

Если продавец квартиры по суду признан банкротом

Тематика: **Недвижимость**
Статьи и исследования

Дата публикации: 15.02.2023

Дата мероприятия / события: 15.02.2023

г. Москва

С начала октября 2015 года количество рисков, которые подстерегают покупателя квартиры, заметно увеличилось. Тогда вступил в силу Закон о банкротстве физических лиц. Сейчас нужно проверять тщательно не только саму недвижимость, которую вы покупаете, но и ее продавца на предмет предрасположенности к банкротству. О том, какие риски для покупателей квартир несет данный закон, рассказывает начальник юридического отдела агентства недвижимости «Тёплый Дом» (г. Королев) Алёна Федорович:

- Вначале давайте поясним читателям, что это за закон и когда он был принят.

- 1 июля 2015 года вступил в силу закон, которым внесены поправки в Федеральный Закон «О несостоятельности (банкротстве)» № 127-ФЗ. После чего в Законе появилась глава X «Банкротство гражданина». До этого действие Закона распространялось только на юридических лиц и индивидуальных предпринимателей. При этом немаловажно, что на банкротство граждан - не предпринимателей было указано в самом тексте ФЗ «О несостоятельности (банкротстве)» в редакции 2002 года. Так что принятие данных поправок было лишь вопросом времени.

- И какие поправки были приняты за эти семь с лишним лет?

- За прошедший период времени в данный Закон были внесены изменения. В частности, Федеральным законом от 31.07.2020 г. № 289-ФЗ «О внесении изменений в Федеральный закон «О несостоятельности (банкротстве)» и отдельные законодательные акты Российской Федерации в части внесудебного банкротства гражданина», была введена процедура признания гражданина банкротом во внесудебном порядке. Данная процедура стала возможной в случае наличия у должника денежных обязательств размером не менее 50 000 рублей и не более 500 000 рублей.

- А правда, что данный закон с обратной силой?

- Для того чтобы ответить на данный вопрос, давайте порассуждаем вместе. И так, действие определенного закона способно распространиться на те правоотношения, которые возникли до момента вступления его в силу, то этот закон имеет обратную силу. Общее правило для любых ситуаций гласит: закон обратной силы не имеет. Акты гражданского законодательства применяются только к тем отношениям, которые образовались после введения закона в действие (статья 4 Гражданского Кодекса РФ). Исключением являются те случаи, когда в тексте закона прямо указывается, что этот акт имеет обратную силу. Пунктом 1 статьи 233 ФЗ «О несостоятельности (банкротстве)» установлено, что данный федеральный закон применяется арбитражными судами при рассмотрении дел о банкротстве, производство по которым возбуждено после вступления его в силу. Однако, сама конструкция признаков банкротства предполагает, что сами обязательства возникли ранее обращения в суд с заявлением о признании лица несостоятельным (банкротом). Иными словами, задолженность должна возникнуть до начала процедуры банкротства. Более того, трехмесячный срок неисполнения данных обязательств автоматически означает попадание в сферу данного закона обязательств, возникших ранее. Таким образом, в данном случае обратной силы закон не имеет, но есть в нем прямое указание на то, что он применяется к долгам, возникшим ранее.

- Есть ли у него сроки давности?

- Мне не очень понятно, о каком сроке давности идет речь? Если говорить о сроке давности возникновения

обязательств, на основании которых может быть подано заявление о признании должника банкротом, то общий срок исковой давности составляет три года, при этом любой процессуальный срок может быть восстановлен судом при наличии уважительных причин пропуска. Кроме того, срок может быть исчислен со дня, когда лицо узнало о нарушении своего права. Вместе с тем, срок исковой давности не может превышать 10 лет с момента нарушения права.

- Алёна Юрьевна, а если продавец занижает цену квартиры в договоре, то всегда сделку суд признает недействительной в случае банкротства продавца?

- В случае, если в отношении гражданина подано заявление о признании его несостоятельным (банкротом), законом предусмотрена возможность оспаривания всех сделок совершенных данным лицом в течение от 1-3 лет до принятия заявления о признании его банкротом. В случае если сделка совершена должником в течение года до подачи заявления, такая сделка подлежит признанию судом недействительной в случае неравного встречного исполнения обязательств (не полной стоимости в договоре).

Если сделка совершена в течение трех лет до принятия заявления о признании должника банкротом, то основанием для признания такой сделки недействительной, помимо заниженной стоимости, будет аффилированность сторон. Будет ли признана недействительной та или иная сделка может определить только суд, установив совокупность обстоятельств для признания сделки недействительной.

Оспариванию в рамках дела о банкротстве гражданина подлежат также сделки, совершенные супругом должника-гражданина в отношении имущества супругов, по основаниям, предусмотренным семейным законодательством.

- А если оформлено по полной стоимости, то квартира не подлежит изъятию?

- Если недвижимость приобретена по рыночной стоимости, то при отсутствии других оснований недействительности сделки, признать такую сделку недействительной невозможно, а следовательно, и изъять квартиру. Я не могу сказать однозначно, что квартира не подлежит изъятию, если куплена по полной стоимости, поскольку если я отвечу, что не подлежит изъятию, это будет некорректный ответ, так как наличие полной стоимости не гарантирует сто процентный «иммунитет», там могут быть другие основания. Можно сказать по-другому: наличие полной стоимости в договоре исключит возможность признания такой сделки недействительной в порядке ст. 61.2 Закона «О несостоятельности (банкротстве)».

- Как поступает суд, если квартира является единственной?

- Не ясно о каком случае идет речь, для кого квартира является единственной, для должника, в случае обращения взыскания на квартиру или покупателя, в случае оспаривания сделки. Есть два варианта развития событий.

1. В случае если обращено взыскание на имущество должника, то законом предусмотрен так называемый «Имущественный иммунитет» - это невозможность обращения взыскания на недвижимое имущество должника, которое является для него единственным местом жительства.

2. В случае если оспаривается сделка купли-продажи и она признана судом недействительной, то последствием будет двусторонняя реституция – восстановление сторон в первоначальное положение, когда каждая из сторон обязана возвратить другой все полученное по сделке, а в случае невозможности возвратить полученное в натуре – возместить его стоимость. В тоже время, покупатель вправе заявить требование о признании его добросовестным, вопрос добросовестности разрешается судом с учетом обстоятельств конкретного дела.

- Если квартира куплена с использованием ипотечного кредита или материнского капитала, то как с ней поступает суд при признании продавца банкротом?

В случае признания продавца банкротом арбитражный управляющий либо кредиторы вправе обратиться в суд с требованием о признании ранее проведенных должником сделок недействительными. При наличии оснований сделка может быть признана судом недействительной. Иным словами судьбу недвижимости будет решать суд с учетом всех обстоятельств дела, а также оценки добросовестности залогодержателя и Покупателя. Верховный суд РФ указывал в своем определении, что должен сделать любой разумный участник гражданского оборота перед покупкой недвижимости:

ознакомиться со всеми правоустанавливающими документами на недвижимость; выяснить основания возникновения у продавца права собственности; узнать реальную стоимость имущества; проверить, есть ли споры о праве собственности на имущество.

Иными словами, наличие ипотеки (залога) или использование материнского (семейного) капитала при покупке

недвижимости не дают никакого «имущественного иммунитета» в случае оспаривания сделки купли-продажи в суде.

- Возможно ли обезопасить покупателя от закона о банкротстве, чтоб он не остался без денег и квартиры?

- Подводя итог всему выше сказанному, можно констатировать, что небрежная проверка личности продавца, его платежеспособности, наличия денежных обязательств и т.д. может быть основанием для подачи в будущем заявления о признании должника банкротом, что позволит оспорить проведенные ранее сделки. Для того, чтобы вы после покупки квартиры не оказались вовлеченными в долгие судебные тяжбы, необходимо осуществить следующую проверку:

Отсутствие продавца в Реестре банкротов

Отсутствие судебного производства по заявлению о признании продавца банкротом

Отсутствие просрочек по текущим кредитам

Отсутствие исполнительных производств

Отсутствие судебных приказов и судебных решений (в том числе споров о праве)

- Можете в заключение привести какой-то пример из практики?

- В 2021 году к нам в Агентство недвижимости обратилась женщина, выбравшая квартиру, которая была приобретена в результате торгов. В ходе анализа документов, я обнаружила, что решение суда об обращении взыскания на предмет залога было вынесено в 2016 году, то есть пять лет назад. Продавец полагал, что все сроки давности истекли и сделка более чем надежная. В ходе изучения всех судебных актов, я обнаружила, что оспаривая торги, должник прошел все судебные инстанции и даже подал жалобу в Верховный Суд РФ. Иными словами, решение суда хоть и вступило в законную силу, но еще обжаловалось должником. В данном случае Покупатель не стал дожидаться рассмотрения дела в Верховном суде РФ и выбрал себе другой объект.

Беседу вел Вениамин ВЫЛЕГЖАНИН

Постоянная ссылка на материал: <http://www.smi2go.ru/publications/149910/>