при условии, что к этому дню не начаты расчеты с кредиторами третьей очереди

[См. комментарии](#) к статье 201.14 настоящего Федерального закона

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;

Информация об изменениях:

Подпункт 2 изменен с 13 июля 2020 г. - [Федеральный закон](#) от 13 июля 2020 г. N 202-ФЗ

[См. предыдущую редакцию](#)

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 201.9](#) 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;

Информация об изменениях:

[Подпункт 4 изменен с 1 января 2018 г. - Федеральный закон от 29 июля 2017 г. N 218-ФЗ](#)

[См. предыдущую редакцию](#)

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.

Информация об изменениях:

[Пункт 2 изменен с 1 января 2018 г. - Федеральный закон от 29 июля 2017 г. N 218-ФЗ](#)

[См. предыдущую редакцию](#)

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.

Информация об изменениях:

[Статья 201.14 дополнена пунктом 4 с 1 января 2018 г. - Федеральный закон от 29 июля 2017 г. N 218-ФЗ](#)

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.

Информация об изменениях:

Статья 201.14 дополнена пунктом 5 с 27 июня 2019 г. - [Федеральный закон от 27 июня 2019 г. N 151-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 201.12-2](#) 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.

Информация об изменениях:

[Федеральным законом от 2 июля 2013 г. N 189-ФЗ](#) статья 201.15 изложена в новой редакции, вступающей в силу по истечении тридцати дней после дня [официального опубликования](#) названного Федерального закона и [применяющейся](#) при рассмотрении заявлений о намерении погасить требования кредиторов, поданных после дня [вступления в силу](#) названного Федерального закона, независимо от даты возбуждения дела о банкротстве и введения процедуры, применяемой в деле о банкротстве

[См. текст статьи в предыдущей редакции](#)

Статья 201.15. Погашение текущих платежей и требований кредиторов первой и второй очереди к застройщику в целях обеспечения возможности передачи объекта незавершенного строительства или жилых помещений

ГАРАНТ:

См. [комментарии](#) к статье 201.15 настоящего Федерального закона

Информация об изменениях:

[Пункт 1](#) изменен с 25 декабря 2018 г. - [Федеральный закон от 25 декабря 2018 г. N 478-ФЗ](#)

[См. предыдущую редакцию](#)

1. В целях обеспечения в соответствии со [статьями 201.10, 201.11 и 201.15-1](#) настоящего Федерального закона возможности передачи объекта незавершенного строительства, или прав на земельный участок с находящимися на нем неотделимыми улучшениями, или жилых помещений в многоквартирном доме, жилом доме блокированной застройки, строительство которых завершено, требования по текущим платежам, а также требования кредиторов первой и второй очереди, включенные в реестр требований кредиторов, могут быть погашены участниками строительства и (или) третьими лицами в порядке, установленном настоящей статьей.

Информация об изменениях:

[Пункт 2](#) изменен с 25 декабря 2018 г. - [Федеральный закон от 25 декабря 2018 г. N 478-ФЗ](#)

[См. предыдущую редакцию](#)

2. Участники строительства и (или) третьи лица, имеющие намерение погасить требования кредиторов, предусмотренные [пунктом 1](#) настоящей статьи (далее - намерение), направляют заявление о намерении в арбитражный суд, рассматривающий дело о банкротстве, конкурсному управляющему (внешнему управляющему).

В течение десяти дней с даты поступления заявления о намерении конкурсный управляющий (внешний управляющий) представляет в арбитражный суд и участникам строительства и (или) третьим лицам, направившим заявление о намерении (далее - заявитель), расчет суммы, необходимой для погашения задолженности по текущим платежам и требований кредиторов первой и второй очереди и определяемой в соответствии с [пунктом 5 статьи 201.10](#) 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 или земельный участок с находящимися на нем неотделимыми улучшениями либо стоимости передаваемых жилых помещений и сведения о стоимости имущества застройщика, которое остается у него после передачи объекта незавершенного строительства или жилых помещений).

Информация об изменениях:

[Пункт 3 изменен с 13 июля 2020 г. - Федеральный закон от 13 июля 2020 г. N 202-ФЗ](#)

[См. предыдущую редакцию](#)

3. Заявление о намерении подлежит рассмотрению арбитражным судом в течение четырнадцати рабочих дней с даты его поступления, если иное не предусмотрено настоящим Федеральным законом.

В случае поступления в арбитражный суд нескольких заявлений о намерении такие заявления рассматриваются в порядке их поступления в арбитражный суд.

4. По результатам рассмотрения заявления о намерении арбитражный суд выносит определение об удовлетворении заявления о намерении или определение об отказе в удовлетворении заявления о намерении в случае, если отсутствуют текущие платежи и требования кредиторов первой и второй очереди, которые в соответствии с настоящим Федеральным законом подлежат включению в реестр требований кредиторов, либо заявитель отказался от намерения погасить требования кредиторов, предусмотренные [пунктом 1](#) настоящей статьи, до рассмотрения такого заявления.

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

1) наименование (для юридических лиц), фамилия, имя, отчество (для физических лиц) заявителя;

2) размер требований кредиторов, предусмотренных [пунктом 1](#) настоящей статьи, основная сумма задолженности, начисленные неустойки (штрафы, пени);

3) срок перечисления заявителем денежных средств на специальный банковский счет должника;

4) иная информация, необходимая для перечисления заявителем денежных средств на специальный банковский счет должника.

6. При наличии спора в отношении размера и состава требований рассмотрение заявления о намерении может быть отложено до даты вступления в законную силу судебного акта об установлении состава и размера требований кредиторов, предусмотренных [пунктом 1](#) настоящей статьи.

Информация об изменениях:

[Пункт 7 изменен с 1 января 2018 г. - Федеральный закон от 29 июля 2017 г. N 218-ФЗ](#)

[См. предыдущую редакцию](#)

7. Для погашения требований кредиторов, предусмотренных [пунктом 1](#) настоящей статьи, такие кредиторы представляют конкурсному управляющему (внешнему управляющему) уведомление, в котором указываются дата представления уведомления и информация о получателях денежных средств, необходимая в соответствии с правилами заполнения платежных документов, подтверждающих перечисление денежных средств на погашение требований кредиторов, предусмотренных [пунктом 1](#) настоящей статьи.

Информация об изменениях:

Пункт 8 изменен с 1 января 2018 г. - Федеральный закон от 29 июля 2017 г. N 218-ФЗ

См. предыдущую редакцию

8. Для погашения требований кредиторов, предусмотренных [пунктом 1](#) настоящей статьи, путем перечисления денежных средств на специальный банковский счет должника конкурсный управляющий (внешний управляющий) на основании определения арбитражного суда об удовлетворении заявления о намерении открывает в кредитной организации отдельный счет должника, который предназначен только для погашения требований кредиторов, предусмотренных [пунктом 1](#) настоящей статьи (специальный банковский счет должника).

Денежные средства со специального банковского счета должника списываются по распоряжению конкурсного управляющего (внешнего управляющего) только в целях погашения требований кредиторов, предусмотренных [пунктом 1](#) настоящей статьи, и не могут списываться по иным обязательствам должника или обязательствам конкурсного управляющего (внешнего управляющего) либо осуществляющих удовлетворение требований кредиторов лиц.

На находящиеся на специальном банковском счете должника средства не может быть обращено взыскание по иным обязательствам должника или обязательствам конкурсного управляющего (внешнего управляющего) либо осуществляющих удовлетворение требований кредиторов лиц.

9. В течение срока, установленного определением арбитражного суда об удовлетворении заявления о намерении, заявитель перечисляет на специальный банковский счет должника денежные средства в размере, который указан в данном определении.

10. Погашение требований кредиторов, предусмотренных [пунктом 1](#) настоящей статьи, осуществляется в течение десяти рабочих дней с даты вступления в законную силу определения арбитражного суда о передаче участникам строительства объекта незавершенного строительства или жилых помещений.

Погашение требований кредиторов, предусмотренных [пунктом 1](#) настоящей статьи, осуществляется в порядке очередности в соответствии со [статьей 134](#) настоящего Федерального закона.

11. По истечении десяти рабочих дней со дня вступления в законную силу определения арбитражного суда о передаче участникам строительства объекта незавершенного строительства или жилых помещений заявитель направляет в арбитражный суд заявление о признании погашенными требований кредиторов, предусмотренных [пунктом 1](#) настоящей статьи, и о включении соответствующих требований заявителя в реестр требований кредиторов, о переходе соответствующего права требования по текущим платежам (далее - заявление о признании погашенными требований).

К заявлению о признании погашенными требований прилагаются платежные документы, подтверждающие перечисление денежных средств в размере, который указан в определении арбитражного суда об удовлетворении заявления о намерении.

12. По итогам рассмотрения заявления о признании погашенными требований при условии соответствия осуществленного погашения определению арбитражного суда об удовлетворении заявления о намерении арбитражный суд выносит определение о признании погашенными требований кредиторов, предусмотренных [пунктом 1](#) настоящей статьи, и о включении соответствующих требований заявителя в [реестр требований](#) кредиторов, о переходе соответствующего права требования по текущим платежам (далее - определение о признании погашенными требований).

В случае несоответствия осуществленного погашения определению арбитражного суда об удовлетворении заявления о намерении арбитражный суд вправе отложить на срок не более тридцати дней рассмотрение вопроса о признании погашенными требований кредиторов, предусмотренных [пунктом 1](#) настоящей статьи, и о включении соответствующих требований заявителя в реестр требований кредиторов, о переходе соответствующего права требования по

текущим платежам.

Требования заявителя, осуществившего погашение требований кредиторов в соответствии с настоящей статьей, учитываются в реестре требований кредиторов в тех же размерах и той же очередности, что и погашенные им требования кредиторов первой и второй очереди, а в части погашенных требований по текущим платежам его требования подлежат погашению застройщиком в том же порядке и той же очередности, что и погашенные требования кредиторов по текущим платежам.

13. Денежные средства, перечисленные сверх суммы денежных средств, предусмотренных определением об удовлетворении заявления о намерении, подлежат возврату заявителю в течение десяти рабочих дней с даты вступления в законную силу определения арбитражного суда о признании погашенными требований.

Информация об изменениях:

Пункт 14 изменен с 1 января 2018 г. - [Федеральный закон от 29 июля 2017 г. N 218-ФЗ](#)

[См. предыдущую редакцию](#)

14. Лица, требования которых подлежат погашению или признаны погашенными в соответствии с настоящей статьей, вправе обжаловать действия или бездействие конкурсного управляющего (внешнего управляющего) в арбитражный суд, рассматривающий дело о банкротстве, если такие действия или бездействие нарушают их права и законные интересы.

Информация об изменениях:

[Федеральным законом от 29 декабря 2015 г. N 391-ФЗ](#) [Федеральный закон дополнен статьей 201.15-1](#)

Статья 201.15-1. Особенности урегулирования обязательств застройщика перед участниками строительства

ГАРАНТ:

Положения статьи 201.15-1 (в редакции [Федерального закона от 27 июня 2019 г. N 151-ФЗ](#)) [применяются](#) в случаях, если производство по делу о банкротстве застройщика возбуждено до 27 июня 2019 г. при условии, что к этому дню не начаты расчеты с кредиторами третьей очереди

В случае, если в отношении многоквартирного дома и (или) иного объекта недвижимости, которые должны быть построены на передаваемом земельном участке, договор с первым участником строительства, предусматривающий передачу жилого помещения, машино-места и нежилого помещения, в том числе договор участия в долевом строительстве, заключен без использования счетов эскроу до 1 июля 2019 г. и применительно к договорам участия в долевом строительстве представлен на государственную регистрацию до 1 июля 2019 г., передача земельного участка с находящимися на нем неотделимыми улучшениями и обязательств застройщика в соответствии со статьей 201.15-1 настоящего Федерального закона (в редакции [Федерального закона от 27 июня 2019 г. N 151-ФЗ](#)) осуществляется с учетом некоторых особенностей

См. [комментарии](#) к статье 201.15-1 настоящего Федерального закона

Информация об изменениях:

Пункт 1 изменен с 13 июля 2020 г. - [Федеральный закон от 13 июля 2020 г. N 202-ФЗ](#)

[См. предыдущую редакцию](#)

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, машино-мест и нежилых помещений.

К имуществу застройщика, которое может быть передано приобретателю в соответствии с настоящей статьей, относятся земельные участки (права на земельные участки), предназначенные для размещения объектов незавершенного строительства, неотделимые улучшения на таких земельных участках (включая объекты незавершенного строительства), права на проектную документацию, включающую в себя все внесенные в нее изменения (далее соответственно - имущество, земельный участок, неотделимые улучшения земельного участка, проектная документация).

К обязательствам застройщика, которые могут быть переданы приобретателю в соответствии с настоящей статьей, относятся обязательства перед участниками строительства, требования которых включены в реестр требований участников строительства, за исключением требований участников строительства по взысканию неустоек (штрафов, пеней) и иных финансовых санкций (далее - обязательства застройщика).

В случае, если после принятия арбитражным судом решения о признании застройщика банкротом и об открытии конкурсного производства конкурсным управляющим в целях завершения строительства объектов незавершенного строительства заключены договоры с проектной организацией, и (или) генеральным подрядчиком, и (или) техническим заказчиком, иные договоры в соответствии с целями, предусмотренными [статьями 18 и 18.1](#) Федерального закона от 30 декабря 2004 года N 214-ФЗ "Об участии в долевом строительстве многоквартирных домов и иных объектов недвижимости и о внесении изменений в некоторые законодательные акты Российской Федерации", права и обязанности застройщика по таким договорам передаются вместе с имуществом и обязательствами застройщика.

При наличии у застройщика нескольких земельных участков с находящимися на них неотделимыми улучшениями и обязательств перед участниками строительства, требования которых включены в реестр требований участников строительства в отношении объектов строительства, которые должны быть построены на указанных земельных участках, указанные земельные участки и обязательства застройщика могут быть переданы отдельно одному или нескольким приобретателям.

Приобретателем может быть Фонд либо Фонд субъекта Российской Федерации на основании принятого Фондом или Фондом субъекта Российской Федерации решения о финансировании мероприятий по завершению строительства объектов незавершенного строительства, которые приняты по основаниям и в порядке, которые установлены Федеральным законом от 29 июля 2017 года N 218-ФЗ "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" и [Федеральным законом](#) от 30 декабря 2004 года N 214-ФЗ "Об участии в долевом строительстве многоквартирных домов и иных объектов недвижимости и о внесении изменений в некоторые законодательные акты Российской Федерации". В случае, если Фондом или Фондом субъекта Российской Федерации принято решение о нецелесообразности такого финансирования либо решение Фонда или Фонда субъекта Российской Федерации не было получено конкурсным управляющим в течение шести месяцев со дня принятия арбитражным судом решения о признании застройщика банкротом и об открытии конкурсного производства, приобретателем может быть также юридическое лицо, отвечающее требованиям, предъявляемым к застройщику в соответствии с Федеральным законом от 30 декабря 2004 года N 214-ФЗ "Об участии в долевом строительстве многоквартирных домов и иных объектов недвижимости и о внесении изменений в некоторые законодательные акты Российской Федерации".

Информация об изменениях:

Пункт 2 изменен с 27 июня 2019 г. - [Федеральный закон от 27 июня 2019 г. N 151-ФЗ](#)

[См. предыдущую редакцию](#)

2. Передача земельного участка с находящимися на нем неотделимыми улучшениями и

обязательств застройщика в соответствии с настоящей статьей осуществляется с соблюдением условий, предусмотренных [подпунктами 2 - 4 пункта 3](#), и требований, предусмотренных [пунктами 5 - 7 и 10 статьи 201.10](#) настоящего Федерального закона.

Передача имущества и обязательств застройщика, предусмотренных настоящей статьей, допускается, если земельный участок, предназначенный для размещения объекта незавершенного строительства, принадлежит застройщику на праве собственности или на ином имущественном праве.

Передача обязательств застройщика перед участником строительства в соответствии с настоящей статьей осуществляется при условии полной оплаты цены договора, предусматривающего передачу жилого помещения, и (или) договора, предусматривающего передачу машино-места и нежилого помещения, таким участником. Возможна передача обязательств застройщика в случае исполнения участником строительства обязательства по оплате жилого помещения, машино-места и нежилого помещения не в полном объеме при условии перехода к приобретателю также имевшегося у застройщика права требования по исполнению обязательства в оставшейся части.

Информация об изменениях:

Пункт 3 изменен с 25 декабря 2018 г. - [Федеральный закон от 25 декабря 2018 г. N 478-ФЗ](#)

[См. предыдущую редакцию](#)

3. Если стоимость прав застройщика на земельный участок с находящимися на нем неотделимыми улучшениями, подлежащий передаче приобретателю, превышает совокупный размер требований участников строительства, включенных в реестр требований участников строительства, приобретатель обязан перечислить застройщику денежные средства в размере такого превышения.

Информация об изменениях:

Пункт 4 изменен с 25 декабря 2018 г. - [Федеральный закон от 25 декабря 2018 г. N 478-ФЗ](#)

[См. предыдущую редакцию](#)

4. Если стоимость прав застройщика на земельный участок с находящимися на нем неотделимыми улучшениями, подлежащий передаче приобретателю, меньше совокупного размера требований участников строительства, включенных в реестр требований участников строительства, 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 201.9](#) настоящего Федерального закона.

Информация об изменениях:

Пункт 5 изменен с 25 декабря 2018 г. - [Федеральный закон от 25 декабря 2018 г. N 478-ФЗ](#)

[См. предыдущую редакцию](#)

5. В случае передачи приобретателю одновременно земельного участка с находящимися на нем неотделимыми улучшениями для строительства нескольких объектов строительства либо нескольких земельных участков с находящимися на них неотделимыми улучшениями производится зачет обязательств и требований, указанных в [пунктах 3 и 4](#) настоящей статьи.

Информация об изменениях:

Пункт 6 изменен с 13 июля 2020 г. - [Федеральный закон от 13 июля 2020 г. N 202-ФЗ](#)

[См. предыдущую редакцию](#)

6. Лицо, имеющее намерение стать приобретателем земельного участка с находящимися на нем неотделимыми улучшениями (прав на такой земельный участок) и исполнить обязательства застройщика перед участниками строительства, требования которых включены в реестр требований участников строительства (далее - лицо, имеющее намерение стать приобретателем), которым в том числе является Фонд или Фонд субъекта Российской Федерации, направляет заявление о таком

намерении (далее в настоящей статье - заявление о намерении) в арбитражный суд, рассматривающий дело о банкротстве, конкурсному управляющему (внешнему 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).

Абзац утратил силу с 13 июля 2020 г. - [Федеральный закон от 13 июля 2020 г. N 202-ФЗ](#)

Информация об изменениях:

[См. предыдущую редакцию](#)

Заявление о намерении направляется и рассматривается в порядке, предусмотренном [статьей 201.15](#) настоящего Федерального закона, с учетом особенностей, установленных настоящей статьей.

Информация об изменениях:

[Пункт 7 изменен с 27 июня 2019 г. - Федеральный закон от 27 июня 2019 г. N 151-ФЗ](#)

[См. предыдущую редакцию](#)

7. К заявлению о намерении лица, имеющего намерение стать приобретателем, которым является юридическое лицо, отвечающее требованиям, предъявляемым к застройщику в соответствии с [Федеральным законом](#) от 30 декабря 2004 года N 214-ФЗ "Об участии в долевом строительстве многоквартирных домов и иных объектов недвижимости и о внесении изменений в некоторые законодательные акты Российской Федерации", прилагаются документы, подтверждающие:

ГАРАНТ:

[Подпункт 1 пункта 7 статьи 201.15-1 вступает в силу с 1 января 2017 г.](#)

1) соответствие приобретателя требованиям, установленным [Федеральным законом](#) от 30 декабря 2004 года N 214-ФЗ "Об участии в долевом строительстве многоквартирных домов и иных объектов недвижимости и о внесении изменений в некоторые законодательные акты Российской Федерации";

Информация об изменениях:

[Пункт 2 изменен с 25 декабря 2018 г. - Федеральный закон от 25 декабря 2018 г. N 478-ФЗ](#)

[См. предыдущую редакцию](#)

2) возможность финансирования завершения строительства объекта, который должен быть построен на земельном участке (сведения о собственных средствах и сведения о размерах финансирования, необходимого для завершения строительства объекта, который должен быть построен на земельном участке).

Информация об изменениях:

[Пункт 7.1 изменен с 13 июля 2020 г. - Федеральный закон от 13 июля 2020 г. N 202-ФЗ](#)

[См. предыдущую редакцию](#)

7.1. К заявлению о намерении Фонда или Фонда субъекта Российской Федерации прилагаются документы, подтверждающие возможность финансирования завершения строительства объекта, который должен быть построен на земельном участке (сведения о собственных средствах и сведения о размерах финансирования, необходимого для завершения строительства объекта, который должен быть построен на земельном участке). В целях подтверждения возможности финансирования Фонд или Фонд субъекта Российской Федерации вправе представить решение Фонда о финансировании мероприятий по завершению строительства объектов незавершенного строительства, в том числе за счет имущества Фонда, сформированного за счет имущественного вноса Российской Федерации, иных публично-правовых образований, или решение Фонда субъекта Российской Федерации о финансировании мероприятий по завершению строительства объектов незавершенного строительства, в том числе за счет имущества Фонда

субъекта Российской Федерации, сформированного за счет имущественного вноса субъекта Российской Федерации.

Информация об изменениях:

Пункт 8 изменен с 1 января 2018 г. - [Федеральный закон от 29 июля 2017 г. N 218-ФЗ](#)

[См. предыдущую редакцию](#)

8. В течение десяти дней с даты поступления конкурсному управляющему (внешнему управляющему) заявления о намерении наряду со сведениями, предусмотренными [абзацем вторым пункта 2 статьи 201.15](#) настоящего Федерального закона, конкурсный управляющий (внешний управляющий) представляет в арбитражный суд и лицу, имеющему намерение стать приобретателем и направившему заявление о намерении, следующие сведения:

Информация об изменениях:

Пункт 1 изменен с 25 декабря 2018 г. - [Федеральный закон от 25 декабря 2018 г. N 478-ФЗ](#)

[См. предыдущую редакцию](#)

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 201.10](#) 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 земельный участок с находящимися на нем неотделимыми улучшениями и сведения о стоимости имущества застройщика, которое остается у него после передачи объекта незавершенного строительства);

Информация об изменениях:

Пункт 2 изменен с 25 декабря 2018 г. - [Федеральный закон от 25 декабря 2018 г. N 478-ФЗ](#)

[См. предыдущую редакцию](#)

2) соотношение стоимости прав застройщика на земельный участок с находящимися на нем неотделимыми улучшениями и совокупного размера требований участников строительства, включенных в реестр требований участников строительства.

Информация об изменениях:

Пункт 9 изменен с 25 декабря 2018 г. - [Федеральный закон от 25 декабря 2018 г. N 478-ФЗ](#)

[См. предыдущую редакцию](#)

9. В случае передачи приобретателю одновременно земельного участка с находящимися на нем неотделимыми улучшениями для строительства нескольких объектов строительства либо земельных участков с находящимися на них неотделимыми улучшениями конкурсным управляющим (внешним управляющим) предоставляются также сведения о соотношении совокупной стоимости прав застройщика на неотделимые улучшения и земельный участок либо земельные участки с находящимися на них неотделимыми улучшениями и совокупного размера требований участников строительства, включенных в реестр требований участников строительства.

Информация об изменениях:

Пункт 10 изменен с 25 декабря 2018 г. - [Федеральный закон от 25 декабря 2018 г. N 478-ФЗ](#)

[См. предыдущую редакцию](#)

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 земельного участка либо земельных участков с находящимися на них неотделимыми улучшениями 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 201.10](#) 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.

Информация об изменениях:

Статья 201.15-1 дополнена пунктом 11.1 с 13 июля 2020 г. - [Федеральный закон от 13 июля 2020 г. N 202-ФЗ](#)

11.1. В случае, если приобретателем является Фонд или Фонд субъекта Российской Федерации, заявление о намерении подлежит рассмотрению арбитражным судом в течение пяти рабочих дней со дня представления сведений, указанных в [пункте 8](#) настоящей статьи. Арбитражный суд вместе с определением об удовлетворении заявления о намерении, приобретателем по которому является Фонд или Фонд субъекта Российской Федерации, выносит определение о передаче такому приобретателю имущества и обязательств застройщика в соответствии с правилами, предусмотренными [пунктами 3 и 4 статьи 201.15-2](#) настоящего Федерального закона.

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 201.15](#) настоящего Федерального закона, и срок перечисления приобретателем денежных средств в таком размере на специальный банковский счет застройщика в порядке, предусмотренном [статьей 201.15](#) настоящего Федерального закона;

Информация об изменениях:

Пункт 3 изменен с 25 декабря 2018 г. - [Федеральный закон от 25 декабря 2018 г. N 478-ФЗ](#)

[См. предыдущую редакцию](#)

3) соотношение стоимости прав застройщика на земельный участок с находящимися на нем неотделимыми улучшениями и совокупного размера требований участников строительства, включенных в реестр требований участников строительства, 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;

Информация об изменениях:

Пункт 4 изменен с 25 декабря 2018 г. - [Федеральный закон от 25 декабря 2018 г. N 478-ФЗ](#)

[См. предыдущую редакцию](#)

4) сведения, идентифицирующие земельный участок с находящимися на нем неотделимыми улучшениями;

5) иная необходимая для перечисления приобретателем денежных средств на соответствующий счет застройщика информация.

Информация об изменениях:

Статья 201.15-1 дополнен пунктом 12.1 с 27 июня 2019 г. - [Федеральный закон от 27 июня 2019 г. N 151-ФЗ](#)

12.1. Определение арбитражного суда об удовлетворении заявления о намерении подлежит немедленному исполнению и может быть обжаловано в порядке, установленном [пунктом 3 статьи 61](#) настоящего Федерального закона.

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

Информация об изменениях:

Пункт 14 изменен с 13 июля 2020 г. - [Федеральный закон от 13 июля 2020 г. N 202-ФЗ](#)

[См. предыдущую редакцию](#)

14. При принятии Фондом решения о нецелесообразности финансирования мероприятий по завершению строительства объектов незавершенного строительства по основаниям и в порядке, которые установлены [Федеральным законом](#) от 29 июля 2017 года N 218-ФЗ "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", Фонд уведомляет конкурсного управляющего о таком решении в течение десяти рабочих дней со дня его принятия.

Информация об изменениях:

[Федеральным законом от 29 декабря 2015 г. N 391-ФЗ](#) Федеральный закон дополнен [статьей 201.15-2](#)

Статья 201.15-2. Передача имущества и обязательств застройщика

ГАРАНТ:

Положения [статьи 201.15-2](#) (в редакции [Федерального закона](#) от 27 июня 2019 г. N 151-ФЗ) [применяются](#) в случаях, если производство по делу о банкротстве застройщика возбуждено до 27 июня 2019 г. при условии, что к этому дню не начаты расчеты с кредиторами третьей очереди

[См. комментарии](#) к [статье 201.15-2](#) настоящего Федерального закона

Информация об изменениях:

Пункт 1 изменен с 13 июля 2020 г. - [Федеральный закон от 13 июля 2020 г. N 202-ФЗ](#)

[См. предыдущую редакцию](#)

1. Конкурсный управляющий (внешний управляющий) обращается в арбитражный суд с ходатайством о передаче имущества и обязательств застройщика приобретателю в течение десяти дней с даты поступления денежных средств от приобретателя в соответствии с определением об удовлетворении заявления о намерении, за исключением случая, указанного в [пункте 11.1 статьи 201.15-1](#) настоящего Федерального закона. К указанному ходатайству прилагаются документы, подтверждающие поступление денежных средств в размере, который указан в определении арбитражного суда об удовлетворении заявления о намерении.

Информация об изменениях:

Пункт 2 изменен с 1 января 2018 г. - [Федеральный закон от 29 июля 2017 г. N 218-ФЗ](#)

[См. предыдущую редакцию](#)

2. В течение трех дней с даты поступления ходатайства конкурсного управляющего (внешнего управляющего) о передаче имущества и обязательств застройщика приобретателю арбитражный суд выносит определение о передаче приобретателю имущества и обязательств застройщика.

3. В определении арбитражного суда о передаче приобретателю имущества и обязательств застройщика указываются:

1) наименование приобретателя, его основной государственный регистрационный номер и идентификационный номер налогоплательщика;

Информация об изменениях:

Подпункт 2 изменен с 25 декабря 2018 г. - Федеральный закон от 25 декабря 2018 г. N 478-ФЗ

См. предыдущую редакцию

2) сведения, идентифицирующие земельный участок с находящимися на нем неотделимыми улучшениями, передаваемый приобретателю;

Информация об изменениях:

Подпункт 3 изменен с 13 июля 2020 г. - Федеральный закон от 13 июля 2020 г. N 202-ФЗ

См. предыдущую редакцию

3) сведения о размере денежных средств, перечисляемых приобретателем на специальный банковский счет застройщика для погашения требований кредиторов, предусмотренных [пунктом 1 статьи 201.15](#) и [пунктом 3 статьи 201.15-1](#) настоящего Федерального закона;

4) сведения о соблюдении условий, предусмотренных [пунктами 2 - 5 статьи 201.15-1](#) настоящего Федерального закона;

Информация об изменениях:

Подпункт 5 изменен с 25 декабря 2018 г. - Федеральный закон от 25 декабря 2018 г. N 478-ФЗ

См. предыдущую редакцию

5) сведения о переходе к приобретателю прав требования по подключению (технологическому присоединению) объекта к сетям инженерно-технического обеспечения по договорам, заключенным с застройщиком в отношении передаваемых земельного участка с находящимися на нем неотделимыми улучшениями;

6) иная необходимая для государственной регистрации перехода к приобретателю права собственности на объект незавершенного строительства и прав на земельный участок информация.

Информация об изменениях:

Статья 201.15-2 дополнена пунктом 3.1 с 27 июня 2019 г. - Федеральный закон от 27 июня 2019 г. N 151-ФЗ

3.1. Определение арбитражного суда о передаче приобретателю имущества и обязательств застройщика подлежит немедленному исполнению и может быть обжаловано в порядке, установленном [пунктом 3 статьи 61](#) настоящего Федерального закона.

4. При передаче приобретателю имущества и обязательств застройщика не применяются правила:

1) получения согласия кредиторов застройщиком на перевод долга на иное лицо;

2) предварительного уведомления кредиторов застройщиком о переводе долга застройщика на приобретателя;

3) предъявления кредиторами застройщику требований о прекращении или досрочном исполнении застройщиком своих обязательств перед ними в связи с такой передачей.

Информация об изменениях:

Пункт 5 изменен с 25 декабря 2018 г. - Федеральный закон от 25 декабря 2018 г. N 478-ФЗ

См. предыдущую редакцию

5. К приобретателю имущества и обязательств застройщика не могут быть предъявлены участниками строительства иные требования, кроме требований участников строительства, включенных в реестр требований участников строительства, а также требований участников строительства о передаче жилых и нежилых помещений по сделкам, заключенным с учетом требований [статей 201.8-1](#) и [201.8-2](#) настоящего Федерального закона.

Информация об изменениях:

Пункт 6 изменен с 13 июля 2020 г. - [Федеральный закон от 13 июля 2020 г. N 202-ФЗ](#)

[См. предыдущую редакцию](#)

6. На основании определения арбитражного суда о передаче приобретателю имущества и обязательств застройщика требования участников строительства, исполнение обязательств перед которыми передано приобретателю, исключаются конкурсным управляющим (внешним управляющим) из реестра требований участников строительства. При этом денежные требования участников строительства по возмещению убытков, установленных в соответствии с [пунктом 2 статьи 201.5](#) настоящего Федерального закона, признаются погашенными.

7. Утратил силу с 1 января 2018 г. - [Федеральный закон](#) от 29 июля 2017 г. N 218-ФЗ

Информация об изменениях:

[См. предыдущую редакцию](#)

Пункт 8 изменен с 25 декабря 2018 г. - [Федеральный закон от 25 декабря 2018 г. N 478-ФЗ](#)

[См. предыдущую редакцию](#)

8. На основании определения арбитражного суда о передаче приобретателю земельного участка с находящимися на нем неотделимыми улучшениями и обязательств застройщика конкурсный управляющий (внешний управляющий) заключает с приобретателем договор (договоры) передачи земельного участка с находящимися на нем неотделимыми улучшениями и обязательств застройщика на условиях, не противоречащих настоящему Федеральному закону.

Информация об изменениях:

Пункт 9 изменен с 25 декабря 2018 г. - [Федеральный закон от 25 декабря 2018 г. N 478-ФЗ](#)

[См. предыдущую редакцию](#)

9. Перемена лиц в обязательствах, которые вытекают из заключенных застройщиком с участниками строительства договоров и в которых застройщик выступает должником, влечет за собой перевод на приобретателя обязательств застройщика по передаче жилых помещений, машино-мест и нежилых помещений со дня передачи приобретателю объекта незавершенного строительства, земельного участка и обязательств застройщика по передаточному акту.

Информация об изменениях:

Пункт 10 изменен с 25 декабря 2018 г. - [Федеральный закон от 25 декабря 2018 г. N 478-ФЗ](#)

[См. предыдущую редакцию](#)

10. Договор передачи приобретателю земельного участка с находящимися на нем неотделимыми улучшениями и обязательств застройщика заключается в письменной форме. Передача земельного участка с находящимися на нем неотделимыми улучшениями и обязательств застройщика приобретателю осуществляется по передаточному акту.

Информация об изменениях:

Пункт 11 изменен с 25 декабря 2018 г. - [Федеральный закон от 25 декабря 2018 г. N 478-ФЗ](#)

[См. предыдущую редакцию](#)

11. Государственная регистрация перехода прав на земельный участок с находящимися на нем неотделимыми улучшениями осуществляется на основании определения арбитражного суда о передаче приобретателю имущества и обязательств застройщика в соответствии с [законодательством](#) Российской Федерации о государственной регистрации прав на недвижимое имущество.

Залог прав застройщика на земельный участок с находящимися на нем неотделимыми улучшениями по обязательствам, не связанным с обеспечением прав участников строительства по договорам участия в долевом строительстве в соответствии с [законодательством](#) об участии в долевом строительстве многоквартирных домов и (или) иных объектов недвижимости, прекращается со дня государственной регистрации перехода прав на указанное имущество к приобретателю. Прекращение такого залога в указанном случае не влечет за собой изменение очередности удовлетворения требований, которые были обеспечены таким залогом, кредиторов, не

являющихся участниками строительства.

Информация об изменениях:

Пункт 12 изменен с 25 декабря 2018 г. - [Федеральный закон от 25 декабря 2018 г. N 478-ФЗ](#)

[См. предыдущую редакцию](#)

12. Не позднее трех дней с даты государственной регистрации перехода к приобретателю прав на земельный участок с находящимися на нем неотделимыми улучшениями конкурсный управляющий (внешний управляющий) путем включения в Единый федеральный реестр сведений о банкротстве осуществляет опубликование следующих сведений:

1) полное наименование застройщика, передающего имущество и обязательства, его адрес и идентифицирующие указанного застройщика сведения (основной государственный регистрационный номер и идентификационный номер налогоплательщика);

2) полное наименование приобретателя, которому передаются имущество и обязательства застройщика, его адрес и идентифицирующие указанного приобретателя сведения (государственный регистрационный номер записи о государственной регистрации юридического лица, идентификационный номер налогоплательщика);

Информация об изменениях:

Подпункт 3 изменен с 25 декабря 2018 г. - [Федеральный закон от 25 декабря 2018 г. N 478-ФЗ](#)

[См. предыдущую редакцию](#)

3) сведения, идентифицирующие земельный участок с находящимися на нем неотделимыми улучшениями.

Информация об изменениях:

Пункт 13 изменен с 13 июля 2020 г. - [Федеральный закон от 13 июля 2020 г. N 202-ФЗ](#)

[См. предыдущую редакцию](#)

13. Погашение требований кредиторов, предусмотренных [пунктом 1 статьи 201.15](#) настоящего Федерального закона, осуществляется в течение десяти рабочих дней с даты вступления в законную силу определения арбитражного суда о передаче приобретателю имущества и обязательств застройщика. Погашение таких требований осуществляется в порядке очередности, установленном в соответствии со [статьей 134](#) настоящего Федерального закона. В случае вынесения определения арбитражного суда о передаче приобретателю имущества и обязательств застройщика в соответствии с [пунктом 11.1 статьи 201.15-1](#) настоящего Федерального закона погашение указанных в настоящем пункте требований кредиторов осуществляется в течение десяти рабочих дней с даты поступления денежных средств в размере, который указан в определении арбитражного суда об удовлетворении заявления о намерении.

14. По истечении десяти рабочих дней со дня вступления в законную силу определения арбитражного суда о передаче приобретателю имущества и обязательств застройщика приобретатель направляет в арбитражный суд в порядке, установленном [пунктами 11 и 12 статьи 201.15](#) настоящего Федерального закона, заявление о признании требований кредиторов, предусмотренных [пунктом 1 статьи 201.15](#) настоящего Федерального закона, погашенными и о включении соответствующих требований приобретателя, а также возникших в соответствии с [пунктом 4 статьи 201.15-1](#) требований в реестр требований кредиторов.

Информация об изменениях:

Федеральный закон дополнен [статьей 201.15-2-1](#) с 1 июля 2018 г. - [Федеральный закон от 1 июля 2018 г. N 175-ФЗ](#)

Статья 201.15-2-1. Особенности регулирования обязательств застройщика по строительству объектов инженерно-технической, транспортной и социальной инфраструктур

ГАРАНТ:

Положения статьи 201.15-2-1 (в редакции [Федерального закона](#) от 27 июня 2019 г. N 151-ФЗ) [применяются](#) в случаях, если производство по делу о банкротстве застройщика возбуждено до 27 июня 2019 г. при условии, что к этому дню не начаты расчеты с кредиторами третьей очереди

Информация об изменениях:

[Пункт 1 изменен с 30 декабря 2020 г. - \[Федеральный закон\]\(#\) от 30 декабря 2020 г. N 494-ФЗ](#)

[См. предыдущую редакцию](#)

1. При урегулировании обязательств застройщика по строительству объектов инженерно-технической инфраструктуры, объектов социальной инфраструктуры, предназначенных для размещения дошкольных образовательных организаций, общеобразовательных организаций, поликлиник, и объектов транспортной инфраструктуры (далее - объекты инфраструктуры) применяется возмездная передача имущества (в том числе имущественных прав) и обязательств застройщика иному застройщику, который будет являться приобретателем. В качестве встречного представления приобретатель исполняет за застройщика полученные от него в порядке перевода долга обязательства по безвозмездной передаче указанных объектов, строительство которых завершено, в государственную или муниципальную собственность.

К имуществу застройщика, которое может быть передано приобретателю в соответствии с настоящей статьей, относятся результаты подготовительных строительных и проектных работ, объекты инфраструктуры, строительство которых не завершено, и земельные участки (права на земельные участки), предназначенные для размещения объектов коммунальной, транспортной и социальной инфраструктур (далее соответственно - имущество, объект инфраструктуры, земельный участок).

К имуществу застройщика, которое может быть передано приобретателю в соответствии с настоящей статьей, относятся также объект капитального строительства, строительство которого не завершено, обеспечивающий подключение (технологическое присоединение) объекта строительства к сетям инженерно-технического обеспечения (далее - объект инженерно-технического обеспечения), и земельный участок (права на земельный участок), предназначенный для размещения объекта инженерно-технического обеспечения, при условии, что указанный объект инженерно-технического обеспечения будет безвозмездно передан приобретателем в государственную или муниципальную собственность после получения разрешения на ввод указанного объекта в эксплуатацию в порядке, предусмотренном нормативным правовым актом органа государственной власти, нормативным правовым актом органа местного самоуправления, договором о комплексном развитии территории, иным договором или соглашением, заключенными застройщиком с органом государственной власти или органом местного самоуправления.

К обязательствам застройщика, которые могут быть переданы приобретателю в соответствии с настоящей статьей, относятся обязательства по безвозмездной передаче объектов инфраструктуры, объектов инженерно-технического обеспечения в государственную или муниципальную собственность (далее - обязательства по передаче объектов инфраструктуры, объектов инженерно-технического обеспечения).

При наличии у застройщика нескольких объектов инфраструктуры и (или) объектов инженерно-технического обеспечения и обязательств по передаче объектов инфраструктуры, объектов инженерно-технического обеспечения такие объекты и обязательства могут быть переданы отдельно одному или нескольким приобретателям.

Информация об изменениях:

[Пункт 2 изменен с 13 июля 2020 г. - \[Федеральный закон\]\(#\) от 13 июля 2020 г. N 202-ФЗ](#)

[См. предыдущую редакцию](#)

2. Приобретателем может быть Фонд, либо Фонд субъекта Российской Федерации, либо юридическое лицо, обладающее правом выполнять инженерные изыскания, осуществлять подготовку проектной документации, строительство, реконструкцию, капитальный ремонт

объектов капитального строительства в соответствии с [Градостроительным кодексом](#) Российской Федерации и соответствующее требованиям, предъявляемым к участникам закупки в соответствии со [статьей 31](#) Федерального закона от 5 апреля 2013 года N 44-ФЗ "О контрактной системе в сфере закупок товаров, работ, услуг для обеспечения государственных и муниципальных нужд".

Информация об изменениях:

Пункт 3 изменен с 27 июня 2019 г. - [Федеральный закон от 27 июня 2019 г. N 151-ФЗ](#)

[См. предыдущую редакцию](#)

3. Лицо, имеющее намерение стать приобретателем объекта инфраструктуры и (или) объекта инженерно-технического обеспечения и земельного участка (прав на земельный участок) и исполнить обязательства застройщика по передаче объектов инфраструктуры и (или) объектов инженерно-технического обеспечения (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, конкурсному управляющему (внешнему управляющему) и в исполнительный орган, уполномоченный Правительством Российской Федерации. Если лицом, имеющим намерение стать приобретателем, является юридическое лицо, обладающее правом выполнять инженерные изыскания, осуществлять подготовку проектной документации, строительство, реконструкцию, капитальный ремонт объектов капитального строительства в соответствии с [Градостроительным кодексом](#) Российской Федерации и соответствующее требованиям, предъявляемым к участникам закупки в соответствии со [статьей 31](#) Федерального закона от 5 апреля 2013 года N 44-ФЗ "О контрактной системе в сфере закупок товаров, работ, услуг для обеспечения государственных и муниципальных нужд", заявление о намерении такого лица направляется также в исполнительный орган, уполномоченный Правительством Российской Федерации.

4. К заявлению о намерении прилагаются документы, подтверждающие:

1) соответствие приобретателя требованиям, установленным [пунктом 2](#) настоящей статьи;

Информация об изменениях:

Подпункт 2 изменен с 13 июля 2020 г. - [Федеральный закон от 13 июля 2020 г. N 202-ФЗ](#)

[См. предыдущую редакцию](#)

2) возможность финансирования завершения строительства объекта инфраструктуры, объекта инженерно-технического обеспечения (сведения о собственных средствах и сведения о размерах финансирования, необходимого для завершения строительства объекта инфраструктуры, объекта инженерно-технического обеспечения). В целях подтверждения возможности финансирования Фонд либо Фонд субъекта Российской Федерации вправе представить решение Фонда о финансировании мероприятий по завершению строительства объекта инфраструктуры, объекта инженерно-технического обеспечения, в том числе за счет имущества Фонда, сформированного за счет имущественного вноса Российской Федерации, иных публично-правовых образований, или решение Фонда субъекта Российской Федерации о финансировании мероприятий по завершению строительства объектов незавершенного строительства, в том числе за счет имущества Фонда субъекта Российской Федерации, сформированного за счет имущественного вноса субъекта Российской Федерации.

5. 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 инфраструктуры 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.

ГАРАНТ:

До установления Правительством РФ предусмотренных настоящим пунктом порядка и оснований принятия исполнительным органом, уполномоченным Правительством РФ, заключения о возможности или невозможности передачи имущества и обязательств застройщика лицу, имеющему намерение стать приобретателем:

1) под исполнительным органом, уполномоченным Правительством РФ, понимается федеральный орган исполнительной власти, осуществляющий государственное регулирование в области долевого строительства многоквартирных домов и (или) иных объектов недвижимости;

2) заключение о возможности или невозможности передачи имущества и обязательств застройщика в соответствии с настоящим пунктом, заключение исполнительного органа, уполномоченного Правительством РФ, о возможности или невозможности передачи имущества и обязательств застройщика лицу представляется в арбитражный суд с учетом проведенной таким органом оценки возможности передачи объектов инфраструктуры и земельного участка либо земельных участков и обязательств застройщика нескольким приобретателям

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

Информация об изменениях:

Подпункт 1 изменен с 27 июня 2019 г. - Федеральный закон от 27 июня 2019 г. N 151-ФЗ

См. предыдущую редакцию

1) об удовлетворении заявления о намерении в случае соблюдения условий, предусмотренных [пунктами 2 - 4](#) настоящей статьи, при наличии заключения исполнительного органа, уполномоченного Правительством Российской Федерации, о возможности передачи имущества и обязательств застройщика лицу, имеющему намерение стать приобретателем в случаях, предусмотренных настоящей статьей;

2) об отказе в удовлетворении заявления о намерении в случаях несоблюдения условий, предусмотренных [пунктами 2 - 4](#) настоящей статьи, и (или) наличия заключения исполнительного органа, уполномоченного Правительством Российской Федерации, о невозможности передачи имущества и обязательств застройщика лицу, имеющему намерение стать приобретателем.

Информация об изменениях:

Статья 201.15-2-1 дополнена пунктом 6.1 с 27 июня 2019 г. - Федеральный закон от 27 июня 2019 г. N 151-ФЗ

6.1. Определение арбитражного суда об удовлетворении заявления о намерении подлежит немедленному исполнению и может быть обжаловано в порядке, установленном [пунктом 3 статьи 61](#) настоящего Федерального закона.

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

1) наименование приобретателя, его основной государственный регистрационный номер и идентификационный номер налогоплательщика;

2) сведения, идентифицирующие объект инфраструктуры и земельный участок.

Информация об изменениях:

Статья 201.15-2-1 дополнена пунктом 8 с 25 декабря 2018 г. - Федеральный закон от 25 декабря 2018 г. N 478-ФЗ

8. Государственная регистрация перехода прав на объект инфраструктуры и (или) объект инженерно-технического обеспечения, земельный участок осуществляется на основании определения арбитражного суда об удовлетворении заявления о намерении и передаточного акта, по которому приобретателю переданы объект инфраструктуры и (или) объект инженерно-технического обеспечения, земельный участок и обязательства застройщика, в соответствии с [законодательством](#) Российской Федерации о государственной регистрации недвижимости.

Информация об изменениях:

Статья 201.15-2-1 дополнена пунктом 9 с 25 декабря 2018 г. - Федеральный закон от 25 декабря 2018 г. N 478-ФЗ

9. В случае передачи в соответствии с настоящей статьей имущества приобретателю залог прав застройщика на объект инфраструктуры и (или) объект инженерно-технического обеспечения, земельный участок прекращается со дня государственной регистрации перехода прав на указанное имущество к приобретателю.

Информация об изменениях:

Параграф 7 дополнен статьей 201.15-2-2 с 13 июля 2020 г. - Федеральный закон от 13 июля 2020 г. N 202-ФЗ

Статья 201.15-2-2. Передача Фонду прав застройщика на земельный участок с находящимися на нем объектом (объектами) незавершенного строительства, неотделимыми улучшениями в случае выплаты возмещения участникам строительства

Информация об изменениях:

Пункт 1 изменен с 30 декабря 2020 г. - Федеральный закон от 30 декабря 2020 г. N 542-ФЗ

См. предыдущую редакцию

1. В течение шестидесяти дней со дня принятия Фондом решения о финансировании мероприятий, указанных в [пункте 5 части 2 статьи 13.1](#) Федерального закона от 29 июля 2017 года N 218-ФЗ "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" (далее - решение о финансировании), Фонд обращается в арбитражный суд, рассматривающий дело о банкротстве, с заявлением о намерении приобрести права застройщика на земельный участок, расположенные на нем объект (объекты) незавершенного строительства, неотделимые улучшения такого земельного участка, права на проектную документацию, включающую в себя все внесенные в нее изменения (далее соответственно - заявление о намерении, земельный участок с находящимися на нем объектом (объектами) незавершенного строительства, неотделимыми улучшениями, проектная документация). Копия заявления о намерении направляется конкурсному управляющему.

2. В состав имущества, права на которое передаются Фонду в соответствии с настоящей статьей, не включаются многоквартирный дом, жилой дом блокированной застройки, здание (сооружение), предназначенное исключительно для размещения машино-мест, строительство которых завершено и в отношении которых арбитражным судом вынесено определение о передаче участникам строительства жилых помещений, машино-мест и нежилых помещений в соответствии со [статьей 201.11](#) настоящего Федерального закона, а также земельный участок, на котором расположен соответствующий объект.

3. В качестве встречного представления за передаваемое имущество Фонд осуществляет выплату возмещения участникам строительства в соответствии со [статьей 13](#) Федерального закона от 29 июля 2017 года N 218-ФЗ "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".

4. Передача земельного участка с находящимися на нем объектом (объектами) незавершенного строительства, неотделимыми улучшениями в соответствии с настоящей статьей осуществляется с соблюдением условий и требований, которые предусмотрены [подпунктом 2 пункта 3](#), [пунктами 5, 7 и 10 статьи 201.10](#) настоящего Федерального закона.

5. Если стоимость прав застройщика на земельный участок с находящимися на нем объектом (объектами) незавершенного строительства, неотделимыми улучшениями, подлежащий передаче Фонду, превышает совокупный размер причитающихся участникам строительства выплат, Фонд обязан перечислить застройщику денежные средства в размере такого превышения.

6. Если стоимость прав застройщика на земельный участок с находящимися на нем объектом (объектами) незавершенного строительства, неотделимыми улучшениями, подлежащий передаче Фонду, меньше совокупного размера причитающихся участникам строительства выплат, Фонд получает право требования к застройщику в размере образовавшейся разницы. Указанное право требования Фонда подлежит включению в реестр требований кредиторов в составе третьей очереди кредиторов в соответствии с правилами, установленными [статьей 201.9](#) настоящего Федерального закона.

7. В случае передачи Фонду одновременно земельного участка с находящимися на нем объектом (объектами) незавершенного строительства, неотделимыми улучшениями для строительства нескольких объектов строительства либо нескольких земельных участков с находящимися на них объектом (объектами) незавершенного строительства, неотделимыми улучшениями производится зачет обязательств и требований, указанных в [пунктах 5 и 6](#) настоящей статьи.

8. К заявлению о намерении прилагается решение о финансировании.

9. В течение десяти дней с даты поступления конкурсному управляющему заявления о намерении наряду со сведениями, предусмотренными [абзацем вторым пункта 2 статьи 201.15](#) настоящего Федерального закона, конкурсный управляющий представляет в арбитражный суд и Фонд 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 201.10](#) 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 земельный участок с находящимися на нем объектом (объектами) незавершенного строительства, неотделимыми улучшениями и сведения о стоимости имущества застройщика, которое остается у него после передачи указанного земельного участка с находящимися на нем объектом (объектами) незавершенного строительства, неотделимыми улучшениями);

2) соотношение стоимости прав застройщика на земельный участок с находящимися на нем объектом (объектами) незавершенного строительства, неотделимыми улучшениями и совокупного размера требований участников строительства, включенных в реестр требований участников строительства, по которым в соответствии со [статьей 13](#) Федерального закона от 29 июля 2017 года N 218-ФЗ "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" будет осуществлена выплата возмещения.

10. В случае передачи Фонду одновременно земельного участка с находящимися на нем объектом (объектами) незавершенного строительства, неотделимыми улучшениями для строительства нескольких объектов строительства либо земельных участков с находящимися на них объектом (объектами) незавершенного строительства, неотделимыми улучшениями конкурсным управляющим представляются также сведения о соотношении совокупной стоимости прав застройщика на земельный участок с находящимися на нем объектом (объектами) незавершенного строительства, неотделимыми улучшениями либо земельные участки с находящимися на них объектом (объектами) незавершенного строительства, неотделимыми улучшениями и совокупного размера требований участников строительства, включенных в реестр требований участников строительства, по которым в соответствии со [статьей 13](#) Федерального закона от 29 июля 2017 года N 218-ФЗ "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" будет осуществлена выплата возмещения.

11. Заявление о намерении подлежит рассмотрению арбитражным судом в течение

четырнадцати рабочих дней с даты его поступления.

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

1) об удовлетворении заявления о намерении в случае соблюдения условий, предусмотренных [пунктами 4 - 8](#) настоящей статьи;

2) об отказе в удовлетворении заявления о намерении в случае несоблюдения условий, предусмотренных [пунктами 4 - 8](#) настоящей статьи.

13. В случае вынесения определения об отказе в удовлетворении заявления о намерении в соответствии с настоящей статьей к Фонду, осуществившему выплату возмещения, в том числе по требованиям, возникшим после даты принятия заявления о признании должника банкротом, переходят требования по денежным обязательствам в размере произведенных выплат в соответствии со [статьей 13](#) Федерального закона от 29 июля 2017 года N 218-ФЗ "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". Указанное право требования Фонда подлежит включению в реестр требований кредиторов в составе третьей очереди кредиторов в соответствии с правилами, установленными [статьей 201.9](#) настоящего Федерального закона.

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

1) наименование Фонда, его основной государственный регистрационный номер и идентификационный номер налогоплательщика;

2) размер требований кредиторов, указанных в [пункте 1 статьи 201.15](#) настоящего Федерального закона, и срок перечисления Фондом денежных средств в таком размере на специальный банковский счет застройщика в порядке, установленном [статьей 201.15](#) настоящего Федерального закона;

3) соотношение стоимости прав застройщика на земельный участок с находящимися на нем объектом (объектами) незавершенного строительства, неотделимыми улучшениями и совокупного размера требований участников строительства, включенных в реестр требований участников строительства, по которым в соответствии со [статьей 13](#) Федерального закона от 29 июля 2017 года N 218-ФЗ "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" будет осуществлена выплата возмещения, размер денежных средств и срок их перечисления Фондом на основной счет застройщика в случае, если такая обязанность возникает у Фонда в соответствии с [пунктом 5](#) настоящей статьи, или размер требований Фонда, подлежащих включению в реестр требований кредиторов в соответствии с [пунктом 6](#) настоящей статьи;

4) сведения, идентифицирующие земельный участок с находящимися на нем объектом (объектами) незавершенного строительства, неотделимыми улучшениями;

5) иные необходимые для перечисления Фондом денежных средств на соответствующий счет застройщика сведения.

15. Определение арбитражного суда об удовлетворении заявления о намерении подлежит немедленному исполнению и может быть обжаловано в порядке, установленном [пунктом 3 статьи 61](#) настоящего Федерального закона.

16. В течение срока, предусмотренного определением арбитражного суда об удовлетворении заявления о намерении, Фонд перечисляет денежные средства в указанном в этом определении размере.

17. Фонд в течение десяти рабочих дней с даты перечисления денежных средств в соответствии с определением об удовлетворении заявления о намерении обращается в арбитражный суд с ходатайством о передаче прав застройщика на земельный участок с находящимися на нем объектом (объектами) незавершенного строительства, неотделимыми

улучшениями Фонду и погашении требований кредиторов. К указанному ходатайству прилагаются платежные документы, подтверждающие перечисление денежных средств в размере, который указан в определении арбитражного суда об удовлетворении заявления о намерении. Копия указанного ходатайства направляется конкурсному управляющему.

18. В течение трех рабочих дней с даты поступления указанного в [пункте 17](#) настоящей статьи ходатайства Фонда арбитражный суд выносит определение о передаче Фонду прав застройщика на земельный участок с находящимися на нем объектом (объектами) незавершенного строительства, неотделимыми улучшениями.

19. В определении арбитражного суда о передаче Фонду прав застройщика на земельный участок с находящимися на нем объектом (объектами) незавершенного строительства, неотделимыми улучшениями указываются:

1) наименование Фонда, его основной государственный регистрационный номер и идентификационный номер налогоплательщика;

2) сведения, идентифицирующие земельный участок с находящимися на нем неотделимыми улучшениями, права на который передаются Фонду;

3) сведения о размере денежных средств, перечисленных Фондом на специальный банковский счет застройщика для погашения требований кредиторов, предусмотренных [пунктом 1 статьи 201.15](#) настоящего Федерального закона и [пунктом 5](#) настоящей статьи;

4) сведения о соблюдении условий, предусмотренных [пунктами 4 - 8](#) настоящей статьи;

5) сведения о переходе к Фонду прав требования по подключению (технологическому присоединению) объекта к сетям инженерно-технического обеспечения по договорам, заключенным с застройщиком в отношении передаваемого земельного участка с находящимися на нем объектом (объектами) незавершенного строительства, неотделимыми улучшениями;

6) сведения о полном или частичном погашении требований кредиторов в соответствии с настоящей статьей;

7) иные необходимые для государственной регистрации перехода к Фонду права собственности на объект незавершенного строительства и прав на земельный участок с находящимися на нем объектом (объектами) незавершенного строительства, неотделимыми улучшениями сведения.

20. Определение арбитражного суда о передаче Фонду прав застройщика на земельный участок с находящимися на нем объектом (объектами) незавершенного строительства, неотделимыми улучшениями подлежит немедленному исполнению и может быть обжаловано в порядке, установленном [пунктом 3 статьи 61](#) настоящего Федерального закона.

21. При передаче Фонду прав застройщика на земельный участок с находящимися на нем объектом (объектами) незавершенного строительства, неотделимыми улучшениями не применяются правила:

1) получения застройщиком согласия кредиторов на перевод долга на иное лицо;

2) предварительного уведомления застройщиком кредиторов о переводе долга застройщика на Фонд;

3) предъявления кредиторами застройщику требований о прекращении или досрочном исполнении застройщиком своих обязательств перед ними в связи с такой передачей.

22. На основании определения арбитражного суда о передаче Фонду прав застройщика на земельный участок с находящимися на нем неотделимыми улучшениями конкурсный управляющий заключает с Фондом договор (договоры) передачи земельного участка с находящимися на нем объектом (объектами) незавершенного строительства, неотделимыми улучшениями на условиях, не противоречащих настоящему Федеральному закону.

23. Договор передачи Фонду прав застройщика на земельный участок с находящимися на нем объектом (объектами) незавершенного строительства, неотделимыми улучшениями заключается в письменной форме. Передача Фонду земельного участка с находящимися на нем объектом (объектами) незавершенного строительства, неотделимыми улучшениями

осуществляется по передаточному акту.

24. Государственная регистрация перехода прав на земельный участок с находящимися на нем объектом (объектами) незавершенного строительства, неотделимыми улучшениями осуществляется на основании определения арбитражного суда о передаче Фонду прав застройщика на земельный участок с находящимися на нем объектом (объектами) незавершенного строительства, неотделимыми улучшениями в соответствии с **законодательством** Российской Федерации о государственной регистрации прав на недвижимое имущество.

25. Залог прав застройщика на земельный участок с находящимися на нем объектом (объектами) незавершенного строительства, неотделимыми улучшениями, в том числе по обязательствам, связанным с обеспечением прав участников строительства по договорам участия в долевом строительстве в соответствии с **законодательством** об участии в долевом строительстве многоквартирных домов и (или) иных объектов недвижимости, прекращается со дня государственной регистрации перехода прав на указанное имущество к Фонду. Прекращение такого залога в указанном случае не влечет за собой изменение очередности удовлетворения требований кредиторов, которые были обеспечены таким залогом.

26. Не позднее трех рабочих дней с даты государственной регистрации перехода прав на земельный участок с находящимися на нем объектом (объектами) незавершенного строительства, неотделимыми улучшениями к Фонду конкурсный управляющий путем включения в Единый федеральный реестр сведений о банкротстве осуществляет опубликование следующих сведений:

1) полное наименование застройщика, передающего имущество, его адрес и идентифицирующие указанного застройщика сведения (основной государственный регистрационный номер и идентификационный номер налогоплательщика);

2) полное наименование Фонда, его адрес и идентифицирующие Фонд сведения (государственный регистрационный номер записи о государственной регистрации юридического лица, идентификационный номер налогоплательщика);

3) сведения, идентифицирующие земельный участок с находящимися на нем объектом (объектами) незавершенного строительства, неотделимыми улучшениями.

27. Погашение требований кредиторов, предусмотренных **пунктом 1 статьи 201.15** настоящего Федерального закона, осуществляется в течение десяти рабочих дней с даты вступления в законную силу определения арбитражного суда о передаче Фонду прав застройщика на земельный участок с находящимися на нем объектом (объектами) незавершенного строительства, неотделимыми улучшениями. Погашение таких требований осуществляется в порядке очередности, установленном в соответствии со **статьей 134** настоящего Федерального закона.

28. На основании определения арбитражного суда о передаче Фонду прав застройщика на земельный участок с находящимися на нем объектом (объектами) незавершенного строительства, неотделимыми улучшениями при получении участником строительства выплаты, произведенной Фондом в соответствии со **статьей 13** Федерального закона от 29 июля 2017 года N 218-ФЗ "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", признаются погашенными и подлежат исключению конкурсным управляющим из реестра требований кредиторов требования участников строительства о передаче жилых помещений, машино-мест и нежилых помещений в части размера возмещения, выплаченного Фондом.

29. Лица, требования которых подлежат погашению или признаны погашенными в соответствии с настоящей статьей, вправе обжаловать действия или бездействие конкурсного управляющего в арбитражный суд, рассматривающий дело о банкротстве, если такие действия или бездействие нарушают их права и законные интересы.

Информация об изменениях:

Параграф 7 дополнен статьей 201.15-3 с 1 января 2018 г. - [Федеральный закон от 29 июля 2017 г. N 218-ФЗ](#)

Статья 201.15-3. 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.

Информация об изменениях:

Пункт 3 изменен с 13 июля 2020 г. - [Федеральный закон от 13 июля 2020 г. N 202-ФЗ](#)

[См. предыдущую редакцию](#)

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

Информация об изменениях:

Пункт 4 изменен с 13 июля 2020 г. - [Федеральный закон от 13 июля 2020 г. N 202-ФЗ](#)

[См. предыдущую редакцию](#)

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 участников строительства и считается принятым при условии, если за него отдано не менее чем три четверти голосов участников строительства.

Информация об изменениях:

Параграф 7 дополнен статьей 201.15-4 с 25 декабря 2018 г. - [Федеральный закон от 25 декабря 2018 г. N 478-ФЗ](#)

ГАРАНТ:

Положения статьи 201.15-4 настоящего Федерального закона (в редакции [Федерального закона от 25 декабря 2018 г. N 478-ФЗ](#)) [применяются](#) арбитражными судами при рассмотрении дел о банкротстве жилищно-строительных кооперативов, производство по которым возбуждено после 25 декабря 2018 г.

Статья 201.15-4. Особенности банкротства жилищно-строительных кооперативов

Информация об изменениях:

Пункт 1 изменен с 13 июля 2020 г. - [Федеральный закон от 13 июля 2020 г. N 202-ФЗ](#)

[См. предыдущую редакцию](#)

ГАРАНТ:

Положения пункта 1 статьи 201.15-4 настоящего Федерального закона (в редакции [Федерального закона от 13 июля 2020 г. N 202-ФЗ](#)) [применяются](#) к заявлениям о привлечении контролирующих должника лиц к субсидиарной ответственности, поданным после 13 июля 2020 г.

1. Наряду с предусмотренными [главой III.2](#) настоящего Федерального закона случаями при недостаточности денежных средств жилищно-строительного кооператива для погашения задолженности перед его кредиторами члены жилищно-строительного кооператива, являющиеся членами правления жилищно-строительного кооператива, членами контрольно-ревизионного органа жилищно-строительного кооператива, или член жилищно-строительного кооператива, являющийся единоличным исполнительным органом жилищно-строительного кооператива, несут солидарно субсидиарную ответственность в пределах сумм паенакоплений (паев), подлежащих возврату или возвращенных при прекращении членства в жилищно-строительном кооперативе, если признаки банкротства жилищно-строительного кооператива возникли в результате виновных действий или бездействия указанных лиц.

Субсидиарная ответственность лиц, указанных в [абзаце первом](#) настоящего пункта, наступает также в случае, если в нарушение [части 1 статьи 111](#) Жилищного кодекса Российской Федерации количество членов кооператива, требования которых включены в реестр требований участников строительства, превышает количество жилых помещений в объекте строительства и (или) после завершения строительства при погашении требований участников строительства путем передачи им жилых помещений, машино-мест и нежилых помещений либо урегулирования обязательств застройщика перед участниками строительства в соответствии со [статьями 201.11 и 201.15-1](#) настоящего Федерального закона таких помещений, машино-мест не будет достаточно для удовлетворения требований всех участников строительства, включенных в реестр требований участников строительства, при наличии требований нескольких участников строительства о передаче одних и тех же жилых помещений, машино-мест и нежилых помещений в указанном объекте строительства.

Указанные лица могут быть признаны виновными, если их решения или действия (в том числе превышение полномочий), повлекшие за собой возникновение признаков банкротства, не соответствовали принципам добросовестности и разумности, установленным [гражданским законодательством](#) и обычаями.

2. Погашение требований участников строительства, являющихся членами жилищно-строительного кооператива, в порядке, предусмотренном [статьей 201.10](#) настоящего Федерального закона, не осуществляется.

Информация об изменениях:

Статья 201.15-4 дополнена пунктом 3 с 15 ноября 2019 г. - [Федеральный закон от 4 ноября 2019 г. N 359-ФЗ](#)

3. Сделки, связанные с переходом прав требования члена жилищно-строительного кооператива к Фонду в связи с выплатой Фондом возмещения в соответствии с [Федеральным законом](#) от 29 июля 2017 года N 218-ФЗ "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", не могут быть оспорены на основании [статей 61.2 и 61.3](#) настоящего Федерального закона.