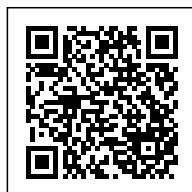




# КС ЗАЩИТИЛ ПРАВА ЗАЛОГОВЫХ КРЕДИТОРОВ

*Posted on 25.07.2022*



Конституционный суд РФ [предписал](#) внести изменения в законодательство о банкротстве и иные нормы, регулирующие участие в долевом строительстве недвижимости. Поводом стали запрос Верховного суда РФ и жалоба жительницы Краснодарского края, которой не выплатили компенсацию как кредитору обанкротившегося застройщика.

Из материалов дела следует, что заявительница Анна Шалимова, а также залогодержатели имущества из Уфы и Перми столкнулись с одинаковой проблемой — после признания застройщика банкротом имущество последнего было передано фонду защиты прав дольщиков, а финансировавшие строительство кредиторы остались ни с чем. После этого Шалимова безуспешно отстаивала в судах разных инстанций свои имущественные права залогового кредитора в связи с прекращением у нее права залога. А группа залогодержателей из других городов дошли до ВС с жалобой на то, что вследствие одного лишь факта такой передачи заложенного имущества они не должны быть лишены своих залоговых прав.

Заявители указали, что закрепленное в законе требование передавать незавершенный объект другому лицу для завершения строительства только после погашения требований залоговых кредиторов либо с их согласия не действует с июня 2019 года, когда было введено условие о переходе на проектное финансирование и использование эскроу-счетов. В итоге истцы, кредитовавшие застройщиков задолго до этого времени, при передаче долгостроя фонду оказались лишены возможности согласовать такие действия, а также получить справедливую денежную компенсацию.

Чтобы разобраться в этой проблеме, ВС направил запрос в КС. Также, не сумев одержать победу в судах общей юрисдикции, в КС обратилась и Шалимова, указав, что законодательное регулирование данного вопроса приводит к дискриминации граждан, заключивших договор участия в долевом строительстве, в зависимости от вида объекта недвижимости — жилое или нежилое помещение, и нарушает права залоговых кредиторов, не предусматривая какого-либо удовлетворения их требований. Также КС попросили разъяснить нормы о порядке погашения требований кредиторов по всем текущим платежам за счет средств фонда защиты прав дольщиков.

КС согласился, что действующее правовое регулирование не соответствует Конституции РФ, поскольку вводимые ограничения прав владения, пользования и распоряжения имуществом не должны ограничивать пределы применения конституционных норм о защите частной собственности.

Кроме того, как пояснил КС, с жилым помещением связаны не только имущественные интересы гражданина, но и конституционные гарантии права на жилище, реализовать которое можно в том числе через участие в долевом строительстве. При этом введение нового регулирования, регламентирующего порядок передачи долгостроя фондам, и распространение его на ранее возникшие правоотношения ухудшает положение залоговых кредиторов. В этом

случае они могут претендовать на удовлетворение своих требований исключительно в общей процедуре банкротства только при наличии у застройщика иного имущества. Следовательно, установил КС, оспариваемые законоположения, не предусматривающие защиту прав кредиторов, не соответствуют Конституции.

Отвечая на второй вопрос, КС разъяснил, что требования кредиторов по текущим платежам подлежат удовлетворению из имущества самого должника.

В итоге КС пришел к выводу, что положения закона «О несостоятельности (банкротстве)» не соответствуют Конституции РФ в той мере, в какой они не допускают возмещение фондом расходов, обеспечивающих завершение конкурсного производства, если из дела не следует, что сумма долга не была бы получена кредиторами по текущим платежам, даже если имущество не было бы передано фонду.

Федеральному законодателю было предписано внести в законы соответствующие изменения. Решения по делу Шалимовой подлежат пересмотру.

Сообщение [КС защитил права залоговых кредиторов](#) появились сначала на [legal.report](#).

