



Именем
Российской Федерации

ПОСТАНОВЛЕНИЕ КОНСТИТУЦИОННОГО СУДА РОССИЙСКОЙ ФЕДЕРАЦИИ

по делу о проверке конституционности частей 14 и 17 статьи 16 Федерального закона «О внесении изменений в Федеральный закон «Об участии в долевом строительстве многоквартирных домов и иных объектов недвижимости и о внесении изменений в некоторые законодательные акты Российской Федерации» и отдельные законодательные акты Российской Федерации», подпунктов 3 и 3¹ пункта 1 статьи 201¹, пункта 5 статьи 201¹⁰, абзаца второго пункта 2 статьи 201¹⁵, подпункта 1 пункта 8 статьи 201¹⁵⁻¹, пункта 11 статьи 201¹⁵⁻² Федерального закона «О несостоятельности (банкротстве)» в связи с запросом Верховного Суда Российской Федерации и жалобой гражданки А.Н.Шалимовой

город Санкт-Петербург

21 июля 2022 года

Конституционный Суд Российской Федерации в составе Председателя В.Д.Зорькина, судей К.В.Арановского, А.Ю.Бушева, Г.А.Гаджиева, Л.М.Жарковой, С.М.Казанцева, С.Д.Князева, А.Н.Кокотова, Л.О.Красавчиковой, С.П.Маврина, Н.В.Мельникова,

руководствуясь статьей 125 (часть 4) Конституции Российской Федерации, пунктами 3 и 3¹ части первой, частями третьей и четвертой статьи 3, частью первой статьи 21, статьями 36, 47¹, 74, 86, 96, 97, 99, 101, 102 и 104 Федерального конституционного закона «О Конституционном Суде Российской Федерации»,

рассмотрел в заседании без проведения слушания дело о проверке конституционности частей 14 и 17 статьи 16 Федерального закона «О внесении изменений в Федеральный закон «Об участии в долевом строительстве многоквартирных домов и иных объектов недвижимости и о внесении изменений в некоторые законодательные акты Российской Федерации» и отдельные законодательные акты Российской Федерации», подпунктов 3 и 3¹ пункта 1 статьи 201¹, пункта 5 статьи 201¹⁰, абзаца второго пункта 2 статьи 201¹⁵, подпункта 1 пункта 8 статьи 201¹⁵⁻¹, пункта 11 статьи 201¹⁵⁻² Федерального закона «О несостоятельности (банкротстве)».

Поводом к рассмотрению дела явились запрос Верховного Суда Российской Федерации и жалоба гражданки А.Н.Шалимовой. Основанием к рассмотрению дела явилась обнаружившаяся неопределенность в вопросе о том, соответствуют ли Конституции Российской Федерации оспариваемые заявителями законоположения.

Поскольку запрос и жалоба касаются одного и того же предмета, Конституционный Суд Российской Федерации, руководствуясь статьей 48 Федерального конституционного закона «О Конституционном Суде Российской Федерации», соединил дела по этим обращениям в одном производстве.

Заслушав сообщение судьи-докладчика Л.М.Жарковой, исследовав представленные документы и иные материалы, Конституционный Суд Российской Федерации

у с т а н о в и л :

1. Частью 14 статьи 16 Федерального закона от 27 июня 2019 года № 151-ФЗ «О внесении изменений в Федеральный закон «Об участии в долевом строительстве многоквартирных домов и иных объектов недвижимости и о внесении изменений в некоторые законодательные акты Российской Федерации» и отдельные законодательные акты Российской Федерации» (далее также – Закон о внесении изменений) установлено, что передача земельного участка с находящимися на нем неотделимыми

улучшениями и обязательств застройщика в соответствии со статьей 201¹⁵⁻¹ Федерального закона от 26 октября 2002 года № 127-ФЗ «О несостоятельности (банкротстве)» (в редакции Закона о внесении изменений) осуществляется с учетом особенностей, предусмотренных этой частью, если в отношении многоквартирного дома и (или) иного объекта недвижимости, которые должны быть построены на передаваемом земельном участке, договор с первым участником строительства, предусматривающий передачу жилого помещения, машино-места и нежилого помещения, в том числе договор участия в долевом строительстве, заключен без использования счетов, предусмотренных статьей 15⁴ Федерального закона от 30 декабря 2004 года № 214-ФЗ «Об участии в долевом строительстве многоквартирных домов и иных объектов недвижимости и о внесении изменений в некоторые законодательные акты Российской Федерации» (в редакции Закона о внесении изменений), до 1 июля 2019 года и применительно к договорам участия в долевом строительстве представлен на государственную регистрацию до 1 июля 2019 года; передача указанного в этой части земельного участка с находящимися на нем неотделимыми улучшениями и обязательств застройщика в соответствии со статьей 201¹⁵⁻¹ Федерального закона «О несостоятельности (банкротстве)» (в редакции Закона о внесении изменений) осуществляется с соблюдением условий, предусмотренных подпунктами 2 и 4 пункта 3, и требований, предусмотренных пунктами 5, 7 и 10 статьи 201¹⁰ Федерального закона «О несостоятельности (банкротстве)». Согласно части 17 статьи 16 Закона о внесении изменений положения пункта 3² статьи 201¹, статей 201⁸⁻¹, 201⁸⁻², 201⁹, 201¹⁰–201¹⁴, 201¹⁵⁻¹, 201¹⁵⁻², 201¹⁵⁻²⁻¹ Федерального закона «О несостоятельности (банкротстве)» (в редакции Закона о внесении изменений) применяются в случаях, если производство по делу о банкротстве застройщика возбуждено до дня вступления в силу Закона о внесении изменений при условии, что к этому дню не начаты расчеты с кредиторами третьей очереди.

Подпунктом 3 пункта 1 статьи 201¹ Федерального закона «О несостоятельности (банкротстве)» в редакции, действовавшей до внесения

изменений Федеральным законом от 30 декабря 2021 года № 476-ФЗ, устанавливалось, что требование о передаче жилого помещения – это требование участника строительства о передаче ему на основании возмездного договора в собственность жилого помещения (квартиры или комнаты) в многоквартирном доме или жилого помещения (части жилого дома) в жилом доме блокированной застройки, состоящем из трех и более блоков, которые на момент привлечения денежных средств и (или) иного имущества участника строительства не введены в эксплуатацию. Подпункт 3¹ того же пункта определяет требование о передаче машино-места и нежилого помещения как требование участника строительства – физического лица о передаче ему на основании возмездного договора в собственность машино-места и (или) нежилого помещения в многоквартирном доме, которые на момент привлечения денежных средств и (или) иного имущества участника строительства не введены в эксплуатацию; под нежилым помещением понимается такое, площадь которого не превышает семи квадратных метров.

Пунктом 5 статьи 201¹⁰ Федерального закона «О несостоятельности (банкротстве)» закреплено, что, если имущества, которое остается у должника после передачи объекта незавершенного строительства, недостаточно для погашения текущих платежей, связанных с судебными расходами по делу о банкротстве, выплатой вознаграждения конкурсному управляющему, оплатой деятельности лиц, привлечение которых конкурсным управляющим для исполнения возложенных на него обязанностей в деле о банкротстве в соответствии с данным Федеральным законом является обязательным, требований кредиторов первой и второй очереди, участники строительства и (или) третьи лица до рассмотрения арбитражным судом ходатайства о передаче объекта незавершенного строительства вправе внести в соответствии со статьей 201¹⁵ данного Федерального закона на специальный банковский счет должника денежные средства в размере превышения совокупного размера указанных текущих платежей и требований кредиторов первой и второй очереди над стоимостью имущества застройщика, которое остается у него после передачи объекта незавершенного строительства, но не

более десяти процентов стоимости прав застройщика на объект незавершенного строительства и земельный участок; эти средства вносятся участниками строительства пропорционально размеру их требований, если иное не установлено решением их собрания.

В силу абзаца второго пункта 2 статьи 201¹⁵ Федерального закона «О несостоятельности (банкротстве)» в течение десяти дней с даты поступления заявления о намерении конкурсный управляющий (внешний управляющий) представляет в арбитражный суд и участникам строительства и (или) третьим лицам, направившим заявление о намерении, расчет суммы, необходимой для погашения задолженности по текущим платежам и требований кредиторов первой и второй очереди и определяемой в соответствии с пунктом 5 статьи 201¹⁰ данного Федерального закона на дату направления заявления о намерении в арбитражный суд (в том числе сведения об общем размере соответствующей задолженности, сведения о стоимости прав застройщика на объект незавершенного строительства и земельный участок или земельный участок с находящимися на нем неотделимыми улучшениями либо стоимости передаваемых жилых помещений и сведения о стоимости имущества застройщика, которое остается у него после передачи объекта незавершенного строительства или жилых помещений).

Согласно подпункту 1 пункта 8 статьи 201¹⁵⁻¹ Федерального закона «О несостоятельности (банкротстве)» в течение десяти дней с даты поступления конкурсному управляющему (внешнему управляющему) заявления о намерении наряду со сведениями, предусмотренными абзацем вторым пункта 2 статьи 201¹⁵ данного Федерального закона, он представляет в арбитражный суд и лицу, имеющему намерение стать приобретателем и направившему заявление о намерении, расчет суммы, необходимой для погашения задолженности по текущим платежам и требований кредиторов первой и второй очереди и определяемой в соответствии с пунктом 5 статьи 201¹⁰ данного Федерального закона на дату направления заявления о намерении в арбитражный суд (в том числе сведения об общем размере соответствующей задолженности, сведения о стоимости прав застройщика на

земельный участок с находящимися на нем неотделимыми улучшениями и сведения о стоимости имущества застройщика, которое остается у него после передачи объекта незавершенного строительства).

Пункт 11 статьи 201¹⁵⁻² Федерального закона «О несостоятельности (банкротстве)» предусматривает, что государственная регистрация перехода прав на земельный участок с находящимися на нем неотделимыми улучшениями осуществляется на основании определения арбитражного суда о передаче приобретателю имущества и обязательств застройщика в соответствии с законодательством о государственной регистрации прав на недвижимое имущество; залог прав застройщика на земельный участок с находящимися на нем неотделимыми улучшениями по обязательствам, не связанным с обеспечением прав участников строительства по договорам участия в долевом строительстве в соответствии с законодательством об участии в долевом строительстве многоквартирных домов и (или) иных объектов недвижимости, прекращается со дня государственной регистрации перехода прав на указанное имущество к приобретателю; прекращение залога в таком случае не влечет изменения очередности удовлетворения требований, которые были обеспечены залогом, кредиторов, не являющихся участниками строительства.

1.1. В рамках дела о банкротстве застройщика – ООО «Солдес Строй» Фонд защиты прав граждан – участников долевого строительства Пермского края обратился с заявлением о намерении стать приобретателем прав застройщика на имущество и исполнить обязательства застройщика перед участниками строительства, чьи требования включены в реестр требований участников строительства о передаче жилых помещений, машино-мест и нежилых помещений площадью не более семи квадратных метров. Определением Арбитражного суда Пермского края от 19 февраля 2021 года по делу № А50-10848/2014, оставленным без изменения постановлением Семнадцатого арбитражного апелляционного суда от 11 августа 2021 года, заявление удовлетворено. На конкурсного управляющего возложена обязанность передать фонду право собственности на один земельный участок

со всеми неотделимыми улучшениями, включая объект незавершенного строительства (многоквартирный дом), право аренды на второй земельный участок, обязательства застройщика перед участниками строительства, требования к участникам строительства, не в полном объеме исполнившим обязательства по оплате объектов строительства, а на фонд – перечислить на специальный банковский счет ООО «Солдес Строй» 10 785 543,14 руб. для погашения текущих требований и требований кредиторов первой и второй очереди, включенных в реестр требований кредиторов.

Не согласившись с этими судебными актами, граждане Т.Т.Инцкирвели и Ю.В.Позднякова – залогодержатели передаваемого фонду имущества, чьи требования включены в реестр требований кредиторов должника с удовлетворением в четвертую очередь как обеспеченные залогом (залоговые кредиторы), обратились в Верховный Суд Российской Федерации с кассационными жалобами. Их возражения, заявленные в судах первой и апелляционной инстанций в связи с передачей имущества застройщика фонду, сводились к тому, что вследствие одного лишь факта такой передачи заложенного имущества они не могут быть лишены своих залоговых прав, т.е. права на получение удовлетворения за счет этого имущества (на получение соответствующей денежной компенсации). Отклоняя возражения, суды сослались на части 14 и 17 статьи 16 Федерального закона от 27 июня 2019 года № 151-ФЗ, в силу которых передача объектов застройщика фонду осуществляется без выплаты компенсации залоговым кредиторам и без их согласия на передачу.

При обстоятельствах, схожих с описанными, определением Арбитражного суда Республики Башкортостан от 24 декабря 2020 года по делу № А07-21667/2017, оставленным без изменения постановлением Восемнадцатого арбитражного апелляционного суда от 26 мая 2021 года, удовлетворено заявление Фонда Республики Башкортостан по урегулированию обязательств застройщиков, признанных банкротами, перед участниками долевого строительства о намерении стать приобретателем прав застройщика – ООО «КилСтройИнвест» на земельные участки с

находящимися на них объектами незавершенного строительства (многоэтажными жилыми домами) и исполнить обязательства застройщика перед участниками строительства, чьи требования включены в реестр требований участников строительства. При этом на основании тех же норм Федерального закона от 27 июня 2019 года № 151-ФЗ, как отмечено в запросе Верховного Суда Российской Федерации, судами признано необоснованным заявление ПАО «Сбербанк России», предоставившего кредитные средства для строительства двух многоквартирных домов и являющегося залогодержателем на основании ипотечных договоров, о соразмерном удовлетворении его требований фондом, в связи с чем это общество обратилось в Верховный Суд Российской Федерации с кассационной жалобой на указанные судебные акты.

Верховный Суд Российской Федерации, придя к выводу о наличии неопределенности в вопросе о соответствии Конституции Российской Федерации, ее статьям 1 (часть 1), 19 (часть 1), 34 (часть 1) и 35 (части 1 и 3), частей 14 и 17 статьи 16 Федерального закона от 27 июня 2019 года № 151-ФЗ, определениями от 21 февраля 2022 года приостановил производство по названным обособленным спорам и направил запрос в Конституционный Суд Российской Федерации.

По мнению заявителя, данные положения неконституционны в той мере, в какой в системе действующего правового регулирования допускают придание обратной силы нормам о прекращении залоговых прав кредиторов, не являющихся участниками строительства, без выплаты им справедливой компенсации при передаче земельного участка, объекта незавершенного строительства соответствующему фонду в рамках дела о банкротстве застройщика. Как подчеркивается в запросе, норма о передаче объектов фонду применяется с обратной силой и ухудшает положение залоговых кредиторов, не являющихся участниками строительства, уменьшая объем принадлежащих им прав. Перечень же такого рода кредиторов в деле о банкротстве застройщика обширен: к ним относятся кредиторы, которым земельный участок и объект незавершенного строительства были переданы в

ипотеку по договору; приобретатели нежилых помещений, заключившие с застройщиком договоры участия в долевом строительстве; все юридические лица, заключившие договоры участия в долевом строительстве, независимо от того, какой тип помещений (жилые либо нежилые) они намеревались приобрести.

Правила о прекращении залога в делах о банкротстве застройщиков при передаче объектов приобретателю отсутствовали в момент заключения кредиторами-залогодержателями сделок с должниками-залогодателями, а потому не могли быть учтены такими кредиторами, не охватывались их разумными ожиданиями. Придание правилам обратной силы лишило кредиторов, финансировавших строительство объекта, возможности получить приоритетное удовлетворение своих требований, на что они справедливо рассчитывали, вступая в отношения с застройщиком. Вместе с тем при прекращении залога и отсутствии необходимости для приобретателя осуществить расчеты с кредиторами-залогодержателями мероприятия по завершению строительства становятся более выгодными для фонда, что существенно влияет на принятие им положительного решения о финансировании этих мероприятий. Это повышает эффективность гарантий прав граждан – участников долевого строительства, у которых появляется возможность получить жилые помещения в натуре в результате завершения строительства, т.е. направлено на обеспечение их права на жилище. В то же время интересы одной стороны частноправового отношения не могут быть принесены в жертву интересам другой, не нарушившей закон, тем более что финансирование, предоставляемое залоговыми кредиторами, как правило, увеличивает стоимость объекта, который передается фонду, т.е. уменьшает его затраты на завершение мероприятий по строительству.

1.2. Кроме того, как установил Верховный Суд Российской Федерации в рамках дела № А50-10848/2014, разногласия между конкурсным управляющим ООО «Солдес Строй» и Фондом защиты прав граждан – участников долевого строительства Пермского края возникли относительно суммы текущих платежей, подлежащих перечислению фондом на

специальный счет общества. Управляющий исходил из того, что у общества после передачи имущества и права аренды фонду не останется других активов, за счет которых могут быть погашены текущие обязательства, в связи с чем просил обязать фонд выплатить компенсацию в сумме, равной задолженности по всем текущим платежам. Фонд же настаивал на том, что вопрос о размере компенсации по текущим платежам специально урегулирован в пункте 5 статьи 201¹⁰, абзаце втором пункта 2 статьи 201¹⁵ и подпункте 1 пункта 8 статьи 201¹⁵⁻¹ Федерального закона «О несостоятельности (банкротстве)» и к числу погашаемых за счет средств фонда текущих платежей отнесены только судебные расходы по делу о банкротстве, расходы на вознаграждение конкурсному управляющему, на оплату деятельности лиц, привлечение которых конкурсным управляющим для исполнения возложенных на него обязанностей в деле о банкротстве в соответствии с данным Федеральным законом обязательно (текущие платежи первой очереди удовлетворения – абзац второй пункта 2 статьи 134 данного Федерального закона). Суды согласились с управляющим и возложили на фонд (что и послужило поводом для его обращения в Верховный Суд Российской Федерации с кассационной жалобой) обязанность погасить все текущие платежи, включая расходы на оплату услуг лиц, привлечение которых управляющим хотя и не было обязательным с точки зрения данного Федерального закона, но было необходимо для проведения процедуры конкурсного производства. Это, в частности, расходы на охрану многоквартирного дома, строительство которого не завершено, на оплату услуг организации, сопровождающей (ввиду большого объема работы) деятельность управляющего, на аренду помещений для хранения документов, приема граждан – участников долевого строительства, дачи им консультаций и разъяснений, на выплату арендной платы за земельный участок, передаваемый фонду, на подготовку заключения о возможности продолжения строительства.

В своем запросе Верховный Суд Российской Федерации указывает, что на приобретателя имущества, т.е. на фонд, возложена обязанность по

погашению не всех, а только части текущих платежей, относящихся к первой очереди. Особенность банкротства застройщиков заключается в том, что к числу их текущих кредиторов, чьи требования в силу специального регулирования в пункте 5 статьи 201¹⁰ данного Федерального закона останутся непогашенными, относятся кредиторы второй и последующих очередностей удовлетворения текущих платежей: работники застройщика по требованиям о выплате текущей заработной платы; лица, привлекавшиеся после возбуждения дела о банкротстве для подрядных работ в целях завершения строительства (до принятия приобретателем решения о намерении приобрести права застройщика); лица, оказывавшие услуги, без которых невозможны нормальное проведение процедур банкротства и сохранность объекта незавершенного строительства (например, охранные организации, энергоснабжающие компании, субъекты, предоставившие помещения для работы управляющего с документами и участниками строительства), и т.д.

Верховный Суд Российской Федерации полагает, что в обозначенном аспекте пункт 5 статьи 201¹⁰, абзац второй пункта 2 статьи 201¹⁵, подпункт 1 пункта 8 статьи 201¹⁵⁻¹ Федерального закона «О несостоятельности (банкротстве)» противоречат статьям 19 (часть 1), 34 (часть 1) и 35 (части 1 и 3) Конституции Российской Федерации в той мере, в какой ими не допускается погашение требований текущих кредиторов, не относящихся к первой очереди удовлетворения текущих платежей, за счет соответствующего фонда – приобретателя объектов застройщика в рамках дела о банкротстве.

1.3. В рамках дела о банкротстве ООО «Юг-Стройка» (застройщик) Фонд защиты прав граждан – участников долевого строительства в Краснодарском крае обратился в арбитражный суд с заявлением о намерении стать приобретателем прав застройщика на земельный участок с находящимися на нем объектами незавершенного строительства (многоквартирными домами, в том числе со встроенно-пристроенными помещениями, автостоянкой) и исполнить обязательства застройщика перед

участниками строительства, чьи требования включены в реестр требований участников строительства о передаче жилых помещений, машино-мест и нежилых помещений площадью не более семи квадратных метров.

Определением Арбитражного суда Краснодарского края от 10 июня 2021 года, оставленным без изменения постановлением Пятнадцатого арбитражного апелляционного суда от 31 августа 2021 года, заявление удовлетворено. Суд принял решение о передаче фонду права собственности на земельный участок с находящимися на нем объектами незавершенного строительства, указав также, что определение является основанием для погашения Управлением Федеральной службы государственной регистрации, кадастра и картографии по Краснодарскому краю регистрационных записей в Едином государственном реестре недвижимости о залоге прав застройщика в пользу залоговых кредиторов, не являющихся участниками строительства, на земельный участок, в пределах которого расположены объекты незавершенного строительства. Возражения А.Н.Шалимовой о нарушении ее имущественных прав как залогового кредитора, не являющегося участником строительства, в связи с прекращением у нее права залога отклонены. Как отмечено, в том числе со ссылкой на статью 16 Федерального закона от 27 июня 2019 года № 151-ФЗ и пункт 11 статьи 201¹⁵⁻² Федерального закона «О несостоятельности (банкротстве)», приобретатель не обязан получать согласие залоговых кредиторов на передачу ему имущества и обязательств застройщика или осуществлять погашение требований, обеспеченных залогом прав на земельный участок и объект незавершенного строительства. А.Н.Шалимова обжаловала состоявшиеся судебные акты в Арбитражный суд Северо-Кавказского округа, который определением от 14 декабря 2021 года производство по ее жалобе прекратил со ссылкой на то, что постановление апелляционного суда, вынесенное по результатам рассмотрения жалобы на определение суда первой инстанции, окончательно и обжалованию в кассационном порядке в суд округа не подлежит.

По мнению заявительницы, подпункты 3 и 3¹ пункта 1 статьи 201¹ Федерального закона «О несостоятельности (банкротстве)» противоречат

статье 19 (часть 2) Конституции Российской Федерации в той мере, в какой они по смыслу, придаваемому им правоприменительной практикой, при банкротстве застройщика приводят к дискриминации физических лиц, заключивших договор участия в долевом строительстве, в зависимости от вида объекта недвижимости: жилое или нежилое помещение. На ее взгляд, пункт 11 статьи 201¹⁵⁻² данного Федерального закона не соответствует статьям 17 (часть 3) и 35 (части 1–3) Конституции Российской Федерации, поскольку при банкротстве застройщика и передаче его прав и имущества региональным фондам защиты прав граждан – участников строительства ведет к погашению регистрационных записей в Едином государственном реестре недвижимости о залоге прав застройщика на земельный участок с находящимися на нем неотделимыми улучшениями по обязательствам, не связанным с обеспечением прав участников строительства, без какого-либо удовлетворения требований залоговых кредиторов, не являющихся участниками строительства.

1.4. Вопрос о проверке конституционности подпунктов 3 и 3¹ пункта 1 статьи 201¹ Федерального закона «О несостоятельности (банкротстве)» в обозначенном А.Н.Шалимовой аспекте ранее неоднократно ставился в жалобах, направляемых в Конституционный Суд Российской Федерации. В принятии жалоб к рассмотрению было отказано (определения от 17 июля 2012 года № 1388-О, от 24 сентября 2012 года № 1613-О, от 20 апреля 2017 года № 805-О, от 28 сентября 2017 года № 1939-О, от 29 октября 2020 года № 2459-О и др.), в частности со ссылкой на то, что эти положения во взаимосвязи с иными нормами данного Федерального закона направлены на предоставление дополнительных гарантий лицам, имеющим требование о передаче жилого помещения, а следовательно, на реализацию их прав, гарантируемых статьей 40 Конституции Российской Федерации. Сами по себе эти положения, в том числе в части, относящейся к машино-месту и нежилому помещению, площадь которого не превышает семи квадратных метров, не могут расцениваться как нарушающие конституционные права граждан, и производство по обращению заявительницы в данной части

подлежит прекращению на основании части первой статьи 68 Федерального конституционного закона «О Конституционном Суде Российской Федерации».

1.5. Таким образом, в силу предписаний статей 74, 96, 97, 101 и 102 Федерального конституционного закона «О Конституционном Суде Российской Федерации» предметом рассмотрения Конституционного Суда Российской Федерации по настоящему делу являются:

части 14 и 17 статьи 16 Федерального закона «О внесении изменений в Федеральный закон «Об участии в долевом строительстве многоквартирных домов и иных объектов недвижимости и о внесении изменений в некоторые законодательные акты Российской Федерации» и отдельные законодательные акты Российской Федерации» во взаимосвязи с пунктом 11 статьи 201¹⁵⁻² Федерального закона «О несостоятельности (банкротстве)» в той мере, в какой в системе действующего правового регулирования на их основании при передаче земельного участка, объекта незавершенного строительства фонду, созданному для защиты прав граждан – участников долевого строительства, в рамках дела о банкротстве застройщика решается вопрос о прекращении залоговых прав кредиторов, не являющихся участниками строительства, путем погашения регистрационных записей в Едином государственном реестре недвижимости о залоге прав застройщика на земельный участок с находящимися на нем неотделимыми улучшениями по обязательствам, не связанным с обеспечением прав участников строительства, без выплаты им справедливой компенсации;

пункт 5 статьи 201¹⁰, абзац второй пункта 2 статьи 201¹⁵, подпункт 1 пункта 8 статьи 201¹⁵⁻¹ Федерального закона «О несостоятельности (банкротстве)» в той мере, в какой на их основании решается вопрос, касающийся возможности погашения требований кредиторов по текущим платежам, не относящихся к первой очереди удовлетворения текущих платежей, о возмещении расходов, обеспечивающих завершение конкурсного производства, за счет фонда защиты прав граждан – участников

долевого строительства, являющегося приобретателем объектов застройщика в рамках дела о банкротстве.

2. Согласно Конституции Российской Федерации каждый имеет право на свободное использование своих способностей и имущества для предпринимательской и иной не запрещенной законом экономической деятельности (статья 34, часть 1), а право частной собственности охраняется законом, никто не может быть лишен своего имущества иначе как по решению суда (статья 35, части 1 и 3). В силу ее статей 15 (часть 2), 17 (часть 3) и 19 (части 1 и 2) и исходя из общеправового принципа справедливости, действующего в сфере регулирования имущественных отношений, основанных на равенстве, автономии воли и самостоятельности их участников, защита права собственности и иных имущественных прав, включая право требования, должна осуществляться с учетом принципа соразмерности, с тем чтобы обеспечивался баланс прав и законных интересов участников гражданского оборота: собственников, кредиторов, должников. Вводимые ограничения прав владения, пользования и распоряжения имуществом, свободы предпринимательской деятельности и свободы договора должны быть справедливыми, адекватными и пропорциональными, не затрагивать существо конституционных прав, т.е. не сужать пределы применения конституционных норм. Как сама возможность ограничений, так и их характер должны определяться законодателем не произвольно, а в соответствии со статьей 55 (часть 3) Конституции Российской Федерации: только в той мере, в какой это необходимо в целях защиты основ конституционного строя, нравственности, здоровья, прав и законных интересов других лиц, обороны страны и безопасности государства (постановления Конституционного Суда Российской Федерации от 12 июля 2007 года № 10-П, от 14 мая 2012 года № 11-П, от 5 марта 2019 года № 14-П, от 12 мая 2020 года № 23-П и др.).

В Постановлении от 22 июня 2017 года № 16-П Конституционный Суд Российской Федерации отметил, что с жилым помещением связаны не только конституционно значимые имущественные интересы гражданина, но

и гарантии права на жилище, закрепленные статьей 40 Конституции Российской Федерации. Заключение договоров с целью приобретения жилого помещения, в том числе посредством участия в долевом строительстве, может быть направлено на удовлетворение не только жилищных потребностей гражданина, но и его экономических интересов (сбережение денежных средств, формирование имущественной базы для дальнейшего получения дохода от сдачи жилья внаем и т.д.), притом что жилым помещением достаточной площади он уже обеспечен. Тем не менее участие в долевом строительстве выступает прежде всего формой реализации гражданами своего интереса в обеспечении личной потребности в жилище. При этом гарантированность права на жилище при участии в долевом строительстве, в силу значимости жилища для граждан, является важным фактором доверия к действиям публичной власти, так как, несмотря на частноправовой характер соответствующих отношений, возникновение тяжелой жизненной ситуации вследствие неисполнения застройщиком обязательств дает основания для упрека в недостаточном принятии государством мер для защиты интересов граждан. Этим объективно, исходя из предписаний статей 7 и 75¹ Конституции Российской Федерации, обусловлена возможность установить в регулировании отношений в области долевого строительства (в том числе в связи с банкротством застройщика) приоритет удовлетворения интересов граждан, приобретающих таким путем жилые помещения или машино-места и нежилые помещения площадью не более семи квадратных метров, которые приобретаются в основном для использования вместе с жилым помещением.

3. Федеральный закон «О несостоятельности (банкротстве)», включая параграф 7 «Банкротство застройщиков» главы IX «Особенности банкротства отдельных категорий должников – юридических лиц», предусматривает возможность приобретения публично-правовой компанией «Фонд развития территорий» или соответствующими фондами субъектов Российской Федерации прав застройщика-банкрота на земельный участок с находящимися на нем объектами незавершенного строительства для

завершения строительства этих проблемных объектов, что в целом направлено на защиту прав граждан применительно к жилищному строительству.

В свою очередь, Федеральный закон от 29 июля 2017 года № 218-ФЗ «О публично-правовой компании «Фонд развития территорий» и о внесении изменений в отдельные законодательные акты Российской Федерации» определяет порядок создания, правовое положение, цели деятельности, функции, полномочия и порядок управления деятельностью Фонда, который представляет собой унитарную некоммерческую организацию, созданную для осуществления функций и полномочий публично-правового характера, предусмотренных данным Федеральным законом. Учредителем Фонда является Российская Федерация, а к целям его деятельности относится в том числе содействие реализации государственной жилищной политики, направленной на повышение гарантий защиты прав и законных интересов граждан – участников строительства, включая участников долевого строительства, членов жилищно-строительных кооперативов, имеющих требования о передаче жилых помещений, машино-мест, нежилых помещений (статьи 2 и 3 данного Федерального закона). Имущество Фонда формируется за счет имущественных взносов Российской Федерации, имущества юридических лиц, правопреемником которых он является, компенсационного фонда, а также имущества, приобретенного за счет имущественных взносов Российской Федерации, инвестирования временно свободных средств, добровольных имущественных взносов, в том числе публично-правовых образований, доходов, полученных Фондом от своей деятельности, и иных не запрещенных законом поступлений (статья 4 данного Федерального закона).

Соответствующие региональные фонды создаются нормативными правовыми актами субъектов Российской Федерации исходя из тех же целей деятельности и принципов формирования. По существу, эти фонды выступают организационно-правовой формой использования публичных финансовых ресурсов для содействия в разрешении ситуаций, возникающих

при банкротстве застройщиков и характеризуемых рисками нарушения прежде всего прав граждан – участников долевого строительства, приобретающих жилые помещения.

Сама же применяемая при урегулировании обязательств застройщика перед участниками строительства передача его имущества и связанных с ним обязательств, в свое время введенная в Федеральный закон «О несостоятельности (банкротстве)», представляет собой, по сути, реабилитационный план по созданию механизма исполнения обязательств застройщика-должника перед, прежде всего, гражданами, внесшими денежные средства за жилые помещения, направленный не на продажу недостроенного дома и соответствующего земельного участка (или прав на него) и распределение полученной суммы между кредиторами, как это обычно происходит в процедуре банкротства, а на завершение строительства новым застройщиком вне зависимости от иных результатов дела о банкротстве и передачу этим новым застройщиком участникам долевого строительства помещений в доме.

3.1. Пункт 1 статьи 201¹⁵⁻¹ Федерального закона «О несостоятельности (банкротстве)» в числе прочего устанавливает, что при урегулировании обязательств застройщика применяется возмездная передача его имущества (в том числе имущественных прав) и обязательств иному застройщику, который становится приобретателем и в качестве встречного представления исполняет за застройщика полученные от него в порядке перевода долга обязательства перед участниками строительства по передаче жилых помещений, машино-мест и нежилых помещений (абзац первый), а приобретателем может быть публично-правовая компания «Фонд развития территорий» или соответствующий фонд субъекта Российской Федерации на основании принятого ею или им решения о финансировании мероприятий по завершению строительства объектов незавершенного строительства (абзац шестой). В силу абзаца первого пункта 2 той же статьи и подпункта 3 пункта 3 статьи 201¹⁰ данного Федерального закона передача земельного участка с находящимися на нем неотделимыми улучшениями и обязательств

застройщика осуществляется с соблюдением условия о том, что в реестре требований кредиторов отсутствуют требования кредиторов, не являющихся участниками строительства, по обязательствам, обеспеченным залогом прав застройщика на объект незавершенного строительства и земельный участок, либо указанные кредиторы согласились на передачу объекта незавершенного строительства, либо на депозитный счет арбитражного суда внесены денежные средства в соответствии с пунктом 6 статьи 201¹⁰ данного Федерального закона, т.е. в размере, достаточном для погашения требований указанных кредиторов.

Согласно части 9 статьи 13 Федерального закона «Об участии в долевом строительстве многоквартирных домов и иных объектов недвижимости и о внесении изменений в некоторые законодательные акты Российской Федерации» к отношениям, вытекающим из залога, возникающего на основании данного Федерального закона, применяются – с учетом установленных им особенностей – положения Гражданского кодекса Российской Федерации и Федерального закона от 16 июля 1998 года № 102-ФЗ «Об ипотеке (залоге недвижимости)».

Статья 353 ГК Российской Федерации закрепляет общий принцип следования залога за предметом залога, означающий, что при неисполнении или ненадлежащем исполнении должником обеспеченного залогом обязательства взыскание может быть обращено на заложенное имущество и тогда, когда оно перешло в собственность третьего лица. Обеспечение интересов залогодержателя при переходе права на заложенное имущество к другому лицу составляет конституирующий элемент этого института, без которого залог не может выполнять свои функции (определения Конституционного Суда Российской Федерации от 28 июня 2012 года № 1247-О, от 22 апреля 2014 года № 755-О и др.).

Свойство следования предопределяет привлекательность залога для участников оборота. Залог радикально снижает риски кредитора: пока существует предмет залога, кредитор, по общему правилу, вправе получить преимущественное удовлетворение за счет конкретного имущества

независимо от того, к кому перешло право на него. Как надежный способ обеспечения исполнения обязательств, залог является одним из важнейших инструментов экономики и получил самое широкое распространение в сфере строительства и оборота объектов недвижимости, а отношения, связанные с этим институтом, урегулированы в целом ряде нормативных актов: в Гражданском кодексе Российской Федерации, в федеральных законах «Об ипотеке (залоге недвижимости)», «Об участии в долевом строительстве многоквартирных домов и иных объектов недвижимости и о внесении изменений в некоторые законодательные акты Российской Федерации», «О несостоятельности (банкротстве)» и др.

В условиях рыночной экономики жилищное строительство фактически невозможно без привлечения значительных кредитных или инвестиционных средств, что требует предоставления надлежащих гарантий кредиторам и инвесторам. Доступность и стоимость кредита, а значит, и цена конечной продукции во многом определяются именно эффективностью существующих гарантий исполнения обязательств, и прежде всего – залога. В итоге институт залога оказывает существенное влияние и на решение социальных задач, связанных, в частности, с обеспечением граждан жильем. На публичную его значимость неоднократно указывал и Конституционный Суд Российской Федерации (определения от 15 апреля 2008 года № 319-О-О, от 20 декабря 2016 года № 2620-О, от 28 февраля 2017 года № 423-О, от 31 мая 2022 года № 1318-О и др.).

Тем самым достижение баланса интересов залоговых кредиторов, должников, залогодателей и иных участников строительного рынка, в том числе в условиях банкротства застройщика, обеспечивает не только доверие к контрагенту, но и в итоге устойчивость сферы жилищного строительства, а также ее дальнейшее развитие, т.е. в конце концов имеет значение и для граждан – конечных приобретателей строящегося жилья. Нарушение найденного равновесия может привести к снижению доверия кредиторов и инвесторов к надежности вложений и повлечь их уход из сферы долевого

строительства, что в конечном итоге негативно отразится и на его участниках.

Конституционный Суд Российской Федерации отмечал, что в силу различных и зачастую диаметрально противоположных интересов лиц, участвующих в деле о банкротстве, законодатель должен стремиться к балансу их прав и законных интересов, что, собственно, и служит публично-правовой целью института банкротства, призванного создать условия для защиты экономических и юридических интересов всех кредиторов при наименьших отрицательных последствиях неплатежеспособности должника. Специальный режим предъявления в арбитражном суде имущественных требований к должнику в рамках процедуры банкротства не допускает их удовлетворения в индивидуальном порядке, позволяет обеспечивать определенность объема его имущества в течение всей процедуры банкротства, создавая необходимые условия как для принятия мер к преодолению неплатежеспособности должника, так и для возможно более полного удовлетворения требований кредиторов (постановления от 12 марта 2001 года № 4-П, от 19 декабря 2005 года № 12-П, от 31 января 2011 года № 1-П, от 18 мая 2015 года № 10-П, от 18 ноября 2019 года № 36-П, от 19 декабря 2019 года № 41-П, от 14 июля 2021 года № 36-П и др.).

По смыслу правовых позиций Конституционного Суда Российской Федерации (постановления от 16 мая 2000 года № 8-П, от 15 февраля 2016 года № 3-П и др.) права требования и законные интересы кредиторов в рамках конкурсного производства в процедуре банкротства подлежат защите в соответствии со статьей 35 Конституции Российской Федерации. В то же время это не означает, что размер полученного каждым из кредиторов в процедуре банкротства будет равен и даже сопоставим с размером его требований, так как начало процедуры банкротства связано именно с нехваткой ресурсов для расчетов с кредиторами. Именно на понимании ограниченности таких ресурсов основано все правовое регулирование механизма банкротства.

При этом необходимость защиты имущественных прав залоговых кредиторов, не являющихся по смыслу Федерального закона «О несостоятельности (банкротстве)» участниками строительства, не предполагает ущемления прав лиц, являющихся таковыми. В рамках банкротных процедур законодатель – исходя из положений статьи 7 (часть 1) Конституции Российской Федерации о том, что политика России как социального государства направлена на создание условий для достойной жизни и свободного развития человека, а также ее статьи 75¹ об экономической и социальной солидарности – может вводить регулирование, влекущее приоритетное удовлетворение требований тех или иных категорий кредиторов. Он вправе установить и особенности удовлетворения требований залоговых кредиторов, не являющихся участниками долевого строительства. Принимая во внимание, что согласно подпункту 10 пункта 1 статьи 352 ГК Российской Федерации залог прекращается в иных, помимо перечисленных в этом пункте, случаях, предусмотренных законом или договором, законодатель вправе для достижения баланса интересов участвующих в деле о банкротстве лиц указать на прекращение залогового обеспечения определенных кредиторов при наличии названных в законе обстоятельств.

По смыслу правовых позиций Конституционного Суда Российской Федерации (постановления от 24 мая 2001 года № 8-П, от 29 января 2004 года № 2-П, от 20 апреля 2010 года № 9-П, от 20 июля 2011 года № 20-П и др.) при внесении изменений в правовое регулирование законодатель должен в числе прочего руководствоваться вытекающим из статей 1, 2, 15 (часть 2), 17 (часть 1), 18, 55 (части 2 и 3) и 75¹ Конституции Российской Федерации принципом поддержания доверия граждан к закону и действиям государства. Это предполагает сохранение разумной стабильности правового регулирования, недопустимость придания обратной силы установлениям, ухудшающим положение граждан, а также безусловное гарантирование прав и законных интересов субъектов длящихся правоотношений в случае изменения нормативных параметров их реализации. Иное не только вступало бы в конфликт с основными началами, на которых строится правовое

государство, включая взаимное доверие государства и общества, но и нарушало бы право на судебную защиту, гарантируемое статьей 46 Конституции Российской Федерации.

Указание в законе на сохранение бывшими залоговыми кредиторами своего права на удовлетворение требований за счет иного имущества должника не может быть гарантией соблюдения означенного принципа, поскольку залоговый приоритет относится к конкретному имуществу (предмету залога) и в случае его выбытия из имущественной массы должника без сохранения залога интерес бывшего залогового кредитора не может считаться обеспеченным в той же мере.

3.2. Согласно пункту 11 статьи 201¹⁵⁻² Федерального закона «О несостоятельности (банкротстве)» государственная регистрация перехода прав на земельный участок с находящимися на нем неотделимыми улучшениями осуществляется на основании определения арбитражного суда о передаче приобретателю имущества и обязательств застройщика в соответствии с законодательством о государственной регистрации прав на недвижимое имущество; залог прав застройщика на земельный участок с находящимися на нем неотделимыми улучшениями по обязательствам, не связанным с обеспечением прав участников строительства по договорам участия в долевом строительстве в соответствии с законодательством об участии в долевом строительстве многоквартирных домов и иных объектов недвижимости, прекращается со дня государственной регистрации перехода прав на указанное имущество к приобретателю; прекращение залога в таком случае не влечет изменения очередности удовлетворения требований, которые были обеспечены залогом, кредиторов, не являющихся участниками строительства.

Само по себе прекращение обеспечительного правоотношения (залога) не влечет прекращения основного, и кредиторы, включая залоговых, сохраняют возможность удовлетворения своих требований за счет иного имущества, входящего в конкурсную массу застройщика, в общей процедуре его банкротства с учетом очередности удовлетворения требований

кредиторов, в том числе путем привлечения контролирующих должника лиц к субсидиарной ответственности. Вместе с тем реальное удовлетворение требований в этой ситуации зависит от достаточности имущества застройщика-банкрота. По общему правилу при передаче объекта незавершенного строительства для таких залоговых кредиторов предусмотрена возможность получить удовлетворение своих требований в пропорциональном соотношении за счет внесенных участниками строительства или же третьим лицом на специальный счет денежных средств в размере, достаточном для погашения требований указанных кредиторов.

Так, согласно пункту 6 статьи 201¹⁰ Федерального закона «О несостоятельности (банкротстве)», если требования не являющихся участниками строительства кредиторов, включенные в реестр требований кредиторов, обеспечены залогом прав застройщика на объект незавершенного строительства и земельный участок, участники строительства или третьи лица до рассмотрения арбитражным судом ходатайства о передаче объекта незавершенного строительства вправе внести на депозитный счет арбитражного суда денежные средства в размере, достаточном для погашения требований указанных кредиторов и установленном подпунктом 1 пункта 1 статьи 201¹⁴ данного Федерального закона. Согласно этому подпункту из средств, вырученных от реализации предмета залога, шестьдесят процентов направляется на погашение требований кредиторов по обязательству, обеспеченному залогом названных объектов или прав на них должника, но не более чем основная сумма задолженности по обеспеченному залогом обязательству и причитающихся процентов.

В силу части 14 статьи 16 Федерального закона от 27 июня 2019 года № 151-ФЗ, если договор с первым участником строительства был заключен без использования счетов эскроу до 1 июля 2019 года, то передача земельного участка с находящимися на нем неотделимыми улучшениями и обязательств застройщика приобретателю осуществляется лишь с соблюдением условий, предусмотренных подпунктами 2 и 4 пункта 3 статьи

201¹⁰ Федерального закона «О несостоятельности (банкротстве)». Следовательно, подпункт 3 пункта 3 статьи 201¹⁰ Федерального закона «О несостоятельности (банкротстве)» – который защищает интересы залоговых кредиторов, не являющихся участниками строительства, и согласно которому передача участникам строительства объекта незавершенного строительства может быть осуществлена при условии, что в реестре требований кредиторов отсутствуют требования кредиторов, не являющихся участниками строительства, по обязательствам, обеспеченным залогом прав застройщика на объект незавершенного строительства и земельный участок, либо указанные кредиторы согласились на передачу объекта незавершенного строительства, либо на депозитный счет арбитражного суда внесены денежные средства в соответствии с пунктом 6 той же статьи, – перестал действовать применительно к рассматриваемой ситуации.

Введение нового регулирования, регламентирующего порядок передачи объекта незавершенного строительства фондам, созданным для защиты жилищных прав граждан, иному приобретателю, и распространение его на ранее возникшие правоотношения ухудшают положение залоговых кредиторов в части отмены тех гарантий удовлетворения их требований, которые предусмотрены законодателем для процедуры передачи объекта от застройщика (должника), поскольку в ситуации, подпадающей под действие части 14 статьи 16 Федерального закона от 27 июня 2019 года № 151-ФЗ, залоговые кредиторы могут претендовать на удовлетворение своих требований только в общей процедуре банкротства застройщика при наличии у него иного имущества.

4. Конституционный Суд Российской Федерации уже формулировал правовые позиции по вопросу о действии закона во времени. В частности, отмечалось, что придание обратной силы закону – исключительный тип его действия во времени, использование которого относится к прерогативе законодателя. Только он вправе распространить новую норму на факты и порожденные ими правовые последствия, возникшие до ее введения в действие, т.е. придать закону обратную силу (ретроактивность), либо,

напротив, допустить в определенных случаях возможность применения утратившей силу нормы (ультраактивность). При этом либо в тексте закона, либо в правовом акте о порядке его вступления в силу содержится специальное указание о таком действии во времени. Законодатель, реализуя свое исключительное право на придание закону обратной силы, принимает во внимание специфику регулируемых общественных отношений: обратная сила применяется преимущественно в отношениях, возникающих между индивидом и государством, и в интересах индивида (например, уголовное, пенсионное законодательство), а в отношениях, субъектами которых выступают физические и юридические лица, обратная сила обычно не применяется, ибо интересы одной стороны правоотношения не могут быть принесены в жертву интересам другой, не нарушившей закон. Преобразования отношений в той или иной сфере жизнедеятельности также не могут осуществляться вопреки общему принципу действия закона во времени. Внесение в действующее правовое регулирование изменений, оказывающих неблагоприятное воздействие на правовое положение граждан, должно сопровождаться соблюдением принципа поддержания доверия граждан к закону и действиям государства, который предполагает сохранение разумной стабильности правового регулирования и недопустимость внесения произвольных изменений в действующую систему норм, а также в случае необходимости – предоставление гражданам возможности в течение некоторого переходного периода адаптироваться к вносимым изменениям. Подобный подход обусловлен необходимостью достижения соразмерности при соблюдении интересов общества и условий защиты основных прав личности, т.е. баланса конституционно защищаемых ценностей, а потому вопрос придания обратной силы закону, изменяющему обязательства юридически равных участников гражданского правоотношения, требует дифференцированного подхода, обеспечивающего сбалансированность и справедливость соответствующего правового регулирования, не допускающего ущемления уже гарантированных прав и законных интересов одной стороны и умаления возможностей их защиты в

пользу другой (Решение от 1 октября 1993 года № 81-Р; постановления от 22 апреля 2014 года № 12-П и от 15 февраля 2016 года № 3-П; определения от 18 января 2005 года № 7-О, от 25 января 2007 года № 37-О-О, от 15 апреля 2008 года № 262-О-О, от 20 ноября 2008 года № 745-О-О, от 16 июля 2009 года № 691-О-О, от 29 января 2015 года № 211-О, от 23 апреля 2015 года № 821-О, от 2 июля 2015 года № 1539-О и др.).

С учетом общего правила действия гражданского законодательства во времени, которое закреплено в статье 4 ГК Российской Федерации и согласно которому действие закона распространяется на отношения, права и обязанности, возникшие после введения его в действие, залоговые кредиторы, не являющиеся по смыслу Федерального закона «О несостоятельности (банкротстве)» участниками строительства, вступая в правоотношения с застройщиком до принятия Федерального закона от 27 июня 2019 года № 151-ФЗ, не могли прогнозировать такое изменение регулирования, которое ведет к ухудшению их имущественного положения и к лишению их права на приоритетное удовлетворение требований за счет имущества, находящегося в залоге.

Таким образом, части 14 и 17 статьи 16 Федерального закона от 27 июня 2019 года № 151-ФЗ во взаимосвязи с пунктом 11 статьи 201¹⁵⁻² Федерального закона «О несостоятельности (банкротстве)» не соответствуют статьям 1 (часть 1), 2, 17 (часть 1), 18, 19 (часть 1), 35 (части 1 и 3), 55 (часть 3) и 75¹ Конституции Российской Федерации в той мере, в какой они в системе действующего правового регулирования не предусматривают необходимых правовых гарантий защиты прав кредиторов, не являющихся участниками строительства, при прекращении их залоговых прав в связи с передачей земельного участка, объекта незавершенного строительства фонду защиты прав граждан – участников долевого строительства в рамках дела о банкротстве застройщика.

Однако признание этих положений не соответствующими Конституции Российской Федерации не должно означать восстановления залоговых прав кредиторов, не являющихся участниками строительства и приобретших

права залогодержателей до принятия оспариваемого регулирования, поскольку это могло бы влечь препятствия для завершения строительства в случае банкротства застройщика и для удовлетворения потребностей граждан в жилище. Защита прав указанных лиц должна осуществляться посредством иных правовых механизмов, учитывающих переход прав застройщика на имущество, в связи с которым возникли данные обязательства, соответствующему фонду, действующему в целях защиты прав граждан – участников долевого строительства, но не аналогичных по содержанию следованию залога за этим имуществом.

Федеральному законодателю надлежит внести в правовое регулирование изменения, предусматривающие гарантии прав кредиторов, не являющихся участниками строительства и приобретших права залогодержателей до принятия оспариваемого регулирования, в случае утраты ими своих залоговых прав. В то же время Конституционный Суд Российской Федерации исходит из понимания того, что ожидание внесения таких изменений создает неопределенность, которая, в частности, может сдерживать соответствующие фонды от принятия на себя обязательств застройщика перед участниками строительства, а потенциальные судебные споры должны иметь правовые ориентиры для разрешения. Поэтому Конституционный Суд Российской Федерации в соответствии с пунктом 12 части первой статьи 75 Федерального конституционного закона «О Конституционном Суде Российской Федерации» полагает возможным установить, что впредь до внесения изменений в законодательное регулирование в соответствии с настоящим Постановлением части 14 и 17 статьи 16 Федерального закона от 27 июня 2019 года № 151-ФЗ во взаимосвязи с пунктом 11 статьи 201¹⁵⁻² Федерального закона «О несостоятельности (банкротстве)» применяются судами с учетом следующего.

У лиц, ранее являвшихся залоговыми кредиторами застройщика, перед которыми у фонда, действующего в целях защиты прав граждан – участников долевого строительства, не возникли обязательства по предоставлению

помещений, в связи с прекращением залога возникает право требования к фонду, ставшему приобретателем прав застройщика на соответствующее имущество, в размере основной суммы задолженности по обеспеченному залогом обязательству и причитающихся процентов, без возобновления начисления процентов, но не более – совокупно по всем лицам, ранее являвшимся залоговыми кредиторами, – стоимости предмета залога на день принятия решения арбитражного суда о передаче фонду соответствующего имущества; данные требования подлежат удовлетворению фондом в следующем порядке:

посредством распределения между лицами, ранее являвшимися залоговыми кредиторами, обязательства перед которыми к этому моменту не погашены, пропорционально размеру этих обязательств части выручки от реализации фондом помещений в объекте незавершенного строительства, кроме подлежащих передаче участникам строительства в соответствии с принятыми на себя фондом обязательствами; размер соответствующей части выручки устанавливается судом с учетом совокупного размера требований лиц, ранее являвшихся залоговыми кредиторами, к фонду, объема работ, необходимых для введения объекта незавершенного строительства в эксплуатацию, и иных обстоятельств, влияющих на расходы фонда в связи с участием в правоотношениях по поводу данного объекта; фонд, если это возможно с учетом этапа строительства и в соответствии с правилами (нормативами, регламентами), обеспечивающими безопасность объектов капитального строительства, должен принять меры по увеличению площади помещений в объекте незавершенного строительства таким образом, чтобы максимально удовлетворить за счет этих помещений требования лиц, ранее являвшихся залоговыми кредиторами, без ущерба для иных обязательств, связанных с завершением строительства;

лицам, ранее являвшимся залоговыми кредиторами по таким обязательствам застройщика, возникновение которых было определяющим условием для строительства многоквартирного дома (связанным с предоставлением объекта недвижимости, предоставлением денежных

средств в качестве кредита или инвестиций, без которых строительство не могло бы осуществиться), а также лицам, ранее являвшимся залоговыми кредиторами в силу закона по обязательствам застройщика передать им объекты долевого строительства, обязательства по оплате которых ими полностью исполнены, фонд, вне зависимости от реализации помещений в объекте незавершенного строительства, также выплачивает в порядке, предусмотренном пунктом 6 статьи 201¹⁰ Федерального закона «О несостоятельности (банкротстве)», если иной порядок не определен судом, сумму, устанавливаемую судом на основе равного для всех указанных лиц процентного отношения (но во всяком случае не выше пятидесяти процентов) к размеру их требований к фонду с учетом совокупного размера требований таких лиц, объема работ, необходимых для введения объекта незавершенного строительства в эксплуатацию, и иных обстоятельств, влияющих на расходы фонда в связи с участием в правоотношениях по поводу данного объекта; суд определяет срок внесения (выплаты) соответствующей суммы, а передача прав застройщика на соответствующее имущество фонду не обуславливается осуществлением такой выплаты;

соответствующие обязательства фонда признаются погашенными, если размер выплат в соответствии с двумя предшествующими абзацами настоящего Постановления достиг размера требований лица, ранее являвшегося залоговым кредитором застройщика, к фонду либо если этот размер не достигнут, но возможность реализации фондом помещений в объекте незавершенного строительства исчерпана, а выплата, если она предусмотрена в соответствии с предшествующим абзацем настоящего Постановления, осуществлена.

За лицами, ранее являвшимися залоговыми кредиторами, также сохраняется право на удовлетворение денежных требований в порядке процедуры банкротства застройщика в соответствующей очереди, с тем чтобы совокупное удовлетворение требований этих лиц фондом и в порядке процедуры банкротства не превысило сумму основной суммы долга и процентов по ранее обеспеченному залогом обязательству. В случае такого

превышения его сумма возвращается лицами, ранее являвшимися залоговыми кредиторами, фонду в пределах погашенных фондом обязательств перед ними.

Вывод о неконституционности частей 14 и 17 статьи 16 Федерального закона от 27 июня 2019 года № 151-ФЗ во взаимосвязи с пунктом 11 статьи 201¹⁵⁻² Федерального закона «О несостоятельности (банкротстве)» не может быть основанием для отмены решения о передаче соответствующему фонду, действующему в целях защиты прав граждан – участников долевого строительства, прав застройщика на соответствующее имущество и для его отказа от своих обязательств, а также препятствием для такой передачи прав фонду и принятия фондом на себя соответствующих обязательств.

5. Статья 5 Федерального закона «О несостоятельности (банкротстве)» предусматривает, что в целях данного Федерального закона под текущими платежами понимаются денежные обязательства, требования о выплате выходных пособий или об оплате труда лиц, работающих или работавших по трудовому договору, и обязательные платежи, возникшие после даты принятия заявления о признании должника банкротом, если иное не установлено данным Федеральным законом; возникшие после возбуждения производства по делу о банкротстве требования кредиторов об оплате поставленных товаров, оказанных услуг и выполненных работ являются текущими (пункт 1); требования кредиторов по текущим платежам не подлежат включению в реестр требований кредиторов, и кредиторы по текущим платежам при проведении процедур, применяемых в деле о банкротстве, не признаются лицами, участвующими в деле о банкротстве (пункт 2); удовлетворение требований кредиторов по текущим платежам в ходе процедур, применяемых в деле о банкротстве, производится в порядке, установленном данным Федеральным законом (пункт 3).

Как указывается в запросе Верховного Суда Российской Федерации, правовая природа текущих требований состоит в том, что контрагенты по соответствующим обязательствам вступают в отношения с заведомо несостоятельным лицом. Предполагается, что их имущественное

предоставление в пользу должника осуществляется в интересах всех реестровых кредиторов, направлено на необходимое функционирование организации, находящейся в процедуре несостоятельности. Осуществление подобного предоставления означает принятие упомянутыми контрагентами на себя и в интересах конкурсной массы повышенного (по сравнению с обычным оборотом) риска неполучения в будущем встречного исполнения, что, в свою очередь, обусловило их преференции в виде приоритетного удовлетворения требований в режиме текущих платежей в качестве общего правила (пункт 2 статьи 134 Федерального закона «О несостоятельности (банкротстве)»).

Означенным доводам корреспондируют и выводы Конституционного Суда Российской Федерации, сформулированные в Постановлении от 1 февраля 2022 года № 4-П, где, в частности, подчеркнута, что погашение вне очереди за счет конкурсной массы требований кредиторов по текущим платежам преимущественно перед кредиторами, чьи требования возникли до принятия заявления о признании должника банкротом, обусловлено отнесением, согласно статье 5 и пункту 2 статьи 134 Федерального закона «О несостоятельности (банкротстве)», к текущим платежам тех расходов в деле о банкротстве, которые обеспечивают саму возможность завершения конкурсного производства, достижения целей этой процедуры и расчета с конкурсными кредиторами. Кроме того, как указывал Конституционный Суд Российской Федерации (Постановление от 1 февраля 2022 года № 4-П; определения от 25 мая 2017 года № 1133-О, от 11 апреля 2019 года № 856-О, от 28 мая 2020 года № 1155-О и др.), законодатель в силу возложенных на него дискреционных полномочий – принимая во внимание характер и правовую природу текущих платежей, а равно то, что требования кредиторов по текущим платежам не подлежат включению в реестр требований кредиторов и кредиторы по текущим платежам при проведении соответствующих процедур не признаются лицами, участвующими в деле о банкротстве (пункт 2 статьи 5 данного Федерального закона), – вправе определить очередность удовлетворения требований кредиторов по текущим платежам, отличную от требований иных кредиторов. Эта правовая позиция в полной мере применима и к регулированию,

позволяющему изменить очередность удовлетворения требований кредиторов по текущим платежам, предусмотренную пунктом 2 статьи 134 данного Федерального закона, исходя из специфики таких требований, в частности когда их внеочередное удовлетворение направлено на защиту конституционных ценностей.

Как следует из содержания абзаца второго пункта 2 статьи 201¹⁵ и подпункта 1 пункта 8 статьи 201¹⁵⁻¹ Федерального закона «О несостоятельности (банкротстве)», в течение десяти дней со дня поступления заявления о намерении стать приобретателем земельного участка с находящимися на нем неотделимыми улучшениями конкурсный управляющий (внешний управляющий) представляет расчет суммы, необходимой для погашения задолженности по текущим платежам и требований кредиторов первой и второй очереди и определяемой в соответствии с пунктом 5 статьи 201¹⁰ данного Федерального закона на день направления заявления о намерении в арбитражный суд. Условием передачи объектов приобретателю в силу пункта 2 статьи 201¹⁵⁻¹ данного Федерального закона является в том числе выполнение требований, предусмотренных пунктом 5 его статьи 201¹⁰. Согласно же пункту 5 его статьи 201¹⁰, если имущества, которое остается у должника после передачи объекта незавершенного строительства, недостаточно для погашения текущих платежей, связанных с судебными расходами по делу о банкротстве, выплатой вознаграждения конкурсному управляющему, оплатой деятельности лиц, привлечение которых конкурсным управляющим для исполнения своих обязанностей в деле о банкротстве в соответствии с данным Федеральным законом является обязательным, требований кредиторов первой и второй очереди, участники строительства или третьи лица до рассмотрения арбитражным судом ходатайства о передаче объекта незавершенного строительства вправе внести в соответствии со статьей 201¹⁵ данного Федерального закона на специальный банковский счет должника денежные средства в размере превышения совокупного размера указанных текущих платежей и требований кредиторов первой и второй очереди над стоимостью имущества застройщика, которое остается у него после передачи объекта

незавершенного строительства, но не более десяти процентов стоимости прав застройщика на объект незавершенного строительства и земельный участок.

Такое регулирование обусловлено тем, что соответствующее имущество, оставаясь у застройщика, может рассматриваться как возможный источник погашения соответствующей задолженности, но при его переходе к приобретателю такая возможность утрачивается. Установление указанной дополнительной обязанности приобретателя призвано компенсировать для кредиторов, в том числе по предусмотренным этой нормой текущим платежам, утрату возможности рассчитывать на удовлетворение требований за счет реализации имущества. При этом в принципиальном плане соответствующая обязанность фонда, действующего в целях защиты прав граждан – участников долевого строительства, как приобретателя земельного участка с находящимися на нем неотделимыми улучшениями обусловлена тем же обстоятельством. Социальное предназначение такого рода фондов состоит прежде всего в удовлетворении потребности граждан в жилье, комплексное удовлетворение имущественных притязаний всех участников отношений по поводу строительства многоквартирного дома сюда не относится. Не предусмотрено и извлечение фондами экономической выгоды из этой своей деятельности. Тем не менее, поскольку передача фонду земельного участка с находящимися на нем неотделимыми улучшениями является правовым средством решения его основной задачи, из этого проистекает и распространение на него обязанности, установленной пунктом 5 статьи 201¹⁰ Федерального закона «О несостоятельности (банкротстве)».

В то же время из приведенных положений следует, что на приобретателя земельного участка с находящимися на нем неотделимыми улучшениями возлагается обязанность по погашению только части текущих платежей, которые согласно абзацу второму пункта 2 статьи 134 Федерального закона «О несостоятельности (банкротстве)» относятся к первой очереди текущих платежей. Не погашенными им в таком порядке остаются требования кредиторов второй и последующих очередностей удовлетворения текущих платежей, в том числе: работников застройщика по

требованиям о выплате текущей заработной платы; лиц, привлекавшихся после возбуждения дела о банкротстве для подрядных работ в целях завершения строительства (до принятия приобретателем решения о намерении приобрести права застройщика); лиц, оказывавших услуги, без которых невозможны нормальное проведение процедур банкротства и сохранность объекта незавершенного строительства (в частности, охранные организации, энергоснабжающие компании, субъекты, предоставившие помещения для работы управляющего с документами и участниками строительства), и т.д.

Иными словами, деятельность соответствующих кредиторов застройщика, в отношении имущества которого (земельный участок с находящимися на нем неотделимыми улучшениями) имеется приобретатель, направлена на проведение отдельных мероприятий по строительству объекта, обеспечение его сохранности, надлежащее осуществление процедур банкротства, что также содействует успешному завершению строительства. Поэтому справедливым был бы учет интересов кредиторов по этим требованиям в рамках процедур, в которые вовлекается и фонд, действующий в целях защиты прав граждан.

Отсутствие гарантий погашения требований кредиторов по текущим платежам преимущественно перед кредиторами, чьи требования возникли до принятия заявления о признании должника банкротом, по сути, лишает кредиторов по текущим платежам, не относящимся к первой очереди удовлетворения текущих платежей, права на возмещение за счет имущества застройщика. Вместе с тем хотя бы в некоторых ситуациях при сохранении соответствующих объектов в собственности (владении) застройщика и с учетом всей совокупности требований к нему, в том числе обеспеченных залогом, такие кредиторы сохраняли бы действительную возможность вернуть долг или по крайней мере сопоставимую с ним сумму.

Тем не менее требования кредиторов по текущим платежам подлежат удовлетворению из имущества самого должника и тем самым не могут считаться требованиями, удовлетворение которых гарантировано. В случае,

если имущества застройщика-должника недостаточно, в результате чего удовлетворение требований кредиторов по текущим платежам за счет его реализации становится невозможным, передача имущества должника соответствующему фонду, по существу, не является фактором, ухудшающим положение кредиторов по текущим платежам, а потому не может создавать дополнительные гарантии удовлетворения требований кредиторов по текущим платежам, которые, вступая в данные правоотношения, несут сопряженные с этим риски. Необходимость соблюдать баланс интересов всех участников данных правоотношений не может пониматься как предопределяющая предоставление упомянутым кредиторам гарантий удовлетворения их требований в ситуации, когда, как будет установлено судом, такое удовлетворение не было бы получено, даже если бы имущество не было передано фонду.

С другой стороны, по смыслу статьи 75¹ Конституции Российской Федерации о защите достоинства граждан и уважении человека труда, обеспечении социального партнерства, экономической и социальной солидарности, а также с учетом положения ее статьи 37 (часть 3) о праве на вознаграждение за труд удовлетворение требования об оплате труда работников застройщика, работающих или работавших (после даты принятия заявления о признании должника банкротом) по трудовому договору непосредственно на том объекте строительства, который передан фонду, действующему в интересах защиты прав граждан – участников долевого строительства, должно осуществляться и безотносительно к указанному выше обстоятельству. Тем более есть основания презюмировать, что трудовой вклад работников объективно увеличивает степень готовности объекта и тем самым сокращает расходы приобретателя на завершение его строительства, и куда меньше оснований ожидать и требовать от работников быстрого реагирования на изменившиеся экономические обстоятельства в случае начала банкротства их работодателя – застройщика.

Кроме того, в силу статьи 1079 ГК Российской Федерации строительная и иная связанная с нею деятельность связана с повышенной

опасностью для окружающих. Приостановка строительства, в том числе в связи с началом банкротства застройщика, если она не сопровождается надлежащими мерами безопасности, которые могут требовать и финансовых затрат, способна влечь возникновение угроз. Конституционный Суд Российской Федерации исходит из того, что согласно абзацу второму пункта 1 статьи 134 Федерального закона «О несостоятельности (банкротстве)», который применяется с учетом Постановления Конституционного Суда Российской Федерации от 1 февраля 2022 года № 4-П, в случае, если прекращение деятельности организации должника или ее структурных подразделений может повлечь за собой техногенные и (или) экологические катастрофы либо гибель людей, вне очереди преимущественно перед любыми другими требованиями кредиторов по текущим платежам также погашаются расходы на проведение мероприятий по недопущению возникновения указанных последствий. Соответственно, возложение на приобретателя земельного участка с находящимися на нем неотделимыми улучшениями обязанности по погашению тех текущих платежей, которые согласно абзацу второму пункта 2 статьи 134 данного Федерального закона относятся к первой их очереди, тем более не может исключать обязанность по погашению такого рода внеочередных текущих платежей.

Таким образом, пункт 5 статьи 201¹⁰, абзац второй пункта 2 статьи 201¹⁵, подпункт 1 пункта 8 статьи 201¹⁵⁻¹ Федерального закона «О несостоятельности (банкротстве)» не соответствуют статьям 19 (часть 1), 34 (часть 1) и 35 (части 1 и 3) Конституции Российской Федерации в той мере, в какой в системе действующего правового регулирования ими не допускается погашение требований кредиторов по текущим платежам, не относящихся к первой очереди удовлетворения текущих платежей, о возмещении расходов, обеспечивающих завершение конкурсного производства, за счет фонда, действующего в целях защиты прав граждан – участников долевого строительства, являющегося приобретателем объектов застройщика в рамках дела о банкротстве, если из обстоятельств дела, включая объем требований к застройщику, в том числе обеспеченных залогом, не следует, что сумма

долга или по крайней мере значительная ее часть не была бы получена кредиторами по текущим платежам, даже если бы имущество не было бы передано фонду, а в части текущих платежей для удовлетворения требований об оплате труда работников застройщика, работающих или работавших (после даты принятия заявления о признании должника банкротом) по трудовому договору непосредственно на том объекте незавершенного строительства, который передан фонду, – вне зависимости от этого условия.

Федеральному законодателю надлежит внести в правовое регулирование изменения, вытекающие из данного вывода Конституционного Суда Российской Федерации.

Исходя из изложенного и руководствуясь статьями 47¹, 68, 71, 72, 74, 75, 78, 79, 80, 100 и 104 Федерального конституционного закона «О Конституционном Суде Российской Федерации», Конституционный Суд Российской Федерации

п о с т а н о в и л :

1. Признать части 14 и 17 статьи 16 Федерального закона «О внесении изменений в Федеральный закон «Об участии в долевом строительстве многоквартирных домов и иных объектов недвижимости и о внесении изменений в некоторые законодательные акты Российской Федерации» и отдельные законодательные акты Российской Федерации» во взаимосвязи с пунктом 11 статьи 201¹⁵⁻² Федерального закона «О несостоятельности (банкротстве)» не соответствующими статьям 1 (часть 1), 2, 17 (часть 1), 18, 19 (часть 1), 35 (части 1 и 3), 55 (часть 3) и 75¹ Конституции Российской Федерации в той мере, в какой они в системе действующего правового регулирования не предусматривают необходимых правовых гарантий защиты прав кредиторов, не являющихся участниками строительства, при прекращении их залоговых прав в связи с передачей земельного участка, объекта незавершенного строительства фонду, действующему в целях защиты прав граждан – участников долевого строительства, в рамках дела о банкротстве застройщика.

2. Признать пункт 5 статьи 201¹⁰, абзац второй пункта 2 статьи 201¹⁵, подпункт 1 пункта 8 статьи 201¹⁵⁻¹ Федерального закона «О несостоятельности (банкротстве)» не соответствующими статьям 19 (часть 1), 34 (часть 1) и 35 (части 1 и 3) Конституции Российской Федерации в той мере, в какой в системе действующего правового регулирования ими не допускается погашение требований кредиторов по текущим платежам, не относящихся к первой очереди удовлетворения текущих платежей, о возмещении расходов, обеспечивающих завершение конкурсного производства, за счет фонда, действующего в целях защиты прав граждан – участников долевого строительства, являющегося приобретателем объектов застройщика в рамках дела о банкротстве, если из обстоятельств дела, включая объем требований к застройщику, в том числе обеспеченных залогом, не следует, что сумма долга или по крайней мере значительная ее часть не была бы получена кредиторами по текущим платежам, даже если бы имущество не было бы передано фонду, а в части текущих платежей для удовлетворения требований об оплате труда работников застройщика, работающих или работавших (после даты принятия заявления о признании должника банкротом) по трудовому договору непосредственно на том объекте незавершенного строительства, который передан фонду, – вне зависимости от этого условия.

3. Прекратить производство по настоящему делу в части, касающейся проверки конституционности подпунктов 3 и 3¹ пункта 1 статьи 201¹ Федерального закона «О несостоятельности (банкротстве)».

4. Федеральному законодателю надлежит – исходя из требований Конституции Российской Федерации и с учетом правовых позиций Конституционного Суда Российской Федерации – внести в действующее правовое регулирование изменения, вытекающие из настоящего Постановления.

Впредь до внесения соответствующих изменений части 14 и 17 статьи 16 Федерального закона «О внесении изменений в Федеральный закон «Об участии в долевом строительстве многоквартирных домов и иных объектов

недвижимости и о внесении изменений в некоторые законодательные акты Российской Федерации» и отдельные законодательные акты Российской Федерации» во взаимосвязи с пунктом 11 статьи 201¹⁵⁻² Федерального закона «О несостоятельности (банкротстве)» применяются судами с учетом следующего.

У лиц, ранее являвшихся залоговыми кредиторами застройщика, перед которыми у фонда, действующего в целях защиты прав граждан – участников долевого строительства, не возникли обязательства по предоставлению помещений, в связи с прекращением залога возникает право требования к фонду, ставшему приобретателем прав застройщика на соответствующее имущество, в размере основной суммы задолженности по обеспеченному залогом обязательству и причитающихся процентов, без возобновления начисления процентов, но не более – совокупно по всем лицам, ранее являвшимся залоговыми кредиторами, – стоимости предмета залога на день принятия решения арбитражного суда о передаче фонду соответствующего имущества; данные требования подлежат удовлетворению фондом в следующем порядке:

посредством распределения между лицами, ранее являвшимися залоговыми кредиторами, обязательства перед которыми к этому моменту не погашены, пропорционально размеру этих обязательств части выручки от реализации фондом помещений в объекте незавершенного строительства, кроме подлежащих передаче участникам строительства в соответствии с принятыми на себя фондом обязательствами; размер соответствующей части выручки устанавливается судом с учетом совокупного размера требований лиц, ранее являвшихся залоговыми кредиторами, к фонду, объема работ, необходимых для введения объекта незавершенного строительства в эксплуатацию, и иных обстоятельств, влияющих на расходы фонда в связи с участием в правоотношениях по поводу данного объекта; фонд, если это возможно с учетом этапа строительства и в соответствии с правилами (нормативами, регламентами), обеспечивающими безопасность объектов капитального строительства, должен принять меры по увеличению площади

помещений в объекте незавершенного строительства таким образом, чтобы максимально удовлетворить за счет этих помещений требования лиц, ранее являвшихся залоговыми кредиторами, без ущерба для иных обязательств, связанных с завершением строительства;

лицам, ранее являвшимся залоговыми кредиторами по таким обязательствам застройщика, возникновение которых было определяющим условием для строительства многоквартирного дома (связанным с предоставлением объекта недвижимости, предоставлением денежных средств в качестве кредита или инвестиций, без которых строительство не могло бы осуществиться), а также лицам, ранее являвшимся залоговыми кредиторами в силу закона по обязательствам застройщика передать им объекты долевого строительства, обязательства по оплате которых ими полностью исполнены, фонд, вне зависимости от реализации помещений в объекте незавершенного строительства, также выплачивает в порядке, предусмотренном пунктом 6 статьи 201¹⁰ Федерального закона «О несостоятельности (банкротстве)», если иной порядок не определен судом, сумму, устанавливаемую судом на основе равного для всех указанных лиц процентного отношения (но во всяком случае не выше пятидесяти процентов) к размеру их требований к фонду с учетом совокупного размера требований таких лиц, объема работ, необходимых для введения объекта незавершенного строительства в эксплуатацию, и иных обстоятельств, влияющих на расходы фонда в связи с участием в правоотношениях по поводу данного объекта; суд определяет срок внесения (выплаты) соответствующей суммы, а передача прав застройщика на соответствующее имущество фонду не обуславливается осуществлением такой выплаты;

соответствующие обязательства фонда признаются погашенными, если размер выплат в соответствии с двумя предшествующими абзацами настоящего Постановления достиг размера требований лица, ранее являвшегося залоговым кредитором застройщика, к фонду либо если этот размер не достигнут, но возможность реализации фондом помещений в

объекте незавершенного строительства исчерпана, а выплата, если она предусмотрена в соответствии с предшествующим абзацем настоящего Постановления, осуществлена.

За лицами, ранее являвшимися залоговыми кредиторами, также сохраняется право на удовлетворение денежных требований в порядке процедуры банкротства застройщика в соответствующей очереди, с тем чтобы совокупное удовлетворение требований этих лиц фондом и в порядке процедуры банкротства не превысило сумму основной суммы долга и процентов по ранее обеспеченному залогом обязательству. В случае такого превышения его сумма возвращается лицами, ранее являвшимися залоговыми кредиторами, фонду в пределах погашенных фондом обязательств перед ними.

Вывод о неконституционности частей 14 и 17 статьи 16 Федерального закона от 27 июня 2019 года № 151-ФЗ во взаимосвязи с пунктом 11 статьи 201¹⁵⁻² Федерального закона «О несостоятельности (банкротстве)» не может быть основанием для отмены решения о передаче соответствующему фонду, действующему в целях защиты прав граждан – участников долевого строительства, прав застройщика на соответствующее имущество и для его отказа от своих обязательств, а также препятствием для такой передачи прав фонду и принятия фондом на себя соответствующих обязательств.

5. Правоприменительные решения по делу гражданки Шалимовой Анны Николаевны, основанные на положениях, признанных настоящим Постановлением не соответствующими Конституции Российской Федерации, подлежат пересмотру в установленном порядке.

6. Настоящее Постановление окончательно, не подлежит обжалованию, вступает в силу со дня официального опубликования, действует непосредственно и не требует подтверждения другими органами и должностными лицами.

7. Настоящее Постановление подлежит незамедлительному опубликованию в «Российской газете», «Собрании законодательства

Российской Федерации» и на «Официальном интернет-портале правовой информации» (www.pravo.gov.ru)

№ 34-П



Конституционный Суд
Российской Федерации