

## Специальные последствия недействительности сделки купли-продажи жилого помещения, заключенной между гражданином-покупателем и должником (законопроект)

03 октября 2022 года

### Проект Федерального закона «О внесении изменений в статью 61.6 Федерального закона «О несостоятельности (банкротстве)»

#### I КЛЮЧЕВЫЕ АСПЕКТЫ

- 22.09.2022 на рассмотрение Государственной Думы был внесен [проект](#) Федерального закона «О внесении изменений в статью 61.6 Федерального закона «О несостоятельности (банкротстве)» (далее – «**Законопроект**», «**Проект закона**», «**Проект**»).
- Проект закона подготовлен во исполнение [Постановления от 03.02.2022 № 5-П](#), которым Конституционный Суд РФ признал не соответствующими Конституции РФ положения п. 1 ст. 61.2, п. 11 ст. 189.40 Закона о банкротстве. Позволяя признать недействительным договор купли-продажи жилого помещения, заключенный должником с покупателем-гражданином, для которого оно является единственным пригодным для постоянного проживания, норма не гарантирует реального получения им денежных средств, ранее уплаченных по договору, которые он мог бы использовать для удовлетворения потребности в жилище.
- Законопроект направлен на защиту интересов указанных лиц и предполагает включение в Закон о банкротстве положений о специальных последствиях недействительности сделок купли-продажи единственного жилья (п. 1 ст. 61.2 Закона о банкротстве).
- В настоящее время Законопроект направлен в профильный комитет Государственной Думы.

#### II ПРЕДЛАГАЕМЫЕ ЗАКОНОПРОЕКТОМ ИЗМЕНЕНИЯ

- Законопроект предусматривает, что при признании недействительным договора купли-продажи жилого помещения, которое является единственным пригодным для постоянного проживания гражданина-покупателя, часть вырученных от продажи жилого помещения на торгах средств вносится арбитражным управляющим на специальный банковский счет должника, минуя конкурсную массу. Размер перечисляемых на специальный счет денежных средств равен цене продажи по недействительной сделке или действительной стоимости имущества, переданного по недействительной сделке.
- Денежные средства со специального банковского счета списываются по распоряжению арбитражного управляющего только в целях удовлетворения требования гражданина.
- До перечисления денег на специальный счет гражданин сохраняет право пользования жилым помещением. По его ходатайству, которое должно быть подано до начала торгов, арбитражный суд вправе продлить срок права пользования жилым помещением, но не более чем на шесть месяцев. В ЕГРН, сообщение о продаже жилья и договор купли-продажи с победителем торгов вносится соответствующая запись (условие) о наличии обременения.
- Также Законопроект предусматривает особый порядок продажи жилого помещения на торгах:

- минимальная цена продажи в ходе публичного предложения устанавливается не ниже размера увеличенной на 5% суммы денежных средств и (или) действительной стоимости иного имущества, переданных гражданином должнику по недействительной сделке, и суммы затрат, связанных с проведением торгов;
  - до выставления на торги помещение может быть продано гражданину-покупателю по цене равной рыночной стоимости имущества, в таком случае оплата производится путем зачета суммы денежных средств, переданных по недействительной сделке, и внесения денежных средств в виде разницы между этой суммой и полной ценой договора;
  - после выставления помещения на торги, гражданин-покупатель все равно вправе принять участие в торгах и приобрести помещение на общих основаниях;
  - если договор купли-продажи не будет заключен по результатам первых и повторных торгов, а также торгов, проводимых посредством публичного предложения, то гражданин в разумный срок вправе заключить договор купли-продажи жилого помещения по цене, равной начальной цене продажи первых или повторных торгов, или минимальной цене продажи торгов посредством публичного предложения.
- В случае если жилье не было реализовано в ходе публичного предложения по минимальной цене, арбитражный управляющий обязан подать заявление о пересмотре судебного акта о признании этой сделки недействительной по вновь открывшимся обстоятельствам. При этом при рассмотрении такого заявления действует презумпция, согласно которой цена сделки, признанной недействительной, является рыночной.
  - Предлагаемые поправки не распространяются на граждан, которые получили единственное жилье безвозмездно. В случае признания такой сделки недействительной суд вправе указать в судебном акте о признании сделки недействительной на принудительное выселение гражданина и членов его семьи.

### **III ЦЕЛЕСООБРАЗНОСТЬ ИЗМЕНЕНИЙ**

- Законопроект направлен на защиту интересов граждан в случае утраты единственного жилья при признании сделки недействительной на основании п. 1. ст. 61.2 Закона о банкротстве.
- Законопроект предусматривает изменения, которые в целом стоит положительно оценить с точки зрения защиты конституционного права на жилище:
  - во-первых, предлагается распространить исполнительский иммунитет не только на жилище, но и на денежные средства, ранее уплаченные по договору купли-продажи жилого помещения, заключенный должником с покупателем-гражданином, для которого это помещение является единственным пригодным для постоянного проживания;
  - во-вторых, должник сохраняет право пользования жильем до получения денег от реализации на торгах, а в некоторых случаях и на некоторое время после их получения;
  - в-третьих, гражданину предоставляется преимущественное право выкупа этого жилья до его продажи на торгах.
- Однако Законопроект не лишен и недостатков.
- Так, например, Проект не устанавливает порядок и дату определения действительной стоимости иного имущества, переданного в счет оплаты по договору купли-продажи жилого помещения, признанного судом недействительным. Вероятно, для этой цели будут иметь преюдициальное значение обстоятельства (цена иного имущества покупателя, переданного в счет оплаты по сделке), установленные ранее в рамках обособленного спора о признании сделки недействительной (по состоянию на дату ее заключения).
- Также в Законопроекте недостаточно ясно изложен порядок и цена приобретения жилья гражданином-покупателем, который не принимал участия в торгах, в ситуации, когда помещение и не

было реализовано. По нашему мнению, исходя из его буквального содержания, гражданин может выкупить жилье после любого этапа торгов:

- в случае, если договор не заключен по результатам первоначальных торгов – по цене, равной начальной цене продажи первых торгов;
  - если не заключен после повторных торгов – по цене, равной начальной цене продажи повторных торгов;
  - если не заключен по результатам торгов, проведенных посредством публичного предложения – по минимальной цене продажи.
- Также имеется коллизия между правом гражданина выкупить жилье в случае, если договор не будет заключен на этапе публичного предложения, и обязанностью арбитражного управляющего подать заявление о пересмотре судебного акта о признании сделки недействительной по вновь открывшимся обстоятельствам.

---

Павел Кирсанов  
Руководитель практики «Реструктуризация и  
банкротство», адвокат  
[p.kirsanov@regionsservice.com](mailto:p.kirsanov@regionsservice.com)  
Тел.: +7(3842) 34 90 08

Александр Личман  
Юрист практики «Реструктуризация и банкротство»,  
адвокат  
[a.lichman@regionsservice.com](mailto:a.lichman@regionsservice.com)  
Тел.: +7(3842) 34 90 08

---