

Вносится Правительством  
Российской Федерации

№ 199216-Р

Проект

## ФЕДЕРАЛЬНЫЙ ЗАКОН

О внесении изменений в статью 61<sup>6</sup> Федерального закона  
"О несостоятельности (банкротстве)"

### Статья 1

Внести в статью 61<sup>6</sup> Федерального закона от 26 октября 2002 года № 127-ФЗ "О несостоятельности (банкротстве)" (Собрание законодательства Российской Федерации, 2002, № 43, ст. 4190; 2009, № 18, ст. 2153; 2011, № 7, ст. 905) изменения, дополнив ее пунктами 6 - 11 следующего содержания:

"6. Если сделка по приобретению гражданином у должника жилого помещения (его части) признана арбитражным судом недействительной на основании пункта 1 статьи 61<sup>2</sup> настоящего Федерального закона, но для гражданина и членов его семьи, совместно проживающих в указанном жилом помещении, такое жилое помещение является единственным пригодным для постоянного проживания помещением, то часть средств, вырученных от реализации этого помещения в порядке,

предусмотренном статьей 139 настоящего Федерального закона, в размере суммы денежных средств и (или) действительной стоимости иного имущества, переданных гражданином должнику по недействительной сделке, вносится на специальный банковский счет должника, а оставшаяся часть перечисляется на основной счет должника и включается в конкурсную массу.

Арбитражный управляющий открывает в кредитной организации отдельный счет должника, который предназначен только для погашения требования гражданина-покупателя по недействительной сделке (далее в настоящей статье - гражданин) за счет денежных средств, вырученных от реализации жилого помещения, приобретенного по недействительной сделке (специальный банковский счет должника), что указывается в договоре специального банковского счета должника.

Денежные средства со специального банковского счета должника списываются по распоряжению арбитражного управляющего только в целях удовлетворения требования гражданина.

Указанная в абзаце первом настоящего пункта сумма денежных средств, поступившая на специальный банковский счет должника, подлежит перечислению арбитражным управляющим на банковский счет гражданина в течение четырнадцати дней с даты получения арбитражным

управляющим от гражданина реквизитов банковского счета для перечисления денежных средств. В случае уклонения гражданина от принятия денежных средств эти денежные средства вносятся арбитражным управляющим в депозит нотариуса по месту нахождения должника, о чем арбитражный управляющий сообщает гражданину по почте заказным письмом с уведомлением о вручении в течение пяти рабочих дней с даты внесения денежных средств в депозит нотариуса.

Сделки по продаже на торгах жилого помещения, указанного в абзаце первом настоящего пункта, совершенные с нарушением требований абзацев первого - четвертого настоящего пункта, могут быть признаны недействительными.

7. До перечисления на банковский счет гражданина денежных средств либо до их внесения в депозит нотариуса гражданин и члены его семьи, совместно проживающие в жилом помещении, сохраняют право пользования им, при этом по ходатайству гражданина арбитражный суд, рассматривающий дело о банкротстве, вправе до начала торгов по продаже жилого помещения установить дополнительный разумный срок сохранения права пользования этим помещением, исчисляемый с даты перечисления гражданину суммы, указанной в абзаце первом

пункта 6 настоящей статьи, но не более шести месяцев, с учетом положений статей 292 и 304 Гражданского кодекса Российской Федерации.

В срок не позднее пяти рабочих дней с даты получения копии соответствующего судебного акта арбитражный управляющий на его основании от имени должника обращается с заявлением о государственной регистрации указанного ограничения права и обременения объекта недвижимости в соответствии с законодательством Российской Федерации о государственной регистрации прав на недвижимое имущество с указанием срока действия такого ограничения (обременения).

Сведения о сохранении права пользования жилым помещением на основании абзаца второго настоящего пункта подлежат включению в сообщение о продаже жилого помещения наряду со сведениями, предусмотренными пунктом 10 статьи 110 настоящего Федерального закона, а также в договор купли-продажи помещения.

В случае отказа гражданина и членов его семьи освободить жилое помещение по истечении установленного срока их принудительное выселение осуществляется на основании выдаваемого арбитражным

судом исполнительного листа, взыскателем по которому является покупатель жилого помещения.

8. Порядок продажи жилого помещения должен предусматривать минимальную цену его продажи в ходе публичного предложения не ниже размера увеличенной на пять процентов суммы денежных средств и (или) действительной стоимости иного имущества, переданных гражданином должнику по недействительной сделке, и суммы затрат, связанных с проведением торгов.

Порядок продажи жилого помещения может предусматривать возможность его продажи гражданину до выставления на торги по цене, равной его рыночной стоимости, установленной судебным актом о признании сделки по его приобретению недействительной. В указанном случае договор купли-продажи жилого помещения должен предусматривать исполнение обязательств гражданина по такому договору путем зачета суммы денежных средств и (или) действительной стоимости иного имущества, переданных гражданином должнику по недействительной сделке, и доплаты разницы между этой суммой и ценой договора.

Гражданин вправе участвовать в торгах по продаже жилого помещения. В случае незаключения договора купли-продажи

по результатам первых, повторных торгов и торгов посредством публичного предложения не являвшийся участником любых из указанных торгов гражданин вправе в разумный срок заключить договор купли-продажи жилого помещения по цене, равной начальной цене продажи первых или повторных торгов, или минимальной цене продажи торгов посредством публичного предложения.

В случае заключения с гражданином договора купли-продажи жилого помещения в счет исполнения его обязательств по договору производится зачет суммы денежных средств и (или) действительной стоимости иного имущества, переданных гражданином должнику по недействительной сделке.

В случае, если гражданин, являющийся стороной недействительной сделки, в разумный срок не воспользовался правом на заключение договора купли-продажи, предусмотренного абзацем третьим настоящего пункта, или отказался от него, удовлетворение требований такого гражданина производится в порядке, предусмотренном настоящим Федеральным законом.

9. Если жилое помещение не было реализовано в ходе публичного предложения по минимальной цене продажи, пока не доказано иное, предполагается, что рыночная стоимость жилого помещения не отличалась существенно от цены оспоренной сделки по его приобретению и что оспаривавшее ее лицо не знало и не могло знать об

этом, в связи с чем арбитражный управляющий обязан подать заявление о пересмотре судебного акта о признании этой сделки недействительной по вновь открывшимся обстоятельствам в порядке, предусмотренном процессуальным законодательством.

10. По заявлению гражданина арбитражный суд может произвести индексацию суммы денежных средств, подлежащей возврату гражданину, в размере, предусмотренном статьей 183 Арбитражного процессуального кодекса Российской Федерации, за период с даты их уплаты гражданином должнику до даты их возврата гражданину.

11. На применение правил пунктов 6 - 10 настоящей статьи арбитражный суд указывает в резолютивной части судебного акта о признании сделки недействительной.

Правила пунктов 6 - 10 настоящей статьи не подлежат применению, если жилое помещение было приобретено безвозмездно. В этом случае арбитражный суд вправе указать на принудительное выселение гражданина и членов его семьи в резолютивной части судебного акта о признании сделки недействительной."

## **Статья 2**

1. Настоящий Федеральный закон вступает в силу со дня его официального опубликования.

2. Положения Федерального закона от 26 октября 2002 года № 127-ФЗ "О несостоятельности (банкротстве)" (в редакции настоящего

Федерального закона) подлежат применению также в случае принятия арбитражным судом судебного акта о признании сделки недействительной до дня вступления в силу настоящего Федерального закона, если по состоянию на день вступления в силу настоящего Федерального закона денежные средства, вырученные от продажи жилого помещения, не были перечислены в конкурсную массу. В таком случае гражданин, являющийся приобретателем жилого помещения, до перечисления указанных средств в конкурсную массу, но не позднее чем через три месяца со дня вступления в силу настоящего Федерального закона вправе обратиться в арбитражный суд в рамках дела о банкротстве с ходатайством о применении правил пунктов 6 - 10 статьи 61<sup>6</sup> Федерального закона от 26 октября 2002 года № 127-ФЗ "О несостоятельности (банкротстве)" (в редакции настоящего Федерального закона).

Президент  
Российской Федерации



## ПОЯСНИТЕЛЬНАЯ ЗАПИСКА

### к проекту федерального закона "О внесении изменений в статью 61<sup>6</sup> Федерального закона "О несостоятельности (банкротстве)"

Проект федерального закона "О внесении изменений в статью 61<sup>6</sup> Федерального закона "О несостоятельности (банкротстве)" (далее - проект федерального закона) подготовлен во исполнение Постановления Конституционного Суда Российской Федерации от 3 февраля 2022 г. № 5-П "По делу о проверке конституционности положений пункта 1 статьи 61<sup>2</sup> и пункта 11 статьи 189<sup>40</sup> Федерального закона "О несостоятельности (банкротстве)" в связи с жалобой гражданина С.В. Кузьмина".

Проект федерального закона направлен на защиту интересов лиц, которые утрачивают жилое помещение вследствие признания сделки по его приобретению недействительной в соответствии с пунктом 1 статьи 61<sup>2</sup> Федерального закона "О несостоятельности (банкротстве)" и применения последствий ее недействительности.

Проектом федерального закона предусматривается, что часть средств, вырученных от реализации этого помещения, в размере суммы денежных средств и (или) стоимости иного имущества, переданных гражданином должнику по недействительной сделке, должны быть возвращены (переданы) этому гражданину, минуя конкурсную массу должника. До перечисления денежных средств гражданин и члены его семьи, совместно проживающие в жилом помещении, сохраняют право пользования им.

Кроме того, гражданину-покупателю по сделке, признанной недействительной, предоставляется право выкупа жилого помещения до его выставления на торги. В таком случае обязательства по договору купли-продажи жилого помещения могут быть исполнены путем проведения зачета суммы денежных средств и (или) стоимости иного имущества, переданных гражданином должнику по недействительной сделке, и доплаты разницы между этой суммой и ценой договора. Указанный гражданин также имеет право участвовать в торгах по продаже жилого помещения по общим правилам, предусмотренным Федеральным законом "О несостоятельности (банкротстве)". В случае признания торгов несостоявшимися у гражданина возникает право на заключение в разумный срок договора купли-продажи жилого помещения по цене, равной начальной цене продажи первых или повторных торгов, или минимальной цене продажи торгов посредством публичного предложения.

Предложенный механизм будет применим и для случаев банкротства специальных категорий должников, в том числе в порядке, предусмотренном пунктом 11 статьи 189<sup>40</sup> Федерального закона "О несостоятельности (банкротстве)".

Проект федерального закона не содержит требований, которые связаны с осуществлением предпринимательской и иной экономической деятельности и оценка соблюдения которых осуществляется в рамках государственного контроля (надзора), муниципального контроля, привлечения к административной ответственности, предоставления лицензий и иных разрешений, аккредитации, оценки соответствия продукции, иных форм оценки и экспертизы.

Проект федерального закона не противоречит положениям Договора о Евразийском экономическом союзе от 29 мая 2014 года, а также положениям иных международных договоров Российской Федерации.

Проект федерального закона не повлияет на достижение целей государственных программ Российской Федерации.

Аналогичные по содержанию проекты федеральных законов и федеральные законы на рассмотрении в Государственной Думе Федерального Собрания Российской Федерации и Совете Федерации Федерального Собрания Российской Федерации отсутствуют.

**ФИНАНСОВО-ЭКОНОМИЧЕСКОЕ ОБОСНОВАНИЕ**  
**к проекту федерального закона "О внесении изменений в статью 61<sup>6</sup>**  
**Федерального закона "О несостоятельности (банкротстве)"**

Принятие федерального закона "О внесении изменений в статью 61<sup>6</sup> Федерального закона "О несостоятельности (банкротстве)" не потребует расходов, покрываемых за счет средств федерального бюджета.

## **П Е Р Е Ч Е Н Ь**

**федеральных законов, подлежащих признанию утратившими силу, приостановлению, изменению или принятию в связи с принятием  
Федерального закона "О внесении изменений в статью 61<sup>6</sup>  
Федерального закона "О несостоятельности (банкротстве)"**

Принятие Федерального закона "О внесении изменений в статью 61<sup>6</sup> Федерального закона "О несостоятельности (банкротстве)" не потребует признания утратившими силу, приостановления, изменения или принятия иных федеральных законов.

## **П Е Р Е Ч Е Н Ь**

**нормативных правовых актов Президента Российской Федерации, Правительства Российской Федерации и федеральных органов исполнительной власти, подлежащих признанию утратившими силу, приостановлению, изменению или принятию в связи с принятием Федерального закона "О внесении изменений в статью 61<sup>6</sup> Федерального закона "О несостоятельности (банкротстве)"**

Принятие Федерального закона "О внесении изменений в статью 61<sup>6</sup> Федерального закона "О несостоятельности (банкротстве)" не потребует признания утратившими силу, приостановления, изменения или принятия нормативных правовых актов Президента Российской Федерации, признания утратившими силу, приостановления, изменения или принятия правовых актов Правительства Российской Федерации, а также признания утратившими силу, приостановления, изменения или принятия правовых актов федеральных органов исполнительной власти.