

Москва, 24 сентября 2021 г.

МОЙ ДОМ — МОЯ КРЕПОСТЬ!

...

МОЙ ДОМ — (УЖЕ НЕ) МОЯ КРЕПОСТЬ?

Перспективы обращения взыскания на единственное жилье должника в свете Постановления КС РФ № 15-П от 26.04.2021 г. и Определения СКЭС ВС РФ от 26.07.2021 г. № 303-ЭС20-18761

Дмитрий Клеточкин
Партнер, адвокат

Рустам Курмаев — Партнеры



КРИТЕРИИ ПРЕОДОЛЕНИЯ ИСПОЛНИТЕЛЬСКОГО ИММУНИТЕТА ДО ПОСТАНОВЛЕНИЯ КС РФ № 15-П

> Единственное «роскошное» жилое помещение

Определение Верховного Суда РФ от 29.12.2018 г. № 307-ЭС18-22067, Определение Верховного Суда РФ от 29.11.2018 г. №305-ЭС18-15724, Постановление Арбитражного суда Северо-Западного округа от 03.10.2018 г. № Ф07-8753/2018 по делу № А56-71357/2015, Постановление Арбитражного суда Уральского округа от 29.05.2020 г. № Ф09-8742/2018 по делу № А60-56649/2017, Постановление Арбитражного суда Поволжского округа от 27.11.2018 г. № Ф06-39956/2018 по делу № А65-23235/2015

> Единственное жилье не обладает статусом «жилого объекта»

Определение Пятнадцатого арбитражного апелляционного суда от 16.06.2018 г. № 15АП-7708/2018 по делу № А53-7924/2017

> Использование жилого помещения не по назначению

Определение Верховного Суда РФ от 23.12.2019 г. № 304-ЭС19-22941, Постановление Арбитражного суда Западно-Сибирского округа от 11.09.2019 г. № Ф04-3672/2019 по делу № А27-19579/2016

> Фактическое проживание должника за границей

Определение Верховного Суда РФ от 23.03.2020 г. № 306-ЭС18-11083(3), Постановление Арбитражного суда Поволжского округа от 03.12.2019 г. № Ф06-27583/2017 по делу № А55-3404/2017

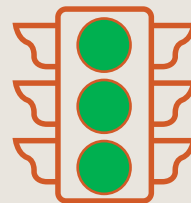
> Недобросовестные действия должника, целью которых является исключение единственного жилья из конкурсной массы

Определение Верховного Суда РФ от 31.03.2020 г. № 309-ЭС18-17793 (2,3), Определение Верховного Суда РФ от 18.03.2019 г. № 305-ЭС19-1029, Определение Верховного Суда РФ от 29.12.2018 г. № 307-ЭС18-22067

ПОСТАНОВЛЕНИЕ КС РФ № 15-П ОТ 26.04.2021 Г.



Суды получают «зеленый свет»
на преодоление исполнительского
иммунитета





УСЛОВИЯ ОБРАЩЕНИЯ ВЗЫСКАНИЯ НА ЕДИНСТВЕННОЕ ЖИЛЬЕ ДОЛЖНИКА

- Реализация единственного жилого помещения должна обеспечивать возможность погашения существенной части задолженности перед кредиторами, в связи с этим КС РФ полагает необходимым проведение судебной экспертизы по оценке рыночной стоимости единственного жилого помещения – предпосылки введения нового понятия «излишнее жилье»;
- Отказ от применения иммунитета в отношении единственного жилья не должен оставить гражданина без жилого помещения, в связи с чем должнику должно быть предоставлено замещающее жилье, площадь которого должна соответствовать минимальному размеру жилой площади на одного человека;
- Продажа единственного жилья не должна приводить к необходимости переселения должника в иной субъект РФ. Обратное возможно только в том случае, если сам должник изъявит желание на переезд.

НЕДОБРОСОВЕСТНЫЕ ДЕЙСТВИЯ ДОЛЖНИКОВ ОСТАЮТСЯ НАКАЗУЕМЫМИ

Суды вправе отказать гражданам в защите от обращения взыскания на единственное жилье, если судом будет установлено, что само приобретение жилого помещения, формально защищенного таким иммунитетом, состоялось со злоупотреблениями. В таком случае единственное жилье включается судами в конкурсную массу



Продажа должником имеющегося у него недвижимого имущества в преддверии банкротства (вывод активов) и оставления за собой единственного жилья, которое необходимо для применения правил об исполнительском иммунитете



Перерегистрация должника в единственное жилое помещение, принадлежащее ему на праве собственности, перед или во время процедуры банкротства



Получение заключения экспертизы с целью признания одного из имеющихся у него объектов недвижимости непригодным для проживания

Определение Верховного Суда РФ от 30.08.2021 г. по делу № А56-7844/2017 (307-ЭС21-8025)

ПРЕДОСТАВЛЕНИЕ ЗАМЕЩАЮЩЕГО ЖИЛЬЯ: ДОПУСТИМО ЛИ?

Верховный Суд РФ в конце 2020 г. заблокировал возможность предоставления должнику замещающего жилья со стороны конкурсных кредиторов: запрещен принудительный обмен роскошного жилья на обычную квартиру путем принятия решения на собрании кредиторов.

Правовое обоснование:

«На собрании кредиторов допустимо принимать решения, прямо не предусмотренные в законе, однако такие решения не должны нарушать право должника на жилище. Кроме этого, по мнению суда, законодатель должен выработать критерии и процедуру обмена роскошного жилья на обычное. Пока такие правила не появятся, собрание кредиторов не имеет права принимать решение о принудительном обмене жилья должника».



Определение Верховного Суда РФ от 29.10.2020 г. № 309-ЭС20-10004 (дело «Стружкина»)

ОПРЕДЕЛЕНИЕ ВС РФ ОТ 26.07.2021 Г. № 303-ЭС20-18761

Верховный Суд РФ в первом деле, рассмотренном после Постановления Конституционного Суда РФ № 15-П от 26.04.2021 г., сформировал несколько важных правовых позиций



Правовые нормы об исполнительском иммунитете (абз. 2 ч. 1 ст. 446 ГПК РФ), ввиду Постановления КС РФ №15-П, не могут в дальнейшем служить нормативно-правовым основанием безусловного отказа в обращении взыскания на жилые помещения, если суд считает необоснованным применение исполнительского иммунитета. Таким образом, ВС РФ применил положения КС РФ к отношениям, возникшим ранее принятия Постановления КС РФ № 15-П.



В процедуре банкротства не исключается возможность приобретения замещающего жилья финансовым управляющим за счет выручки от продажи единственного жилья должника. Право собственности должника на имеющееся у него жилое помещение должно прекращаться не ранее возникновения права собственности на замещающее жилье.



Вопрос о приобретении замещающего жилья должен предварительно выноситься на обсуждение собрания кредиторов. Не является обязательным приобретение замещающего жилья «вперед» реализации единственного жилья, сначала можно продать имеющееся жилье и на вырученные деньги приобрести замещающее.

ПУТИ ПРЕОДОЛЕНИЯ ИСПОЛНИТЕЛЬСКОГО ИММУНИТЕТА



Отнесение жилого помещения к категории «роскошного» (вилла, особняк, квартира в центре Москвы и т.д.)



Установление факта «излишнего» жилья, при котором продажа единственного жилого помещения должника позволит погасить кредиторскую задолженность и приобрести замещающее жилье в соответствии с минимальными нормативами



Различные злоупотребления должников, имеющие своей целью создать феномен единственного жилого помещения



КОНТАКТЫ

Дмитрий Клеточкин
Партнёр

+7 (985) 921-70-14
Dmitry.Kletochkin@rkplaw.ru

Комплекс «Город Столиц» Северный блок
ММДЦ «Москва Сити»
Пресненская наб., д.8, стр. 1
Москва, 123112, Россия
+7 (495) 150 05 05
www.rkplaw.ru

Рустам Курмаев | Партнёры

Всегда делай больше возможного