

## **Единственное жилье и банкротство**

Больше всего должников беспокоит вопрос – что происходит с единственным жильем при банкротстве? Долги могут возникнуть у каждого человека, в особенности – попавшего в сложную материальную ситуацию, но значит ли это, что должники должны теперь жить на улице?

Закон в этом плане твердо стоит на стороне потенциальных банкротов - единственное жилье должников имеет статус «неприкасаемого». А значит – оно не может быть изъято, какой бы тяжелой ни была ситуация. При этом из данного правила есть исключения.

*Заберут ли единственное жилье: судебные решения.*

Значимое для формирования судебной практики по данному вопросу решение суда было принято в рамках рассмотрения Арбитражным судом Московской области дела банкротстве № А41-84978/2015. В этом процессе была введена процедура реализации имущества, в рамках которой выяснилось, что у должника в собственности кроме дома размером в 400 кв. метров ничего не было.

Естественно, кредиторы постарались сделать все, чтобы отсудить дом – было составлено ходатайство о продаже недвижимости, после чего предполагалось купить банкроту более скромное жилище.

Суд кредиторы проиграли. И финансовый управляющий – тоже. Далее решение обжаловалось вплоть до Верховного суда Российской Федерации (далее – ВС РФ), который в соответствии с определением № 305-ЭС17-8986 от 28.02.2019 кассационную жалобу на решения нижестоящих судов не удовлетворил.

Нельзя забывать и о решении Конституционного суда РФ № 11-П от 14.05.2012. Так, высшая инстанция официально признала, что в законодательстве нет понятия «слишком большое жилье для должника». То есть, нет законодательно установленной нормы, которая бы позволяла изымать единственное жилье при банкротстве, ориентируясь на цену такой квартиры/дома в соотношении с размером долга.

*Могут ли забрать жилье при оспаривании договора дарения  
квартиры?*

Теперь еще один интересный момент, – какие последствия могут наступить, если должник дарил свое недвижимое имущество кому-либо? Тут

все зависит от того, когда была подарена квартира – за 3 года до банкротства или раньше.

1. Если недвижимость была подарена за 3 года до банкротства физлица и позже, то оспаривание сделки невозможно – согласно нормам Закона о банкротстве, финансовый управляющий просто не может предъявить к должнику никаких претензий.

2. Если же квартира была подарена меньше, чем за 3 года до начала процедуры, тогда есть риск признания сделки недействительной. Очень часто должники, в силу нехватки юридических знаний, оформляют подобные договоры. Обычно они составляются в пользу ближайших родственников. Но в банкротстве такие сделки обычно имеют мало шансов на «выживание». После признания недействительности квартира попадет в конкурную массу, распределяемую между кредиторами.

Теперь давайте рассмотрим, можно ли продать квартиру, чтобы ее не отняли за долги? Такой же ошибкой является составление договора купли-продажи. Помните, единственное жилье должников не может изыматься, с ним не могут проводиться какие-либо действия без согласия самих владельцев. А значит, смысла в продаже нет. Более того, такие действия могут быть расценены судом как признак недобросовестности, попытка избежать ответственности, а это грозит отказом в списании долгов.

*Отбирают ли квартиру, если она является имуществом жены?*

В начале октября 2018 года в ВС РФ рассматривалось одно интересное дело, в котором супруг переписал на свою жену земельный участок, и обратился за банкротством. Естественно, финансовый управляющий при реализации хотел изъять участок, но супруг-банкрот попытался обжаловать эти действия. Таким образом, дело дошло до Верховного суда.

Суд встал на сторону финансового управляющего – в браке существует режим совместной собственности, недвижимость будет реализована, за исключением единственного жилья, которое не подлежит изъятию.

*Ипотека и единственное жилье при банкротстве физического лица*

Если у супругов в собственности есть только единственное жилье, находящееся в рамках еще незавершенной ипотеки, то оно будет реализовано. Единственное исключение – если залоговый кредитор не включится в реестр в установленные законом сроки. Такое случается редко, но все же, за последние годы такие случаи были в судебной практике.

*Отдел по контролю (надзору) в сфере саморегулируемых организаций  
Управления Росреестра по Владимирской области*

---