



Именем
Российской Федерации

ПОСТАНОВЛЕНИЕ КОНСТИТУЦИОННОГО СУДА РОССИЙСКОЙ ФЕДЕРАЦИИ

по делу о проверке конституционности пункта 1 статьи 250
Гражданского кодекса Российской Федерации в связи с жалобой
гражданина В.В.Шеставина

город Санкт-Петербург

16 мая 2023 года

Конституционный Суд Российской Федерации в составе Председателя
В.Д.Зорькина, судей 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 (пункт «а» части 4) Конституции
Российской Федерации, пунктом 3 части первой, частями третьей и
четвертой статьи 3, частью первой статьи 21, статьями 36, 47¹, 74, 86, 96, 97 и
99 Федерального конституционного закона «О Конституционном Суде
Российской Федерации»,

рассмотрел в заседании без проведения слушания дело о проверке
конституционности пункта 1 статьи 250 ГК Российской Федерации.

Поводом к рассмотрению дела явилась жалоба гражданина
В.В.Шеставина.

Основанием к рассмотрению дела явилась обнаружившаяся неопределенность в вопросе о том, соответствует ли Конституции Российской Федерации оспариваемое заявителем положение.

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

у с т а н о в и л :

1. Согласно пункту 1 статьи 250 ГК Российской Федерации при продаже доли в праве общей собственности постороннему лицу остальные участники долевой собственности имеют преимущественное право покупки продаваемой доли по цене, за которую она продается, и на прочих равных условиях, кроме случая продажи с публичных торгов, а также случаев продажи доли в праве общей собственности на земельный участок собственником части расположенного на таком земельном участке здания или сооружения либо собственником помещения в указанных здании или сооружении (абзац первый); публичные торги для продажи доли в праве общей собственности при отсутствии согласия на это всех участников долевой собственности могут проводиться в случаях, предусмотренных частью второй статьи 255 данного Кодекса, и в иных случаях, предусмотренных законом (абзац второй).

1.1. Конституционность приведенного законоположения оспаривает гражданин В.В.Шестакин.

Как следует из представленных материалов, определением Арбитражного суда Архангельской области от 14 октября 2021 года в рамках дела о банкротстве гражданина Т. было удовлетворено требование другого участника долевой собственности о переводе на него прав и обязанностей покупателя по договору купли-продажи 1/8 доли в праве общей долевой собственности на земельный участок (площадью 1 500 кв.м) и 1/8 доли в праве общей долевой собственности на расположенный на нем жилой дом (площадью 88 кв.м), заключенному финансовым

управляющим от имени должника с В.В.Шеставиным. При этом суд установил, что право на указанное недвижимое имущество признано за должником в результате раздела совместно нажитого имущества супругов, который был произведен судом по заявлению финансового управляющего должника; спорное имущество реализовано путем продажи с публичных торгов за 2 550 руб. и 15 000 руб. соответственно (начальная цена доли в праве собственности на земельный участок определена в размере 26 000 руб.); победителем торгов признан В.В.Шеставин. На основании установленных фактических обстоятельств данного дела суд пришел к выводу о том, что принудительный характер торгов в рамках реализации имущества гражданина-должника не исключает права иных участников общей долевой собственности на реализацию ими преимущественного права приобретения доли в праве общей долевой собственности на недвижимое имущество, в том числе и в случае заключения договора купли-продажи такой доли путем проведения торгов.

Указанное решение в данной части оставлено без изменения постановлениями Четырнадцатого арбитражного апелляционного суда от 3 февраля 2022 года и Арбитражного суда Северо-Западного округа от 31 марта 2022 года. Определением судьи Верховного Суда Российской Федерации от 20 июня 2022 года В.В.Шеставину отказано в передаче кассационной жалобы для рассмотрения в судебном заседании Судебной коллегии по экономическим спорам Верховного Суда Российской Федерации, с чем согласился заместитель Председателя Верховного Суда Российской Федерации (письмо от 18 августа 2022 года). При этом суды со ссылкой на пункт 18 Обзора судебной практики Верховного Суда Российской Федерации № 3 (2020), утвержденного Президиумом Верховного Суда Российской Федерации 25 ноября 2020 года, указали на необходимость предоставления участнику долевой собственности на недвижимое имущество возможности воспользоваться преимущественным правом покупки.

1.2. По мнению заявителя, оспариваемое законоположение не соответствует статьям 19, 35, 40, 46, 47, 55 и 123 Конституции Российской Федерации в той мере, в какой оно предоставляет участнику общей долевой собственности преимущество на заключение договора купли-продажи доли, реализуемой на публичных торгах в рамках процедуры банкротства гражданина, перед победителем данных торгов.

Таким образом, с учетом предписаний статей 36, 74, 96 и 97 Федерального конституционного закона «О Конституционном Суде Российской Федерации» предметом рассмотрения Конституционного Суда Российской Федерации по настоящему делу является пункт 1 статьи 250 ГК Российской Федерации в той мере, в какой содержащиеся в нем положения служат основанием для решения вопроса о предоставлении гражданину – участнику общей долевой собственности возможности реализовать преимущественное право покупки доли в праве собственности на жилое помещение и земельный участок, на котором оно расположено, в случае ее продажи постороннему лицу с публичных торгов в рамках процедуры банкротства гражданина.

2. Конституцией Российской Федерации гарантируются право каждого иметь имущество в собственности, владеть, пользоваться и распоряжаться им как единолично, так и совместно с другими лицами, а также признание и защита собственности, ее охрана законом (статья 35, части 1 и 2).

2.1. Конституция Российской Федерации, наделяя законодателя дискрецией при регулировании права собственности и связанных с ним отношений по владению, пользованию и распоряжению имуществом (статья 71, пункты «в», «о»), закрепляет в статье 55 (часть 3), что права и свободы могут быть ограничены федеральным законом только в той мере, в какой это необходимо в целях защиты основ конституционного строя, нравственности, здоровья, прав и законных интересов других лиц, обеспечения обороны страны и безопасности государства. Из данной нормы Конституции Российской Федерации во взаимосвязи с ее статьями

1, 8, 17, 19, 34 и 35 вытекает, что ограничения права собственности могут вводиться федеральным законом, если только они необходимы для защиты иных конституционно значимых ценностей, в том числе прав и законных интересов других лиц, отвечают требованиям справедливости, разумности и пропорциональности, носят общий и абстрактный характер, не имеют обратной силы и не затрагивают самого существа этого права (постановления Конституционного Суда Российской Федерации от 12 мая 2011 года № 7-П, от 11 января 2018 года № 1-П и др.).

2.2. Гражданский кодекс Российской Федерации, признающий в качестве основных начал гражданского законодательства, имеющих конституционное значение, равенство участников регулируемых им имущественных и личных неимущественных отношений, неприкосновенность собственности, свободу договора, недопустимость произвольного вмешательства кого-либо в частные дела, необходимость беспрепятственного осуществления гражданских прав, обеспечения восстановления нарушенных прав, их судебной защиты (пункт 1 статьи 1), в отношении прав на имущество, находящееся в долевой собственности, предусматривает, что распоряжение таким имуществом осуществляется по соглашению всех ее участников; участник долевой собственности вправе по своему усмотрению продать, подарить, завещать, отдать в залог свою долю либо распорядиться ею иным образом с соблюдением при ее возмездном отчуждении предусмотренных статьей 250 данного Кодекса правил о преимущественном праве покупки (статья 246).

В силу положений Гражданского кодекса Российской Федерации соответствующие правоотношения между участниками общей (в частности, совместной) собственности (включая супругов (бывших супругов) складываются в том числе в результате раздела их общего имущества, а также выдела доли одного из них (пункт 1 статьи 254) с установлением в отношении этого имущества режима общей долевой собственности. При этом такие сособственники имеют права и несут обязанности, предусмотренные гражданским законодательством для

участников общей собственности (глава 16 «Общая собственность»), включая преимущественное право покупки доли (статья 250) и обусловленную им возможность сособственников при обращении взыскания на долю одного из них приобрести эту долю до ее продажи с публичных торгов (абзацы второй и третий статьи 255), что является неотъемлемым элементом права собственности, непосредственно связанным с реализацией конституционной гарантии, закрепленной в статье 35 (часть 2) Конституции Российской Федерации. Вместе с тем, поскольку соответствующие права сособственников при возмездном отчуждении доли постороннему лицу не носят абсолютного характера, возможность их реализации участником долевой собственности может быть обусловлена определенными законодателем требованиями и условиями.

В частности, согласно пункту 1 статьи 250 ГК Российской Федерации при продаже доли в праве общей собственности постороннему лицу остальные участники долевой собственности имеют преимущественное право покупки продаваемой доли по цене, за которую она продается, и на прочих равных условиях, кроме случая продажи с публичных торгов, а также случаев продажи доли в праве общей собственности на земельный участок собственником части расположенного на таком земельном участке здания или сооружения либо собственником помещения в указанных здании или сооружении; публичные торги для продажи доли в праве общей собственности при отсутствии согласия на это всех участников долевой собственности могут проводиться в случаях, предусмотренных частью второй статьи 255 данного Кодекса, и в иных случаях, предусмотренных законом.

В статье 255 ГК Российской Федерации установлены общие правила обращения взыскания на долю в общем имуществе. Так, кредитор участника долевой или совместной собственности при недостаточности у собственника другого имущества вправе предъявить требование о выделе доли должника в общем имуществе для обращения на нее взыскания. Если

в таких случаях выделение доли в натуре невозможно либо против этого возражают остальные участники долевой или совместной собственности, кредитор вправе требовать продажи должником своей доли остальным участникам общей собственности по цене, соразмерной рыночной стоимости этой доли, с обращением вырученных от продажи средств в погашение долга. В случае отказа остальных участников общей собственности от приобретения доли должника кредитор вправе требовать по суду обращения взыскания на долю должника в праве общей собственности путем продажи этой доли с публичных торгов.

Таким образом, исходя из приведенных норм Гражданского кодекса Российской Федерации доля в праве общей собственности на имущество, в том числе на недвижимое имущество, передается на публичные торги только после того, как сособственники (остальные участники общей собственности) отказались от своего преимущественного права покупки. Причем, согласно разъяснениям Верховного Суда Российской Федерации, в случае, когда участники общей собственности не были извещены об обращении взыскания на долю должника и их право покупки этой доли до проведения публичных торгов было нарушено ее реализацией иным лицам на публичных торгах, такое право восстанавливается в порядке, предусмотренном пунктом 3 статьи 250 ГК Российской Федерации (пункт 63 постановления Пленума Верховного Суда Российской Федерации от 17 ноября 2015 года № 50 «О применении судами законодательства при рассмотрении некоторых вопросов, возникающих в ходе исполнительного производства»); определение Судебной коллегии по административным делам Верховного Суда Российской Федерации от 14 февраля 2018 года по делу № 8-КГ17-15), т.е. посредством предъявления в суд требования о переводе прав и обязанностей покупателя на заинтересованного участника долевой собственности.

3. Институт банкротства, как неоднократно указывал Конституционный Суд Российской Федерации, призван обеспечить баланс прав и законных интересов лиц, участвующих в деле о банкротстве,

притом что их интересы различны и зачастую диаметрально противоположны (постановления от 19 декабря 2005 года № 12-П, от 18 ноября 2019 года № 36-П, от 3 февраля 2022 года № 5-П и др.). Оценивая ранее конституционность ряда положений Федерального закона «О несостоятельности (банкротстве)», Конституционный Суд Российской Федерации пришел к выводу, что специальный режим предъявления в арбитражном суде имущественных требований к должнику в рамках процедур банкротства позволяет достичь определенности объема его имущества в течение всей процедуры банкротства и создает условия как для принятия мер к преодолению неплатежеспособности должника, так и для возможно более полного удовлетворения требований всех кредиторов (постановления от 12 марта 2001 года № 4-П, от 31 января 2011 года № 1-П и др.).

Вместе с тем согласно правовой позиции Конституционного Суда Российской Федерации необходимость в равной мере обеспечивать права и законные интересы всех лиц, участвующих в деле о банкротстве, обусловленная находящимися во взаимосвязи положениями Конституции Российской Федерации о равенстве всех перед законом и судом (статья 19, часть 1) и о гарантиях государственной защиты прав и свобод человека и гражданина (статья 45, часть 1), должна соотноситься с необходимостью охраны конституционно значимых ценностей, включая достойную жизнь и свободное развитие человека, обеспечение которых составляет обязанность государства (статья 7) (Постановление от 14 апреля 2022 года № 15-П).

3.1. Приведенные конституционные положения получили развитие и конкретизацию в действующем правовом регулировании, в силу которого, в частности, гражданин отвечает по своим обязательствам всем принадлежащим ему имуществом, за исключением имущества, на которое в соответствии с законом не может быть обращено взыскание (часть первая статьи 24 ГК Российской Федерации). Согласно пункту 1 статьи 25 ГК Российской Федерации гражданин, который не способен удовлетворить

требования кредиторов по денежным обязательствам и (или) исполнить обязанность по уплате обязательных платежей, может быть признан несостоятельным (банкротом) по решению арбитражного суда. Основания, порядок и последствия признания гражданина несостоятельным (банкротом), очередность удовлетворения требований кредиторов, порядок применения процедур в деле о несостоятельности (банкротстве) гражданина устанавливаются законом, регулирующим вопросы несостоятельности (банкротства) (пункт 2 статьи 25 ГК Российской Федерации).

3.2. Институт банкротства должников – физических лиц (граждан) был введен с принятием федеральных законов от 29 декабря 2014 года № 457-ФЗ «О внесении изменений в отдельные законодательные акты Российской Федерации» и от 29 декабря 2014 года № 482-ФЗ «О внесении изменений в Федеральный закон «О несостоятельности (банкротстве)» и Кодекс Российской Федерации об административных правонарушениях». С 1 октября 2015 года с принятием Федерального закона от 29 июня 2015 года № 154-ФЗ «Об урегулировании особенностей несостоятельности (банкротства) на территориях Республики Крым и города федерального значения Севастополя и о внесении изменений в отдельные законодательные акты Российской Федерации» (статья 2) вступила в силу и приведенная редакция статьи 25 ГК Российской Федерации, которая ранее предусматривала возможность признания несостоятельности (банкротства) лишь в отношении гражданина, который с момента государственной регистрации в качестве индивидуального предпринимателя занимается предпринимательской деятельностью без образования юридического лица (индивидуального предпринимателя).

При этом законом, регулирующим вопросы несостоятельности (банкротства) граждан, в том числе не являющихся индивидуальными предпринимателями, является Федеральный закон от 26 октября 2002 года № 127-ФЗ «О несостоятельности (банкротстве)» (глава X, а также его главы I–III¹, VII, VIII, IX (параграф 7) и XI (параграф 2).

3.3. В силу статьи 213² Федерального закона «О несостоятельности (банкротстве)» одной из процедур, применяемых в деле о банкротстве гражданина, является реализация его имущества. Особенности такой реализации предусмотрены в статье 213²⁶ данного Федерального закона. В частности, согласно пункту 3 названной статьи недвижимое имущество подлежит реализации на открытых торгах в порядке, установленном данным Федеральным законом. Имущество гражданина, принадлежащее ему на праве общей собственности с супругом (бывшим супругом), также подлежит реализации по общим правилам, предусмотренным данной статьей. В таких случаях супруг (бывший супруг) вправе участвовать в деле о банкротстве гражданина при решении вопросов, связанных с реализацией общего имущества. В конкурсную массу при этом включается часть средств от реализации общего имущества супругов (бывших супругов), соответствующая доле гражданина в таком имуществе, остальная часть этих средств выплачивается супругу (бывшему супругу); если при этом у супругов имеются общие обязательства (в том числе при наличии солидарных обязательств либо предоставлении одним супругом за другого поручительства или залога), причитающаяся супругу (бывшему супругу) часть выручки выплачивается после выплаты за счет денег супруга (бывшего супруга) по этим общим обязательствам (пункт 7 статьи 213²⁶).

Согласно разъяснениям Пленума Верховного Суда Российской Федерации, данным в пункте 7 постановления от 25 декабря 2018 года № 48 «О некоторых вопросах, связанных с особенностями формирования и распределения конкурсной массы в делах о банкротстве граждан», в деле о банкротстве гражданина-должника, по общему правилу, подлежит реализации его личное имущество, а также имущество, принадлежащее ему и супругу (бывшему супругу) на праве общей собственности (пункт 7 статьи 213²⁶ Федерального закона «О несостоятельности (банкротстве)», пункты 1 и 2 статьи 34 и статья 36 Семейного кодекса Российской Федерации). При этом отмечено, что супруг (бывший супруг),

полагающий, что реализация общего имущества в деле о банкротстве не учитывает заслуживающие внимания правомерные интересы этого супруга и (или) интересы находящихся на его иждивении лиц, в том числе несовершеннолетних детей, вправе обратиться в суд с требованием о разделе общего имущества супругов до его продажи в процедуре банкротства (пункт 3 статьи 38 Семейного кодекса Российской Федерации); подлежащее разделу общее имущество супругов не может быть реализовано в рамках процедур банкротства до разрешения указанного спора судом общей юрисдикции.

Следовательно, по общему правилу имущество гражданина-должника, признанного банкротом, подлежит реализации на открытых торгах в порядке, установленном Федеральным законом «О несостоятельности (банкротстве)» (пункт 3 статьи 213²⁶). При этом в отношении имущества гражданина-должника, принадлежащего ему на праве общей долевой собственности с супругом (бывшим супругом) после раздела совместно нажитого имущества супругов (выдела из него доли), указанный Федеральный закон не предусматривает каких-либо особенностей регулирования, которые позволили бы во всех случаях во исполнение предписаний статьи 255 ГК Российской Федерации передавать долю в праве собственности на имущество должника на публичные торги только после того, как сособственник этого имущества отказался от своего преимущественного права покупки, за исключением права супруга (бывшего супруга) участвовать в деле о банкротстве гражданина при решении вопросов, связанных с реализацией общего имущества. Равным образом не предусмотрена возможность реализации преимущественного права покупки для иных сособственников – родственников гражданина-должника, в том числе детей, родителей и др.

4. В силу статьи 17 (часть 3) Конституции Российской Федерации осуществление прав и свобод человека и гражданина имеет в качестве своего объективного предела воспрепятствование реализации прав и свобод других лиц, причинение вреда их конституционно

гарантированным интересам, а федеральный законодатель, создавая условия, обеспечивающие равную защиту прав всех лиц, участвующих в правоотношении (гражданина-должника и его кредиторов, супруга (бывшего супруга), родителей и детей должника – сособственников реализуемого имущества должника и приобретателя этого имущества (победителя торгов), должен исходить из того, что возникающие коллизии их законных интересов во всяком случае не могут преодолеваются путем предоставления защиты одним правам в нарушение других, равноценных по своему конституционному значению.

В таких случаях права и законные интересы участников гражданского оборота должны получать соразмерную (пропорциональную) защиту на основе баланса конституционных ценностей. Применительно к нормативно-правовому регулированию разрешения судом коллизий интересов приобретателя (победителя торгов) и участников долевой собственности это означает, что установленные федеральным законодателем возможности реализации преимущественного права покупки должны отвечать интересам защиты конституционных прав участников долевой собственности, однако они не могут затрагивать основное содержание конституционных прав добросовестного приобретателя – победителя торгов, существо которых ни при каких обстоятельствах не должно быть утрачено.

Между тем регулирование, предусмотренное статьей 250 ГК Российской Федерации, предоставляя участникам долевой собственности возможность преимущественного права покупки доли при ее продаже постороннему лицу, не позволяет установить его применимость для случаев продажи такой доли с публичных торгов в рамках процедуры банкротства гражданина. Федеральный закон «О несостоятельности (банкротстве)», предусматривая право супруга (бывшего супруга) участвовать в решении вопросов, связанных с реализацией общего имущества (пункт 7 статьи 213²⁶), также не содержит такого механизма передачи имущества на публичные торги, который учитывал бы

преимущественное право собственников этого имущества приобрести его на тех условиях, на которых это имущество готов приобрести победитель торгов (в том числе по той цене, которая определена по результатам открытых торгов). При этом в Гражданском кодексе Российской Федерации отсутствуют прямые основания для вывода о том, что при банкротстве гражданина-должника на его долю в праве общей собственности не распространяется преимущественное право покупки других участников такой собственности.

Соответственно, положения пункта 1 статьи 250 ГК Российской Федерации – как свидетельствует правоприменительная практика – допускают возможность их неоднозначной интерпретации. Это, в свою очередь, может приводить к несоразмерному и не подкрепленному конституционно значимой целью ограничению законных интересов участников открытых торгов в рамках дела о банкротстве гражданина-должника при продаже его доли в праве собственности на жилой дом и земельный участок под ним, – а именно интересов самого гражданина, его кредиторов, собственников имущества должника, в том числе его супруга (бывшего супруга), и добросовестного приобретателя спорной доли, победившего на торгах.

В частности, правовой аспект приоритета интересов собственника, в том числе супруга (бывшего супруга), жилого помещения и земельного участка под ним – обусловленный не только интересами консолидации права собственности, но и конституционной значимостью семейных ценностей, стремлением сохранить в собственности жилое помещение, где проживает семья гражданина-должника, его супруг, родители, дети, – может оказаться поставленным под сомнение в связи с отсутствием в действующем законодательстве специального регулирования преимущественного права покупки доли в праве общей долевой собственности на недвижимое имущество при обращении на нее взыскания в рамках дела о банкротстве гражданина, в том числе преимущественного

права покупки доли в праве собственности на земельный участок и расположенный на нем жилой дом.

Вместе с тем соблюдение режима законности при проведении торгов по реализации доли в праве собственности на жилой дом и земельный участок под ним в отношении победителя таких торгов, защита его законных интересов как участника гражданского оборота (приобретателя) также могут оказаться под угрозой, в то время как действующее законодательство исходит из принципа защиты добросовестных участников гражданского оборота, проявляющих при заключении сделки добрую волю, разумную осмотрительность и осторожность. В связи с этим, конкретизируя изложенные в Постановлении от 21 апреля 2003 года № 6-П правовые позиции применительно к правоотношениям по поводу купли-продажи жилого помещения, Конституционный Суд Российской Федерации отметил, что положение статьи 35 (часть 1) Конституции Российской Федерации, согласно которому право частной собственности охраняется законом, не может быть интерпретировано как позволяющее игнорировать законные интересы приобретателя жилого помещения (Постановление от 24 марта 2015 года № 5-П). На взаимосвязь надлежащей заботливости и разумной осмотрительности участников гражданского оборота с их же добросовестностью обращается внимание и в ряде других решений Конституционного Суда Российской Федерации (постановления от 27 октября 2015 года № 28-П, от 22 июня 2017 года № 16-П и др.).

Из этого следует, что в конституционных пределах допустимого законодательного усмотрения специальные гарантии интересов собственников в связи с реализацией доли в праве собственности на торгах установлены лишь в отношении отдельных процедур реализации имущества, в других же процедурах, в частности в процедуре реализации имущества в рамках дела о банкротстве гражданина, возможность сохранения преимущественного права покупки за субъектами, интерес которых обусловлен теми же причинами (сохранение целостности объекта имущественного права и пр.), юридически не обеспечена в связи с

отсутствием необходимой и достаточной определенности действующего нормативного регулирования. Подобное законодательное решение не может быть признано конституционно допустимым применительно к поставленному перед Конституционным Судом Российской Федерации вопросу о нарушении прав добросовестного приобретателя – победителя торгов, у которого имелись законные ожидания относительно приобретения имущества в собственность в результате победы на торгах.

5. Конституционный Суд Российской Федерации неоднократно подчеркивал, что единообразное понимание, а значит, и применение правовой нормы обеспечивается соблюдением критерия ее определенности, ясности и недвусмысленности, который вытекает из конституционных принципов правового государства, верховенства закона и юридического равенства (статья 1, часть 1; статья 4, часть 2; статья 15, части 1 и 2; статья 19, части 1 и 2, Конституции Российской Федерации). Неоднозначность, нечеткость и противоречивость правового регулирования препятствуют адекватному уяснению его содержания, допускают возможность неограниченного усмотрения в процессе правоприменения, ведут к произволу. Тем самым ослабляются гарантии государственной, в том числе судебной, защиты прав, свобод и законных интересов граждан. В этой связи самого по себе нарушения требования определенности правовой нормы может быть вполне достаточно для признания такой нормы противоречащей Конституции Российской Федерации (постановления от 20 декабря 2011 года № 29-П, от 22 апреля 2013 года № 8-П, от 16 апреля 2015 года № 8-П, от 2 июня 2015 года № 12-П, от 19 июля 2017 года № 22-П, от 16 марта 2018 года № 11-П, от 25 февраля 2019 года № 12-П и др.).

Между тем пункт 1 статьи 250 ГК Российской Федерации – в силу неопределенности его нормативного содержания в системе действующего правового регулирования – не позволяет определить условия и порядок реализации участником общей долевой собственности преимущественного права покупки доли в праве собственности на жилое помещение и земельный участок, на котором оно расположено, в случае ее продажи с публичных

торгов в рамках процедуры банкротства гражданина и, соответственно, возможность перевода на него прав и обязанностей победителя торгов – приобретателя такой доли и потому не соответствует Конституции Российской Федерации, ее статьям 2, 17 (часть 3), 19 (части 1 и 2), 35 (части 1, 2 и 3) и 55 (часть 3).

Для приведения правового регулирования, касающегося условий и порядка реализации гражданином – участником общей долевой собственности преимущественного права покупки доли в праве собственности на жилое помещение и земельный участок, на котором оно расположено, в случае ее продажи с публичных торгов в рамках процедуры банкротства гражданина, в соответствие с критерием определенности правовых норм федеральному законодателю надлежит – исходя из требований Конституции Российской Федерации и принимая во внимание правовые позиции Конституционного Суда Российской Федерации, выраженные в настоящем Постановлении, – внести в действующее законодательство необходимые изменения. При этом федеральный законодатель не лишен возможности установить соответствующее регулирование и для случаев продажи с публичных торгов доли в праве собственности на другое имущество, предусмотреть иные особенности осуществления сособственником имущества, заинтересованным в увеличении своей доли в праве собственности на это имущество, права покупки доли до проведения таких торгов, в том числе решить вопрос о наличии или отсутствии необходимости повторного предложения сособственникам приобрести долю в случае изменения ее цены, если торги не состоятся.

Конституционный Суд Российской Федерации также полагает возможным в целях защиты прав и свобод граждан предусмотреть на основании пункта 12 части первой статьи 75 Федерального конституционного закона «О Конституционном Суде Российской Федерации» следующий особый порядок исполнения настоящего Постановления. Впредь до внесения в правовое регулирование необходимых

изменений продажа на торгах доли в праве общей собственности на жилое помещение и земельный участок, на котором оно расположено, в рамках процедуры банкротства гражданина осуществляется с применением гарантий прав участников долевой собственности, предусмотренных абзацами вторым и третьим статьи 255 ГК Российской Федерации, что с учетом особенностей процедуры банкротства выражается в следующем. При продаже с публичных торгов доли в праве общей собственности, принадлежащей должнику, конкурсный управляющий направляет другим участникам долевой собственности предложение приобрести принадлежащую должнику долю с указанием ее стоимости, равной начальной цене на торгах. При наличии согласия конкурсный управляющий заключает договор купли-продажи с соответствующим участником (участниками) долевой собственности. При неполучении согласия в течение месячного срока доля в праве общей собственности, принадлежащая должнику, продается с торгов. При этом правило о преимущественном праве покупки участников долевой собственности не применяется в этом случае, а также при продаже с повторных торгов и продаже посредством публичного предложения.

С учетом обстоятельств конкретного дела и установленного порядка исполнения настоящего Постановления Конституционный Суд Российской Федерации, руководствуясь пунктом 10¹ части первой статьи 75 Федерального конституционного закона «О Конституционном Суде Российской Федерации», приходит к выводу об отсутствии оснований для пересмотра дела с участием заявителя.

При этом Конституционный Суд Российской Федерации считает возможным, руководствуясь частью четвертой статьи 100 Федерального конституционного закона «О Конституционном Суде Российской Федерации», установить, что заявитель имеет право на применение компенсаторных механизмов в связи с правоприменительными решениями, основанными на положениях пункта 1 статьи 250 ГК Российской Федерации, если будет выявлено, что его законные ожидания как победителя торгов обусловлены интересом добросовестного приобретателя жилого помещения

(дома) и земельного участка под ним. Форма и размер компенсации, а также наличие оснований для ее применения определяются Арбитражным судом Архангельской области как судом, рассмотревшим конкретное дело, в котором применены оспоренные в Конституционном Суде Российской Федерации нормативные положения.

Исходя из изложенного и руководствуясь статьями 6, 47¹, 71, 72, 74, 75, 78, 79, 80 и 100 Федерального конституционного закона «О Конституционном Суде Российской Федерации», Конституционный Суд Российской Федерации

п о с т а н о в и л :

1. Признать пункт 1 статьи 250 ГК Российской Федерации не соответствующим Конституции Российской Федерации, ее статьям 2, 17 (часть 3), 19 (части 1 и 2), 35 (части 1, 2 и 3) и 55 (часть 3), в той мере, в какой содержащиеся в нем положения в системе действующего правового регулирования и с учетом правоприменительной практики являются неопределенными в части возможности и порядка реализации гражданами – участниками долевой собственности преимущественного права покупки доли в праве собственности на жилое помещение и земельный участок, на котором оно расположено, в случае ее продажи постороннему лицу с публичных торгов в рамках процедуры банкротства гражданина.

2. Федеральному законодателю надлежит – исходя из требований Конституции Российской Федерации и принимая во внимание правовые позиции Конституционного Суда Российской Федерации, выраженные в настоящем Постановлении, – внести в действующее правовое регулирование соответствующие изменения. Впредь до внесения в правовое регулирование необходимых изменений продажа на торгах доли в праве общей собственности на жилое помещение и земельный участок, на котором оно расположено, в рамках процедуры банкротства гражданина осуществляется с применением гарантий прав участников долевой собственности, предусмотренных абзацами вторым и третьим статьи 255 ГК Российской Федерации.

Федерации, что с учетом особенностей процедуры банкротства выражается в следующем. При продаже с публичных торгов доли в праве общей собственности, принадлежащей должнику, конкурсный управляющий направляет другим участникам долевой собственности предложение приобрести принадлежащую должнику долю с указанием ее стоимости, равной начальной цене на торгах. При наличии согласия конкурсный управляющий заключает договор купли-продажи с соответствующим участником (участниками) долевой собственности. При неполучении согласия в течение месячного срока доля в праве общей собственности, принадлежащая должнику, продается с торгов. При этом правило о преимущественном праве покупки участников долевой собственности не применяется в этом случае, а также при продаже с повторных торгов и продаже посредством публичного предложения.

3. В соответствии с частью четвертой статьи 100 Федерального конституционного закона «О Конституционном Суде Российской Федерации» гражданин Шестакин Валерий Владимирович имеет право на применение компенсаторных механизмов в связи с правоприменительными решениями, основанными на положениях пункта 1 статьи 250 ГК Российской Федерации, если будет выявлено, что его законные ожидания как победителя торгов обусловлены интересом добросовестного приобретателя жилого помещения (дома) и земельного участка под ним. Форма и размер компенсации, а также наличие оснований для ее применения определяются Арбитражным судом Архангельской области как судом, рассмотревшим конкретное дело, в котором применено оспоренное в Конституционном Суде Российской Федерации нормативное положение.

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

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

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

Конституционный Суд
Российской Федерации

№ 23-П