

Автор: Старший помощник прокурора города Картамышева Ю.С.
22.02.2022 16:31

Принято постановление Конституционного Суда РФ от 03.02.2022 N 5-П "По делу о проверке конституционности положений пункта 1 статьи 61.2 и пункта 11 статьи 189.40 Федерального закона "О несостоятельности (банкротстве)" в связи с жалобой гражданина С.В. Кузьмина".

Гражданин купил у банка квартиру примерно за 2 месяца до того, как в отношении продавца приняли меры по предупреждению банкротства. Суды признали сделку недействительной, так как по ней цена недвижимости была в разы дешевле ее рыночной стоимости. Гражданина обязали вернуть квартиру, а банк - деньги.

Затем гражданин попросил суд включить в реестр требований кредиторов банка уплаченную сумму. Кассация сочла, что эти деньги нужно выплатить физлицу за счет имущества, которое останется после того, как банк погасит требования "реестровых" кредиторов.

Гражданин обратился в КС РФ. По мнению заявителя, из-за того, что кредитная организация вправе оспаривать свои сделки, его лишают единственного пригодного жилья. При этом гражданин - незаинтересованное по отношению к банку лицо.

КС РФ среди прочего отметил: когда применяют последствия недействительности сделки, подразумевают, что покупатель после возврата денег может приобрести другое жилье (пусть и менее ценное). Однако это едва ли возможно при банкротстве.

Возврат имущества в конкурсную массу сразу не восстанавливает положение кредитора, которое было на момент исполнения сделки. Более того, в ряде случаев шансов получить деньги мало. Из-за этого у гражданина могут, по сути, бесплатно изъять единственное пригодное жилье для передачи в конкурсную массу.

В Законе о банкротстве нет специальной нормы об очередности удовлетворения требований, которая могла бы повысить вероятность того, что гражданин получит средства за жилье. Законодателю нужно исправить ситуацию.

Автор: Старший помощник прокурора города Картамышева Ю.С.
22.02.2022 16:31

До того как внесут изменения, при продаже единственного пригодного жилья с торгов вырученные деньги нужно передавать покупателю по недействительной сделке. Речь идет о сумме, которую гражданин заплатил за эту недвижимость. Остальную часть средств необходимо направить в конкурсную массу.

Гражданин может пользоваться жильем до того момента, пока не получит деньги, а также в течение разумного срока после этого (его установит суд). О данном праве следует уведомить участников торгов.