

Тенденции практики
замещения жилья
в банкротстве

Ерпалова Анна Александровна

ИСПОЛНИТЕЛЬНЫЙ ДИРЕКТОР
ООО «АГЕНТСТВО НЕЗАВИСИМЫХ ЭКСПЕРТИЗ
«ГРАНД ИСТЕЙТ»»

- ✓ Оценщик
(3 квалификационных аттестата)
- ✓ Судебный эксперт
- ✓ Член экспертного совета Ассоциации
СРОО «СВОД»
- ✓ Магистр права со специализацией
«Финансово-экономическая экспертиза»
- ✓ Стаж работы – 15 лет



Проблема исполнительского иммунитета на **единственное** жилье

Проблема

Единственное жилье должника-гражданина защищено от взыскания, но злоупотребления со стороны недобросовестных должников привели к дисбалансу между правами кредиторов и должников

Правовая база

Ст. 446 ГПК РФ и ст. 213.25 ФЗ «О несостоятельности (банкротстве)»

Исключение

Ипотечное жилье может быть изъято даже при статусе единственного

Злоупотребления правом

Примеры злоупотреблений

1

Покупка дорогого жилья на заемные средства с последующим банкротством

2

Приобретение жилья во время процедуры банкротства

Проблема

Закон не учитывал рыночную стоимость жилья, что позволяло сохранять дорогостоящую недвижимость

Последствия

Недобросовестные должники продолжали уклоняться от обязательств, а кредиторы оставались без удовлетворения требований

Постановление Конституционного Суда РФ № 15-П (2021)

Основные выводы

1

Гарантируется уровень обеспечения жильем для нормального существования

2

Учитывается рыночная стоимость жилья при решении о снятии иммунитета



Итог

Безусловный иммунитет
единственного жилья
отменен

Понятие замещающего жилья

Цель

Обеспечение должника и его семьи жильем при изъятии единственного жилья



Требования



Благоустроенность и соответствие нормам



Расположение в том же населенном пункте



Площадь не меньше установленной нормы

Алгоритм лишения иммунитета

1

Установить рыночную стоимость жилья

2

Определить параметры и стоимость замещающего жилья

3

Рассчитать затраты и сальдо

4

Оценить экономическую целесообразность продажи

5

Утвердить решение на собрании кредиторов и в суде

Критерии роскошного жилья

Определение

Жилье, превышающее разумные потребности должника и его семьи

Критерии

- ✓ Площадь (превышение норм)
- ✓ Рыночная стоимость
- ✓ Конструктивные особенности и престижность района



Пример из практики

Жилой дом площадью 139,4 кв. м для семьи из 4 человек не признан роскошным.

Постановление Арбитражного суда Уральского округа от 02.03.2022 N Ф09-77/22 по делу N А60-38930/2019

п. 2.2 Постановления Конституционного Суда РФ от 26.04.2021 N 15-П;
п. 4 Постановления Конституционного Суда РФ N 11-П
Определение Верховного Суда Российской Федерации
от 26 июля 2021 г. N 303-ЭС20-18761 по делу N А73-12816/2019

Судебная практика

Пример

Перед экспертом стоял вопрос об определении рыночной стоимости квартиры, расположенной в пределах города Новосибирска, общей площадью не менее 33 кв. м и не более 45 кв. м (вторичный рынок жилья), пригодного для проживания, имеющего рабочие коммуникации (водоснабжение / водоотведение / электричество / отопление / газ)

Постановление Арбитражного суда Западно-Сибирского округа от 5 июня 2024 г. по делу N А45-17185/2021



Вывод

Доводы должника об обязательном приобретении замещающего жилья в Центральном районе города Новосибирска не нашли своего подтверждения

Судебная практика

Пример

Жилье признано роскошным в результате сделанного вывода о недоступности его покупки для большинства жителей Пермского края

Постановление Арбитражного суда Восточно-Сибирского округа от 28 марта 2024 г. по делу N А33-17618/2021.



Вывод

Суды учитывают не только социальные нормы, но в большей степени стоимость роскошной недвижимости

Судебная практика

Пример

На разрешение эксперту были поставлены вопросы:

1. Определить рыночную стоимость жилого помещения площадью 140 кв.м., на дату проведения экспертизы.
2. В целях выбора замещающего жилья для должника и членов его семьи - определить рыночную стоимость однокомнатной, двухкомнатной и трёхкомнатной квартир, находящихся в том же районе в соответствии с годом постройки дома, площадь которых не будет меньше минимальных стандартов нормы площади жилого помещения на одного человека в Самарской области, для проживания одного человека, двух и трех человек, на дату проведения экспертизы.

Определение Арбитражного суда Самарской области по делу №А55-23592/2019 от 18 декабря 2024 года.



Вывод

Суды учитывают как объективные характеристики жилья, так и социальные аспекты

Судебная практика

Пример

Критерии выбора замещающего жилья:

- ✓ многоквартирный дом, в котором расположена замещающая квартира, находится в нормативном техническом состоянии, отапливается, системы водоснабжения, водоотведения и электроснабжения находятся в рабочем состоянии;
- ✓ жилое помещение оснащено необходимым оборудованием (сантехнические приборы, газовая плита).

В результате должнику предоставлено жилье в доме 1917 года постройки.

Постановление Арбитражного суда Волго-Вятского округа от 2 декабря 2024 г. по делу N А82-5045/2020



Вывод

Суд поддержал выводы собрания кредиторов, достигнуто максимальное сальдо

Судебная практика

Пример

На разрешение эксперту были поставлены вопросы:

1. Определить рыночную стоимость жилого дома площадью 140 кв.м., расположенного на земельном участке на дату проведения экспертизы по адресу: Самарская область, с.Ягодное.
2. Определить рыночную стоимость альтернативного (замещающего) жилья, расположенного по адресу: Самарская область, Ставропольский район.

Определение Арбитражного суда Самарской области по делу А55-10600/2021 от 13 декабря 2024 г.



Вывод

Нечеткая формулировка вопроса судом создает риск субъективного подхода эксперта к определению характеристик замещающего жилья

Итоги

Изменения в законодательстве

Устранение безусловного иммунитета единственного жилья

Баланс интересов

Учет прав кредиторов и социальных гарантий должников

Перспективы

Порядок замещения изначального роскошного жилья определяется судом применительно к каждому рассматриваемому делу.
Такой порядок должен быть стабилен (законодательно установлен)



Итоги

Учетная норма общей площади жилого помещения - **разная по регионам.**

Правило о выборе того же населенного пункта
Как быть с крупными городами?

Поможет ли продажа квартиры
стоимостью **10 млн** при реестре
требований кредиторов в **1 миллиард?**



Благодарю
за внимание!

ЕРПАЛОВА АННА АЛЕКСАНДРОВНА

+7-937-798-87-43

erpalovaa@grand-ocenka.ru