

Возможно ли признать единственным жильем Должника квартиру, возвращенную в конкурсную массу в результате оспаривания сделок по ее отчуждению?



**ТИМОФЕЕВ  
ФАРЕНВАЛЬД  
И ПАРТНЕРЫ**

**КОЛЛЕГИЯ  
АДВОКАТОВ**



**ЮРИДИЧЕСКИЙ КОММЕНТАРИЙ**  
(Декабрь 2017 г.)

Ref. 445-L21

## Возможно ли признать единственным жильем Должника квартиру, возвращенную в конкурсную массу в результате оспаривания сделок по ее отчуждению?

**Ситуация:** В рамках процедуры реструктуризации долгов гражданина предполагается оспаривание финансовым управляющим совокупности сделок по отчуждению должником принадлежавшей ему на праве собственности квартиры.

**Вопрос:** Необходимо оценить возможность признания судом указанной квартиры в качестве единственного жилья должника-гражданина и проанализировать возможные правовые последствия такого признания.

На основе действующего законодательства и правоприменительной практики можно сделать следующие выводы:

1) Жилое помещение может быть исключено из конкурсной массы при наличии следующих условий:

- ✓ жилое помещение принадлежит гражданину-должнику на праве собственности;
- ✓ гражданин-должник и члены его семьи совместно проживают в данном помещении;
- ✓ для гражданина-должника и членов его семьи данное помещение является единственным пригодным для постоянного проживания.

При этом суды принимают во внимание наличие у должника права собственности на иные жилые помещения, факт регистрации по месту жительства в соответствующем жилом помещении, возможность проживания в соответствующем жилом помещении, а также доказательства фактического проживания в нем.

2) Признание спорной квартиры единственным жильем должника может повлиять на результат рассмотрения арбитражным судом заявления о признании недействительной совокупности сделок по отчуждению указанного недвижимого имущества. Преобладающая судебная практика (поддерживаемая Верховным Судом РФ) исходит из того, что признание жилого помещения единственным пригодным для постоянного проживания должника и членов его семьи не приводит к уменьшению конкурсной массы в результате совершения оспариваемой сделки или изменению очередности требований кредиторов должника, а также иным образом не затрагивает прав кредиторов, следовательно, не причиняет последним имущественного вреда.

Тем не менее, некоторые суды используют противоположный подход, опирающийся на следующие аргументы:

- добровольное отчуждение жилого помещения означает, что собственник (продавец) не рассматривает предмет продажи в качестве единственного пригодного для проживания своего и членов своей семьи.
- вопрос об обращении взыскания на соответствующее имущество с применением статьи 446 ГПК РФ возможно разрешить лишь по завершении формирования конкурсной массы.
- правовое регулирование абзаца второго ч. 1 ст. 446 ГПК РФ распространяется только на имущество, принадлежащее должнику на праве собственности.

3) В отношении возможности последующего исключения из конкурсной массы квартиры, право собственности должника на которую будет восстановлено в результате оспаривания совокупности сделок, позиция судебной практики состоит в том, что **не имеет юридического значения** основание регистрации права собственности должника на соответствующее жилое помещение при решении вопроса признания такого помещения его единственным жильем. Таким образом, требование об исключении из конкурсной массы указанной квартиры может быть заявлено должником при возвращении ее в конкурсную массу и удовлетворено судом в случае

представления достаточных доказательств того, что указанное жилье является единственным для должника и / или проживающих с ним членов его семьи.

4) В случае признания совокупности сделок по отчуждению спорной квартиры недействительной и применения последствий ее недействительности существует вероятность того, что на этапе исполнительного производства указанное жилое помещение будет признано единственным жильем титульного собственника, что повлечет невозможность возврата спорного имущества в натуре. В этом случае п. 1 ст.61.6 Закона о банкротстве предусматривает обязанность приобретателя имущества возместить действительную стоимость этого имущества на момент его приобретения, а также убытки, вызванные последующим изменением стоимости имущества.

Обоснование данных выводов содержится ниже.

### **1. Признаки, позволяющие квалифицировать жилое помещение, принадлежащее должнику, в качестве единственного.**

В силу ст. 24 Гражданского кодекса Российской Федерации (далее – ГК РФ) гражданин отвечает по своим обязательствам всем принадлежащим ему имуществом, за исключением имущества, на которое в соответствии с законом не может быть обращено взыскание.

Согласно ч. 1 ст. 131 Федерального закона от 26.10.2002 N 127-ФЗ "О несостоятельности (банкротстве)" (далее - Закон о банкротстве) все имущество должника, имеющееся на дату открытия конкурсного производства и выявленное в ходе конкурсного производства, составляет конкурсную массу. Аналогичное положение закреплено в отношении гражданина, признанного банкротом, в пункте 1 статьи 213.25 Закона о банкротстве.

В соответствии с п. 1 ст. 213.25 Закона о банкротстве все имущество гражданина, имеющееся на дату принятия решения арбитражного суда о признании гражданина банкротом и введении реализации имущества гражданина и выявленное или приобретенное после даты принятия указанного решения, составляет конкурсную массу, за исключением имущества, определенного пунктом 3 названной статьи.

Согласно п. 3 ст. 213.25 Закона о банкротстве из конкурсной массы *исключается имущество, на которое не может быть обращено взыскание в соответствии с гражданским процессуальным законодательством.*

В п. 1 ст. 446 Гражданского процессуального кодекса Российской Федерации (далее – ГПК РФ) установлено, что взыскание по исполнительным документам не может быть обращено на следующее имущество, принадлежащее гражданину-должнику на праве собственности: **жилое помещение (его части)**, если для гражданина-должника и членов его семьи, совместно проживающих в принадлежащем помещении, оно является единственным пригодным для постоянного проживания помещением, за исключением указанного имущества, если оно является предметом ипотеки и на него в соответствии с законодательством об ипотеке может быть обращено взыскание.

Согласно части 1 статьи 31 Жилищного кодекса Российской Федерации к **членам семьи собственника жилого помещения** относятся проживающие совместно с данным собственником в принадлежащем ему жилом помещении его супруг, а также дети и родители данного собственника. Другие родственники, нетрудоспособные иждивенцы и в исключительных случаях иные граждане могут быть признаны членами семьи собственника, если они вселены собственником в качестве членов своей семьи.

Согласно правоприменительной практике, сформулированной в определении Верховного Суда РФ от 09.02.2016 N 78-КГ15-44, по смыслу приведенных правовых норм, предусмотренный абзацем вторым части 1 статьи 446 Гражданского процессуального кодекса Российской Федерации имущественный (исполнительский) иммунитет означает запрет обращать взыскание на любой вид жилого помещения, определенный Жилищным кодексом Российской Федерации, если

соответствующее жилое помещение является для должника и членов его семьи единственным пригодным для постоянного проживания помещением и не является предметом ипотеки.

В Определении Конституционного Суда Российской Федерации от 04.12.03 N 456-О разъяснено, что положения статьи 446 ГПК РФ, запрещающие обращать взыскание не на любое принадлежащее должнику жилое помещение, а лишь на то, которое является для него единственным пригодным для проживания, направлены на защиту конституционного права на жилище не только самого должника, но и членов его семьи, в том числе находящихся на его иждивении несовершеннолетних, престарелых, инвалидов, а также на обеспечение охраны государством достоинства личности, как того требует статья 21 (часть 1) Конституции Российской Федерации, условий нормального существования и гарантий социально-экономических прав в соответствии со статьей 25 Всеобщей декларации прав человека.

**Иными словами, жилое помещение может быть исключено из конкурсной массы при наличии следующих условий:**

- ✓ жилое помещение принадлежит гражданину-должнику на праве собственности;
- ✓ гражданин-должник и члены его семьи совместно проживают в данном помещении;
- ✓ для гражданина-должника и членов его семьи данное помещение является единственным пригодным для постоянного проживания.

При этом суды принимают во внимание наличие у должника права собственности на иные жилые помещения<sup>1</sup>, факт регистрации по месту жительства в соответствующем жилом помещении, что в силу статьи 6 Закона РФ от 25.06.1993 N 5242-1 "О праве граждан Российской Федерации на свободу передвижения, выбор места пребывания и жительства в пределах Российской Федерации" предполагает проживание физического лица по указанному адресу. Суды также должны исследовать вопрос о возможности проживания в соответствующем жилом помещении, а также доказательства фактического проживания в нем.

Наконец, некоторые суды ссылаются на то, что площадь спорного жилого помещения не превышает разумный уровень обеспеченности всех членов семьи должника<sup>2</sup>, что в настоящей ситуации не имеет правового значения, поскольку действующее законодательство не ставит возможность обращения взыскания на единственное жилье должника в зависимость от соотношения параметров такого помещения с критериями разумной обеспеченности должника и членов его семьи. Ссылка на указанные обстоятельства используется судами только при наличии спора о том, какое из нескольких жилых помещений должно быть признано единственным жильем должника.

Действительно, юридически значимым для решения вопроса о возможности обращения взыскания на указанный объект недвижимости обстоятельством с учетом правовой позиции Конституционного Суда Российской Федерации, высказанной в постановлении Конституционного Суда Российской Федерации от 14 мая 2012 года N 11-П «По делу о проверке конституционности положения абзаца второго части первой статьи 446 Гражданского процессуального кодекса Российской Федерации», является то, что имущественный (исполнительский) иммунитет в целях обеспечения конституционного принципа соразмерности в сфере защиты прав и законных интересов кредитора (взыскателя) и гражданина-должника как участников исполнительного производства должен распространяться на жилое помещение, которое по своим объективным характеристикам (параметрам) является **разумно достаточным для удовлетворения**

---

<sup>1</sup> См., например, Постановление ФАС Западно-Сибирского округа от 13.01.2017 N Ф04-28705/2015 по делу N А45-15238/2015, которым также отклонен довод о том, что у должника были оформлены на праве собственности шесть квартир, так как должник являлся участником долевого строительства и были зарегистрированы договоры долевого участия, а не право собственности на конкретные квартиры.

<sup>2</sup> См., например, Постановление Арбитражного суда Дальневосточного округа от 22.06.2017 N Ф03-2143/2017 по делу N А73-15963/2015.

**конституционно значимых потребностей в жилище** как необходимом средстве жизнеобеспечения.

Тем не менее, 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 (Проект Федерального закона "О внесении изменений в Гражданский процессуальный кодекс Российской Федерации, Семейный кодекс Российской Федерации и Федеральный закон "Об исполнительном производстве", опубликованный Минюстом России 25 мая 2017 г.<sup>3</sup>).

## **2. Правовые последствия признания спорного жилого помещения единственным жильем гражданина-должника**

Вопрос о правовых последствиях признания спорного недвижимого имущества единственным жильем должника-гражданина, на которое не может быть обращено взыскание в соответствии с гражданским процессуальным законодательством РФ, охватывает два аспекта, каждый из которых требует отдельного рассмотрения в силу существования различных позиций в судебно-арбитражной практике:

- 1) возможность признания недействительной сделки по отчуждению единственного принадлежащего должнику жилого помещения;
- 2) возможность последующего исключения из конкурсной массы жилого помещения, право собственности должника на которое было восстановлено в результате признания недействительной сделки с указанным помещением.

### **2.1. Признание сделки с единственным жильем недействительной**

Вопрос о влиянии возможности признания спорного жилого помещения единственным жильем гражданина-должника на результат рассмотрения заявления о признании недействительной сделки по отчуждению такого помещения не имеет однозначного ответа в судебной практике.

ПОДХОД № 1: Преобладающая позиция арбитражных судов состоит в необходимости оценки спорного имущества на предмет признания его единственным жильем должника и возможности его последующего исключения из конкурсной массы в случае признания оспариваемой сделки недействительной.

В частности, Постановление Третьего арбитражного апелляционного суда от 29.04.2016 по делу N А74-8356/2014, оставленное без изменения Постановлением Арбитражного суда Восточно-Сибирского округа от 08.08.2016 N Ф02-3754/2016, оставило без изменений определение арбитражного суда первой инстанции, которым отказано в признании недействительным договора купли-продажи жилого дома и земельного участка по ст. 61.2 Закона о банкротстве (как подозрительной сделки) и ст. 61.3 Закона (как сделки с предпочтением).

Свое решение суд мотивировал ссылкой на п.п. 5 - 8 Постановления Пленума Высшего Арбитражного Суда Российской Федерации от 23.12.2010 N 63 "О некоторых вопросах, связанных с применением главы III.1 Федерального закона "О несостоятельности (банкротстве)", в которых разъяснено следующее.

Пункт 2 статьи 61.2 Закона о банкротстве предусматривает возможность признания недействительной сделки, совершенной должником в целях причинения вреда имущественным правам кредиторов (подозрительная сделка).

---

<sup>3</sup> Источник: <http://minjust.ru/ru/novosti/dorabotan-proekt-federalnogo-zakona-o-vnesenii-izmeneniy-v-grazhdanskiy-processualnyy-kodeks>, <http://regulation.gov.ru/projects#npa=59339>.

В силу этой нормы для признания сделки недействительной по данному основанию необходимо, чтобы оспаривающее сделку лицо доказало наличие совокупности всех следующих обстоятельств:

- ✓ сделка была совершена с целью причинить вред имущественным правам кредиторов;
- ✓ в результате совершения сделки был причинен вред имущественным правам кредиторов;
- ✓ другая сторона сделки знала или должна была знать об указанной цели должника к моменту совершения сделки (с учетом пункта 7 настоящего Постановления).

В случае недоказанности хотя бы одного из этих обстоятельств суд отказывает в признании сделки недействительной по данному основанию.

При определении **вреда имущественным правам кредиторов** следует иметь в виду, что в силу абзаца тридцать второго статьи 2 Закона о банкротстве под ним понимается уменьшение стоимости или размера имущества должника и (или) увеличение размера имущественных требований к должнику, а также иные последствия совершенных должником сделок или юридически значимых действий, приведшие или могущие привести к полной или частичной утрате возможности кредиторов получить удовлетворение своих требований по обязательствам должника за счет его имущества.

Согласно абзацам второму - пятому п. 2 ст. 61.2 Закона о банкротстве цель причинения вреда имущественным правам кредиторов предполагается, если налицо одновременно два следующих условия:

- ✓ на момент совершения сделки должник отвечал признаку неплатежеспособности или недостаточности имущества;
- ✓ имеется хотя бы одно из других обстоятельств, предусмотренных абзацами вторым - пятым пункта 2 статьи 61.2 Закона о банкротстве.

Установленные абзацами вторым - пятым пункта 2 статьи 61.2 Закона о банкротстве презумпции являются опровержимыми - они применяются, если иное не доказано другой стороной сделки.

При определении наличия признаков неплатежеспособности или недостаточности имущества следует исходить из содержания этих понятий, данного в абзацах тридцать третьем и тридцать четвертом ст. 2 Закона о банкротстве. Для целей применения содержащихся в абзацах втором - пятом пункта 2 статьи 61.2 Закона о банкротстве презумпций само по себе наличие на момент совершения сделки признаков банкротства, указанных в статьях 3 и 6 Закона, не является достаточным доказательством наличия признаков неплатежеспособности или недостаточности имущества.

В силу абзаца первого пункта 2 ст. 61.2 Закона о банкротстве предполагается, что другая сторона сделки знала о совершении сделки с целью причинить вред имущественным правам кредиторов, если она признана заинтересованным лицом (статья 19 этого Закона) либо если она знала или должна была знать об ущемлении интересов кредиторов должника либо о признаках неплатежеспособности или недостаточности имущества должника. Данные презумпции являются опровержимыми - они применяются, если иное не доказано другой стороной сделки.

При решении вопроса о том, должна ли была другая сторона сделки знать об указанных обстоятельствах, во внимание принимается то, насколько она могла, действуя разумно и проявляя требующуюся от нее по условиям оборота осмотрительность, установить наличие этих обстоятельств.

Таким образом, из пункта 2 статьи 61.2 Закона о банкротстве следует, что цель причинения вреда имущественным правам кредиторов предполагается, если на момент совершения сделки должник отвечал признаку неплатежеспособности или недостаточности имущества и сделка была в отношении заинтересованного лица, либо совершена при наличии одного из следующих условий: после совершения сделки по передаче имущества должник продолжал осуществлять пользование и (или) владение данным имуществом.

В силу абзаца 33 статьи 2 Закона о банкротстве под неплатежеспособностью понимается прекращение исполнения должником части денежных обязательств, вызванное недостаточностью денежных средств, т.е. превышением размера денежных обязательств должника над стоимостью его имущества (активов). При этом недостаточность денежных средств предполагается, если не доказано иное.

В силу абзаца 2 пункта 2 статьи 61.2 Закона о банкротстве и разъяснений, содержащихся в подпункте б пункта 6 Постановления Пленума Высшего Арбитражного Суда Российской Федерации от 23.12.2010 N 63 "О некоторых вопросах, связанных с применением главы III.1 Федерального закона "О несостоятельности (банкротстве)", цель причинения вреда имущественным правам кредиторов предполагается, если помимо наличия признака неплатежеспособности или недостаточности имущества должника имеется хотя бы одно из других обстоятельств, предусмотренных абзацами вторым - пятым пункта 2 статьи 61.2 Закона о банкротстве, в том числе совершение сделки в отношении заинтересованного лица.

В силу положений пункта 2 статьи 19 Закона о банкротстве под заинтересованными лицами по отношению к гражданину (должнику-гражданину) понимаются его супруг, родственники по прямой восходящей и нисходящей линии, сестры, братья и их родственники по нисходящей линии, родители, сестры и братья супруга.

На основе вышеизложенных положений законодательства и судебной практики Третий Арбитражный апелляционный суд пришел к выводу, который был поддержан судами вышестоящих инстанций (в частности, Определением Верховного Суда РФ от 26.12.2016 N 302-ЭС16-14883 было отказано в передаче дела N А74-8356/2014 в Судебную коллегия по экономическим спорам Верховного Суда РФ для пересмотра в порядке кассационного производства данного постановления):

*«Таким образом, учитывая, что жилое помещение является единственным пригодным для постоянного проживания должника и членов его семьи, суд апелляционной инстанции соглашается с выводом суда первой инстанции о том, что жилой дом и земельный участок, на котором расположен жилой дом, в силу части 1 статьи 446 Гражданского процессуального кодекса Российской Федерации не подлежит включению в конкурсную массу. <...>*

*Поскольку суд первой инстанции пришел к выводу о недопустимости включения в конкурсную массу должника жилого помещения и земельного участка, на котором расположено спорное жилое помещение (предмет оспариваемой сделки), являющегося единственным пригодным для постоянного проживания должника и членов его семьи, **конкурсная масса не уменьшилась в результате совершения оспариваемой сделки, сделка не привела к изменению очередности требований кредиторов должника, права кредиторов не затронуты, соответственно, имущественный вред кредиторам не причинен.***

*Следовательно, поскольку спорное жилое помещение и земельный участок в силу надления его имущественным иммунитетом не подлежат включению в состав конкурсной массы, соответственно за счет такого имущества не могут быть удовлетворены требования иных кредиторов должника.*

*Данное обстоятельство **исключает** наличие такого признака недействительности сделки как предпочтительное удовлетворение требований одного кредитора перед иными кредиторами должника».*

Аналогичные выводы содержит и *Постановление ФАС Западно-Сибирского округа от 13.01.2017 N Ф04-28705/2015 по делу N А45-15238/2015*<sup>4</sup>, оставившее в силе судебные акты нижестоящих судов, которыми отказано в удовлетворении требования о признании недействительным заключенного должником договора дарения квартиры:

*«Поскольку спорная квартира является единственным жилым помещением для Рузавиной Е.В., она не может быть включена в конкурсную массу должника в связи с тем, что на момент совершения оспариваемой сделки у должника отсутствовало право собственности на иное жилое помещение, пригодное для постоянного проживания, в период рассмотрения настоящего спора в конкурсную массу также не были включены принадлежащие Рузавиной Е.В. жилые помещения. Следовательно, суды сделали правильные выводы о невозможности удовлетворения требований кредиторов и восстановления их прав».*

Сходным образом мотивировал свое решение Арбитражный суд Северо-Западного округа в *Постановлении от 21.02.2017 N Ф07-13510/2016 по делу N А26-1996/2015*, которым оставлены в силе судебные акты нижестоящих инстанций об отказе в удовлетворении требования о признании недействительным договора купли-продажи квартиры с земельным участком и о применении последствий недействительности сделки:

*«Отказывая в признании сделки недействительной, суд первой инстанции исходил из того, что спорная квартира являлась единственным жильем должника, в связи с чем совершение оспариваемой сделки не привело к изменению очередности требований кредиторов должника, права кредиторов не затронуты.*

*Апелляционный суд поддержал выводы суда первой инстанции, дополнительно указав, что в рассматриваемом случае отсутствует такой признак недействительности сделки, как предпочтительное удовлетворение требований одного кредитора перед иными кредиторами должника, и иные кредиторы должника не могли бы получить удовлетворение своих требований за счет спорного имущества. <...>*

*Оспариваемый договор не содержит признаков безвозмездности сделки и неравноценности встречного предоставления по ней, как и сделки, которая влекла бы предпочтительное удовлетворение требований стороны этой сделки, контрагента должника - покупателя Бичева Д.В., что правильно установлено апелляционным судом».*

Данная позиция поддерживается в *Постановлении Арбитражного суда Западно-Сибирского округа от 29.09.2017 N Ф04-3974/2017 по делу N А67-3690/2015*:

*«...причинение оспариваемой сделкой вреда имущественным правам кредиторов исключается, если отчужденное имущество обладает исполнительским иммунитетом и не может быть включено в конкурсную массу. <...>*

*Исходя из того, что институт признания совершенных должником сделок недействительными направлен на пополнение конкурсной массы с целью удовлетворения требований кредиторов должника, суд при рассмотрении такого заявления должен проверить целесообразность признания сделки недействительной в случае, если не могут*

<sup>4</sup> Аналогичная судебная практика: *Постановление Арбитражного суда Западно-Сибирского округа от 10.02.2017 N Ф04-6934/2016 по делу N А67-487/2016*, *Постановление Арбитражного суда Поволжского округа от 29.09.2017 N Ф06-24725/2017 по делу N А57-2285/2016*, *Постановление Арбитражного суда Московского округа от 13.12.2016 N Ф05-18526/2016 по делу N А41-79880/2015* (Определением Верховного Суда РФ от 17.03.2017 N 305-ЭС17-801(1,2) отказано в передаче дела N А41-79880/2015 в Судебную коллегия по экономическим спорам Верховного Суда РФ для пересмотра в порядке кассационного производства данного постановления), *Постановление Арбитражного суда Западно-Сибирского округа от 29.09.2017 N Ф04-3974/2017 по делу N А67-3690/2015*, *Постановление Семнадцатого арбитражного апелляционного суда от 08.09.2017 N 17АП-9151/2017-ГК по делу N А60-32585/2016*.



быть применены последствия недействительности сделки, то есть не будет достигнут результат - получение имущества в конкурсную массу».

ПОДХОД № 2: Вместе с тем, существует и **противоположная правовая позиция** (которая, тем не менее, не является преобладающей), согласно которой добровольное отчуждение жилого помещения означает, что собственник (продавец) не рассматривает предмет продажи в качестве единственного пригодного для проживания своего и членов своей семьи<sup>5</sup>.

Кроме того, суды, разделяющие указанную позицию, обращают внимание на то, что ссылка на статус квартиры в качестве единственной **не может являться препятствием** для признания сделки с такой квартирой недействительной и применения последствий недействительности, поскольку вопрос об обращении взыскания на соответствующее имущество с применением статьи 446 ГПК РФ возможно разрешить лишь **по завершении формирования конкурсной массы**, в том числе, с учетом обжалования сделок должника, в результате чего будет известен весь перечень принадлежащего должнику имущества; иной подход позволит исключить возврат имущества со ссылкой на статус единственного жилья в рамках отдельных обособленных производств, что не соответствует цели процедуры банкротства.

Кроме того, правовое регулирование абзаца второго ч. 1 ст. 446 ГПК РФ распространяется только на имущество, принадлежащее должнику на праве собственности.

В частности, Постановление Семнадцатого арбитражного апелляционного суда от 13.04.2017 N 17АП-11063/2016-ГК по делу N А50-14430/2016 содержит следующие выводы:

*«Как верно отмечено судом первой инстанции, исходя из буквального смысла данной нормы данное правовое регулирование распространяется на принадлежащее гражданину-должнику на праве собственности жилое помещение. На данный момент спорная квартира имуществом должника не является и зарегистрирована на праве собственности за ответчиком – Кузнецовым М.А.*

*При таких обстоятельствах, положения абз. 2 ч. 1 ст. 446 ГПК РФ при рассмотрении настоящего обособленного спора применены быть не могут. <...>*

*Вместе с тем, право, на обращение в арбитражный суд с заявлением об исключении из конкурсной массы единственного жилого помещения, возникает у должника и иных лиц после включения данного имущества в конкурсную массу.*

Таким образом, уже на этапе оспаривания совокупности сделок существует риск того, что арбитражный суд придет к выводу о том, что в силу того, что спорная квартира является единственным жильем должника и членов его семьи, ее отчуждение не нанесло ущерба имущественным интересам кредиторов, и откажет в удовлетворении соответствующего требования финансового управляющего.

Вместе с тем, признание жилого помещения в качестве единственного пригодного для проживания должника и членов его семьи осуществляется судом на основе всесторонней оценки всех представленных по делу доказательств.

---

<sup>5</sup> см., например, Постановление Арбитражного суда Дальневосточного округа от 28.04.2017 N Ф03-1084/2017 по делу N А73-4505/2016, Постановление Арбитражного суда Московского округа от 14.09.2017 N Ф05-11235/2017 по делу N А41-9804/2016, Постановление Семнадцатого арбитражного апелляционного суда от 13.04.2017 N 17АП-11063/2016-ГК по делу N А50-14430/2016

## **2.2. Исключение из конкурсной массы единственного жилья, сделка по отчуждению которого была признана недействительной**

В подавляющем большинстве случаев судебная практика придерживается подхода, согласно которому основание регистрации права собственности должника на жилое помещение, в отношении которого заявлено требование об исключении его из конкурсной массы в качестве единственного жилья должника или членов его семьи, при решении вопроса об удовлетворении данного требования не устанавливается и не входит в предмет доказывания. Примером указанного подхода применительно к настоящей ситуации может служить, в частности, Постановление Восемнадцатого арбитражного апелляционного суда от 01.06.2017 N 18АП-3966/2017 по делу N А07-22918/2015 (оставленное без изменения Постановлением Арбитражного суда Уральского округа от 06.09.2017 N Ф09-10866/16):

*«Довод подателя апелляционной жалобы о том, что в рамках спора о признании недействительным договора дарения квартиры Николаева А.Э. не заявляла о том, что данное жилое помещение является для нее единственно пригодным для проживания, несостоятелен. Названное обстоятельство не имело правового значения для разрешения вышеуказанного спора, в связи с чем наличие либо отсутствие соответствующего довода ответчика не могло повлиять на результат рассмотрения поданного кредитором заявления».*

Таким образом, можно сделать вывод о том, что существует теоретическая возможность удовлетворения арбитражным судом требования о признании квартиры, возвращенной в конкурсную массу по оспоренной совокупности сделок, единственным жильем должника в случае представления последним достаточных доказательств фактического проживания в указанном жилом помещении, а также того, что данное помещение является единственным жильем для должника и его семьи.

## **3. Вопросы исполнительного производства в случае признания сделки по отчуждению спорной квартиры недействительной**

В случае признания совокупности сделок по отчуждению спорной квартиры недействительной и применения последствий ее недействительности, которые состоят в возврате всего переданного по сделке в конкурсную массу (п. 1 ст. 61.6 Закона о банкротстве) существует вероятность того, что на этапе исполнительного производства указанное жилое помещение будет признано единственным жильем титульного собственника, что повлечет невозможность возврата спорного имущества в натуре. В этом случае п. 1 ст.61.6 Закона о банкротстве предусматривает обязанность приобретателя имущества возместить действительную стоимость этого имущества на момент его приобретения, а также убытки, вызванные последующим изменением стоимости имущества, в соответствии с положениями ГК РФ об обязательствах, возникающих вследствие неосновательного обогащения.

**Коллегия адвокатов «ТИМОФЕЕВ, ФАРЕНВАЛЬД И ПАРТНЕРЫ» (TV&P)** является одной из ведущих юридических компаний России. Наши адвокаты вправе оказывать юридическую помощь в том числе в странах Европейского союза, Швейцарии и штате Нью-Йорк, США (где находятся представительства компании). В большинстве мировых юрисдикций мы имеем налаженные профессиональные связи с адвокатскими организациями. Юристы нашей компании уделяют значительное внимание научным исследованиям (основу юридического коллектива компании составляют специалисты, получившие юридическое образование в МГУ им. М.В.Ломоносова и МГИМО (У) МИД России), сотрудничеству с ведущими российскими и зарубежными правоведами. Все юристы **TV&P** окончили престижные ВУЗы, многие из них проходили практику и работали в США, Франции, Великобритании и Германии.

**TV&P** специализируется на оказании правовой помощи российскому и иностранному бизнесу по сложным корпоративным сделкам и коммерческим спорам, представительстве интересов компаний в арбитражных и третейских судах.

Рабочими языками компании являются **английский** и **русский**, но наши юристы и адвокаты также имеют возможность работать на **французском, немецком, норвежском, шведском, датском и итальянском** языках.

Специалисты компании привлекались в качестве консультантов по различным аспектам права международными организациями (Программа ООН по окружающей среде, ЮНЕП (United Nations Environment Programme, UNEP); Глобальная программа защиты окружающей среды (Global Environment Facility, GEF); Межгосударственный авиационный комитет (МАК); Региональное содружество в области связи, РСС); государственными органами Российской Федерации (Министерство экономического развития, Министерство природных ресурсов, Министерство образования и науки) и Посольствами иностранных государств.

Клиенты **TV&P** – российские и международные компании, работающие на рынке банковских и финансовых услуг, в сферах недвижимости, оптовой торговли, фармацевтики, информационных технологий и телекоммуникаций, нефтегазовой промышленности, машиностроения и других отраслях экономики.

Квалификация юристов, качество и удобство работы с **TV&P** регулярно подтверждаются высокими оценками рейтинговых агентств и рекомендациями наших клиентов. В 2010 г. Компания **TV&P** была включена в список 100 ведущих юридических компаний России, а также вошла в Топ 4 Российских юридических компаний в сферах Международного Арбитража и Несостоятельности/Банкротства<sup>6</sup>. Global Dispute Resolution Adviser Guide наша компания была особо отмечена за активное использование ADR (альтернативных методов разрешения споров). Юристы компании являются членами редакционной коллегии авторитетного международного юридического издания *International Energy Law Review* по странам Россия / СНГ, Германия и ОАЭ, а также экспертами Независимой Ассоциации кинопромышленников IFTA (Лос-Анджелес, США) по вопросам приведения в исполнение иностранных арбитражных решений в данных юрисдикциях.<sup>7</sup>

Юристы **TV&P** предоставляют полный спектр юридической помощи в области корпоративного, коммерческого и финансового права:

- комплексное юридическое сопровождение текущей деятельности компаний;
- структурирование, заключение, изменение и расторжение всех видов договоров;
- представление интересов в арбитражных судах, взыскание долгов, сопровождение процедуры несостоятельности (банкротства);
- сопровождение сделок по слиянию и поглощению;
- корпоративная реструктуризация;
- консультирование по вопросам антимонопольного законодательства;
- разрешение корпоративных споров;
- сопровождение внешнеторговых сделок;
- консультирование по вопросам построения дистрибьюторской сети и разработке дистрибьюторских соглашений, включая эксклюзивность и ценообразование;
- подготовка тендерной документации.

**Мы будем рады видеть Вас в числе наших клиентов!**

<sup>6</sup> Ведущий аналитик российского рынка правовых услуг PRAVO.RU – Совместное независимое исследование компании Ernst & Young и газеты «Ведомости»

<sup>7</sup> Членами IFTA являются многие всемирно известные кинокорпорации (в том числе Buena Vista Television, Dream Entertainment, Gaumont, Miramax International, TF1 International и др.), а также банковские организации (в том числе Bank of Ireland, Natexis Banques Populaires, U.S. Bank, Union Bank of California и др.)