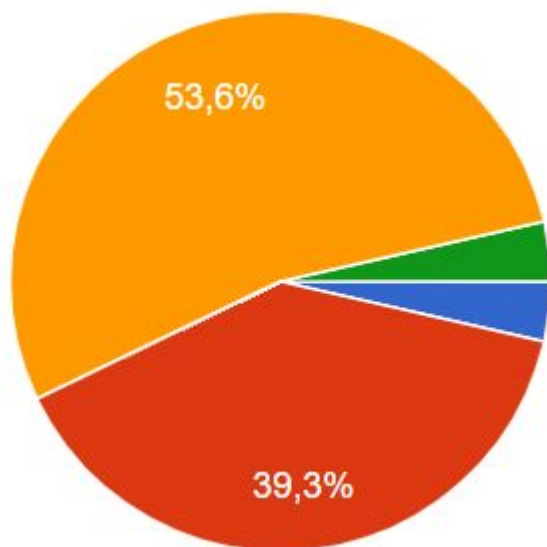


# Результаты опроса «Какой ты судья?»

По материалам Бесед о  
Банкротстве от 28 ноября 2018 года  
об обращении взыскания на  
единственное жильё должника

№1. «Двести квадратов, русская печка, Пол деревянный, лавка и свечка...» (из песни должника «Вот оно счастье»)

Должнику на праве собственности принадлежит квартира площадью 205 кв. м., в которой помимо Должника зарегистрированы двое его несовершеннолетних детей. Установлено, что Должник и дети никогда не проживали в спорном помещении, в нем отключено электроснабжение и водоснабжение, в половине квартиры проведены лишь отделочные работы (отштукатурены стены). Подлежит ли удовлетворению заявление Должника об исключении квартиры из конкурсной массы?



- Да, достаточно соблюдения формального критерия
- Нет, суду надлежит выяснять, где проживает должник и дети. Презумпция, что ЕСТЬ другое пригодное жилье, бремя доказывания обратного на должнике
- Нет, суду надлежит выяснять, где проживает должник и дети. Презумпция, что НЕТ другого пригодного жилья, бремя доказывания обратного на кредиторах
- Да, но при условии создания механизма реализации встречной покупки жилья, т.е. одновременная продажа 205 кв. м. и покупка нового жилья в соответствии с мин. нормами на каждого человека (должник + 2 детей) в том же мун. образовании. Разницу между старой и новой квартирой направить на удовлетворение требований кредиторов

№1. «Двести квадратов, русская печка, Пол деревянный, лавка и свечка...» (из песни должника «Вот оно счастье»)

## Ответ судебной практики (Постановление АС Уральского округа от 26.06.2018 по делу № А60-2089/2016)

Три инстанции встали на сторону Должника (последнему удалось создать видимость того, что он проживает в спорной квартире). При этом суд отмечает, что *"механизм обращения взыскания на единственное жилье должника, не отвечающего разумности (излишне большая площадь) законодателем на данный момент не разработан. Законопроект, предусматривающий данный механизм, находится на рассмотрении"*

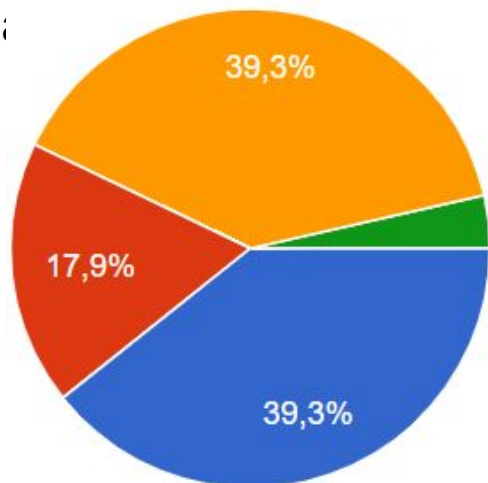
ВС РФ отказал в передаче дела на пересмотр в Коллегию по экономическим спорам.

**39,3%** респондентов согласились с подходом практики

## № 2. «Там для меня горит очаг...» (из песни должника «Помещение, которого нет»)

В собственности у Должника находились две смежные квартиры: одна в личной собственности (48 кв.м), одна в совместной собственности с супругой (65 кв.м.). Задолго до банкротства супруги решили объединить квартиры, согласовали и осуществили перепланировку, поставили на кадастровый учет новую квартиру общей площадью 113 кв.м. Однако запись о новой квартире в ЕГРН не внесена, права на нее не зарегистрированы. Супруга обратилась в суд в деле о банкротстве мужа с заявлением об исключении квартиры из конкурсной массы. Подлежит ли удовлетворению указанное

3;



- Конечно, ведь «часть» квартиры принадлежит супруге, она не должна пострадать
- Нет, иначе должники начнут скупать целые парадные и будут жить в многоуровневых квартирах
- Нет записи в реестре - нет объекта, о чем вообще разговор?
- Несмотря на то, что объекта формально не существует, в условиях сохранения у Должника возможности последующего ввода имущества в оборот (регистрации права на него), суд должен определить судьбу квартиры. В данном случае - включать в конкурсную массу, реализовывать с торгов и часть средств выделять супруге (ст. 68 "Фед.закон").

## **Ответ судебной практики (Постановление АС Московского округа от 11.09.2018 по делу № А40-233474/2016)**

Две инстанции исключили "объединенную" Квартиру из конкурсной массы, мотивируя тем, что это единственное жилье Должника. Суд кассационной отправил дело на новое рассмотрение, с указанием на то, что *"судам следовало установить возможность исключения из конкурсной массы квартиры до регистрации прав на нее как на единый объект после проведения перепланировки"*.

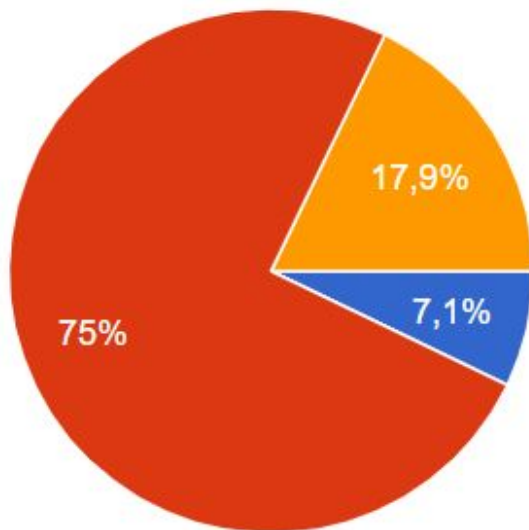
ВС РФ отказал в передаче дела на пересмотр в Коллегию по экономическим спорам.

**3,6%** респондентов согласились с подходом практики

### №3. «Как ты не крути, но мы не пара, не пара...»

Должнику на праве личной собственности принадлежит дом площадью 695 кв. м., где он постоянно проживает. Должник обратился в суд с заявлением об исключении дома из конкурсной массы как единственного жилья. Кредиторы возражали против удовлетворения заявления со ссылкой на то, что Должнику на праве собственности принадлежит также квартира, а потому дом не является единственным жильем. Должник же указал, что в квартира находится в совместной собственности с бывшей супругой, которая там проживает и которую он не может видеть, в настоящий момент у него другая семья и совместное проживание с бывшей супругой невозможно. Подлежит ли удовлетворению ходатайство

Д



- Да, Должник не обязан жить с бывшей супругой (пытки в нашей стране запрещены), выбор за ним, кредиторы пусть реализовывают его долю в квартире
- Нет, даже если Должник не злоупотребляет, он не лишён возможности самостоятельно продать долю в квартире и переехать от супруги, кредиторы страдать не должны
- Зависит от площади квартиры. Если она однокомнатная – удовлетворить, если же её площадь позволяет не видеть супругу неделями – отказать

№3. «Как ты не крути, но мы не пара, не пара...»

## Ответ судебной практики (Постановление АС Западно-Сибирского округа от 19.11.2018 по делу № А70-14334/2016)

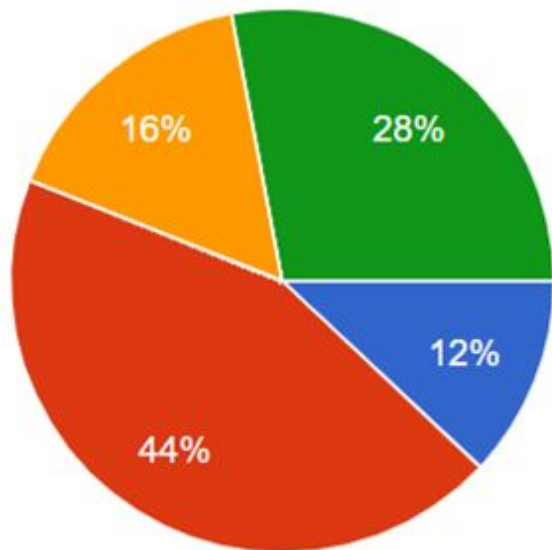
Три инстанции включили дом в конкурсную массу Должника, мотивируя решение тем, что в Должнику на праве совместной собственности принадлежит также квартира площадью 465,5 кв. м. *"С учётом потребительских свойств двухуровневой квартиры № 38 площадью 465,5 кв. м, её характеристик и месторасположения, согласия Киселевой Т.В. (бывшая супруга) на раздел этого жилья, а также излишнего уровня для удовлетворения разумной жилищной потребности Киселева В.В. (должник) и членов его семьи в части индивидуального жилого дома, суд первой инстанции сделал правильный вывод о соблюдении жилищных прав должника и обоснованном включении конкурсным управляющим в конкурсную массу именно домовладения в целях наиболее полного соразмерного удовлетворения требований кредиторов"*

**75%** респондентов согласились с подходом практики

№4. «А я хотела бы жить на Манхэттене...» (из песни должника)  
vs. «Я куплю тебе дом у пруда, в Подмосковье...» (из песни кредитора)

Должнице на праве собственности принадлежит квартира площадью 170 кв. м. и стоимостью 79 млн. рублей, расположенная на Крестовском острове. Один из кредиторов – Банк – подготовил Положение о продаже имущества Должницы, согласно которому Банк планирует приобрести за счет своих средств иное жилье Должнице, сопроводить сделку, оформить документы, а после – продать имеющуюся у Должницы квартиру, в таком случае деньги поступят в конкурсную массу. Подлежит ли удовлетворению

требованию такого Положения?



- Да, только если Должнице будет приобретена квартира меньшей площади на том же острове (или поблизости)
- Да, даже если квартира будет приобретена в спальном районе Петербурга (там тоже люди живут)
- Да, только если сама Должница выразит согласие на смену жилья и выберет квартиру
- Нет, поскольку такой механизм не предусмотрен законом



№4. «А я хотела бы жить на Манхэттене...» (из песни должника)  
vs. «Я куплю тебе дом у пруда, в Подмосковье...» (из песни кредитора)

## Ответ судебной практики (Постановление АС Северо-Западного округа от 08.11.2018 по делу № А56-71857/2015)

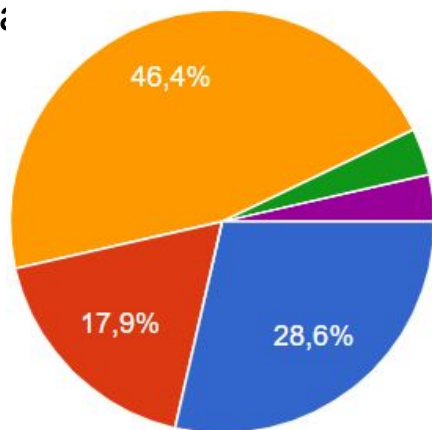
Три инстанции отказали в удовлетворении заявления Банка об утверждении Положения о продаже спорной Квартиры и покупке вместо нее более скромной. Мотивировка: *"вопрос о том, какой размер жилого помещения на данном этапе развития общества может считаться удовлетворяющим требованию обеспечения разумной потребности человека в жилище и, соответственно, на какое жилое помещение, являющееся единственным пригодным для постоянного проживания гражданина-должника и членов его семьи, может быть обращено взыскание по исполнительным документам, федеральным законодателем не решен"*

**28%** респондентов согласились с подходом практики

## № 5. «Но нет чудесней ничего, Чем та земля под небесами, Где крыша дома твоего...»

Должник проживает в дачном домике площадью 155 кв. м., права на который не зарегистрированы в ЕГРН. Должник обратился в суд с заявлением об исключении из конкурсной массы земельного участка, расположенного под домиком, со ссылкой на абз.2 и 3 п. 1 ст. 446 ГПК РФ (земельный участок под единственным пригодным для проживания объектом). Кредиторы возражали против удовлетворения заявления, указывая на то, что согласно кадастровому паспорту, домик отнесен к категории «нежилое помещение», следовательно, на него (и участок под ним) не распространяется иммунитет, предусмотренный ст. 446 ГПК РФ, из чего и исходили кредиторы, вступая в отношения с Должником. Кроме того, домик построен с нарушением строительных правил (не соблюдено расстояние до границы участка – 3 м.). Подлежит ли удовлетворению

з:



- Да, ну и что, что нежилое. Если проживает там, значит жилье (в данном случае единственное)
- Нет, иначе должники начнут проживать в своих заводах, складах, бизнес-центрах и ссылаться на иммунитет
- Суду надлежит выяснить, есть ли возможность перевести помещение в категорию жилого
- Надо ему денежную сумму выделить, например, 10% стоимости дачного домика, чтобы снимал жилье первое время
- Если говорить de lege lata, то, конечно, вариант 1, но я за вариант 2

## Ответ судебной практики (Постановление АС Дальневосточного округа от 21.11.2018 по делу № А73-18050/2017)

Суд кассационной инстанции, включая земельный участок в конкурсную массу, поддержал ниже стоящую инстанцию и пришел к выводу, что *"поскольку строение...(вне зависимости от указаний должника на наличие в нем печи для отопления и присоединения данного строения к электричеству на основании договора с ООО «Трансэнерго» от 31.05.2018 №47) в установленном законом порядке жилым не признано, суд апелляционной инстанции пришел к правильному выводу о том, что данное строение не относится к жилым помещениям, о возможности исключения которых из конкурсной массы как единственного жилья должника указано в статье 446 ГПК РФ"*

**17,9%** респондентов согласились с подходом практики

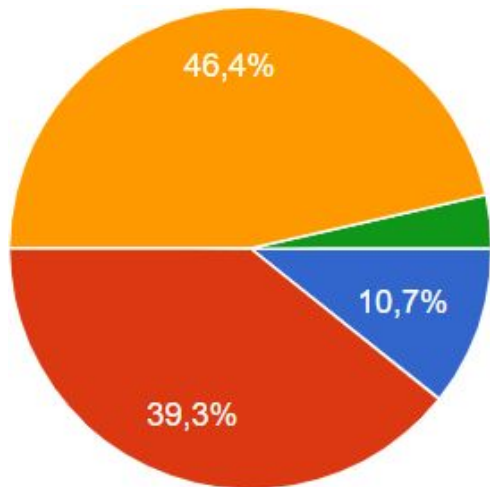
**+ противоположная практика**  
**(Постановление АС Уральского округа от 19.04.2018**  
**по делу № А50-29154/2016)**

*Две инстанции, исключая имущество из конкурсной массы, пришли прямо к обратному выводу: "при рассмотрении настоящего спора нужно исходить не из наличия или отсутствия у здания зарегистрированного в установленном законом порядке формального статуса объекта недвижимости, а, учитывая особую социальную функцию и ценность жилища, необходимо установить, является ли возведенное на спорном земельном участке здание единственным пригодным для постоянного проживания должника и членов его семьи помещением, тем более, что действующим законодательством предусмотрен порядок оформления и регистрации права собственности на жилые помещения, возведенные без необходимых разрешений"*

**28,6%** респондентов согласились с подходом практики

## №6. «Все для жены: рассветы и туманы, Сам поживу у Курского вокзала»

Незадолго до процедуры банкротства Должник, зная о своих финансовых затруднениях и уже имея признаки несостоятельности, подарил своей гражданской супруге единственную квартиру, площадью 120 кв. м., расположенную в центре Москвы. Финансовый управляющий обратился с заявлением об оспаривании сделки, как совершенной во вред кредиторам (уменьшение имущественной массы перед банкротством). Подлежит ли удовлетворению заявление ФУ, если все элементы недействительности сделки доказаны?



- Нет, поскольку жилье является единственным, оно бы подлежало исключению из конкурсной массы, кредиторы все равно не могут на него претендовать (площадь и расположение в центре Москвы)
- Да, если дарил квартиру, значит, она не является единственным жильем (не на улице же он остался)
- Да, при этом применить механизм, указанный в ответе на вопрос 1 (механизм реализации встречной покупки жилья)
- Да, если дарил квартиру, значит, она не является единственным жильем (не на улице же он остался)

№6. «Все для жены: рассветы и туманы, Сам поживу у Курского вокзала»

## **Ответ судебной практики (Постановление АС Поволжского округа от 29.09.2017 по делу № А57-2285/2016)**

Суды трех инстанций отказали в признании недействительным договора дарения квартиры как причиняющего вред кредиторам, поскольку квартира, являясь единственным жильем должника, все равно не входила бы в конкурсную массу должника.

**10,7%** респондентов согласились с подходом практики