



Коллегия адвокатов «Регионсервис» –
признанный межрегиональный лидер в вопросах
правовой защиты бизнеса

LEGAL ALERT¹

28 октября 2022 года

«Судьба единственного жилья должника»

Тема недвижимости традиционно является одной из наиболее актуальных, волнующих умы современников во все времена. Прежде всего сказанное касается вопросов приобретения и лишения прав на указанные объекты. Острота вопроса обостряется в случаях, если собственник объекта недвижимости признается банкротом. В настоящем материале предлагается рассмотреть различные подходы, применяемые в судебной практике, в части лишения (сохранения) единственного жилья должника.

При возбуждении процедуры банкротства в отношении гражданина по общему правилу все его имущество, которое имеется на дату принятия арбитражным судом соответствующего решения и введения дальнейшей реализации имущества, выявленное или приобретенное после даты принятия решения, составляет конкурсную массу².

Перечень таких исключений содержится в статье 446 ГПК РФ, в частности, это жилое помещение (его части), если для гражданина-должника и членов его семьи, совместно проживающих в принадлежащем помещении, оно является единственным пригодным для постоянного проживания помещением, за исключением тех случаев, когда такое помещение является предметом ипотеки.

Отсутствие средних показателей применительно к площади и стоимости единственного жилого помещения, а также в целом дифференцированного подхода порождает сложности при рассмотрении доводов в судах как со стороны должника, так и кредиторов.

Законодательный пробел в части требований, предъявляемых к единственному жилому помещению (площади, территориального расположения, др. характеристик) на практике влечет множество трудностей, связанных с доказыванием соответствия жилья критерию единственно пригодного для постоянного проживания.

¹ Данный материал подготовлен исключительно в информационных и/или образовательных целях и не является юридической консультацией или заключением. Коллегия адвокатов «Регионсервис», ее руководство, адвокаты и сотрудники не могут гарантировать применимость такой информации для Ваших целей и не несут ответственности за Ваши решения и связанные с ними возможные прямые или косвенные потери и/или ущерб, возникшие в результате использования содержащейся в данных материалах информации или какой-либо ее части.

² Ст. 213.25 Федерального закона от 26 октября 2002 г. № 127-ФЗ «О несостоятельности (банкротстве)» // СПС «КонсультантПлюс».

Проведя анализ правоприменительной практики по вопросу предела действия исполнительского иммунитета следует обозначить два основных подхода.

Часть судов встает на защиту прав кредиторов, которые предпринимают любые меры для поиска замещающего жилья должнику и его семье. Ниже предлагается к рассмотрению несколько дел из практики, подтверждающие данную позицию.

1. Двухуровневая пятикомнатная квартира, площадью 147,3 кв.м. для гражданина – должника являлась единственным жильем. Кредиторы предприняли реальные меры по наделению должника иной квартирой, меньшей по площади. По итогу финансовый управляющий посчитал жилье должника излишним и должнику была предоставлена новая квартира площадью 31 кв.м. В результате продажи квартиры в конкурсную массу поступили денежные средства в размере 8 250 000,00 руб³.

2. У должника было две квартиры на разных этажах дома, имеющие изолированные входы с лестничной клетки, но объединенные лифтом, общая площадь которых составляла 621,2 кв.м. По итогу заключения специалиста было установлено, что квартиры имеют вертикальное объединение посредством лифта, последний находится в фактических границах квартир. Таким образом, суд квалифицировал квартиры в качестве единого жилого помещения, отвечающего признакам единственного жилья должника. Изучив доводы финансового управляющего, судом было утверждено положение о порядке реализации квартиры и предоставление замещающего жилья площадью 45 кв.м. и ценой от 9 до 25 млн. руб⁴.

3. Банкроту принадлежали на праве собственности квартира стоимостью почти 21 млн. руб. и дом стоимостью 1 млн. руб. Уровень комфорта, разница в жилой площади и рыночная стоимость двух жилых объектов значительно отличались. Изучив все обстоятельства данного дела, судом было принято решение о продаже дорогостоящей квартиры, несмотря на условия и уровень комфорта, имеющиеся в частном доме⁵.

Существует также иная позиция судов, где должникам удавалось сохранить единственное жилье, несмотря на настойчивость кредиторов. Суды встают на защиту граждан – должников и не дают возможность кредиторам произвести замену их квартиры на меньшую по площади.

1. Суд отказал в снятии имущественного иммунитета с жилого дома гражданина - должника и последующего включения его в конкурсную массу, так как земельный участок с расположенным на нем жилым домом площадью 71,3 кв. м. и стоимостью 6 млн. руб. является единственным пригодным для его проживания жилым помещением. Более того, суд указал, что в доме совместно с должником проживают двое несовершеннолетних детей и престарелая мать⁶.

2. Квартира является единственным жилым помещением для постоянного проживания гражданина - должника и члена его семьи, имеет площадь свыше учётной нормы площади жилого помещения, которая установлена в субъекте РФ. Судом отмечено, что продажа квартиры не позволит погасить большую часть долгов перед кредиторами, а расходы на приобретение другой квартиры и издержки, связанные с продажей, будут экономически невыгодны для конкурсной массы. Необходимо

³ Определение Арбитражного суда Свердловской области от 01.01.2022 по делу № А60-56649/2017. // https://kad.arbitr.ru/Document/Pdf/13da1e8c-8954-40fe-9f52-214a6d164b14/045f2c75-9cdf-4c0e-9d5b-28f49fd69b34/A60-56649-2017_20220201_Opredelenie.pdf?isAddStamp=True

⁴ Определение Арбитражного суда г. Москвы от 16.05.2022 по делу №А40-189415/19-186-238Ф// https://kad.arbitr.ru/Document/Pdf/60b72ed6-0fde-42d1-b380-59ec847fd6f4/7251e8dc-27b6-4258-b9d3-d6783037f714/A40-189415-2019_20220516_Opredelenie.pdf?isAddStamp=True

⁵ Постановление Арбитражного суда Северо-Западного округа от 4 октября 2017 г. № Ф07-436/2017 по делу № А56-71357/2015

⁶ Определение Арбитражного суда Нижегородской области от 09.09.2022 дело № А43-10473/2020 // <https://kad.arbitr.ru/Card/cb008ba5-435c-4410-9f51-78fe014215d3>.

учитывать, что реализация спорной квартиры в короткий срок осуществляется обычно со снижением цены продажи относительно рыночной⁷.

Основные выводы относительно исполнительского иммунитета закреплены в следующих Постановлениях Конституционного Суда РФ: Постановление КС РФ от 14 мая 2012 г. № 11; Постановление КС РФ от 26 апреля 2021 г. № 15.

Учитывая неурегулированность на уровне действующего законодательства многих вопросов, связанных с исполнительским иммунитетом (например, отсутствие легального определения добросовестности в действиях должника, роскошности жилья, требований к его давности приобретения, соотношение площади единственного жилья и количества членов семьи, проживающих с должником, стоимости единственного жилья и т.д.), права должника на недвижимое имущество, являющееся его единственным жильем, становятся нестабильными, а кредиторы приобретают все больше прав в части замены имеющегося объекта на более скромный и некомфортный.

[Анна Жолобова](#)

Советник Коллегии адвокатов «Регионсервис»,
практика недвижимости и строительства
a.zholobova@regionservice.com
Тел.: +7 (495) 260-06-50

[Александра Марценюк](#)

Юрист практики недвижимости и строительства
a.martsenuk@regionservice.com
Тел.: +7 (495) 260-06-50

⁷ Постановление Арбитражного суда Западно-Сибирского округа от 23.06.2022 дел № А70-17777/2018 // <https://kad.arbitr.ru/Card/e532427c-b159-4275-af23-9b76f9e90769>