

Единственное жилье при банкротстве



Часто люди, решившиеся на процедуру банкротства, боятся потерять свое имущество и самое главное – жилье, которое у многих является единственным.

Забегая вперед, можно сказать, что этот страх не обоснован, так как по закону единственное жилье не отберут. Но из этого правила есть исключения. 26 апреля 2021 года Конституционный суд РФ вынес постановления изъять в пользу погашения долга единственную квартиру у нашего клиента Елены Г.

Как так получилось и что делать, чтобы не попасть в такую ситуацию? Разберемся с тонкостями жилищного вопроса при банкротстве.

Что такое единственное жилье?

Для начала важно разобраться, что является единственным жильем?

В соответствии со статьей 446 ГПК РФ – это квартира или дом с земельным участком, которые находятся в полной или долевой собственности должника и членов его семьи, и является единственным пригодным для проживания помещением.

При проведении процедуры банкротства, единственная недвижимость исключается из состава конкурсной массы (имущество, которое будет продано с аукциона в счет погашения долгов).

Нужно быть внимательным с формулировкой «пригодное для проживания», так как, например, дача или иное помещение, не зарегистрированное как жилое, не будет признано таковым.

Если должник проживает в другом месте, например, в квартире родителей или на съемной квартире в другом городе, а в его собственности находится только одна пригодная для проживания жилплощадь, в которой он зарегистрирован, то ее тоже не имеют права включать в состав конкурсной массы, поскольку факт проживания в другом месте не порождает прав владения имуществом. (Стоит отметить, что если человек имеет в собственности единственную квартиру, в которой не зарегистрирован, то единственным жильем она считаться не будет, например, человек прописан в квартире родителей, но имеет отдельную жилплощадь, его единственным жильем будет считаться квартира, где он зарегистрирован, а квартира, находящаяся в собственности, будет включена в конкурсную массу).

Часто возникает вопрос, что если квартир несколько, но одна из них оформлена на жену. Такое имущество признается совместно нажитым и подлежит реализации. Если муж вступает в процедуру банкротства его часть от продажи недвижимости пойдет на погашение долга, а оставшуюся часть вернут жене.

Другой вопрос: что если недвижимость есть, но принадлежит супруге (по брачному контракту, наследству, покупке до брака и т.д.) и не является совместно нажитым имуществом? В таком случае она не подлежит реализации.

Могут ли отобрать единственное жилье при банкротстве?

Кажется, ответ на этот вопрос очевиден - не могут. Но в судебной практике встречаются прецеденты, когда единственное жилье все-таки могут продать за долги.

Причин этому может быть несколько:

- **Недобросовестные действия должника** - Попытки искусственно придать недвижимости статус единственного жилья, продать или скрыть его.

Бывает, что гражданин пытается скрыть или перепродать недвижимость накануне вступления в процедуру банкротства.

В судебной практике есть прецеденты, когда должник лишился права на единственное жилье, так как не проживал в нем длительный срок и был прописан в другом месте. Арбитражный суд Западно-Сибирского округа 18.09.2017 вынес решение по делу № А03-4289/2016, включить в состав конкурсной массы квартиру должника, которую он заявлял как единственное жилье, хотя давно там не проживал и был зарегистрирован в другом доме.

Судьи решили, что должник скрыл от финансового управляющего факт наличия у него другой жил. площади и удовлетворил требования кредиторов продать спорную квартиру с аукциона.

В нашей практике был непростой случай, когда пенсионерка, которая начала процедуру банкротства, получила по наследству квартиру, на самом деле являющуюся ее единственным жильем, боялась, что ее продадут за долги, не сообщила об этом финансовому управляющему и продала ее.

Это также было расценено, как недобросовестные действия и средства от продажи квартиры пошли на выплату долгов, а в банкротстве ей было отказано. Одним словом, если вы планируете пройти процедуру банкротства нужно помнить, что все сделки (дарение, купля-продажа, попытки перерегистрировать квартиру на родственников и даже регистрация в жилплощади) в последний момент перед банкротством, могут расценить как недобросовестные действия.

Финансовый управляющий проверяет все сделки, совершенные за три года, предшествующие банкротству.

- **Недвижимость не имеет статуса жилого помещения** - Если должник использует для проживания помещение, не признанное жилым, то его нельзя исключить из конкурсной массы, как единственное жилье.

Жилищный кодекс Российской Федерации согласно части 2 статьи 15 признает жилым изолированное помещение, которое является недвижимым имуществом и пригодно для постоянного проживания граждан (отвечает установленным санитарным и техническим правилам и нормам, иным требованиям законодательства).

В 2018 г. Пятнадцатый Арбитражный Апелляционный суд г. Ростова-на-Дону вынес решение по делу № А53-7924/2017, в котором женщина, начавшая процедуру банкротства, пыталась оспорить включение в конкурсную массу нежилого помещения в котором она проживала с семьей. Несмотря на то, что это было их единственное жилье, суд не удовлетворил требования наложить иммунитет к реализации на оборудованную для проживания комнату в нежилой пристройке к многоквартирному дому.

- **Помещение существенно превышает размеры необходимые для проживания должнику.**

Закон не предусматривает понятие квартиры слишком роскошной для проживания должника. Однако, есть случаи, когда суд распорядился продать квартиру в счет погашения долга и приобрести для должника квартиру поменьше.

В такой ситуации оказалась наш клиент Елена Г.

В 2000 году Елена взяла в долг у частного лица и не спешила с ним рассчитываться. Тогда гражданин обратился в суд, было открыто исполнительное производство, но долг так и не взыскали. Из-за этого тяжба затянулась на долгие годы. В 2010 году на Елену была оформлена квартира площадью 110 кв. м. Этот факт доказывает, что средства для возвращения долга у нее были. В 2018 году сумма займа была проиндексирована с учетом современного курса доллара и составила 4 миллиона 525 тысяч рублей.

Елена была не в состоянии выплатить такую сумму и решила объявить себя банкротом, чтобы списать долг. Она обратилась в нашу компанию и мы, изучив ситуацию, запустили процедуру банкротства. Кредитор стал добиваться продажи ее квартиры за долги, мотивируя это тем, что жилье слишком большое, но арбитражный суд отклонил это решение, ссылаясь на запрет продавать

единственное жилье за долги. Суды высших инстанций в том числе Верховный суд, также отклонили жалобу истца и остались на стороне Елены.

Кредитор боролся за свои деньги и обратился в последнюю инстанцию - Конституционный суд. 26 апреля 2021 года было опубликовано его постановление, по которому исход дела был решен в пользу кредитора. Почему же так вышло? Во-первых, долговые обязательства возникли гораздо раньше приобретения квартиры, а значит возможность вернуть долг была. Во-вторых, на момент приобретения жилья было открыто исполнительное производство, то есть решение суда о принудительном взыскании задолженности. Суд учел эти факты и принял решение сократить площадь квартиры, исходя из социального минимума по Калужской области, который составляет 18 кв. м. на человека.

Однако тяжба еще продолжается, и по поводу приобретения квартиры есть более точные сведения: Согласно нашим источникам, представленными супругом Елены Г. квартира была куплена супругом Елены Г. в браке и оформлена на него же задолго до получения займа от кредитора, а в 2009 году переоформлена на Елену Г. Данные действия документально подтверждены, а кредитором эти события были описаны с выгодной для него точки зрения.

Нами будут предприняты все попытки для сохранения данного имущества должника. На сегодняшний момент Арбитражным судом Калужской области выясняются все обстоятельства настоящего дела и решается вопрос о возможности реализации/сохранении имущества должника.

Дело Елены еще продолжается, но даже в случае реализации квартиры, должника не оставят без единственного жилья. Кредиторы будут обязаны купить более скромное жилье в том же населенном пункте.

- **Недвижимость находится в залоге у банка или кредитора.**

Если квартира взята в ипотеку, то к сожалению, имущественные права на нее принадлежат банку, и чтобы снизить количество издержек заимодателя, она подлежит реализации с аукциона.

План действий при банкротстве

Если вы боитесь потерять единственное жилье при банкротстве, краткий план действий для вас.

По закону отобрать единственное жилье нельзя, кроме особых ситуаций:

Должник скрывает от финансового управляющего наличие другого жилья.

Должник стремится придать жилью статус единственного искусственным путем.

Имеют место недобросовестные действия со стороны должника, попытка продать, подарить или переписать на родственников другую недвижимость.

В отдельных обстоятельствах жилье может быть признано существенно превышающим необходимый размер. В таких случаях кредитор должен предоставить другое жилье, соответствующее минимальной норме по области в том же населенном пункте.

Вопрос о том, как не потерять единственное жилье при банкротстве волнует многих, кто решил пройти процедуру банкротства. Тонкостей в таком деле может быть много, поэтому лучше записаться на консультацию к

*профессионалам, тем более первая консультация юристов
компании «БФЛ Финанс» бесплатная.*