

# ПОРЯДОК ПРОДАЖИ ЖИЛЫХ ПОМЕЩЕНИЙ, ВОЗВРАЩЕННЫХ В КОНКУРСНУЮ МАССУ ПО НЕДЕЙСТВИТЕЛЬНОЙ СДЕЛКЕ В БАНКРОТСТВЕ

[www.regionsservice.com](http://www.regionsservice.com)

## Законодательные изменения.

18.07.2023 Советом Федерации ФС РФ был одобрен [законопроект](#) №199216-8 «О внесении изменения в Закон о банкротстве», внесенный Правительством РФ.

Проект ФЗ подготовлен во исполнение [Постановления](#) Конституционного Суда РФ от 03.02.2022 № 5-П «По делу о проверке конституционности положений п. 1 ст. 61.2 и п. 11 ст. 189.40 Закона о банкротстве в связи с жалобой гражданина С.В. Кузьмина».

Цель указанного законопроекта состоит в защите интересов лиц, которые утрачивают жилое помещение вследствие признания сделки по его приобретению недействительной в соответствии с п. 1 ст. 61.2 Закона о банкротстве и применения последствий ее недействительности.

В частности, проектом ФЗ вводится новая ст. 61.6-1 в Закон о банкротстве «Особенности применения последствий недействительности сделок по приобретению гражданином у должника жилого помещения», устанавливающая следующее:

- в случае, если сделка по приобретению гражданином у должника жилого помещения (доли в праве общей собственности на жилое помещение) признана судом недействительной на основании п. 1 статьи 61.2 и для гражданина, членов его семьи, совместно проживающих в нем, оно является единственным пригодным, право требования, приобретенное таким гражданином-кредитором в соответствии с п. 3 ст. 61.6, подлежит удовлетворению с учетом особенностей новой статьи;

- арбитражный управляющий (АУ) в срок не позднее 6 месяцев с даты вступления в законную силу судебного акта о признании сделки по приобретению гражданином у должника жилого помещения недействительной представляет собранию кредиторов для утверждения предложения о порядке продажи имущества должника. АУ обязан проинформировать гражданина-кредитора о выставлении жилого помещения на продажу не позднее чем за 10 рабочих дней до размещения в ЕФРСБ сообщения о такой продаже;

- гражданин-кредитор вправе обратиться к АУ с предложением о приобретении жилого помещения по цене, соответствующей его стоимости, которая установлена вступившим в силу судебным актом, не позднее чем за 5 рабочих дней до дня размещения в ЕФРСБ. В этом случае в течение 30 дней со дня получения такого предложения с гражданином-кредитором заключается договор купли-продажи жилого помещения.

- порядок продажи жилого помещения должен соответствовать следующим условиям:

1. начальная цена продажи на первоначальных торгах устанавливается в размере не ниже стоимости жилого помещения, установленной судебным актом или рыночной стоимости жилого помещения, определенной в соответствии с отчетом оценщика, в случае если такая оценка проводилась (при условии, что она превышает стоимость жилого помещения, установленную судебным актом);

2. начальная цена продажи жилого помещения на повторных торгах устанавливается в размере не менее чем на 10 % ниже начальной цены его продажи, установленной на первоначальных торгах;

3. начальная цена продажи жилого помещения при его продаже посредством публичного предложения устанавливается в размере не менее чем на 10 % ниже начальной цены его продажи, установленной на повторных торгах;

4. минимальная цена продажи жилого помещения при его продаже посредством публичного предложения устанавливается в размере не ниже стоимости встречного предоставления гражданина-кредитора, определенной по действительной стоимостью встречного предоставления, осуществленного между сторонами по сделке, признанной недействительной, и увеличенной на 5 %, и суммы затрат, связанных с проведением торгов;

- гражданин-кредитор вправе участвовать в торгах по продаже жилого помещения;

- при продаже жилого помещения на торгах гражданин-кредитор, даже если он не участвовал в торгах, вправе в течение 10 рабочих дней с даты подписания протокола о результатах проведения торгов заключить договор купли-продажи жилого помещения по цене, определенной по итогам торгов и указанной в протоколе;

- при проведении торгов по продаже жилого помещения посредством публичного предложения гражданин-кредитор, даже если он не участвовал в этих торгах, имеет право преимущественного приобретения жилого помещения;

- если в результате проведения торгов посредством публичного предложения жилое помещение не было реализовано по минимальной цене, АУ направляет гражданину-кредитору предложение о заключении договора купли-продажи по цене, соответствующей стоимости его встречного предоставления;

- в случае уклонения гражданина-должника от заключения договора купли-продажи жилого помещения арбитражный суд, рассматривающий дело о банкротстве, на основании заявления АУ выносит определение о понуждении гражданина-кредитора заключить такой договор. В этом случае такой договор считается заключенным на условиях, указанных в определении арбитражного суда, а право требования, приобретенное гражданином-кредитором в соответствии прекращается;

- в случае заключения договора купли-продажи жилого помещения с гражданином-кредитором в счет исполнения его обязательств по такому договору засчитывается стоимость его встречного предоставления. Доплата разницы между указанной стоимостью и ценой договора купли-продажи жилого помещения должна быть произведена гражданином-кредитором в течение 30 календарных дней со дня заключения такого договора;

- по ходатайству гражданина арбитражным судом, может быть предоставлена отсрочка (рассрочка) внесения доплаты по договору купли-продажи жилого помещения на срок до 3-х месяцев;

- АУ до заключения договора купли-продажи жилого помещения (за исключением договора, заключенного с гражданином-кредитором) открывает в кредитной организации отдельный счет должника, который предназначен только для удовлетворения требования гражданина-кредитора за счет денежных средств, вырученных от реализации жилого помещения (специальный банковский счет должника);

- новая статья не подлежит применению, если жилое помещение было приобретено безвозмездно. В таких случаях, арбитражный суд при вынесении судебного акта о признании сделки недействительной разрешает вопрос о принудительном выселении гражданина и членов его семьи, совместно проживающих в жилом помещении, о чем указывается в резолютивной части судебного акта.»;

- положения новой статьи подлежат применению также в случае принятия арбитражным судом судебного акта о признании сделки недействительной до дня вступления в силу указанного проекта ФЗ, если по состоянию на день вступления в силу последнего денежные средства, вырученные от продажи жилого помещения, не были перечислены в конкурсную массу. В таком случае гражданин, являющийся приобретателем жилого помещения, до перечисления указанных денежных средств в конкурсную массу, но не позднее чем через 3 месяца со дня вступления в силу настоящего ФЗ вправе обратиться в арбитражный суд в рамках дела о банкротстве с ходатайством о применении положений новой статьи.

### **Дело С.В. Кузьмина.**

Фабула дела гражданина С.В. Кузьмина состоит в том, что гражданин приобрёл у банка квартиру, которая являлась его единственным жильём. Впоследствии банк был признан банкротом. Суд признал сделку купли-продажи недействительной, обязал гражданина вернуть квартиру в конкурсную массу, а его требование о возврате денежных средств отнёс за реестр требований остальных кредиторов.

По результатам рассмотрения доводов жалобы, Конституционный суд РФ сделал следующие выводы:

- в сложившейся ситуации Закон о банкротстве не гарантирует гражданину возврата уплаченных денежных средств. В связи с этим до внесения изменений в Закон о банкротстве КС РФ установил временный порядок\* возврата денежных средств в таких ситуациях:

- вырученные от продажи жилого помещения денежные средства возвращаются гражданину в размере уплаченной им цены, а оставшаяся часть включается в конкурсную массу;

- до возврата денежных средств гражданин сохраняет право пользования жилым помещением.

\*Данный порядок применяется в случаях, когда сделка признана недействительной на основании п. 1 ст. 61.2 Закона о банкротстве, а жилое помещение является единственным пригодным для постоянного проживания покупателя.

### **Мнение.**

Вопросы защиты прав физических лиц, являющихся добросовестными приобретателями своего единственного жилья крайне значимы и нуждаются в дополнительной защите. Таким образом, разработанный законопроект непосредственно направлен на решение проблем, связанных с нарушениями конституционных прав граждан, исключая риски снижения уровня правовых гарантий последних. Именно через возможности иметь жилье, пользоваться им, а также распоряжаться им в установленных законом случаях и порядке реализуется одно из неотъемлемых конституционных прав граждан, как право на жилище, гарантируемое Конституцией РФ.

## КЛЮЧЕВЫЕ КОНТАКТЫ

**Анна Жолобова**

Руководитель практики «Недвижимость и строительство»

[a.zholobova@regionservice.com](mailto:a.zholobova@regionservice.com)

Тел: +7 922 605-53-16; +7 (495) 260-06-50

