

ДОМ

законодательство

Банкрот на распродаже

— судебная практика —

С13 «Сделки с занижением стоимости, как правило, всегда представляют риск — только вопрос, какой и для кого. Покупатель рискует, покупая квартиру по низкой цене, но теперь этот риск увеличен вдвое, потому что продавец — банкрот и взять с него нечего. Как говорится, ни денег, ни жилплощади,— говорит адвокат Олег Сухов (Юридический центр адвоката Олега Сухова).— Должник от такого расклада в плюсе тоже не остается, потому что квартира в собственности ему как бы вернется, но в дальнейшем она будет реализована финансовым управляющим».

Ничего себе подарок

Намного сложнее доказать, что сделка с недвижимостью, будь то продажа или дарение, совершена в целях причинения вреда имущественным правам кредиторов. Под эту статью Закона о банкротстве подпадают сделки, заключенные в течение трех лет до принятия заявления о признании человека банкротом или после принятия такого заявления. И действительно, подарило, например, физическое лицо своему ребенку квартиру в благополучные годы. Но наступил кризис, человек обанкротился, а кредиторы тут как тут — хором оспаривают правомерность подарка, доказывая, что еще три года назад даритель задумал недоброе, пытаясь причинить вред их имущественным правам.

«Для признания недействительности сделки в этом случае необходимо доказать наличие сложного состава соответствующих признаков, включающих в том числе направленность сделки на уменьшение конкурсной массы, осведомленность стороны сделки о злонамеренности должника при совершении сделки (что можно доказать, например, наличием родственных связей между покупателем и продавцом), наличием признаков неплатежеспособности должника (исполнительные производства, неисполненные кредитные обязательства)»,— объясняет Рустам Батыров. И приводит пример из судебной практики.

Индивидуальный предприниматель из Самарской области, находившийся на грани банкротства, пода-

рил своей маме земельный участок площадью 15 510 000 кв. м в Безенчукском районе. Мама была в курсе финансовых проблем сына и знала, что он избавляется от имущества, чтобы заплатить кредиторам по минимуму — во всяком случае, такова была позиция Арбитражного суда Самарской области. Сделка, как подчеркивается в постановлении суда, признана недействительной, поскольку была совершена безвозмездно в отношении заинтересованного лица, на момент совершения сделки у должника имелись неисполненные обязательства перед кредиторами. Это, посчитал суд, свидетельствует о том, что договор дарения совершен в целях причинения вреда имущественным правам кредиторов и другая сторона сделки знала об этой цели.

«Проблема в том, что в отношении лица, которое приобрело, например, квартиру или дом, действует презумпция предположения, что оно знало или должно было знать об ущемлении интересов кредиторов должника либо о признаках неплатежеспособности или недостаточности имущества должника. Кроме того, это относится к сделкам, носящим безвозмездный характер, например дарения,— комментирует Олег Сухов.— Также законом определены и абсолютные признаки, которые свидетельствуют о договоре с нанесением ущерба,— это смена места жительства должником без уведомления кредиторов перед совершением сделки или после ее совершения, сокрытие своего имущества, уничтожение или искажение правоустанавливающих документов, осуществление правомочий пользования или владения переданным имуществом по сделке по указанию должника. Дарение недвижимости между близкими родственниками можно признать недействительным, если даритель имел проблемы с задолженностью перед кем-либо. Но одаряемый должен помнить: на него ложится бремя доказывания того, что он действовал добросовестно».

Что касается сделок, которые влекут предпочтение одних кредиторов перед другими, они приносят вред не тем, что один кредитор получит больше, чем ему полагалось, а тем, что они приведут к уменьшению конкурсной массы. Срок для оспаривания сделки с предпочтением од-



ному из кредиторов — один месяц. Закон дает кредиторам право увеличить этот срок до шести месяцев.

Чем грозит признание сделки недействительной? В этом случае стороны возвращаются в первоначальное положение. Продавец квартиры опять становится ее собственником, а покупатель утрачивает все права на жилое помещение. Как объясняет Олег Сухов, после того как сделка будет признана недействительной, изъятая недвижимость должника подлежит включению в конкурсную массу, и деньги от ее реализации зачтутся в счет уплаты долга гражданина. Покупателю необходимо включиться в реестр требований кредиторов. Но срок на включение в реестр ограничен и составляет два месяца после публикации о банкротстве должника в газете «Коммерсантъ». Следовательно, после пропуска этого срока его необходимо восстанавливать. Если причины пропуска суд признает уважительными, то покупателю удастся включиться в реестр требований кредиторов. В ином случае суд признает требования обоснованными, и покупателю остается надеяться, что конкурсной массы должника хватит не только

на реестровых кредиторов, но и на тех, кому не удалось войти в их список. Особое внимание нужно обратить на основание признания сделки недействительной. Если она признана таковой со ссылкой на предпочтение одному из кредиторов, то требования покупателя будут удовлетворены после расчета с кредиторами третьей очереди. Поэтому покупатель не всегда может рассчитывать на то, что деньги продавцом будут возвращены.

Защити себя сам

Юристы советуют при покупке недвижимости на вторичном рынке учитывать риск возможного банкротства продавца и проверять его досконально. Рустам Батыров рекомендует провести тщательную проверку продавца по электронным ресурсам на предмет наличия возбужденных в отношении его процедур банкротства (газета «Коммерсантъ», Единый федеральный реестр сведений о банкротстве, Картотека арбитражных дел), исполнительных производств (сайт службы судебных приставов), желательна также проверка наличия судебных дел с его участием в качестве ответчика по открытым

судебным базам мировых судей и судов общей юрисдикции (по территориальной подведомственности). Также можно попросить продавца предоставить какое-либо документальное подтверждение отсутствия просроченных долгов. Разумеется, необходимо исключить указание в договоре заниженной стоимости.

Однако Олег Сухов считает, что не на все ресурсы можно рассчитывать в полном объеме. «В картотеке арбитражных дел на сайтах арбитражных судов, картотеке судов общей юрисдикции в системе „ГАС правосудие“ информация о делах представлена не в полном объеме — примерно на 65%. Она обновляется спустя некоторое время и не всегда в срок,— утверждает он.— Доказательствами совершения сделки являются договор, расписка и свидетельство о праве собственности, которое впоследствии получает покупатель, зарегистрировав переход права собственности в Росреестре. Давность составления расписки может подтвердить техническая экспертиза, поэтому на нее как доказательство опираться тоже можно».

При решении вопроса о добросовестности покупателя суд будет учитывать его осведомленность о на-

личии записи в Едином государственном реестре прав на недвижимое имущество и сделок с ним о праве собственности продавца имущества, принятие покупателем разумных мер для выяснения правомочий продавца на отчуждение жилого помещения.

Защитить интересы покупателей может и страхование титула (риск потери права собственности на объект недвижимости). Но, как объясняет Ольга Боровикова, начальник отдела методологии и андеррайтинга титула управления комплексного ипотечного страхования компании «Альфа Страхование», поскольку судебная практика по таким сделкам с физическими лицами, признанными банкротами, отсутствует, большинство страховщиков заняли выжидательную позицию: либо ограничивают страховое покрытие, либо полностью исключают основания, по которым сделка может быть признана недействительной по новому закону, а кто-то отказывается от титульного страхования как самостоятельного вида страхования.

«Это связано в том числе с тем, что у страховщиков ограничены инструменты оценки риска по указанным основаниям, а некоторые обстоятельства у физических лиц невозможно проверить, а непроверенные, недооцененные риски принимать на страхование не принято у страховщиков,— говорит она.— Поскольку этих рисков в отношении физических лиц ранее не существовало, их появление увеличивает вероятность наступления страхового случая, а на фоне неопределенности судебной практики, невозможности оценки количества потенциальных заявлений о признании сделок недействительными в рамках рассмотрения банкротных дел, отсутствия необходимой информации для полной оценки риска, вполне объяснимо и оправданно увеличение стоимости страховки при наличии в страховом покрытии указанных оснований».

Другими словами, если покупатель и захочет застраховать титул, он столкнется либо с отказом, либо с завышенными тарифами. Обычные тарифы составляют 0,3–0,5% в год от стоимости объекта страхования, а в данном случае могут быть увеличены в 5–10 раз.

Наталья Барановская

12 квартир

ЭКСКЛЮЗИВНОЕ
новогоднее предложение

Жизнь, достойная романа

Декабрь — это время еще раз оглянуться на путь, который был пройден в уходящем году. Путь, наверняка, у каждого по-своему непростой, но полный побед, свершений, добрых дел и трогательных мгновений, из которых и складывается наша единственная и неповторимая жизнь. Самое время оглянуться и сказать «спасибо» всему, что было в прошлом. А потом в кружении снежинок, в запахе хвои и мандаринов сделать глубокий вдох и... встретить новый период своей жизни.

Новая жизнь — в новом доме «Дыхание», рядом с уютным заснеженным парком, с праздничным центром города и в то же время недалеко от загородных горнолыжных курортов. В этом доме есть все, что только можно себе вообразить, сочиняя роман об идеальной жизни,— каминный зал с живым очагом, собственный кинотеатр, уютная библиотека, ресторан и магазины из списка московских must-visit.***

Кто не мечтал, представляя себе идеальный дом, выйти на крышу собственной двухуровневой квартиры и посмотреть на город с чашечкой кофе или чая в руках? В доме «Дыхание» эта мечта может стать реальностью!

С вечернего неба медленно падает снег, стол уже накрыт, и можно никуда не спешить. Пока первые гости делятся друг с другом впечатлениями от интерьера вашей гостиной, созданного самим гуру дизайна Филиппом Старком,— эта минута ваша и только ваша!

Год уходит — самое время еще раз сказать «спасибо» себе за новую жизнь, жизнь с чистого листа в доме «Дыхание».

Жизнь, достойную романа...

дыхание

ДОМ НА ТИМИРЯЗЕВСКОЙ

ДОМ У ПАРКА

+7 499 7777 499

*Предложение ограничено, подробности по телефону +7 499 7777 4999. **Ю вдохновленные Старком. ***Обязательные к посещению. Застройщик: ООО «ФСК «Лидер». Проектная декларация на сайте: www.fsk-lider.ru