

Сафронов Я.В.

# СДЕЛКА БЕЗ РИСКА

## НЕДВИЖИМОСТЬ



Санкт-Петербург

2023г.

# Ярослав Валерьевич Сафронов

## Сделка без риска

### – НЕДВИЖИМОСТЬ

*[http://www.litres.ru/pages/biblio\\_book/?art=69823426](http://www.litres.ru/pages/biblio_book/?art=69823426)*

*ISBN 9785006066472*

#### **Аннотация**

В книге я поделился своей методикой, которая позволяет покупателю совершить действия по исключению правовых рисков на сделке с недвижимостью. Рекомендации основаны на судебной практике автора с выводами ВС РФ, КС РФ. Книга будет полезна практикующим юристам, адвокатам и риэлторам для повышения квалификации, расширения компетенций, а также гражданам, которые хотят самостоятельно купить, продать или обменять недвижимость, быть уверенным в правильности своих действий и в безопасности сделки.

# Содержание

Ярослав Сафронов	5
КНИГА	6
Введение или об Авторе	8
Глава 1 – Сделки, понятия и основания к отмене	16
Глава 2 – Когда не сработает иммунитет единственного жилья	21
Глава 3 – Проверка участника сделки	31
Конец ознакомительного фрагмента.	36

# **Сделка без риска – недвижимость**

**Ярослав Валерьевич  
Сафронов**

© Ярослав Валерьевич Сафронов, 2023

ISBN 978-5-0060-6647-2

Создано в интеллектуальной издательской системе Ridero

**Ярослав Сафронов**

# КНИГА

Сделка без риска – недвижимость

Санкт – Петербург

Сафронов Я. В.

2023г.

Содержание



# Введение или об Авторе

Приветствую тебя мой дорогой, уважаемый читатель. Прежде чем повествовать тебе о моем практическом опыте и давать рекомендации как научиться совершать сделки без риска по недвижимости, я кратко хочу рассказать о себе, чтобы у тебя сложилось обо мне правильное понимание.

Итак, меня зовут Ярослав Сафронов, частнопрактикующий юрист с опытом правоприменения законов с 2008г. За время своей практики я получил уникальный опыт, который по сей день помогает мне решать правовые задачи моих доверителей с минимальными временными и финансовыми затратами, избегать негативных последствий с помощью превентивных действий, совершать выгодные сделки по недвижимости с минимальными рисками.

Первый свой опыт я получал в г. Магнитогорске Челябинской области будучи студентом юридического факультета в Международном институте экономики и права. Я совмещал учебу и работу в коммерческом холдинге в качестве помощника юриста в период с 2009г. по 2010г.

В указанный период времени я познакомился с правилами документооборота, грамотным взаимодействием с государственными органами: прокуратура, суд и федеральная налоговая служба. Узнал о тонкостях создания и ликвидации юридических лиц, об арбитражном судебном производстве.

В 2010г. вектор моего развития был направлен на недвижимость и налогообложение, поэтому я сменил место работы и устроился юрисконсультom к налоговomу консультанту. Проработав около года, я получил практические знания по безопасной налоговой оптимизации бизнеса, познакомился с рынком недвижимости, а также с правилами взаимодействия правоохранительных органов, нотариатом.

В 2011г. я сменил место работы и трудоустроился в Банк на должность юрисконсульта. Работа в кредитном учреждении позволила мне глубоко изучить нормы банковского права, внутреннюю систему учета вкладов и безналичных расчетов, систему оценки заемщика, и работу управления финансового мониторинга. Также я отточил практические знания в гражданском, уголовном и арбитражном судопроизводстве. Представляя интересы Банка, я смог детально изучить на практике нормы закона о несостоятельности (банкротстве) и закона об исполнительном производстве.

В мои компетенции входило не просто получить судебное решение о взыскании задолженности, а провести весь спектр оперативных мероприятий, направленных на получение Банком возврата денежных средств на свои счета.

Деньги, выданные Банком недобросовестному заемщику, который решил не возвращать полученный кредит, а воспользоваться хитрыми схемами, направленными на сокрытие своих активов с целью оставить своих кредиторов ни с чем, в том числе с помощью института несостоятельности

(банкротства).

В марте 2012г. я успешно с отличием защитил дипломную работу, тема которой – «Правовое регулирование законодательства о несостоятельности (банкротстве) хозяйственных обществ на территории РФ» и принял решение о переходе на новый уровень реализации практических знаний – частная практика.

Таким образом, с июня 2012г. я частнопрактикующий юрист. Моими компетенциями являются: защита доверителей в арбитражных судах, в том числе при банкротстве; совершение безопасных сделок с недвижимостью и бизнесом; сопровождение торгов по банкротству; совершение превентивных действий, направленных на сохранение бизнес-активов и финансов моих доверителей.

В период с 2015—2019г. частную практику я совмещал с разрешением корпоративных споров в качестве судьи в Первом арбитражном третейском суде. Дело в том, что к 2015г. у меня была безупречная деловая репутация как в бизнес-сообществе, так и в судебной системе, в связи с чем мне предложили сдать экзамен на должность судьи, от которой я не стал отказываться. На то были причины. Во-первых, получение уникального опыта, я хотел узнать внутреннюю «кухню» судебной системы, тем более арбитража;

Кроме того, я шел на должность с целью получения практических знаний, понимания, чем руководствуется судья помимо норм законов при разрешении судебного спора.

Всего за неполные 5 лет я адаптировался к судебной системе, стал ее частью и закрепил свой авторитет, расширил свои деловые связи. Однако должность судьи меня ограничивала по времени для работы в частном порядке. От многих интересных дел я был вынужден отказаться, т.к. мог подорвать авторитет судебной власти и причинить вред своей деловой репутации. Ни смотря на то, что с 2019г. я исполнял обязанности заместителя арбитражного суда, в декабре 2019г. я принял волевое решение оставить карьеру судьи и вернуться в частную практику.

В 2020г. я полностью перешел на онлайн работу, в том числе по причине ковидных ограничений, вызванных пандемией COVID-19, однако работа в онлайн стала точкой роста моих компетенций и моей практики, т.к. я смог помогать доверителям по всей России, а не ограничиваться 3-мя регионами.

С 2015г. я в активном режиме занимаюсь сопровождением дел о несостоятельности (банкротстве) физических лиц, был помощником арбитражного управляющего, с которым мы стали первыми, кто провел банкротство физического лица в РФ, после вступления в законную силу соответствующих изменений.

Моя основная специализация – сопровождение дел о банкротстве, причем не обычные дела, направленные на списание долгов без имущества, а все споры, которые возникают в банкротстве. К этому относится и оспаривание

сделок, субсидиарная ответственность, возврат имущества из чужого незаконного владения у третьих лиц, организация электронных торгов, признание действий (бездействий) арбитражного управляющего незаконными, привлечение руководителя должника к уголовной ответственности за преднамеренное и фиктивное банкротство, сохранение активов и финансовых средств должника от необоснованного взыскания со стороны кредиторов и многое другое.

Но тем не менее, меня больше всего тянуло к сделкам, а именно к оспариванию сделок с недвижимостью. Вероятно поэтому моими основными клиентами являются арбитражные управляющие, т.к. мой опыт и умение думать, как судья позволяют буквально за 1—2 заседания оспорить практически любую сделку, иногда даже совершенную за 5 лет до банкротства должника.

После того, как по итогам моей работы были оспорены ряд сделок в разных делах, я задумался о том, как снизить количество подобных дел, потому что при отмене сделки купли-продажи недвижимости покупатель, у которого забрали недвижимость получает двойной или тройной убыток.

1-е, он отдает квартиру, за которую уплатил свои деньги продавцу, который вскоре (в течении 3—5 лет) подал на собственное банкротство.

2-е, деньги, которые уплатил покупатель возврату не подлежат.

3-е, если покупатель купил недвижимость с использова-

ние ипотеки, то долг Банку не сгорает, напротив Банк имеет полное право потребовать свои средства назад с покупателя.

Следовательно, действия недобросовестных продавцов становятся причиной негативных последствий для порядочных покупателей, которые в силу своей наивности и неосведомленности становятся жертвами мошеннических действий, теряя при этом свои нервы, время и финансовые средства, а иногда и свободу.

Чтобы снизить градус напряженности в обществе, а также повысить правовую грамотность населения, превентивно защитить права и интересы широкого круга лиц я разработал методику выявления правовых рисков, которая направлена на предотвращение негативных последствий в результате сделки купли-продажи недвижимого имущества.

**Методика** – свод правил и действия, выполняя которые добросовестный покупатель способен самостоятельно или с помощью специалиста (которого он будет знать, как нужно выбрать) – провести тщательную правовую проверку продавца как участника сделки, а также объект недвижимости с целью исключения правовых рисков, которые могут повлиять на отмену совершенной сделки и обязать покупателя вернуть купленное имущество в собственность продавца или иного лица.

В методике я соединил свои практические знания, накопленные годами, а также выводы высших судебных инстанций – Верховного Суда РФ и Конституционного Суда РФ,

с помощью которых возможно заранее предусмотреть стоит ли заключать сделку, есть ли правовые риски, препятствующие безопасной сделке, могут ли возникнуть негативные последствия спустя 3—5 лет после совершения сделки.

С одной стороны, может показаться, что методика позволяет заглянуть в будущее, что сделать нереально, однако это не совсем так. Методика позволяет человеку совершить необходимые действия, связанные с надлежащей осторожностью и осмотрительностью при выборе своего контрагента. Потому что сделка по недвижимости требует от каждого человека максимальной бдительности, особенно когда сделку совершают такие лица:

- два или три гражданина, ранее не знакомые и в родственных связях не состоящие;
- гражданин покупатель и юридическое лицо (компания, учреждение, гос. орган, предприятие, ИП) продавец;
- гражданин продавец и юридическое лицо покупатель;
- гражданин продавец, который получил недвижимость ранее в дар или по наследству и покупатель гражданин;
- и другие вариации.

Поэтому с помощью методики каждый участник сделки сможет установить не только наличие или отсутствие правовых рисков, но и зафиксировать в документальном порядке все обстоятельства, которые были выявлены в результате правового анализа, и уже самостоятельно интерпретировать полученные сведения или обратиться к специалисту.

Фиксация обстоятельств, т.е. получение документальных доказательств может помочь человеку в будущем, если продавец или другие лица, действующие в его интересах захотят по прошествии времени (3—5 лет) оспорить сделку, тогда у покупателя будут неопровержимые доказательства того, что сделка была совершена на законных основаниях и до ее совершения не было выявлено правовых рисков, которые бы препятствовали к совершению сделки без риска.

# **Глава 1 – Сделки, понятия и основания к отмене**

Перед тем как я перейду к раскрытию порядка заключения безопасных безрисковых сделок, считаю необходимым освежить правовые знания, закрепленные в Гражданском кодексе РФ (ГК РФ) и Федеральном законе «О несостоятельности (банкротстве)» №127-ФЗ от 26.10.2002г. с целью лучшего понимания основных норм, по которым осуществляется как правосудие, так и отмена совершенных сделок.

В соответствии с нормами ст. 209 ГК РФ, собственнику принадлежат права владения, пользования и распоряжения своим имуществом. Собственник вправе по своему усмотрению совершать в отношении принадлежащего ему имущества любые действия, не противоречащие закону и иным правовым актам и не нарушающие права и охраняемые законом интересы других лиц, в том числе отчуждать свое имущество в собственность другим лицам, передавать им, оставаясь собственником, права владения, пользования и распоряжения имуществом, отдавать имущество в залог и обременять его другими способами, распоряжаться им иным образом.

В соответствии с нормами ст. 153 ГК РФ, сделками признаются действия граждан и юридических лиц, направленные

ные на установление, изменение или прекращение гражданских прав и обязанностей.

Таким образом, собственнику имущества принадлежит право распоряжаться этим имуществом по своему усмотрению. Продать, подарить, поменять или отдать в качестве отступного в счет погашения текущей задолженности по гражданско-правовым обязательствам.

Оформление сделок также регулируется Гражданским кодексом, сделки с недвижимым имуществом подлежат государственной регистрации, в некоторых случаях еще и нотариальному удостоверению. Сделки с движимым имуществом могут быть оформлены в простой письменной форме, право собственности при этом переходит с момента подписания договора или акта приема-передачи.

Однако с момента появления ФЗ «О несостоятельности (банкротстве)» №127-ФЗ от 26.10.2002 г. с изменениями и дополнениями от 01.10.2015 г. сделки между физическими лицами стали не такими свободными и прозрачными, подлежат еще большей проверке перед их заключением.

В соответствии с нормами ст. 213.25 ФЗ «О несостоятельности (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 настоящей статьи.

В соответствии с нормами ст. 61.1 ФЗ «О несостоятельности (банкротстве)», сделки, совершенные должником или другими лицами за счет должника, могут быть признаны недействительными в соответствии с Гражданским кодексом Российской Федерации, а также по основаниям и в порядке, которые указаны в настоящем федеральном законе.

В соответствии с нормами ст. 61.9 ФЗ «О несостоятельности (банкротстве)» заявление об оспаривании сделки должника может быть подано в арбитражный суд внешним управляющим или конкурсным управляющим от имени должника по своей инициативе либо по решению собрания кредиторов или комитета кредиторов, при этом срок исковой давности исчисляется с момента, когда арбитражный управляющий узнал или должен был узнать о наличии оснований для оспаривания сделки, предусмотренных настоящим федеральным законом. Заявление об оспаривании сделки должника также может быть подано в арбитражный суд и конкурсным кредитором или уполномоченным органом, если размер кредиторской задолженности перед ним, включенной в реестр требований кредиторов, составляет более 10% общего размера кредиторской задолженности, включенной в реестр требований кредиторов, не считая размера требований кредитора, в отношении которого сделка оспаривается, и его аффилированных лиц.

Таким образом, теперь перед заключением сделки необ-

ходимо помимо проверки правоспособности, дееспособности сторон, принадлежности имущества стороне, юридической чистоты имущества убедиться, что ваш контрагент не обладает признаками финансовой неплатежеспособности, не имеет кредиторов или просроченных обязательств, т.е. не избавляется от своего имущества с целью причинить имущественный вред своим кредиторам в текущем моменте, а также в будущем.

Соответственно, чтобы избежать оспаривание в будущем текущей сделки, необходимо стороне приобретателя имущества проверить своего контрагента со всех сторон, в том числе и через государственные органы. Иначе есть высокая вероятность оспаривания заключенной сделки со стороны кредиторов вашего контрагента, финансового управляющего, которым выгодно любыми способами расширить конкурсную массу с целью дальнейшей реализации имущества и погашения требований кредиторов. При этом, как правило, получение стороной по договору искового заявления о признании сделки недействительной подразумевает под собой начало ожесточенной борьбы между сторонами спора и финансовым управляющим, на стороне которого выступают уже должник и его кредиторы.

Такая борьба может продолжаться от 3 месяцев до нескольких лет, при этом имущество может быть под арестом в силу наложенных обеспечительных мер арбитражным судом по делу о банкротстве вашего контрагента (продавца

или должника, кредитора, покупателя и т.д.), сопровождающаяся не только временными затратами, но и финансовыми (поездки в суд, расходы на представителя, силы и нервы), так как в большинстве случаев при отсутствии должной юридической поддержки как до заключения сделки, так и при судебной защите исковое заявление финансового управляющего удовлетворяется, сделки расторгаются либо с итогом возврата имущества в конкурсную массу, либо с взысканием рыночной стоимости имущества.

Таким образом, добросовестная сторона оказывается недобросовестной и несет дополнительные затраты.

В следующих главах книги вы узнаете, как правильно и безопасно совершать сделки с недвижимым имуществом, результатом которых купленная вами недвижимость будет вас радовать долгие годы. Какие надлежит совершить действия, от каких действий следует отказаться. Каждый вариант будет подкреплён судебной практикой автора и выводами судов высших инстанций.

## **Глава 2 – Когда не сработает иммунитет единственного жилья**

По мнению каждого человека жилая недвижимость – дом или квартира, которая является единственным жилым помещением, не подлежит обращению взыскания со стороны судебных приставов или арбитражного управляющего в банкротстве, поэтому покупая такую недвижимость у продавца, покупателю не стоит беспокоиться, т.к. единственное жилье защищено исполнительным иммунитетом.

Однако, частично такой подход является ошибочным, т.к. иммунитет распространяется только на то жилье, которое было приобретено продавцом на собственные деньги, не взятые им ранее в Банке в форме потребительского кредита или у частного инвестора. То есть деньги не должны быть обременены правами третьих лиц. Тогда действительно, продавец вправе спокойно совершать сделку по продаже своего имущества и распоряжаться полученными деньгами по собственному усмотрению.

В тоже время все кардинально меняется в том случае, если жилая недвижимость была приобретена на заемные средства и при продаже продавец не собирается рассчитывать со своими кредиторами. Тогда есть высокие шансы на отмену совершенной сделки и снятия исполнительного имму-

нитета, т.к. будет считаться, что продавец выручил деньги с продажи своего имущества и не совершил расчет со своими кредиторами, злоупотребил своими правами, а покупатель знал о мотивах продавца (даже если и не знал по факту) и вступил с ним в сговор с целью причинить имущественный вред правам кредиторов должника. Следовательно сделка подлежит отмене. Недвижимость возврату в конкурсную массу продавца, а покупатель остается ни с чем.

Об этом свидетельствуют судебные акты Конституционного суда Российской Федерации, Верховного Суда Российской Федерации и судебная практика арбитражных судов.

Постановлением Конституционного Суда Российской Федерации от 26 апреля 2021 г. № 15-П «по делу о проверке конституционности положений абзаца второго части первой статьи 446 Гражданского процессуального кодекса Российской Федерации и пункта 3 статьи 213.25 Федерального закона „О несостоятельности (банкротстве)“ в связи с жалобой гражданина И.И.Ревкова» была установлена возможность воздержаться от применения норм статьи 446 ГПК РФ и реализовать единственное жилье должника в рамках процедуры несостоятельности (банкротства).

Определением Верховного Суда Российской Федерации от 30 августа 2021г. №307-ЭС21—8025 по делу № А56—7844/2017 Арбитражного суда города Санкт-Петербурга и Ленинградской области была также установлена возможность реализации единственно пригодного жилья должника.

В соответствии с нормами статьи 446 ГПК РФ взыскание по исполнительным документам не может быть обращено на следующее имущество, принадлежащее гражданину-должнику на праве собственности: жилое помещение (его части) и земельный участок на котором расположено жилое помещение (жилой дом), если для гражданина-должника и членов его семьи, совместно проживающих в принадлежащем помещении, оно является единственным пригодным для постоянного проживания помещением, за исключением указанного в настоящем абзаце имущества, если оно является предметом ипотеки и на него в соответствии с законодательством об ипотеке может быть обращено взыскание.

Таким образом, закон четко предоставляет конституционные гарантии прав собственников жилого помещения, для которого это помещение является единственно пригодным жилым помещением, а также то помещение, которое было приобретено собственником на законных основаниях, без различных злоупотреблений с целью причинения имущественного вреда интересам третьих лиц – кредиторов.

Еще одним из оснований отказать в применении исполнительного иммунитета являются действия должника до собственного банкротства направленные на сокрытие имущества, купленного на кредитные денежные средства. Сокрытием в данном случае будет отчуждение жилого помещения по сделкам без встречного представления, а именно по договору дарения, по брачному договору, оформленному по-

сле заключения брака, по обязательству в результате которого данное имущество становится фиктивным залогом или по мировому соглашению в рамках какого – либо судебного спора, не связанного с первоначальным кредитором, у которого были получены невозвратные денежные средства.

Все вышеперечисленные безвозмездные сделки легко оспорить в рамках процедуры банкротства по п.1 или п.2 ст. 61.2 ФЗ «О несостоятельности (банкротстве)» №127-ФЗ от 26.10.2002г.

Исходя из судебной практики автора, основным критерием невозможности сохранения для должника жилого помещения по вышеуказанным сделкам является характер безвозмездности сделки при наличии неисполненного обязательства перед кредитором, задолженность которого возникла до возникновения права собственности на объект.

При этом категория второй стороны сделки не важна, ею может быть как родственник, т.е. прямое заинтересованное лицо, так и формально незнакомый человек, заинтересованность которого будет доказана в рамках судебного дела.

Следовательно, покупатель не вправе поступать безрассудно и отказываться от проведения проверки документов на недвижимость, в данном случае расширенной выписки из ЕГРН, из которой можно установить сведения о фактическом собственнике недвижимости; цепочке предыдущих владельцев и периодах владения имуществом, а также о наличии/отсутствии зарегистрированных обременений.

нений на имущество.

При этом важно отметить, что в случае выяснения того факта, что продавец стал собственником недвижимости совсем недавно – менее года назад, то это важный признак к проведению правовой проверке всех предыдущих собственников с целью исключения наступления негативных последствий. Так как высока вероятность того, что истинный владелец, который поспешил формально избавиться от недвижимости имеет долги перед кредиторами, но, чтобы исключить возможность ареста имущества формально продал его другому лицу, которое ищет ни о чем не подозревающего покупателя чтобы продать неликвид ему, выручить деньги и потратить по усмотрению первоначально-го собственника, а добросовестного покупателя фактически подставить.

В 2021г. автор готовил документы для оспаривания сделки по делу о несостоятельности (банкротстве) физического лица №А56—10143/2019 Арбитражного суда города Санкт – Петербурга и Ленинградской области, который сначала получил денежные средства в долг, затем приобрел жилое помещение в г. Санкт – Петербург и ряд других объектов недвижимости, а затем с целью сокрытия своего приобретения подарил часть имущества своему близкому родственнику, а вторую часть своим знакомым, которые в процессе оспаривания данных сделок были признаны заинтересованными лицами.

Совершенные сделки должником были оспорены по заявлению финансового управляющего и помочь защититься должнику уже не представлялось возможным, так как все условия, установленные нормами закона о банкротстве при оспаривании подобного рода сделок, были соблюдены, в том числе и сроки. В последствии финансовый управляющий вернул имущество в собственность должника и квалифицировал его как конкурсную массу, в том числе формально единственно пригодное жилое помещение для проживания должника и членов его семьи.

При этом суд первой инстанции руководствовался тем, что оспариваемые сделки были совершены должником за 1,5 года до подачи заявления кредитором на банкротство, заинтересованностью между должником и новым приобретателем имущества, а также отсутствием встречного исполнения со стороны второго участника сделки. Таким образом, сделка по отчуждению квартиры по договору дарения была признана недействительной, в связи с чем в последствии суд снял исполнительный иммунитет и разрешил финансовому управляющему реализовать квартиру на торгах в порядке закона о банкротстве.

Примечательным здесь было то, что квартиру успел купить обычный покупатель в ипотеку, тем самым обременил квартиру залогом и при оспаривании сделки на стороне покупателя выступал Банк, который предоставил деньги и страховая компания, с которой был оформлен договор страхова-

ния – титул недвижимости.

Однако арбитражный суд города Санкт – Петербурга, а также суды 2-й и 3-й инстанции такие обстоятельства не остановили. Суды постановили сделку дарения и последующей купли-продажи отменить, квартиру вернуть первоначальному владельцу т.е. должнику, а покупатель остался в тройном убытке.

Тройной убыток для покупателя состоит в том, что покупатель по сделке заплатил частично свои деньги, которые ему не вернули, частично воспользовался ипотекой, которую платил 2 года, и эти платежи ему не вернули, отдал квартиру по решению суда, и квартиру продали на торгах дешевле остатка задолженности по ипотеке, поэтому покупателю пришлось выплачивать долг по ипотеке дальше.

Более того, когда покупатель обратился в страховую компанию с требованием выплатить ему страховое возмещение, то оказалось, что страховая компания обанкротилась, у нее отозвана лицензия и денег на покрытие страхового возмещения нет. Для покупателя это была трагедия.

В другом деле о несостоятельности (банкротстве) №А56—89253/2015/сд1 рассматриваемое в Арбитражном суде Санкт – Петербурга и Ленинградской области арбитражный суд 27 апреля 2017г. принял решение о признании сделки должника, которая была совершена за его счет Управлением службы судебных приставов по передачи нереализованного имущества на публичных торгах взыскателю недействитель-

ной.

В рамках данного дела было установлено, что Должник совершил сделку купли-продажи объектов недвижимого имущества, за которые не передал денежные средства в полном объеме. В тоже время полученное имущество попытался оформить на иное лицо. Позднее судом договор купли-продажи был расторгнут, а денежные средства взысканы с физического лица. Управлением службы судебных приставов были организованы публичные торги, после которых взыскатель выразил согласие на получение нереализованного имущества в свою собственность, в результате чего Должник формально перестал быть собственником, но фактически продолжил пользоваться спорным имуществом. В результате действий финансового управляющего по оспариванию сделки должника имущество было возвращено судом в конкурсную массу и реализовано по установленным нормам.

В другом деле о несостоятельности (банкротстве) Должник до собственного банкротства являлся учредителем юридического лица, которому были выданы денежные средства на развитие его бизнеса еще в 2015 году. Однако юридическое лицо Должника не справилось с исполнением своих обязательств по возврату кредиторской задолженности и Должник, осознавая риски возникновения неблагоприятных последствий (являясь поручителем по выданному кредиту) совершил 5 безвозмездных сделок отчуждения сво-

его имущества заинтересованным лицам, тем самым ухудшив свое имущественное положение и причинив имущественный вред правам кредиторов. По истечении 3 лет после совершения сделок Должник сам подал на себя заявление о признании несостоятельным (банкротом).

В данном деле финансовый управляющий проанализировал все сделки Должника и выявил те, которые являлись экономически нецелесообразными и подал соответствующие заявления о признании совершенных сделок недействительными. Определением от 11.04.2018г. Арбитражного суда Челябинской области по делу №А76—3622/2017 требования финансового управляющего были удовлетворены, совершенные сделки Должника были признаны недействительными. Сделки касались земельных участков и квартиры Должника. При этом суд признал их недействительными по основаниям, предусмотренным п. 2 ст. 61.2 Закона о банкротстве, статьей 10 ГК РФ.

Последующими аналогичными судебными актами – Определением от 24.07.2018г., Определением от 27.08.2018г. Арбитражным судом Челябинской области другие сделки Должника по отчуждению недвижимого имущества, в том числе жилых помещений были признаны недействительными.

В дальнейшем на все жилые помещения были наложены аресты и реализованы на публичных торгах.

Таким образом, не каждое единственное жилое поме-

щение имеет исполнительный иммунитет, следовательно не всегда можно спокойно совершать сделку успокаивая себя лишь тем, что квартира или дом для продавца единственное жилье, а значит никто сделку не оспорит. По факту это заблуждение, которое может иметь весьма печальные последствия, а чтобы их предотвратить нужно совершить проверочные мероприятия, о которых мы поговорим далее.

# Глава 3 – Проверка участника сделки

Перед покупкой недвижимости основное внимание покупателей направлено на техническую и юридическую чистоту приобретаемого объекта сделки, и меньшее количество покупателей помимо проверки технического состояния недвижимости уделяют внимание его владельцу, т.е. собственнику.

И такое упущение может впоследствии после совершения сделки повлечь ее отмену и потерю уплаченных денежных средств.

Наступление таких рисков происходит в результате отсутствия со стороны участников сделки должной осторожности и осмотрительности при выборе своего контрагента, а именно продавца.

С понятиями сделки мы ознакомились ранее, теперь нужно понять, что скрывается под выражением должная осторожность и осмотрительность.

Понятие должная осмотрительность было введено постановлением Пленума ВАС РФ от 12.10.2006 N 53, однако точное определение понятия в нём отсутствует. *На основе обобщения имеющейся в открытых источниках информации, под должной осмотрительностью понимается приня-*

*тие комплекса мер и действий, направленных на получение необходимой и достоверной информации о потенциальном контрагенте.*

Данное понятие было выработано ФНС России при борьбе с фирмами однодневками, однако в рассмотрении обособленных споров несостоятельности (банкротстве) физических и юридических лиц данное понятие используется судами и арбитражными управляющими при оспаривании сделок должника, совершенных им до подачи заявления на банкротство.

В сентябре 2023г. автор проводил исследование количества возбужденных дел о банкротстве в РФ и количество поданных заявлений на признание сделок должников недействительными за 2022г..

В результате исследования были получены следующие данные: за 2022 год было возбуждено 318 611 дел о банкротстве физических лиц, из них в каждом 10-м деле были поданы заявления о признании сделок должника недействительными, из которых 90% заявлений были удовлетворены. Следовательно, в каждом 10-м деле оспаривали и отменяли сделки, из них каждое 2-е заявление касается недвижимого имущества.

Таким образом, теперь перед заключением сделки необходимо помимо проверки правоспособности, дееспособности сторон, принадлежности имущества стороне, юридической чистоты имущества убедиться, что ваш продавец

не обладает признаками финансовой неплатежеспособности, не имеет кредиторов или просроченных обязательств, т.е. не избавляется от своего имущества с целью причинить имущественный вред своим кредиторам в текущем моменте, а также в будущем.

Чтобы избежать оспаривание в будущем такой сделки необходимо Покупателю имущества проверить своего контрагента со всех сторон, в том числе и через государственные органы.

К сожалению, в большинстве случаев отстоять права добросовестного покупателя не всегда удастся, так как нормы закона о банкротстве направлены на побуждение финансового управляющего наполнить конкурсную массу имуществом с целью проведения расчетов с кредиторами должника, при этом чаще всего у покупателя отсутствуют документальные доказательства, подтверждающие законность и обоснованность совершения сделки.

**Чтобы сохранить сделку в суде нужно предоставить доказательства:**

- на момент сделки покупатель не знал и не мог знать о сложном финансовом состоянии продавца;
- покупатель не имел цели причинить имущественный вред кредиторам продавца;
- на момент совершения сделки покупатель обладал денежными средствами, с помощью которых был произведен расчет с продавцом;

– покупатель не является заинтересованным лицом с продавцом;

– цена имущества на момент сделки являлась рыночной, в данном случае отступление в меньшую сторону возможно до 20% от рыночной стоимости аналогичного имущества.

При наличии совокупности вышеуказанных доказательств арбитражный суд, рассматривающий заявление финансового управляющего о признании сделки должника недействительной чаще всего, сохраняет сделку и отказывает в удовлетворении требований управляющего.

Следовательно, для сохранения сделки и недвижимости участнику спора (покупателю) надлежит обратиться за квалифицированной помощью к юристам, имеющему опыт защиты прав и интересов лиц в делах о несостоятельности (банкротстве).

Однако при отсутствии надлежащей доказательной базы добиться положительного решения достаточно затруднительно, так как по практике совершения сделок, стороны как правило не задумываются о сборе документов, подтверждающих законность и обоснованность их действий.

Одним из примеров успешной защиты прав и интересов покупателя в деле по оспариванию сделки должника может служить дело №А76—26307/2015 арбитражного суда Челябинской области, А12—10632/2020 арбитражного суда Волгоградской области или А56—133188/2022 арбитражного суда города Санкт – Петербурга и Ленинградской области,

в котором автор с партнером за 2 судебных заседания смогли защитить права и интересы своего доверителя и сохранить купленную квартиру у банкрота, продажа которой была совершена в нарушение формальных правил закона о банкротстве.

В указанных делах покупатели также не знали о недобросовестности действий собственников имущества, однако благодаря совокупности документальных доказательств автору удалось отстоять совершенные сделки, сохранить имущество и денежные средства своих доверителей.

Таким образом, перед совершением сделки купли – продажи покупателю, как менее защищенному лицу необходимо проверять не только техническое состояние приобретаемого имущества, юридическую составляющую в виде правоспособности продавца к совершению сделки, а также финансовую состоятельность продавца. Так как при отсутствии экономической целесообразности действий, а также возможности совершения этих действий по отчуждению имущества, на покупателя переходит риск и вероятность наступления негативных последствий в будущем по защите своих прав и интересов в арбитражном суде, в случае если продавец будет признан несостоятельным (банкротом) и в отношении него будет возбуждена процедура банкротства – реализация имущества должника гражданина.

# Конец ознакомительного фрагмента.

Текст предоставлен ООО «ЛитРес».

Прочитайте эту книгу целиком, [купив полную легальную версию](#) на ЛитРес.

Безопасно оплатить книгу можно банковской картой Visa, MasterCard, Maestro, со счета мобильного телефона, с платежного терминала, в салоне МТС или Связной, через PayPal, WebMoney, Яндекс.Деньги, QIWI Кошелек, бонусными картами или другим удобным Вам способом.