



Союз "Саморегулируемая организация арбитражных управляющих Северо-Запада" г. Иркутск



ЧЕК-ЛИСТ

8 ПРАВИЛ

ЗАЩИТЫ ЕДИНСТВЕННОГО ЖИЛЬЯ ПРИ БАНКРОТСТВЕ ФИЗИЧЕСКИХ ЛИЦ

В каких случаях единственную недвижимость могут забрать за долги и что делать, чтобы этого не случилось





Рад знакомству! Меня зовут Михаил Николаев, более 20 лет занимаюсь сопровождением банкротства и знаю о нем все. Мы с командой помогаем физическим и юридическим лицам сохранить активы и быстрее получить деньги с должников.

Один из самых распространенных вопросов, связанных с банкротством физлиц: могут ли забрать за долги единственное жилье? Закон говорит, что нет, но практика намного сложнее. Есть множество нюансов, о которых нужно знать заранее, чтобы сохранить недвижимость.

Мы подготовили полезный чек-лист — восемь правил, которые нужно знать каждому, кто хочет защитить единственное жилье. Надеемся, материал будет полезным для Вас! Если появятся вопросы, мы всегда на связи.



НИКОЛАЕВ
Михаил Владимирович

Председатель Бюро по защите
прав предпринимателей



№ 1. ЕДИНСТВЕННОЕ ЖИЛЬЕ НЕЛЬЗЯ ЗАБРАТЬ ЗА ДОЛГИ – ЭТО ПРАВИЛО, НО БЫВАЮТ ИСКЛЮЧЕНИЯ

ПО ЗАКОНУ	VS	НА ПРАКТИКЕ
<p>У должника нельзя забрать единственное жилье, в котором он проживает. Даже если у человека много долгов, закон гарантирует ему условия, необходимые для нормального существования.</p>		<p>Судьи по-разному трактуют закон с учетом обстоятельств. Жилье какой площади нужно должнику для «нормального существования»? Что делать, если должник не живет в квартире, а сдает ее в аренду? Если квартир несколько, какую из них оставляют?</p>

Единственное жилье могут забрать за долги!

Это не написано в законе, но на практике такое случается довольно часто.





№ 2. ИЗ НЕСКОЛЬКИХ ВАРИАНТОВ НЕДВИЖИМОСТИ СУДЬИ ОСТАВЯТ САМУЮ ДЕШЕВУЮ

Как должники спасают недвижимость

У человека несколько квартир/домов. Перед тем как стать банкротом, он продает или дарит недвижимость детям, друзьям, партнерам и т. д. Далее возможны три варианта развития событий:

- 1** Кредиторы оспорят сделки, и недвижимость «вернется» обратно.
- 2** Недвижимость останется у новых владельцев, но с них взыщут стоимость недвижимости.
- 3** Кредиторы не получают ни денег, ни квартир.

Чтобы избежать первого и второго сценариев, продавать или дарить имущество нужно грамотно. Если интересны подробности, готовы рассказать о них на очной встрече. И все же третий сценарий — самый редкий.

Практика

Накануне банкротства челябинский предприниматель продал шесть квартир и элитный коттедж в Барвихе. Кредиторам это не понравилось, и они добились «возвращения» одной квартиры и коттеджа.

Должник потребовал оставить ему коттедж в качестве единственного жилья. Суд решил, что жить нужно скромнее, и коттедж ушел с молотка.

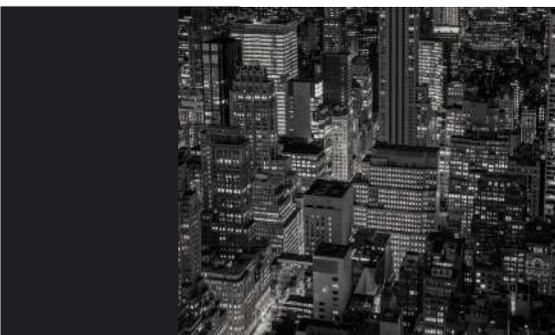


При прочих равных судья всегда оставит должнику самое дешевое жилье.



№ 3. ЕДИНСТВЕННОЕ ЖИЛЬЕ НЕ ДОЛЖНО БЫТЬ СЛИШКОМ БОЛЬШИМ, ИНАЧЕ ЕГО «УМЕНЬШАТ»

Как будут развиваться события при большой площади единственного жилья



Сценарий № 1

Даже если квартира у должника всего одна, при вынесении решения суд будет учитывать:

- площадь квартиры;
- региональный норматив площади жилья на одного человека;
- число проживающих в квартире членов семьи.



В каждом регионе своя норма жилья на человека. В Москве это 10 м², в Санкт-Петербурге — 9 м². Если у должника имеется квартира в столице площадью 130 м², а проживает в ней два человека, велик риск, что сохранить жилье целиком не удастся. Превышающие норматив квадратные метры реализуют с торгов, и у банкрота останется только доля в квартире.

Сценарий № 2

Иногда суды готовы весьма творчески толковать законы. Например, в Екатеринбурге у должника единственным жильем была двухуровневая пятикомнатная квартира в центре города. Он выиграл спор с кредиторами и освободил квартиру от взыскания, ведь это его единственное жилье.

Кредиторы не сдались и подошли к делу креативно. На общем собрании они проголосовали за то, чтобы предоставить должнику другое жилье — намного скромнее. Предложили приступить к продаже роскошной квартиры, из вырученных денег компенсировать затраты на приобретение новой «скромной» квартиры, а остальное разделить между кредиторами. Суду подход понравился, и он с ним согласился.



Сценарий № 3

Должник перед банкротством прописывает в квартире множество родственников: детей, двоюродных братьев/сестер, бабушек/дедушек и т. д. Это делается для того, чтобы занять свободную площадь жилья. Так должник демонстрирует, что квартира хоть и большая, но забита «под завязку».

Судью вряд ли тронет такой — долю в квартире все равно продадут.



Единственное жилье не должно быть роскошным. Его могут «урезать» или обменять на другое.

№ 4. ПРИ БАНКРОТСТВЕ ВОЗМОЖНО ОТМЕНИТЬ СДЕЛКИ ДОЛЖНИКА, О КОТОРЫХ ОН УЖЕ УСПЕЛ ЗАБЫТЬ

✓ По общему правилу

Срок давности для оспаривания сделок — три года с момента, как кредитор узнал о сделке.

✓ На практике

При банкротстве физлиц этот срок иногда продлевается до 10 лет.

✓ Почему это возможно?

Когда не хватает оснований для оспаривания сделки, кредиторы пользуются ст. 10 Гражданского кодекса «Злоупотребление правом». Это статья, которую при большом желании можно применить практически в любой ситуации.

Трехлетний срок давности для оспаривания сделок в банкротстве физлиц можно обойти. При планировании защиты ориентируйтесь на десятилетний срок исковой давности.



№ 5. В ЕДИНСТВЕННОМ ЖИЛЬЕ НУЖНО ЖИТЬ. НЕ ПО ДОКУМЕНТАМ, А ПО ФАКТУ

Позиция судов

Если человек не живет в квартире, оставляя ему это жилье незачем. Ведь он как-то без него обходился?

Считается, что должник не живет в квартире, если он:

- не зарегистрирован в ней или оформил регистрацию только перед банкротством;
- не платит коммунальные платежи за квартиру;
- сдает квартиру в аренду.

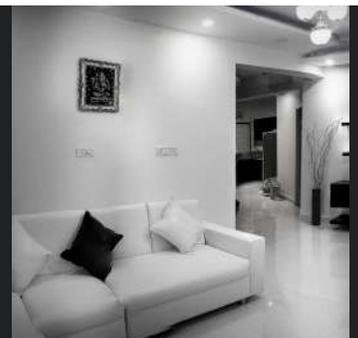


Как получают информацию

Цель кредиторов — доказать, что должник может обойтись без квартиры. Для этого:

- изучаются страницы должника и членов его семьи в соцсетях;
- опрашиваются соседи и работодатель;
- нанимаются частные детективы.

Будьте готовы подтвердить, что действительно живете в квартире.





№ 6. «РАСПРОДАЖА» НЕДВИЖИМОСТИ МОЖЕТ ПРИВЕСТИ К ТОМУ, ЧТО ПОТОМ ЗАБЕРУТ ВСЕ, ВКЛЮЧАЯ ЕДИНСТВЕННОЕ ЖИЛЬЕ

Как не надо делать

Вариант № 1

Должник перед банкротством распродает все свое имущество, включая единственное жилье. Затем суды отменяют сделки и возвращают имущество. Но квартиру уже не признают единственным жильем. Суды считают так: если человек продал квартиру, значит, ему было, где жить. Пусть там жить и продолжает.



Вариант № 2

Должник активно распродает все, кроме единственной квартиры, в надежде, что ее не заберут за долги. Это не работает. Суды признают такие действия направленными на то, чтобы уйти от долгов. В этом случае заберут и единственную квартиру.



Не паникуйте и не пытайтесь сделать все «побыстрее». Так можно остаться без единственной квартиры.

Любые Ваши сделки с недвижимостью будут изучать буквально под микроскопом. И чем ближе к старту банкротства заключалась сделка, тем проще ее отменить. Обращайтесь, мы поможем составить план защиты без лишних рисков.



№ 7. С МУЖЕМ/ЖЕНОЙ НУЖНО БЫТЬ ЧЕСТНЫМ, ДАЖЕ ЕСЛИ ВЫ В ШАГЕ ОТ РАЗВОДА

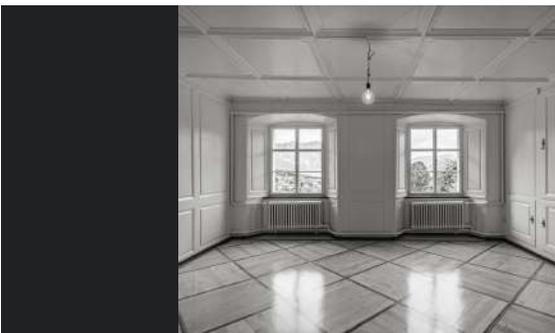
Кейс

При разводе супруги подписали мировое соглашение. По его условиям они должны были продать общую квартиру и разделить деньги пополам. Но муж решил пойти другим путем — он подал на собственное банкротство и отказался продавать квартиру, заявив, что это его единственное жилье.

Квартира не была частью совместно нажитого имущества — она принадлежала мужу еще до брака. В подобных случаях такое имущество не участвует в разделе при разводе, но таким поведением муж лишил себя возможности использовать этот аргумент. Жена надеялась на порядочность мужа, заключая мировое соглашение, и суд обязал мужа выполнить условия договора. Аргумент про единственное жилье их не убедил.

Не стоит использовать аргумент о единственном жилье для попыток обмануть мужа/жену. Это не сработает.

№ 8. ЧТОБЫ ОСПОРИТЬ СДЕЛКИ, НЕ ОБЯЗАТЕЛЬНО ЗАПУСКАТЬ БАНКРОТСТВО. ЗАБРАТЬ ЖИЛЬЕ МОЖНО ЧЕРЕЗ ПРИСТАВОВ



Сценарий № 1

Должник в спешке разводится, делит с женой имущество и переписывает на нее всю недвижимость, какую только можно. Цель — чтобы приставы не смогли «дотянуться» до активов. Все, что делает должник — в рамках дозволенного Семейный кодексом.



Почему не сработает

Кредиторы могут без всякого банкротства, только на основании судебного решения о взыскании долга, потребовать отменить сделки. Достаточно поставить под сомнение, что должник и его супруга действительно хотели поделить имущество, а не «увести» его от кредиторов.

Ключевые аргументы:

- развод и раздел имущества произошли после того, как у должника появились большие долги;
- имущество «делилось» по ценам ниже рыночных.



Сценарий № 2

Кредиторы могут оспорить сделки с имуществом, которые совершены до или во время исполнительного производства. Речь о ситуациях, когда должник дарит/продает имущество, чтобы скрыть его.

Иногда кредиторы не хотят тратить на услуги арбитражного управляющего, и тогда никакого банкротства не будет. В этом случае вся работа продельвается приставом. Он может подавать иски и отменять сделки должника. Обычно всю работу за пристава выполняют кредиторы: готовят иски, разыскивают имущество и т. д.

Вне рамок банкротства кредиторы тоже могут «дотянуться» до имущества должника. Не стоит рассчитывать на пассивность приставов — можно остаться без жилья. Если нужна помощь, мы всегда на связи!



НИКОЛАЕВ Михаил Владимирович

В нашей команде работают специалисты узкого профиля. Более 20 лет мы помогаем клиентам в процедурах банкротства и в других юридических вопросах.

Наш опыт позволяет выполнять проекты любой сложности. Клиенты — собственники и топ-менеджмент крупного и среднего бизнеса.

ПОДХОД К РАБОТЕ

Экспертиза

Знаем о банкротстве все: одновременно ведем десятки проектов со стороны должников и кредиторов, наши эксперты постоянно мониторят практику.

Пунктуальность

Никогда не срываем сроки, предоставляем обратную связь по всем вопросам.

Подготовка

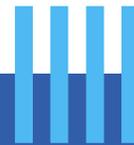
Изучаем ситуацию клиента вплоть до мельчайших деталей. Именно они часто становятся решающими, когда на кону миллиарды.

Сервис

Не действуем по шаблону, для каждого проекта разрабатываем уникальную стратегию.

Оплата

Работаем по принципу «нет результата — нет оплаты». Согласовываем удобный для клиента график платежей, готовы рассмотреть альтернативные варианты оплаты: ценные бумаги, дебиторская задолженность оппонентов и т. д.



Иркутск, ул. Лызина, д. 28
208-200; 209-111



+7 (3952) 208-200