

Статья 201.11 Федеральный закон от 26.10.2002 № 127-ФЗ "О несостоятельности (банкротстве)" с комментарием

Текст статьи

1. В случае наличия у застройщика многоквартирного дома, строительство которого завершено, арбитражный управляющий не ранее чем через два месяца и не позднее чем через шесть месяцев с даты его утверждения (при завершении строительства в ходе конкурсного производства не позднее чем через шесть месяцев с даты его завершения) обязан вынести на рассмотрение собрания участников строительства вопрос об обращении в арбитражный суд с ходатайством о погашении требований участников строительства путем передачи им в собственность жилых помещений в этом многоквартирном доме (далее - передача участникам строительства жилых помещений).

2. В состав материалов, подлежащих рассмотрению собранием участников строительства, включаются заключение арбитражного управляющего о возможности или невозможности передачи участникам строительства жилых помещений и отчет об оценке их стоимости.

Заключение арбитражного управляющего должно содержать обоснование возможности или невозможности с учетом требований настоящей статьи передачи участникам строительства жилых помещений.

3. Передача участникам строительства жилых помещений может быть осуществлена при одновременном соблюдении следующих условий:

1) наличие полученного в порядке, установленном законодательством о градостроительной деятельности, разрешения на ввод в эксплуатацию многоквартирного дома, строительство которого завершено;

2) застройщиком и участниками строительства не подписаны передаточные акты или иные документы о передаче участникам строительства жилых помещений;

3) стоимость передаваемых жилых помещений не превышает более чем на пять процентов совокупный размер требований участников строительства, включенных в реестр требований кредиторов и реестр требований о передаче жилых помещений, или тремя четвертями голосов кредиторов четвертой очереди, за исключением юридических лиц - участников строительства, принято решение о согласии на передачу участникам строительства жилых помещений, или на депозитный счет арбитражного суда внесены денежные средства в соответствии с пунктом 4 статьи 201.10 настоящего Федерального закона. При определении размера требований

участников строительства, включенных в реестр требований о передаче жилых помещений, учитывается также размер убытков в виде реального ущерба, определенный в соответствии с пунктом 2 статьи 201.5 настоящего Федерального закона;

4) имущества, которое остается у должника после передачи участникам строительства жилых 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 внесены денежные средства в соответствии с пунктом 5 статьи 201.10 настоящего Федерального закона;

5) в реестре требований кредиторов отсутствуют требования кредиторов, не являющихся участниками строительства, по обязательствам, обеспеченным залогом прав застройщика на многоквартирный дом, строительство которого завершено, земельный участок, передаваемые жилые помещения, либо указанные кредиторы согласились на передачу участникам строительства жилых помещений, либо на депозитный счет арбитражного суда внесены денежные средства в соответствии с пунктом 6 статьи 201.10 настоящего Федерального закона;

6) всем участникам строительства передаются жилые помещения в соответствии с условиями договоров, предусматривающих передачу жилых помещений, и передаваемых жилых помещений достаточно для удовлетворения требований всех участников строительства, включенных в реестр требований кредиторов и реестр требований о передаче жилых помещений (в том числе отсутствуют требования нескольких участников строительства о передаче одних и тех же жилых помещений в многоквартирном доме, за исключением случаев, предусмотренных пунктом 7 статьи 201.10 настоящего Федерального закона). С согласия участника строительства возможна передача ему жилого помещения, отличающегося по площади, планировке, расположению от жилого помещения, соответствующего условиям договора, предусматривающего передачу жилого помещения.

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

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

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

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

6. В определении о передаче участникам строительства жилых помещений указывается, какое жилое помещение передается каждому участнику строительства.

В случае вынесения арбитражным судом определения о передаче участникам строительства жилых помещений 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 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.

7. Жилое помещение передается участнику строительства, имеющему денежное требование, в качестве отступного, при этом такое требование погашается в размере стоимости переданного жилого помещения.

На основании определения арбитражного суда о передаче участникам строительства жилых помещений арбитражным управляющим полностью погашаются требования о передаче жилых помещений в реестре требований о передаче жилых помещений, а также погашаются в соответствующей части денежные требования в реестре требований кредиторов.

Требования участников строительства в части, не погашенной в результате передачи участникам строительства жилых помещений, удовлетворяются соответственно в составе требований кредиторов третьей и четвертой очереди.

8. В случае, если застройщиком в установленном федеральным законом порядке получено разрешение на ввод в эксплуатацию многоквартирного дома и застройщиком и участником строительства до даты принятия заявления о признании застройщика банкротом подписан передаточный акт или иной документ о передаче жилого помещения, арбитражный суд по заявлению участника строительства выносит определение о признании права собственности участника строительства на жилое помещение в порядке, установленном статьей 201.8 настоящего Федерального закона.

Это ознакомительный фрагмент

Полный текст доступен по ссылке: <https://alexeyborisov.ru/law/zakon-127-fz/st201.11/>

Оформите подписку на материалы сайта со скидкой 50% по промокоду: **PDF50**

Предложение действует ограниченное время.

Источник: <https://alexeyborisov.ru/law/zakon-127-fz/st201.11/>