



РОССИЙСКАЯ ФЕДЕРАЦИЯ  
**ФЕДЕРАЛЬНЫЙ ЗАКОН**

**О внесении изменения в Федеральный закон  
«О несостоятельности (банкротстве)»**

Принят Государственной Думой

12 июля 2023 года

Одобен Советом Федерации

19 июля 2023 года

**Статья 1**

Внести в Федеральный закон от 26 октября 2002 года № 127-ФЗ «О несостоятельности (банкротстве)» (Собрание законодательства Российской Федерации, 2002, № 43, ст. 4190) изменение, дополнив его статьей 61<sup>6-1</sup> следующего содержания:

**«Статья 61<sup>6-1</sup>. Особенности применения последствий недействительности сделок по приобретению гражданином у должника жилого помещения**

1. Если сделка по приобретению гражданином у должника жилого помещения (доли в праве общей собственности на жилое помещение) признана арбитражным судом недействительной на основании пункта 1



статьи 61<sup>2</sup> настоящего Федерального закона и для гражданина и членов его семьи, совместно проживающих в этом жилом помещении, оно является единственным пригодным для постоянного проживания помещением (далее соответственно в настоящей статье - гражданин-кредитор, жилое помещение), право требования, приобретенное гражданином-кредитором в соответствии с пунктом 3 статьи 61<sup>6</sup> настоящего Федерального закона, подлежит удовлетворению с учетом особенностей, предусмотренных настоящей статьей.

2. Продажа жилого помещения осуществляется в порядке, установленном пунктами 4 - 19 статьи 110, статьями 111 и 139 настоящего Федерального закона, с учетом особенностей, предусмотренных настоящей статьей.

3. Арбитражный управляющий в срок не позднее шести месяцев с даты вступления в законную силу судебного акта о признании сделки по приобретению гражданином у должника жилого помещения недействительной представляет собранию кредиторов или в комитет кредиторов для утверждения предложения о порядке продажи имущества должника. Арбитражный управляющий обязан проинформировать гражданина-кредитора о выставлении жилого помещения на продажу не позднее чем за десять рабочих дней до размещения в Едином федеральном реестре сведений о банкротстве сообщения о продаже жилого помещения.

4. Гражданин-кредитор вправе обратиться к арбитражному управляющему с предложением о приобретении жилого помещения по цене, соответствующей его стоимости, которая установлена вступившим в силу судебным актом о признании сделки по приобретению жилого помещения недействительной, не позднее чем за пять рабочих дней до дня размещения в Едином федеральном реестре сведений о банкротстве сообщения о продаже жилого помещения. В этом случае в течение тридцати календарных дней со дня получения такого предложения с гражданином-кредитором заключается договор купли-продажи жилого помещения.

5. Порядок продажи жилого помещения, утвержденный собранием кредиторов, комитетом кредиторов или арбитражным судом, должен соответствовать следующим условиям:

1) начальная цена продажи жилого помещения на первоначальных торгах устанавливается в размере не ниже стоимости жилого помещения, установленной судебным актом о признании сделки по приобретению жилого помещения недействительной, или рыночной стоимости жилого помещения, определенной в соответствии с отчетом оценщика, в случае, если такая оценка проводилась по требованию конкурсного кредитора или уполномоченного органа (при условии, что она превышает стоимость

жилого помещения, установленную судебным актом о признании сделки по приобретению жилого помещения недействительной);

2) начальная цена продажи жилого помещения на повторных торгах устанавливается в размере не менее чем на десять процентов ниже начальной цены его продажи, установленной на первоначальных торгах;

3) начальная цена продажи жилого помещения при его продаже посредством публичного предложения устанавливается в размере не менее чем на десять процентов ниже начальной цены его продажи, установленной на повторных торгах;

4) минимальная цена продажи жилого помещения при его продаже посредством публичного предложения устанавливается в размере не ниже стоимости встречного предоставления гражданина-кредитора, определенной по правилам пункта 11 настоящей статьи и увеличенной на пять процентов, и суммы затрат, связанных с проведением торгов.

6. Гражданин-кредитор вправе участвовать в торгах по продаже жилого помещения.

7. При продаже жилого помещения на торгах гражданин-кредитор, даже если он не участвовал в торгах, вправе в течение десяти рабочих дней с даты подписания протокола о результатах проведения торгов заключить договор купли-продажи жилого помещения по цене, определенной по итогам торгов и указанной в протоколе, если эта цена не более чем на

двадцать процентов превышает минимальную цену, установленную в соответствии с подпунктом 4 пункта 5 настоящей статьи.

В случае признания первоначальных или повторных торгов несостоявшимися и незаключения договора купли-продажи жилого помещения с единственным участником торгов, а также в случае незаключения договора купли-продажи жилого помещения по результатам торгов в течение десяти рабочих дней после завершения срока, установленного для принятия решений о признании торгов несостоявшимися, заключения договора купли-продажи жилого помещения с единственным участником торгов или заключения договора купли-продажи жилого помещения по результатам торгов гражданин-кредитор независимо от его участия в торгах вправе заключить договор купли-продажи жилого помещения по начальной цене, установленной на соответствующих торгах.

При проведении торгов по продаже жилого помещения посредством публичного предложения гражданин-кредитор, даже если он не участвовал в этих торгах, имеет право преимущественного приобретения жилого помещения в случае снижения цены до размера, указанного в абзаце первом настоящего пункта.

Если в результате проведения торгов посредством публичного предложения жилое помещение не было реализовано по минимальной

цене, арбитражный управляющий направляет гражданину-кредитору предложение о заключении договора купли-продажи жилого помещения по цене, соответствующей стоимости его встречного предоставления, определенной в соответствии с пунктом 11 настоящей статьи. В случае уклонения гражданина-должника от заключения договора купли-продажи жилого помещения арбитражный суд, рассматривающий дело о банкротстве, на основании заявления арбитражного управляющего выносит определение о понуждении гражданина-кредитора заключить такой договор. В этом случае такой договор считается заключенным на условиях, указанных в определении арбитражного суда, а право требования, приобретенное гражданином-кредитором в соответствии с пунктом 3 статьи 61<sup>6</sup> настоящего Федерального закона, прекращается.

8. В случае заключения договора купли-продажи жилого помещения с гражданином-кредитором в счет исполнения его обязательств по такому договору засчитывается стоимость его встречного предоставления, определенная в соответствии с пунктом 11 настоящей статьи.

Доплата разницы между указанной стоимостью и ценой договора купли-продажи жилого помещения должна быть осуществлена гражданином-кредитором в течение тридцати календарных дней со дня заключения такого договора.

По ходатайству гражданина арбитражным судом, рассматривающим дело о банкротстве, может быть предоставлена отсрочка (рассрочка) внесения доплаты по договору купли-продажи жилого помещения на срок до трех месяцев.

9. Арбитражный управляющий до заключения договора купли-продажи жилого помещения (за исключением договора, заключенного с гражданином-кредитором) открывает в кредитной организации отдельный счет должника, который предназначен только для удовлетворения требования гражданина-кредитора за счет денежных средств, вырученных от реализации жилого помещения (специальный банковский счет должника), о чем указывается в договоре специального банковского счета должника. В случае реализации жилого помещения на торгах часть вырученных денежных средств в размере стоимости встречного предоставления гражданина-кредитора, определенной в соответствии с пунктом 11 настоящей статьи, вносится на специальный банковский счет должника, а оставшаяся часть этих денежных средств перечисляется на основной счет должника и включается в конкурсную массу.

Денежные средства, поступившие на специальный банковский счет должника, подлежат перечислению арбитражным управляющим на банковский счет гражданина-кредитора в течение четырнадцати дней с

даты предоставления гражданином-кредитором реквизитов своего банковского счета. В случае уклонения гражданина-кредитора от принятия денежных средств эти денежные средства вносятся арбитражным управляющим в депозит нотариуса по месту нахождения должника, о чем арбитражный управляющий уведомляет гражданина-кредитора путем направления ему сообщения заказным письмом с уведомлением о вручении в течение пяти рабочих дней с даты внесения денежных средств в депозит нотариуса.

10. До перечисления на банковский счет гражданина-кредитора денежных средств либо до их внесения в депозит нотариуса и в течение одного месяца после наступления указанных обстоятельств гражданин-кредитор и члены его семьи, совместно проживающие в жилом помещении, сохраняют право пользования им. По ходатайству гражданина-кредитора арбитражный суд, рассматривающий дело о банкротстве, до начала торгов по продаже жилого помещения вправе установить дополнительный разумный срок сохранения права пользования жилым помещением, исчисляемый с даты перечисления гражданину-кредитору денежных средств в порядке, предусмотренном абзацем вторым пункта 9 настоящей статьи, с учетом положений статей 292 и 305 Гражданского кодекса Российской Федерации, но не более шести месяцев.



Сведения о сохранении права пользования жилым помещением и срок пользования жилым помещением указываются в сообщении о продаже жилого помещения наряду со сведениями, предусмотренными пунктом 10 статьи 110 настоящего Федерального закона, и подлежат включению в договор купли-продажи жилого помещения.

В случае отказа гражданина-кредитора и членов его семьи, совместно проживающих в жилом помещении, освободить жилое помещение по истечении установленного арбитражным судом срока сохранения права пользования жилым помещением покупатель жилого помещения вправе обратиться в арбитражный суд, рассматривающий дело о банкротстве, с требованием о принудительном выселении гражданина-кредитора и членов его семьи, совместно проживающих в жилом помещении, из жилого помещения. Принудительное выселение осуществляется на основании выдаваемого арбитражным судом, рассматривающим дело о банкротстве, исполнительного листа, взыскателем по которому является покупатель жилого помещения.

11. Пока не доказано иное, для целей настоящей статьи действительной стоимостью встречного предоставления, осуществленного гражданином-кредитором в пользу должника по сделке, признанной недействительной, признается его стоимость согласно условиям сделки, если иное не установлено судебным актом.

12. В случае нарушения требований пунктов 3 - 7 настоящей статьи торги по продаже жилого помещения и сделки, совершенные по результатам таких торгов, по заявлению заинтересованных лиц могут быть признаны недействительными.

13. Гражданин-кредитор не имеет права голоса на собрании кредиторов, за исключением голосования по тем вопросам, по которым в соответствии со статьей 12 и с пунктом 4 статьи 213<sup>10</sup> настоящего Федерального закона право голоса предоставлено кредиторам по обязательствам, обеспеченным залогом имущества должника.

14. На применение правил пунктов 1 - 13 настоящей статьи арбитражный суд указывает в резолютивной части судебного акта о признании сделки недействительной.

Правила пунктов 1 - 13 настоящей статьи не подлежат применению, если жилое помещение было приобретено безвозмездно. В этом случае арбитражный суд при вынесении судебного акта о признании сделки недействительной разрешает вопрос о принудительном выселении гражданина и членов его семьи, совместно проживающих в жилом помещении, о чем указывается в резолютивной части судебного акта.».

## **Статья 2**

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

2. Положения статьи 61<sup>6-1</sup> Федерального закона от 26 октября 2002 года № 127-ФЗ «О несостоятельности (банкротстве)» 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 денежных 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 статьи 61<sup>6-1</sup> Федерального закона от 26 октября 2002 года № 127-ФЗ «О несостоятельности (банкротстве)».



Президент  
Российской Федерации В.Путин

Москва, Кремль  
24 июля 2023 года  
№ 372-ФЗ