

Может ли единственное жилое помещение, находящееся в залоге у банка, быть реализовано в деле о банкротстве физического лица?

Верховный Суд Российской Федерации в пункте 3 постановления Пленума от 25.12.2018 № 48 «О некоторых вопросах, связанных с особенностями формирования и распределения конкурсной массы в делах о банкротстве граждан» разъяснил, что на единственное пригодное для постоянного проживания помещение должника может быть обращено взыскание только по обязательству перед банком или иной кредитной организацией либо другим юридическим лицом, предоставившими денежные средства на приобретение или строительство таких или иных жилого дома или квартиры, их капитальный ремонт или иное неотделимое улучшение, а также на погашение ранее предоставленного кредита или займа на приобретение или строительство жилого дома или квартиры, во исполнение которого и было заложено жилое помещение.

В процедуре реализации имущества не подлежит продаже единственно пригодное для постоянного проживания помещение, переданное в ипотеку, в случае если залоговый кредитор не заявил требования к должнику в деле о банкротстве.

В случае же обращения взыскания на такое помещение по требованию залогодержателя из ипотеки, выручка, оставшаяся после расчетов с залоговым кредитором, должна поступить должнику и на нее также распространяется исполнительский иммунитет, поскольку она подлежит направлению на цели обеспечения конституционного права должника на жилище, взамен реализованного по договору ипотеки. Денежные средства, оставшиеся после погашения требований кредиторов первой и второй очереди, залогового кредитора, не могут быть направлены на погашение требований других кредиторов.

Согласно п. 3 ст. 213.25 Федерального закона от 26.10.2002 № 127-ФЗ «О несостоятельности (банкротстве)» из конкурсной массы исключается имущество, на которое не может быть обращено взыскание в соответствии с гражданским процессуальным законодательством. Как следует из определения Конституционного Суда Российской Федерации от 04.12.2003 № 456-0, положения ст. 446 Гражданского процессуального кодекса Российской Федерации, 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 ст. 21 Конституции РФ, условий нормального существования и гарантий социально-экономических прав в соответствии со ст. 25 Всеобщей декларации прав человека.

В силу положений п.п. 1, 2 ст. 138 Закона о банкротстве денежные средства, вырученные от реализации предмета залога, могут направляться на погашение требований незалоговых кредиторов (кредиторов первой и второй очередей). Из этих же средств в установленном размере гасятся судебные расходы и расходы по выплате вознаграждения арбитражным управляющим и оплаты услуг привлеченных ими лиц. С учетом изложенного, денежные средства, оставшиеся после полного погашения требований залогового кредитора, кредиторов первой и второй очередей, а также установленного законом и судом вознаграждения арбитражного управляющего должны были быть исключены из конкурсной массы должника и направлены на приобретение должником иного жилья взамен реализованного.

Также прокурор, реализуя свои полномочия, в соответствии с ч. 5 ст. 52 АПК РФ вступает в дела о банкротстве физических лиц с целью защиты их жилищных прав, а также несовершеннолетних.