



ОПРЕДЕЛЕНИЕ

КОНСТИТУЦИОННОГО СУДА РОССИЙСКОЙ ФЕДЕРАЦИИ

по запросу Высшего Арбитражного Суда Российской Федерации о проверке конституционности части 3 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» и пункта 1 статьи 131 Федерального закона «О несостоятельности (банкротстве)»

город Санкт-Петербург

14 января 2014 года

Конституционный Суд Российской Федерации в составе Председателя В.Д.Зорькина, судей К.В.Арановского, А.И.Бойцова, Н.С.Бондаря, Г.А.Гаджиева, Л.М.Жарковой, Г.А.Жилина, С.М.Казанцева, М.И.Клеандрова, С.Д.Князева, А.Н.Кокотова, Л.О.Красавчиковой, С.П.Маврина, Н.В.Мельникова, Ю.Д.Рудкина, Н.В.Селезнева, О.С.Хохряковой, В.Г.Ярославцева,

заслушав заключение судьи М.И.Клеандрова, проводившего на основании статьи 41 Федерального конституционного закона «О Конституционном Суде Российской Федерации» предварительное изучение запроса Высшего Арбитражного Суда Российской Федерации,

у с т а н о в и л :

1. Между ООО «Торговое предприятие «Универсал-Авто» (застройщик) и гражданкой Н.С.Илюшиной (участник долевого

строительства) 3 марта 2008 года был заключен, а 25 марта 2008 года зарегистрирован в установленном законом порядке договор участия в долевом строительстве, в соответствии с которым застройщик обязался передать Н.С.Илюшиной в собственность однокомнатную квартиру общей площадью предварительно 47,4 кв. м, а Н.С.Илюшина – уплатить застройщику 2 232 540 рублей. Обязанность по уплате денежных средств ею была исполнена.

По соглашению от 20 мая 2008 года сторонами договор участия в долевом строительстве был расторгнут и предусмотрен возврат уплаченных денежных средств.

В 2009 году в отношении ООО «Торговое предприятие «Универсал-Авто» была введена процедура наблюдения, а в 2010 году – процедура внешнего управления. В ходе внешнего управления Н.С.Илюшина в связи с неисполнением застройщиком обязательств по возврату денежных средств предъявила в Арбитражный суд Краснодарского края денежное требование в размере 2 232 540 рублей, которое определением данного суда от 11 октября 2010 года было включено в третью очередь реестра требований кредиторов.

Позднее Н.С.Илюшина обратилась в тот же суд с заявлением, в котором просила свое требование в размере 2 232 540 рублей признать обеспеченным залогом имущества должника, а также включить в реестр требований кредиторов ООО «Торговое предприятие «Универсал-Авто» сумму процентов за пользование чужими денежными средствами.

Удовлетворяя это заявление, суды первой и апелляционной инстанций исходили из того, что требования участника долевого строительства являются обеспеченными залогом имущества должника в силу пункта 1 части 2 статьи 12¹ Федерального закона «Об участии в долевом строительстве многоквартирных домов и иных объектов недвижимости и о внесении изменений в некоторые законодательные акты Российской Федерации» (в редакции Федерального закона от 18 июля 2006 года № 111-ФЗ) (определение Арбитражного суда Краснодарского края от

10 ноября 2011 года и постановление Пятнадцатого арбитражного апелляционного суда от 12 апреля 2012 года), однако при этом они не указали конкретное залоговое имущество, обеспечивающее денежное требование Н.С.Илюшиной, и не установили его наличие у должника, а также не учли, что право на квартиру, являющуюся предметом залога, признано судом общей юрисдикции за другим лицом.

Отменяя судебные акты судов первой и апелляционной инстанций и отказывая в признании за Н.С.Илюшиной статуса залогового кредитора, Федеральный арбитражный суд Северо-Кавказского округа в постановлении от 29 июня 2012 года, исходя из положений параграфа 7 главы IX Федерального закона «О несостоятельности (банкротстве)», сделал вывод о прекращении залога.

Коллегия судей Высшего Арбитражного Суда Российской Федерации, рассмотрев заявление Н.С.Илюшиной о пересмотре постановления от 29 июня 2012 года в порядке надзора, 27 февраля 2013 года вынесла определение о передаче дела в Президиум Высшего Арбитражного Суда Российской Федерации, в частности на том основании, что вывод суда кассационной инстанции о прекращении залога с момента применения к должнику правил параграфа 7 главы IX Федерального закона «О несостоятельности (банкротстве)» не основан на нормах данного Федерального закона.

Придя к выводу о том, что подлежащие применению при рассмотрении данного дела часть 3 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» об обеспечении исполнения обязательств по договору долевого участия залогом и пункт 1 статьи 131 Федерального закона «О несостоятельности (банкротстве)» об имуществе, составляющем конкурсную массу, противоречат статьям 19 (части 1 и 2) и 35 (часть 1) Конституции Российской Федерации, Президиум Высшего Арбитражного Суда Российской Федерации

приостановил надзорное производство по данному делу и обратился в Конституционный Суд Российской Федерации с запросом о проверке их конституционности (определение от 14 мая 2013 года).

Запрос Высшего Арбитражного Суда Российской Федерации датирован 22 июля 2013 года, подписан Председателем данного суда. Согласно почтовым штемпелям пакеты с соответствующим комплектом экземпляров данного запроса были приняты предприятием связи (Московским почтамтом) 5 ноября 2013 года. В Конституционный Суд Российской Федерации пакеты поступили 11 ноября 2013 года.

Заявитель утверждает, что часть 3 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», исключая из состава заложенного имущества жилые (нежилые) помещения, не являющиеся объектом договоров долевого участия, а также переданные другим участникам долевого строительства (имеющим к застройщику требование о передаче жилого помещения), лишает тем самым участников долевого строительства, имеющих денежные требования к застройщику, гарантированной защиты. Заявитель считает, что в целях реализации конституционной гарантии охраны права частной собственности залог должен распространяться на помещения в многоквартирном доме, которые не являются объектом договоров долевого участия в строительстве.

Применение пункта 1 статьи 131 Федерального закона «О несостоятельности (банкротстве)», по мнению заявителя, создает ситуацию, при которой кредиторы-дольщики, чьи иски о признании права собственности на помещения (или недостроенные помещения) удовлетворены судом, изымают на основании судебных решений имущество из конкурсной массы, а те кредиторы-дольщики, которые обращаются за установлением денежных требований в реестре кредиторов застройщика, не получают удовлетворения, поскольку право

на имущество, которое могло входить в конкурсную массу, признано за иными гражданами; тем самым не обеспечивается охрана их права частной собственности; соответственно, оспариваемое регулирование нарушает конституционный принцип равенства, реализуемый при банкротстве за счет возможности равного удовлетворения требований участников долевого строительства как кредиторов одной очереди; признание судом права одного из кредиторов на имущество должника не должно препятствовать включению арбитражным судом, рассматривающим заявления иных кредиторов, этого имущества в конкурсную массу.

2. Конституционный Суд Российской Федерации, изучив представленные материалы, не находит оснований для принятия данного запроса к рассмотрению.

В соответствии с положениями гражданского законодательства, в том числе нормами главы 23 ГК Российской Федерации, в целях защиты прав и законных интересов тех или иных категорий лиц законодатель вправе устанавливать конкретные гарантии, в том числе обеспечивать исполнение обязательств перед данными лицами различными способами – и предусмотренными законом, и определяемыми в договоре (пункт 1 статьи 329). Так, статья 13 Федерального закона «Об участии в долевом строительстве многоквартирных домов и иных объектов недвижимости и о внесении изменений в некоторые законодательные акты Российской Федерации» регламентирует обеспечение залогом исполнения обязательств застройщика по договору участия в долевом строительстве.

Согласно части 3 этой статьи с даты получения застройщиком в порядке, установленном законодательством о градостроительной деятельности, разрешения на ввод в эксплуатацию многоквартирного дома и (или) иного объекта недвижимости, строительство (создание) которых было осуществлено с привлечением денежных средств участников долевого строительства, и до даты передачи объекта долевого строительства в порядке, установленном статьей 8 данного Федерального

закон, такой объект долевого строительства считается находящимся в залоге у участника долевого строительства; при этом жилые и (или) нежилые помещения, входящие в состав данных многоквартирного дома и (или) иного объекта недвижимости и не являющиеся объектами долевого строительства, не считаются находящимися в залоге с даты получения застройщиком указанного разрешения.

Такое правовое регулирование позволяет обеспечивать исполнение обязательств застройщика перед участником долевого строительства непосредственно за счет имущества, которое является предметом договора участия в долевом строительстве, заключенного с этим лицом, и направлено на соблюдение баланса интересов всех участников долевого строительства.

При этом необходимо учитывать, что залогом обеспечивается не только обязательство застройщика по передаче участнику долевого строительства объекта долевого строительства, – в соответствии с пунктом 1 части 1 статьи 12¹ Федерального закона «Об участии в долевом строительстве многоквартирных домов и иных объектов недвижимости и о внесении изменений в некоторые законодательные акты Российской Федерации» (в ныне действующей редакции) залогом обеспечивается и исполнение обязательства застройщика по возврату денежных средств, внесенных участником долевого строительства, в случаях, предусмотренных данным Федеральным законом (в частности, при расторжении договора – статья 9) и (или) договором.

Таким образом, оспариваемые положения Федерального закона «Об участии в долевом строительстве многоквартирных домов и иных объектов недвижимости и о внесении изменений в некоторые законодательные акты Российской Федерации», устанавливающие гарантии защиты прав, законных интересов и имущества участников долевого строительства, не могут расцениваться как нарушающие конституционные права и свободы, указанные в запросе.

Что касается пункта 1 статьи 131 Федерального закона «О несостоятельности (банкротстве)», согласно которому все имущество должника, имеющееся на дату открытия конкурсного производства и выявленное в ходе конкурсного производства, составляет конкурсную массу, то сам по себе он направлен на обеспечение возможности максимального удовлетворения требований кредиторов должника, не содержит каких-либо ограничений или предпочтений в отношении отдельных групп кредиторов и с учетом положений главы III¹ «Оспаривание сделок должника» данного Федерального закона также не может расцениваться как нарушающий какие-либо конституционные права и свободы. При этом необходимо учитывать, что разрешение споров о том, входит ли конкретное имущество в конкурсную массу должника, о возврате имущества в конкурсную массу относится к компетенции суда, рассматривающего дело о банкротстве, который, однако, при этом связан требованием об обязательной силе вступившего в силу судебного решения, определившего правовой режим того или иного имущества.

Исходя из изложенного и руководствуясь пунктом 2 части первой статьи 43 и частью первой статьи 79 Федерального конституционного закона «О Конституционном Суде Российской Федерации», Конституционный Суд Российской Федерации

о п р е д е л и л :

1. Отказать в принятии к рассмотрению запроса Высшего Арбитражного Суда Российской Федерации, поскольку он не отвечает требованиям Федерального конституционного закона «О Конституционном Суде Российской Федерации», в соответствии с которыми такого рода обращения в Конституционный Суд Российской Федерации признаются допустимыми.

2. Определение Конституционного Суда Российской Федерации по данному запросу окончательно и обжалованию не подлежит.

3. Настоящее Определение подлежит опубликованию на «Официальном интернет-портале правовой информации» (www.pravo.gov.ru) и в «Вестнике Конституционного Суда Российской Федерации».

Председатель
Конституционного Суда
Российской Федерации

№ 2-О



В.Д.Зорькин