

Вносится
Правительством
Российской Федерации

Проект

РОССИЙСКАЯ ФЕДЕРАЦИЯ

ФЕДЕРАЛЬНЫЙ ЗАКОН

О внесении изменений в Федеральный закон «О несостоятельности (банкротстве)»

Внести в Федеральный закон от 26 октября 2002 г. № 127-ФЗ «О несостоятельности (банкротстве)» (Собрание законодательства Российской Федерации, 2002, № 43, ст. 4190; 2015, № 27, ст. 3945) следующие изменения:

1) Пункт 3 статьи 213.25 дополнить словами: «, если оно не является имуществом, указанным в пункте 1 статьи 213.26-1 настоящего Федерального закона.»;

2) Дополнить статьей 213.26-1 следующего содержания:

«Статья 213.26-1. Особенности реализации жилого помещения, объективные характеристики которого превышают разумно достаточные для удовлетворения потребности в жилище

1. Жилое помещение, являющееся единственным пригодным для постоянного проживания гражданина и членов его семьи, может быть реализовано в порядке, установленном настоящим Федеральным законом, с особенностями, предусмотренными настоящей статьей, если его объективные характеристики явно превышают разумно достаточные для удовлетворения потребности в жилище. Для признания такого жилья подлежащим реализации оценке в совокупности подлежат: жилая площадь объекта, место расположения, конструктивные особенности, внешнее и внутреннее художественное оформление, уровень инфраструктуры в месте расположения, техническое оснащение и другие признаки.

2. Реализация жилого помещения, отвечающего признакам, указанным в пункте 1 настоящей статьи, возможна при условии, что у гражданина нет иного имущества, достаточного для полного удовлетворения требований, а прогнозируемая выручка от реализации жилого помещения, отвечающего признакам, указанным в пункте 1 настоящей статьи, достаточна для приобретения должнику жилого помещения взамен реализуемого (далее – замещающее жилье), погашения иных расходов на реализацию жилого помещения, отвечающего признакам, указанным в пункте 1 настоящей статьи, а также удовлетворения

в существенном размере требований, включенных в реестр требований кредиторов. В целях соблюдения данного требования финансовый управляющий исчисляет сумму, на которую пополнится конкурсная масса в результате замены жилого помещения, отвечающего признакам, указанным в пункте 1 настоящей статьи, замещающим жильем с учетом возможных отклонений цены сделок купли-продажи и расходов на замену жилья.

3. Замещающее жилое помещение должно соответствовать требованиям жилищного законодательства, обеспечивать сохранение достойного образа жизни должника и членов его семьи, в том числе с учетом их места учебы и работы, наличия заболеваний и иных обстоятельств, связанных с личностью должника и членов его семьи. Замещающее жилье должно находиться в том же населенном пункте, что и жилое помещение, отвечающее признакам, указанным в пункте 1 настоящей статьи, а если населенный пункт разделен на районы – то и в том же районе; отклонение от указанных условий допускается только если это не нарушает права должника и членов его семьи и имеются убедительные обоснования невозможности или существенного затруднения их выполнения.

4. Вопрос о реализации жилого помещения, отвечающего признакам, указанным в пункте 1 настоящей статьи, и приобретении замещающего жилья отдельным кредитором за свой счет с последующей компенсацией затрат за счет конкурсной массы либо финансовым управляющим за счет выручки от продажи имущества гражданина должен

предварительно выносятся на обсуждение собрания кредиторов, которое созывается финансовым управляющим по собственной инициативе либо по требованию кредитора. Положение о порядке, об условиях и о сроках реализации жилого помещения, отвечающего признакам, указанным в пункте 1 настоящей статьи, порядке приобретения замещающего жилья и требованиях к нему одобряется собранием кредиторов и утверждается определением арбитражного суда, которое может быть обжаловано.

Должник вправе предложить финансовому управляющему один или несколько конкретных вариантов замещающего жилья. Финансовый управляющий с учетом этого предложения определяет варианты замещающего жилья и предоставляет должнику и членам его семьи возможность участвовать в выборе и осмотре замещающего жилья до его приобретения. Должник и члены его семьи вправе высказать мнение о предложенных вариантах замещающего жилья, а также присутствовать при подписании документов о его приобретении.

5. Жилое помещение, отвечающее признакам, указанным в пункте 1 настоящей статьи, подлежит реализации в порядке, установленном настоящим Федеральным законом.

При продаже жилого помещения, отвечающего признакам, указанным в пункте 1 настоящей статьи, посредством публичного предложения осуществляется последовательное снижение цены предложения до минимальной цены предложения, по которой может быть продано такое жилое помещение и которая достаточна для приобретения замещающего жилья, погашения расходов на замену жилья, а также удовлетворения в существенном размере требований, включенных в реестр требований кредиторов.

После достижения на публичном предложении указанной в абзаце втором настоящего пункта цены при отсутствии покупателей торги прекращаются, а жилье снимается с продажи и подлежит сохранению за гражданином как единственное пригодное для постоянного проживания должников и членов его семьи.

6. Договор купли - продажи замещающего жилья подписывается финансовым управляющим от имени гражданина.

7. Право собственности должника на жилое помещение, отвечающее признакам, указанным в пункте 1 настоящей статьи, не может быть прекращено ранее возникновения права собственности на замещающее жилье.

8. Если вступившим в силу определением арбитражного суда отказано во включении в конкурсную массу жилого помещения, отвечающего признакам, указанным в пункте 1 настоящей статьи, повторное обращение кредитора или финансового управляющего с аналогичным ходатайством не допускается.».

Президент
Российской Федерации
В.Путин