

Вносится Правительством  
Российской Федерации

Проект

## ФЕДЕРАЛЬНЫЙ ЗАКОН

### О внесении изменений в Гражданский кодекс Российской Федерации и другие законодательные акты Российской Федерации (в части развития проектного финансирования)

#### Статья 1

Внести в часть первую Гражданского кодекса Российской Федерации (Собрание законодательства Российской Федерации, 1994, № 32, ст. 3301; 1999, № 28, ст. 3471) следующие изменения:

1) дополнить статьей 66.1 следующего содержания:

«Статья 66.1 Специализированное хозяйственное общество

1. Хозяйственное общество может быть создано с исключительным предметом деятельности (специализированное хозяйственное общество). Устав специализированного хозяйственного общества должен содержать положение о том, что исключительным предметом деятельности этого общества являются названные в нем виды деятельности. В уставе специализированного хозяйственного общества также могут быть предусмотрены виды деятельности, которыми специализированное хозяйственное общество не вправе заниматься.

В уставе специализированного хозяйственного общества может быть предусмотрено, что положения устава общества о предмете деятельности

общества, уставном капитале общества, правах и обязанностях участников или акционеров общества, органах управления общества, а также иные положения не подлежат изменению без согласия всех или некоторых кредиторов общества. В таком случае для внесения изменений в соответствующие положения устава общества в орган, осуществляющий государственную регистрацию юридических лиц, дополнительно представляется письменное согласие соответствующих кредиторов общества на внесение таких изменений.

2. Сделка, совершенная специализированным хозяйственным обществом с нарушением положений устава общества, не влечет за собой возникновение обязанностей для специализированного хозяйственного общества.

3. Специализированное хозяйственное общество не вправе принимать решение об уменьшении своего уставного капитала, в том числе путем приобретения части размещенных им акций (доли в уставном капитале общества).

4. Специализированное хозяйственное общество не может быть добровольно реорганизовано.

5. Добровольная ликвидация специализированного хозяйственного общества не допускается, если устав общества предусматривает ограничения или запрет на добровольную ликвидацию общества.

6. Полное наименование специализированного хозяйственного общества на русском языке должно содержать слова «специализированное хозяйственное общество». Иные лица не вправе использовать в своем наименовании слова «специализированное хозяйственное общество» в любом сочетании.»;

2) пункт 4 статьи 90 дополнить абзацем следующего содержания:

«Правила, предусмотренные настоящим пунктом, не применяются в отношении специализированных хозяйственных обществ.».

3) пункт 4 статьи 99 дополнить абзацем следующего содержания:

«Правила, предусмотренные настоящим пунктом, не применяются в отношении специализированных хозяйственных обществ.»;

4) статью 308 дополнить пунктами следующего содержания:

«4. Участвующие на стороне кредитора лица и (или) кредиторы по обязательствам должника могут на основании соглашения между собой предусмотреть условия и порядок осуществления своих прав в отношении должника (соглашение между кредиторами). В частности, таким соглашением могут быть предусмотрены:

очередность и иные преимущества удовлетворения обязательств одних его участников (старшие кредиторы) перед другими участниками (младшие кредиторы) (соглашение о субординации требований);

случаи, условия и порядок принятия участниками такого соглашения решений, которые имеют обязательную силу для всех участников такого соглашения, в том числе участников, не голосовавших или голосовавших против принятого решения кредиторов.

В соглашении между кредиторами могут участвовать должник и третьи лица.

Очередность и иные преимущества удовлетворения обязательств могут быть установлены в соглашении между младшим кредитором и должником в пользу лица, как являющегося на момент такого соглашения кредитором, так и не являющегося таковым.

Кредитор, требования которого были удовлетворены в нарушение установленной соглашением очередности (в том числе кредитор, получивший имущество в большем размере, чем установлено соглашением), не вправе распоряжаться таким полученным имуществом и обязан передать

его соответствующему кредитору в соответствии с соглашением между кредиторами и (или) соглашением между должником и младшим кредитором.

Преимущества удовлетворения обязательств старших кредиторов и иные преимущества в отношениях между кредиторами могут устанавливаться безвозмездно.

В случае если иное не предусмотрено соглашением о субординации требований, оно продолжает действовать и в случае признания должника банкротом, при этом такое соглашение применяется с учетом положений Федерального закона «О несостоятельности (банкротстве).

5. От имени всех кредиторов, заключивших соглашение между кредиторами, вправе выступать лицо или несколько лиц, назначенных такими кредиторами.»;

5) пункт 1 статьи 339 дополнить абзацами следующего содержания:

«Если предмет залога является отдельный объект, его описание производится по индивидуальным признакам. Если предмет залога является совокупность имущества, его описание также может производиться по родовым признакам. В обоих случаях описание предмета залога должно разумным образом позволять идентифицировать имущество как предмет залога в момент возникновения вопроса относительно действительности договора о залоге, первоначальном и последующем залоге или обращения взыскания на предмет залога.

Описание предмета залога по родовым признакам может, в частности, указывать на все существующее и будущее имущество или отдельный вид имущества залогодателя.

В качестве залогодержателя по договору о залоге может выступать кредитор по обеспеченному залогом обязательству или третье лицо, действующее в интересах кредитора от собственного имени»;

б) главу 23 дополнить параграфом 3.1 следующего содержания:

«§ 3.1. Управляющий залогом

Статья 358.1 Назначение управляющего залогом

1. Залогодержатель вправе в любой момент назначить управляющего залогом путем заключения с ним договора. Права и обязанности управляющего залогом могут быть определены в договоре о залоге.

2. Если по договору о залоге право залога предоставляется нескольким залогодержателям, назначение управляющего залогом, а также прекращение его полномочий осуществляется залогодержателями в порядке, предусмотренном соглашением между ними.

Статья 358.2 Права и обязанности управляющего залогом

1. Управляющий залогом вправе осуществлять все права залогодержателя по договору о залоге, если иное не предусмотрено договором между залогодержателем и управляющим залогом.

2. В случае назначения управляющего залогом залогодержатель не вправе самостоятельно осуществлять права по договору о залоге, осуществление которых передано управляющему залогом.

3. Управляющий залогом обязан осуществлять обязанности залогодержателя по договору о залоге, при этом залогодержатель несет ответственность за такие действия управляющего залогом как за свои собственные.

Статья 358.3 Прекращение полномочий управляющего залогом

1. Полномочия управляющего залогом прекращаются вследствие:  
одностороннего отказа залогодержателя от исполнения договора между ним и управляющим залогом;

одностороннего отказа управляющего залогом от исполнения договора между ним и залогодержателем в случаях, предусмотренных законом или договором;

смерти управляющего залогом, признания его недееспособным, ограниченно дееспособным или безвестно отсутствующим;

признания индивидуального предпринимателя, являющегося управляющим залогом, несостоятельным (банкротом).

2. В случае прекращения полномочий управляющего залогом залогодержатель обязан незамедлительно уведомить об этом залогодателя и должника.

Статья 358.4 Сохранение полномочий управляющего залогом при переходе прав залогодержателя к другому лицу

При переходе прав залогодержателя к другому лицу права и обязанности управляющего залогом, предусмотренные статьей 358.2 настоящего Кодекса, сохраняются по отношению к такому лицу.»;

7) статью 382 дополнить пунктами следующего содержания:

«4. Право, которое возникает после заключения соглашения об уступке на основании договора, который является заключенным на момент заключения соглашения об уступке, или право, возникающее на основании договора, который заключается после заключения соглашения об уступке (будущее право), считается перешедшим к другому лицу с момента заключения соглашения об уступке либо с иного момента, указанного в таком соглашении.

5. Если иное не установлено законом, предметом уступки могут быть любые права, в том числе права, срок исполнения по которым на момент уступки не наступил, исполнение по которым зависит от наступления или отсутствия определенного обстоятельства, а также права, вытекающие из длящегося обязательства.

6. Будущее право может быть уступлено, если в момент его возникновения или другой момент, определенный сторонами, оно может быть идентифицировано. Если иное не предусмотрено соглашением об

уступке, уступка будущего права не требует совершения дополнительного акта передачи после возникновения такого права.

7. Совокупность прав может быть уступлена без индивидуализации каждого права при условии, что такие права в момент их возникновения или другой момент, определенный сторонами, могут быть идентифицированы. Если иное не предусмотрено соглашением об уступке, уступка совокупности прав не требует совершения дополнительного акта передачи в отношении каждого права.»;

8) главу 24 дополнить параграфом 3 следующего содержания:

«§ 3 Передача договора

Статья 392.1 Основания и порядок передачи договора

1. Права и обязанности (как денежного, так и иного характера) лица по договору могут быть переданы им другому лицу по сделке (передача договора) или перейти к другому лицу на основании закона.

2. Передача договора стороной договора другому лицу допускается лишь с согласия другой стороны такого договора.

3. В соглашении о передаче договора должно быть указано лицо, которому передаются права и обязанности по договору, либо порядок определения такого лица в будущем со степенью, достаточной для его идентификации.

4. В той мере, в какой передача договора затрагивает уступку прав, соответственно применяются правила, содержащиеся в статьях 382, 383, 384, 385, 386, 388, 389 и 390 настоящего Кодекса.

5. В той мере, в какой передача договора затрагивает передачу обязанностей, соответственно применяются правила, содержащиеся в статье 392 настоящего Кодекса.

Статья 392.2 Объем прав и обязанностей стороны договора, переходящих к другому лицу

Если иное не предусмотрено законом или договором, права и обязанности стороны договора переходят к другому лицу в том объеме и на тех условиях, которые существовали к моменту передачи договора.

#### Статья 392.3 Согласие на передачу договора в будущем

1. Сторона договора может дать другой стороне согласие на передачу договора в будущем.

2. Если сторона договора дала другой стороне согласие на передачу договора в будущем, права и обязанности такой другой стороны по договору считаются перешедшими к другому лицу в момент, когда сторона договора получает уведомление о передаче договора от другой стороны договора или от лица, которому передаются права и обязанности по договору.».

#### Статья 2

Внести в часть вторую Гражданского кодекса Российской Федерации (Собрание законодательства Российской Федерации, 1996, № 5, ст. 410; № 34, ст. 4025; 1997, № 43, ст. 4903; 2003, № 2, ст. 160; 2005, № 1, ст. 45; № 30, ст. 3100; 2006, № 52, ст. 5497) следующие изменения:

1) пункт 1 статьи 846 дополнить абзацем следующего содержания:

«Денежные средства клиента на банковском счете могут быть переданы в залог.»;

2) статью 855 дополнить пунктом 3 следующего содержания:

«3. Правила определения очередности списания денежных средств со счета, предусмотренные пунктами 1 и 2 настоящей статьи, не распространяются на переданные в залог денежные средства на банковском счете в размере обеспеченного залогом обязательства.»;

3) пункт 2 статьи 857 дополнить абзацем следующего содержания:

«Сведения, составляющие банковскую тайну, в отношении номинального счета, а также счета, права по которому переданы в залог,

могут быть предоставлены третьим лицам в случаях и порядке, предусмотренных настоящим Кодексом или законом.»;

4) статью 858 изложить в следующей редакции:

«Статья 858. Ограничение распоряжения счетом

Ограничение прав клиента на распоряжение денежными средствами, находящимися на счете, не допускается, за исключением следующих случаев:

наложение ареста на денежные средства, находящиеся на счете;

приостановление операций по счету в случаях, предусмотренных законом;

случаи, предусмотренные настоящим Кодексом или законом в отношении номинальных счетов и банковских счетов, денежные средства на которых переданы в залог.»;

5) пункт 1 статьи 859 дополнить словами «, за исключением случаев, предусмотренных настоящим Кодексом, другими законами и иными правовыми актами»;

б) главу 45 дополнить статьей 860.1 следующего содержания:

«Статья 860.1 Номинальные банковские счета

1. Номинальный банковский счет открывается банком клиенту (владельцу счета) для проведения операций с денежными средствами, не являющимися денежными средствами клиента (владельца счета). Владелец счета не вправе зачислять собственные денежные средства на номинальный банковский счет, за исключением случаев, предусмотренных законом или договором номинального банковского счета.

2. В договоре номинального банковского счета должно быть указано лицо, являющееся владельцем денежных средств, находящихся на номинальном счете.

Если законом не предусмотрено иное, в договоре номинального банковского счета может быть указано только одно лицо, являющееся владельцем денежных средств, находящихся на номинальном счете.

3. Договором номинального банковского счета может быть предусмотрена необходимость согласия владельца денежных средств, находящихся на номинальном счете, на списание средств с номинального счета по распоряжению клиента.

В случаях, предусмотренных договором номинального банковского счета, владелец денежных средств, находящихся на номинальном счете, обязан предоставить согласие на списание средств с номинального счета. В случае неправомерного отказа в предоставлении такого согласия суд принимает решение о списании денежных средств, находящихся на номинальном счете, без согласия указанного лица.

Требования к порядку оформления согласия указанного лица на списание средств с номинального счета по распоряжению клиента, а также к порядку уведомления банка о таком согласии устанавливаются банковскими правилами.

4. Договором номинального банковского счета могут быть предусмотрены обстоятельства, при наступлении которых списание средств с номинального счета осуществляется по распоряжению клиента, и обязанности банка в части контроля обоснованности списания средств с номинального счета.

5. Банк обязан по письменному требованию владельца денежных средств, находящихся на номинальном счете, предоставлять ему информацию об остатках, находящихся на номинальном счете, об операциях по указанному счету и предъявленных к нему требованиях, запретах и ограничениях, наложенных в установленном законом порядке на указанный счет.

Порядок и сроки предоставления указанной информации определяются банковскими правилами.

6. Если иное не предусмотрено законом или договором номинального банковского счета, клиент не вправе без согласия владельца денежных средств, находящихся на номинальном счете, по соглашению с банком или в одностороннем порядке, в том числе путем одностороннего частичного отказа от исполнения, вносить в договор номинального банковского счета какие-либо изменения, которые затрагивают или могут затронуть права владельца денежных средств, находящихся на номинальном счете, а также расторгать договор номинального банковского счета или совершать иные действия, влекущие его досрочное прекращение.

Клиент вправе распоряжаться денежными средствами, находящимися на номинальном банковском счете, только в случаях, предусмотренных договором номинального банковского счета.

Сделки клиента, а также действия клиента, направленные на исполнение обязательств и обязанностей, совершенные им в нарушение положений настоящего пункта, являются недействительными.

7. Правила, предусмотренные настоящей главой, распространяются на номинальные счета, если иное не предусмотрено настоящей статьей.»;

7) третий абзац пункта 1 статьи 1016 изложить в следующей редакции:

«наименование юридического лица или имя гражданина, в интересах которых осуществляется управление имуществом (учредителя управления или выгодоприобретателя), или порядок определения такого лица со степенью, достаточной для его идентификации;»;

8) пункт 2 статьи 1016 дополнить абзацем третьим следующего содержания:

«Договор доверительного управления не может быть изменен или прекращен досрочно без предварительного письменного согласия бенефициара, если иное не установлено законом или предусмотрено договором доверительного управления.»;

9) пятый абзац пункта 1 статьи 1024 изложить в следующей редакции:

«отказа доверительного управляющего от осуществления доверительного управления в связи с невозможностью для доверительного управляющего лично осуществлять доверительное управление имуществом;»;

10) шестой абзац пункта 1 статьи 1024 признать утратившим силу.

### **Статья 3**

Внести в Федеральный закон от 26 декабря 1995 года № 208-ФЗ «Об акционерных обществах» (Собрание законодательства Российской Федерации, 1996, № 1, ст. 1; 2001, № 33, ст. 3423) следующие изменения:

1) статью 1 дополнить пунктом 6 следующего содержания:

«Положения глав IX, X и XI настоящего закона не применяются к специализированному хозяйственному обществу, если иное не предусмотрено уставом специализированного хозяйственного общества.»;

2) статью 35 дополнить пунктом 14 следующего содержания:

«14. Правила, предусмотренные пунктами 4 - 12 настоящей статьи, не применяются к специализированному хозяйственному обществу.».

### **Статья 4**

Внести в Федеральный закон от 8 февраля 1998 года № 14-ФЗ «Об обществах с ограниченной ответственностью» (Собрание законодательства Российской Федерации, 1998, № 7, ст. 785; Российская газета, 1998, № 30) следующие изменения:

- 1) статью 20 дополнить пунктом 6 следующего содержания:  
«6. Правила, предусмотренные пунктами 3 – 5 настоящей статьи, не применяются к специализированному хозяйственному обществу.»;
- 2) статью 23 дополнить пунктом 8 следующего содержания:  
«8. Правила, предусмотренные настоящей статьей, не применяются к специализированному хозяйственному обществу.»;
- 3) статью 24 дополнить пунктом 7 следующего содержания:  
«7. Правила, предусмотренные настоящей статьей, не применяются к специализированному хозяйственному обществу.»;
- 4) статью 45 дополнить пунктом 8 следующего содержания:  
«8. Правила, предусмотренные настоящей статьей, не применяются к специализированному хозяйственному обществу, если иное не предусмотрено уставом специализированного хозяйственного общества.»;
- 5) пункт 9 статьи 46 дополнить подпунктом 4 следующего содержания:  
«4) специализированным хозяйственным обществам, если иное не предусмотрено уставом специализированного хозяйственного общества.».

## **Статья 5**

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

- 1) статью 7 дополнить пунктом 4 следующего содержания:  
«4. Конкурсный кредитор специализированного хозяйственного общества не вправе обращаться в арбитражный суд с заявлением о признании специализированного хозяйственного общества банкротом, если конкурсный кредитор отказался от данного права или данное право было ограничено договором между таким кредитором и специализированным хозяйственным

обществом наступлением определенных обстоятельств, которые на момент подачи заявления не наступили.»;

2) статью 9 дополнить пунктом 4 следующего содержания:

«4. Руководитель специализированного хозяйственного общества не вправе обращаться в арбитражный суд с заявлением о признании специализированного хозяйственного общества банкротом, если такое действие в соответствии с уставом специализированного хозяйственного общества было запрещено или ограничено наступлением определенных обстоятельств, которые на момент подачи заявления не наступили.»;

3) статью 36 дополнить пунктом 5 следующего содержания:

«5. Если представитель двух и более конкурсных кредиторов уполномочен на представительство в деле о банкротстве на основании соглашения между конкурсными кредиторами, в соответствии с которым конкурсный кредитор (участник соглашения между кредиторами) обязуется участвовать в деле о банкротстве должника через представителя, назначенного по решению конкурсных кредиторов, конкурсные кредиторы - участники соглашения между кредиторами не вправе участвовать в деле о банкротстве иначе чем через такого представителя до момента, пока его полномочия не прекращены в соответствии с соглашением между кредиторами или на основании закона.»;

4) пункт 2 статьи 102 дополнить абзацем следующего содержания:

«Не допускается отказ от исполнения договоров и иных сделок должника в пользу специализированных хозяйственных обществ.»;

5) пункт 4 статьи 134 дополнить абзацами следующего содержания:

«Если между кредиторами заключено соглашение о субординации требований, требования кредиторов удовлетворяются в очередности, предусмотренной таким соглашением.

Кредитор, требования которого были удовлетворены в нарушение установленной соглашением очередности (в том числе кредитор, получивший имущество в большем размере, чем установлено соглашением), не вправе распоряжаться таким полученным имуществом и обязан передать его (либо часть имущества, превышающую установленный соглашением размер имущества, подлежащего передаче данному кредитору) соответствующему кредитору в соответствии с соглашением между кредиторами и (или) соглашением между должником и младшим кредитором.»;

б) статью 138 дополнить пунктом 6 следующего содержания:

«6. В случае наличия между кредиторами по обязательствам, обеспеченным залогом имущества должника, соглашения об очередности удовлетворения требований кредиторов (соглашение между кредиторами и (или) соглашение между должником и младшим кредитором) требования соответствующих кредиторов удовлетворяются в установленной соглашением очередности.

Кредитор по обязательству, обеспеченному залогом имущества должника, требования которого были удовлетворены в нарушение установленной соглашением очередности (в том числе кредитор по обязательству, обеспеченному залогом имущества должника, получивший имущество в большем размере, чем установлено соглашением), не вправе распоряжаться таким полученным имуществом и обязан передать его (либо часть имущества, превышающую установленный соглашением размер имущества, подлежащего передаче данному кредитору) соответствующему залогодержателю в соответствии с соглашением между кредиторами и (или) соглашением между должником и младшим кредитором.».

## Статья 6

Федеральный закон от 16 июля 1998 года № 102-ФЗ «Об ипотеке (залоге недвижимости)» (Собрание законодательства Российской Федерации, 1998, № 29, ст. 3400; Российская газета, 1998, № 137) дополнить главой II<sup>1</sup> следующего содержания:

«Глава II<sup>1</sup>. Договор о предоставлении ипотеки

Статья 12.1. Договор о предоставлении ипотеки

1. По договору о предоставлении ипотеки одна сторона (залогодатель) предоставляет в залог другой стороне (залогодержателю) будущий объект недвижимости, финансирование строительства которого осуществляется залогодателем самостоятельно или с привлечением третьих лиц с использованием денежных средств, предоставляемых залогодержателем (объект строительства).

2. Залогодателем может быть только собственник либо арендатор земельного участка, на котором будет расположен объект строительства.

3. Договор о предоставлении ипотеки заключается в письменной форме и подлежит государственной регистрации.

4. Договор о предоставлении ипотеки должен содержать:

- 1) описание объекта строительства, а также описание земельного участка, на котором будет расположен объект строительства;
- 2) срок завершения строительства объекта строительства;
- 3) условия обязательства, обеспечиваемого ипотекой объекта строительства.

Статья 12.2. Возникновение ипотеки по договору о предоставлении ипотеки

1. С даты государственной регистрации договора о предоставлении ипотеки строящийся объект строительства считается находящимся в залоге у залогодержателя.

2. При государственной регистрации права собственности залогодателя на объект незавершенного строительства такой объект незавершенного строительства считается находящимся в залоге у залогодержателя с момента государственной регистрации права собственности залогодателя на такой объект.

3. С даты получения залогодателем в порядке, установленном законодательством, разрешения на ввод объекта строительства такой объект строительства считается находящимся в залоге у залогодержателя.

### Статья 12.3. Обязанности залогодателя

1. Залогодатель обязан зарегистрировать право собственности на объект незавершенного строительства при возникновении оснований для обращения взыскания на предмет залога. При уклонении залогодателя от государственной регистрации права собственности на объект незавершенного строительства государственная регистрация права собственности на такой объект осуществляется на основании решения суда, принятого по иску залогодержателя об обращении взыскания на предмет залога.

2. После заключения залогодателем договора о предоставлении ипотеки залогодатель может отчуждать предмет залога, передавать его в залог, в аренду или безвозмездное пользование другому лицу либо распоряжаться им иным образом только с предварительного письменного согласия залогодержателя. Сделка с объектом строительства, совершенная залогодателем в нарушение положений настоящего пункта, является ничтожной.».

### Статья 7

Внести в Федеральный закон от 21 июля 1997 года № 122-ФЗ «О государственной регистрации прав на недвижимое имущество и сделок с

ним» (Собрание законодательства Российской Федерации, 1997, № 30, ст. 3594; Российская газета, 1997, № 145) следующие изменения:

1) дополнить статьей 29.2 следующего содержания:

«Статья 29.2. Государственная регистрация договора о предоставлении ипотеки

1. Государственная регистрация договора о предоставлении ипотеки осуществляется на основании заявления сторон договора (залогодателя и залогодержателя). На государственную регистрацию договоров о предоставлении ипотеки наряду с документами, необходимыми для государственной регистрации в соответствии с настоящим Федеральным законом, представляются:

1) документы, подтверждающие право собственности залогодателя в отношении земельного участка, на котором будет расположен объект строительства, или право аренды залогодателя в отношении такого земельного участка;

2) разрешение на строительство;

3) проектная декларация;

4) план создаваемого объекта недвижимого имущества с указанием его местоположения и площади.

2. Государственная регистрация договора о предоставлении ипотеки, осуществляется не позднее чем через пятнадцать дней со дня подачи заявления и документов, необходимых для государственной регистрации договора о предоставлении ипотеки.

3. Запись о договоре о предоставлении ипотеки (о его изменении, о расторжении, об уступке прав требования по этому договору), государственная регистрация которого установлена федеральным законом, вносится в содержащий записи о сделках подраздел III раздела Единого государственного реестра прав, открытого на земельный участок, на котором

будет расположен объект недвижимого имущества, указанный в договоре о предоставлении ипотеки. При государственной регистрации договора о предоставлении ипотеки в указанный подраздел также вносится указание в графе «особые отметки» о распространении права залога на создаваемый объект недвижимого имущества.»;

2) дополнить статьей 29.3 следующего содержания:

«Статья 29.3. Внесение записи об ипотеке, возникающей по договору о предоставлении ипотеки

При государственной регистрации права собственности залогодателя на объект недвижимого имущества орган, осуществляющий государственную регистрацию прав, вносит в Единый государственный реестр прав запись об ипотеке такого объекта на основании записи о договоре о предоставлении ипотеки, содержащейся в подразделе III раздела Единого государственного реестра прав, открытого на земельный участок, на котором расположен объект недвижимого имущества.».

## **Статья 8**

Внести в Федеральный закон от 2 октября 2007 года № 229-ФЗ «Об исполнительном производстве» (Собрание законодательства Российской Федерации, 2007, № 41, ст. 4849; 2009, № 1, ст. 14) следующие изменения:

1) в статье 69:

первое предложение части 3 дополнить словами «, за исключением переданных в залог денежных средств должника на банковском счете, и денежных средств на номинальном банковском счете»;

второе предложение части 8 после слов «кредитных организаций» дополнить словами «, владельцев номинальных банковских счетов»;

2) часть 8 статьи 70 дополнить словами «, либо в иных случаях, предусмотренных федеральным законом».

3) главу 8 дополнить статьей 72.1 следующего содержания:

«Статья 72.1 Особенности обращения взыскания на переданные в залог денежные средства должника на банковском счете, и на денежные средства на номинальном банковском счете

1. Обращение взыскания на переданные в залог денежные средства должника, находящиеся на банковском счете и не превышающие размер обеспеченного залогом обязательства, допускается только с целью удовлетворения требований по обязательствам, обеспеченным залогом денежных средств на банковском счете, а также по требованиям кредиторов, удовлетворяемых преимущественно перед требованиями залогодержателя, при недостаточности у должника иного имущества для полного удовлетворения требований указанных лиц.

2. Не допускается обращение взыскания по долгам должника на денежные средства, находящиеся на номинальном банковском счете (счетах), владельцем которого является должник.

3. Обращение взыскания на денежные средства должника – владельца денежных средств, находящиеся на номинальном банковском счете, осуществляется в порядке, предусмотренном статьей 77 настоящего Федерального закона.»;

4) в части 1 статьи 73 слова «на отдельном» заменить словами «на номинальном»;

5) часть 5 статьи 81 дополнить словами «или на номинальном банковском счете, владельцем которого является иное лицо».

## **Статья 9**

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

**Минэкономразвития России**

Президент  
Российской Федерации

## ПОЯСНИТЕЛЬНАЯ ЗАПИСКА

### к проекту федерального закона «О внесении изменений в Гражданский кодекс Российской Федерации и другие законодательные акты Российской Федерации (в части развития проектного финансирования)»

Настоящий законопроект разработан с целью формирования правовой базы для проектного финансирования. Законопроект подготовлен на основе действующего законодательства Российской Федерации с учетом мирового опыта создания условий для проектного финансирования, в особенности стран с развитыми финансовыми рынками.

В международной практике основными правовыми условиями проектного финансирования являются:

- обособление имущества проекта с помощью проектной компании;
- предоставление имущества проекта в обеспечение кредиторам проекта;
- использование будущего дохода для погашения обязательств перед кредиторами стадии строительства;
- коллективная реализация прав кредиторов;
- защита денежного потока проекта.

Указанные условия воплощены в виде правовых норм в настоящем законопроекте.

#### **1. Обособление имущества проекта с помощью проектной компании**

В проектном финансировании погашение обязательств заемщика перед кредиторами осуществляется за счет дохода, генерируемого проектом, а также за счет имущества проекта. Остальное имущество спонсора проекта (лица, которое инициирует сделки по финансированию и реализации проекта) является недоступным для кредиторов и может быть использовано им для выполнения других проектов.

Для обособления имущества проекта от имущества спонсора в проектном финансировании используется проектная компания, которая должна отвечать следующим требованиям:

##### **1.1 Исключительный предмет деятельности**

Главная цель создания проектной компании - обособление имущества проекта и использование этого имущества для реализации проекта и предоставления обеспечения кредиторам. Поскольку требования кредиторов проекта удовлетворяются только за счет имущества проекта, необходимо

устранить возможность предъявления к проектной компании требований со стороны лиц, которые не вовлечены в проект.

В законопроекте данный вопрос решается путем введения в часть первую Гражданского кодекса Российской Федерации (новая статья 66.1) конструкции специализированного хозяйственного общества (далее – «СХО»), в уставе которого может быть предусмотрен исчерпывающий список сделок, которые вправе совершать СХО в целях реализации проекта. При этом совершение СХО сделки, которая не предусмотрена его уставом, не влечет возникновения обязанностей для СХО, что позволяет обезопасить имущество проекта от притязаний со стороны лиц, которые не участвуют в его финансировании/реализации. Изменение устава СХО возможно только с согласия его кредиторов, что обеспечивает для кредиторов контроль над сохранением исключительного предмета деятельности проектной компании.

Для защиты третьих лиц от возможных злоупотреблений со стороны органов СХО при совершении сделок в нарушение положений устава СХО в законопроекте вводится правило о том, что СХО использует в своем фирменном наименовании слова «специализированное хозяйственное общество», а иные лица не вправе использовать такое наименование. Это дает третьим лицам сигнал о том, что их контрагент (СХО) может заключать только ограниченный круг сделок.

## **1.2 Ограничение возможности реорганизации и ликвидации**

Для исполнения обязательств проектной компании перед кредиторами проекта проектная компания должна существовать вплоть до момента исполнения всех своих обязательств перед кредиторами. Реорганизация проектной компании может привести к отчуждению имущества проекта на цели, которые не связаны с реализацией проекта, а также к тому, что кредиторы проекта утратят обеспечение, которое служит единственным источником удовлетворения их требований. Ликвидация проектной компании до завершения реализации проекта может привести к тому, что имущества проектной компании окажется недостаточно для удовлетворения требований кредиторов проекта (поскольку проект еще не вышел на запланированную мощность и не генерирует достаточный доход).

Для ограничения возможности реорганизации и ликвидации проектной компании в законопроекте (новая статья 66.1, изменения в статьи 90, 99 Гражданского кодекса Российской Федерации, изменения в статью 35 Федерального закона «Об акционерных обществах», изменения в статью 20 Федерального закона «Об обществах с ограниченной ответственностью») предусмотрено, что правила о том, что хозяйственное общество подлежит ликвидации, если стоимость его чистых активов меньше установленного законом минимального размера уставного капитала, не применяются к СХО (следует учитывать, что отрицательная величина чистых активов проектной

компании на стадии строительства объекта является обычной ситуацией для проектного финансирования). Данное положение не ведет к нарушению прав кредиторов, так как эти права в проектном финансировании защищаются иными способами.

Кроме того, вводятся запреты на уменьшение уставного капитала СХО и его добровольную реорганизацию, а добровольная ликвидация СХО возможна только в случае, если это предусмотрено уставом СХО, изменение которого контролируется кредиторами СХО (см. пункт 1.1 настоящей пояснительной записки.).

### **1.3 Ограничение возможности введения в отношении проектной компании процедуры банкротства**

Введение процедуры банкротства в отношении проектной компании в нарушение документации по проекту может привести к тому, что обязательства компании перед кредиторами проекта не будут выполнены в полном объеме. Для предотвращения данной ситуации в законопроекте (изменения в Федеральный закон «О несостоятельности (банкротстве)») предусматривается возможность для кредитора СХО отказаться или ограничить свое право подавать в арбитражный суд заявление о банкротстве СХО, а также правило о том, что руководитель СХО подает заявление о банкротстве СХО только в случаях, предусмотренных уставом СХО.

### **1.4 Приоритет обязательств по документации проекта над корпоративным статусом**

Проектная компания создается с целью реализации проекта. Поэтому такие правила законодательства о хозяйственных обществах, как право акционеров (участников) требовать выкупа обществом принадлежащих им акций (долей), не должны служить возможным источником возникновения препятствий реализации проекта. Соответственно, в законопроекте (изменения в статью 1 Федерального закона «Об акционерных обществах», изменения в статьи 23, 24, Федерального закона «Об обществах с ограниченной ответственностью») предусматривается, что указанные правила не применяются к СХО.

В соответствии с правилами об исключительном предмете деятельности проектной компании (см. пункт 1.1 настоящей пояснительной записки) в уставе СХО могут быть определены сделки, которые может совершать СХО в соответствии с документацией проекта. При этом для уменьшения количества времени, необходимого для заключения соответствующей сделки, правила о необходимости одобрения крупной сделки или сделки, в совершении которой имеется заинтересованность, применяются к СХО только в тех случаях, когда это предусмотрено его уставом. С этой целью в законопроекте (изменения в статью 1 Федерального

закона «Об акционерных обществах», изменения в статьи 45, 46 Федерального закона «Об обществах с ограниченной ответственностью»), предусмотрены положения о неприменении к СХО норм о необходимости одобрения крупных сделок или сделок, в совершении которой имеется заинтересованность.

## **2. Предоставление имущества проекта в обеспечение кредиторам проекта**

Поскольку удовлетворение требований кредиторов в проектном финансировании осуществляется только за счет имущества проекта, все это имущество должно предоставляться в качестве обеспечения кредиторам.

Наиболее значимым имуществом проекта является построенный/реконструированный объект, а также доход, генерируемый таким объектом. Но на момент предоставления финансирования это имущество отсутствует, и у кредиторов нет гарантий того, что когда объект будет построен и будет приносить доход, заемщик (проектная компания) предоставит объект и доход в качестве обеспечения кредиторам. Поэтому в законодательстве необходимы нормы, которые предоставляют залогодателю возможность предоставлять кредиторам в залог имущество, которое появится у залогодателя в будущем.

### **2.1 Залог будущих прав и иного движимого имущества проекта**

Залог прав по договорам, которые проектная компания заключает на момент предоставления финансирования или заключит в будущем, обеспечивает предоставление дохода по проекту в качестве обеспечения кредиторам проекта. Такими договорами, например, являются договоры о продаже продукции или оказании услуг, производимых в рамках проекта, договоры о предоставлении в аренду помещений объекта, построенного в рамках проекта.

Существенной особенностью залога будущих прав является тот факт, что на момент заключения договора о залоге проектной компании могут быть не известны точные условия будущих договоров, конкретные лица, с которыми будут заключаться такие договоры, а также даты заключения договоров. Соответственно, для предоставления в залог прав из будущих договоров у кредиторов и проектной компании должна быть правовая возможность описывать такие права в договоре о залоге путем указания их родовых признаков. Те же проблемы касаются и залога иного будущего движимого имущества проектной компании.

Возможность описания предмета залога путем указания его родовых признаков ставится под сомнение российскими хозяйствующими субъектами вследствие наличия судебных решений, в которых положения российского законодательства о предмете залога толкуются судами как предполагающие

обязательную индивидуализацию каждого предмета в совокупности имущества, которое передается в залог. Соответственно, в законопроекте (изменения в статью 339 Гражданского кодекса Российской Федерации) предусматривается возможность описания предмета залога путем указания его родовых признаков, достаточных для его идентификации.

## **2.2 Залог будущего объекта недвижимости**

Так же, как и доход по проекту, объект недвижимости еще не существует на стадии предоставления финансирования на его строительство. Поэтому кредиторам необходим правовой инструмент, который бы позволил предоставлять в обеспечение объект недвижимости еще до начала его строительства. В сделках долевого строительства многоквартирных домов и иных объектов недвижимости таким инструментом является договор долевого участия в строительстве. В то же время для развития рынка проектного финансирования кредиторам необходим инструмент общего действия, который можно использовать в проектах с различными структурами финансирования.

В связи с этим в законопроекте (изменения в Федеральный закон «Об ипотеке (залоге недвижимости)») предлагается общий инструмент залога будущего объекта недвижимости – договор о предоставлении ипотеки, в котором так же, как и в договоре долевого участия в строительстве, идентификация строящегося объекта осуществляется на основе земельного участка, на котором строится объект. Кроме того, законопроект (изменения в Федеральный закон «О государственной регистрации прав на недвижимое имущество и сделок с ним») вводит норму о внесении записи об ипотеке в Единый государственный реестр прав на недвижимое имущество и сделок с ним на основании договора о предоставлении ипотеки в момент регистрации права собственности на строящийся объект недвижимости.

## **2.3 Залог денежных средств на банковском счете**

Залог денежных средств на банковском счете проектной компании позволяет кредиторам получить в качестве обеспечения наиболее ликвидное имущество проекта. Поэтому в законопроекте (изменения в статьи 846, 855, 857, 858, 859 Гражданского кодекса Российской Федерации, изменения в Федеральный закон «Об исполнительном производстве») вводятся нормы о залоге денежных средств на банковском счете, включая правила об обращении взыскания на заложенные денежные средства.

## **2.4 Передача договора**

Договоры проектной компании, на основе которых осуществляется строительство и эксплуатация объекта недвижимости, являются ключевыми для реализации проекта и получения дохода. Досрочное прекращение

ключевого договора, например, вследствие его нарушения проектной компанией, может привести к тому, что объект недвижимости окажется недостроенным и кредиторы проекта понесут убытки.

Для предотвращения возникновения у кредиторов убытков вследствие неисполнения обязательств проектной компанией кредиторам необходима возможность замены проектной компании в ключевом договоре проекта на более надежного контрагента. Это позволит сохранить договорные отношения с поставщиками проекта и выполнить его до конца. В международной практике для такой замены используется институт передачи договора, который функционально объединяет уступку прав и передачу обязанностей (перевод долга) по договорному обязательству.

Необходимость этого института также обусловлена текущей арбитражной практикой, в соответствии с которой в договоре о переводе долга необходимо подробно описывать размер долга, период задолженности и обязательство, из которого возник долг. При этом суды признают, что указание сторон договора, номера и даты его заключения является недостаточным для заключения договора о переводе долга даже в тех случаях, когда текст договора есть у каждой из сторон. Такая судебная практика ставит под сомнение передачу неденежных обязанностей, обязанностей, срок исполнения которых не наступил на момент передачи, а также обязанностей по договору в целом (поскольку в судебной практике исследовались только вопросы передачи части долга).

В связи с вышеизложенным законопроект (изменения в главу 24 Гражданского кодекса Российской Федерации) вводит нормы о передаче договора, которые позволяют передавать все права и обязанности одной стороны договора третьему лицу при наличии согласия другой стороны договора.

### **3. Использование будущего дохода для погашения обязательств перед кредиторами стадии строительства**

Обязательства проектной компании перед кредиторами, которые предоставили финансирование для строительства объекта недвижимости, как правило, погашаются за счет дохода, получаемого на стадии эксплуатации построенного объекта недвижимости. Построенный объект недвижимости приносит предсказуемый доход, который можно «продать» (переуступить) и использовать полученную выручку в том числе для погашения обязательств перед кредиторами стадии строительства.

В международной практике продажа будущего дохода осуществляется за счет уступки будущих прав по договорам проектной компании, по которым проектная компания получает доход от эксплуатации объекта недвижимости. Соответственно, в законопроекте (изменения в статью 382 Гражданского кодекса Российской Федерации) вводятся нормы об уступке

будущих прав, идентификация которых осуществляется так же, как и при залоге будущих прав (см. пункт 2.1 настоящей пояснительной записки).

#### **4. Коллективная реализация прав кредиторов**

Финансирование проектов обычно осуществляется путем привлечения значительных денежных средств от нескольких кредиторов. Такие кредиторы заинтересованы в том, чтобы взаимодействовать с проектной компанией на основе единой для всех кредиторов позиции, чтобы оппортунистическое поведение отдельных кредиторов не ставило под угрозу срыва проект. Кроме того, кредиторы и проектная компания заинтересованы в возможности гибкого распределения кредитных рисков между кредиторами с тем, чтобы у кредиторов с меньшим риском была возможность предложить проектной компании финансирование по более низкой цене. Соответственно, в законопроекте вводятся такие инструменты коллективной реализации прав кредиторов, как:

соглашение между кредиторами, включая соглашение о субординации требований;

управляющий залогом;

доверительное управление правами залога.

##### **4.1 Соглашения между кредиторами**

Соглашения между кредиторами используются в проектном финансировании для установления порядка коллективного принятия решений кредиторами с целью реализации своих прав по отношению к должнику. Коллективное принятие решений позволяет кредиторам действовать с единой позицией по отношению к должнику в правоотношениях с множеством кредиторов по единому инструменту финансирования и не допускать оппортунистического поведения отдельных кредиторов, которое может привести к неоправданной остановке реализации проекта и возникновению убытков у кредиторов и проектной компании.

Так, в договоре коллективного (синдицированного) кредита решение о предъявлении заемщику требования о досрочном исполнении обязательств по кредиту вследствие наступления обязательств, которые негативным образом влияют на финансовое положение заемщика, обычно принимается большинством кредиторов.

Соглашение между кредиторами также может предусматривать предоставление одним кредиторам (старшие кредиторы) права преимущественно получать исполнение от должника по сравнению с другими его кредиторами (младшие кредиторы), т.е. субординацию требований. Субординация требований позволяет гибко распределять риски между старшими и младшими кредиторами путем ограничения прав младших кредиторов в пользу старших кредиторов и, соответственно,

позволяет проектной компании и спонсору получать от старших кредиторов финансирование по более низкой цене (во многих международных сделках проектного финансирования младшим кредитором является спонсор проекта).

Важным аспектом соглашения между кредиторами является возможность назначения единого представителя всех кредиторов для представления их интересов в определенном круге правоотношений (осуществление прав по договору о залоге, представительство в банкротстве проектной компании) или выполнения иных функций (агент по договору синдицированного кредита, который является техническим посредником между кредиторами и заемщиком).

Для эффективной защиты прав кредиторов проекта их права по соглашениям между кредиторами должны обладать судебной защитой и сохранять юридическую силу в процедурах банкротства проектной компании. Поэтому в законопроекте (изменения в статью 308 Гражданского кодекса Российской Федерации, изменения в статьи 134, 138 Федерального закона «О несостоятельности (банкротстве)») вводятся нормы о возможности заключения соглашения между кредиторами с возможностью участия должника и третьих лиц (таких, как поставщики и подрядчики проекта) и принудительном осуществлении прав по таким соглашениям в процедурах банкротства должника.

#### **4.2 Управляющий залогом**

Управляющий залогом назначается кредиторами проекта для осуществления их прав по предоставленному проектной компанией обеспечению. Обычно управляющий залогом осуществляет контроль содержания и сохранности предмета залога, а также обращение взыскания на него по решению кредиторов. Управляющий залогом обеспечивает единство воли кредиторов в отношениях с залогодателем (проектной компанией). Для повышения ликвидности обеспеченных прав требования кредиторов в некоторых юрисдикциях существует возможность в качестве залогодержателя по договору о залоге выступать не только кредитору по обеспечиваемому обязательству, но и управляющему залогом. Это позволяет кредиторам свободно уступать права по обеспечиваемому обязательству без необходимости уступать и перерегистрировать права залога (поскольку залогодержателем в пользу кредиторов является управляющий залогом).

Соответственно, в законопроекте (изменения в главу 23 и статью 339 Гражданского кодекса Российской Федерации) вводятся нормы о назначении управляющего залогом, его правах, обязанностях, порядке замены, сохранении полномочий при смене кредитора по обеспечиваемому обязательству, а также вводится возможность заключения договора о залоге управляющим залогом в качестве залогодержателя.

#### **4.3 Доверительное управление правами залога**

Осуществление залоговых прав кредиторов проекта также возможно путем передачи этих прав в доверительное управление. При этом доверительный управляющий осуществляет права залогодержателя в интересах бенефициаров, которыми являются кредиторы проекта.

Однако в действующем законодательстве вопрос о возможности определения бенефициаров доверительного управления путем указания в договоре доверительного управления не решен с достаточной определенностью; кроме того, возможность учредителя доверительного управления отказаться от договора создает неприемлемый для кредиторов риск досрочного прекращения доверительного управления. Для решения этих задач в законопроекте (изменения в статьи 1016, 1024 Гражданского кодекса Российской Федерации) введена возможность определять бенефициаров доверительного управления путем указания порядка такого определения в договоре доверительного управления, а возможность учредителя доверительного управления отказаться от договора доверительного управления ограничена случаями, предусмотренными договором доверительного управления.

#### **5. Защита денежного потока проекта**

Выручка проектной компании от продажи товаров или оказания услуг используется компанией для операционной деятельности, а также для погашения обязательств перед кредиторами проекта. В то же время, при продаже будущего дохода с целью погашения обязательств проектной компании перед кредиторами стадии строительства проекта (см. пункт 3 настоящей пояснительной записки) право получения дохода по уступленным правам получают кредиторы стадии эксплуатации проекта. Для более эффективного сбора платежей по уступленным правам платежи клиентов проекта продолжает собирать проектная компания с последующим перечислением собранных сумм кредиторам. При этом возникает риск смешения денежных средств, которые проектная компания должна перечислить кредиторам стадии эксплуатации проекта, и иных денежных средств компании в случае банкротства проектной компании. Соответственно, в этом случае кредиторы могут получить меньше денежных средств, чем им причитается.

Для устранения данного риска в законопроекте (изменения в статьи 857, 858, 859, главу 45 Гражданского кодекса Российской Федерации, изменения в Федеральный закон «Об исполнительном производстве») вводятся нормы о номинальных банковских счетах, которые существуют во многих юрисдикциях. Номинальный счет используется для зачисления и перечисления денежных средств, которые не принадлежат владельцу счета.

Контроль за распоряжением денежными средствами на счете осуществляет лицо, которому принадлежат денежные средства; на денежные средства не может быть обращено взыскание по обязательствам владельца счета.