

**ЭКСПЕРТНОЕ ЗАКЛЮЧЕНИЕ**  
**Совета при Президенте Российской Федерации по кодификации**  
**и совершенствованию гражданского законодательства**  
**по проекту федерального закона № 199216-8 «О внесении изменений**  
**в статью 61.6 Федерального закона «О несостоятельности (банкротстве)»**

Проект федерального закона № 199216-8 «О внесении изменений в статью 61.6 Федерального закона «О несостоятельности (банкротстве)» (далее – Проект) рассмотрен по инициативе Совета при Президенте Российской Федерации по кодификации и совершенствованию гражданского законодательства.

Проект внесен в Государственную Думу Правительством Российской Федерации и находится на стадии предварительного рассмотрения.

Согласно пояснительной записке Проект подготовлен во исполнение Постановления Конституционного Суда Российской Федерации от 3 февраля 2022 г. № 5-П «По делу о проверке конституционности положений пункта 1 статьи 61.2 и пункта 11 статьи 189.40 Федерального закона «О несостоятельности (банкротстве)» в связи с жалобой гражданина С.В. Кузьмина» (далее – Постановление).

Указанным Постановлением были признаны не соответствующими Конституции Российской Федерации положения пункта 1 статьи 61.2 и пункта 11 статьи 189.40 Федерального закона от 26 октября 2002 г. № 127-ФЗ «О несостоятельности (банкротстве)» (далее – Закон о банкротстве) в той мере, в какой они, позволяя признать недействительным договор купли-продажи жилого помещения, заключенный должником в течение одного года до принятия заявления о признании банкротом (с учетом специального порядка исчисления этого периода для банков) с покупателем-гражданином, для которого это жилое помещение является единственным пригодным для постоянного проживания, в системе действующего правового регулирования не гарантируют реального получения гражданином ранее уплаченных им по

этому договору денежных средств, которые могли бы быть использованы для удовлетворения его потребности в жилище.

В целом Проект реализует правовые позиции, предусмотренные Постановлением, и может быть поддержан при условии учета следующих замечаний.

1. Основное содержательное замечание вызывает абзац первый пункта 8 статьи 61.6 Закона о банкротстве в редакции Проекта, который предусматривает, что порядок продажи жилого помещения должен предусматривать минимальную цену его продажи в ходе публичного предложения не ниже размера увеличенной на пять процентов суммы денежных средств и (или) действительной стоимости иного имущества, переданных гражданином должнику по недействительной сделке, и суммы затрат, связанных с проведением торгов.

Такое решение противоречит правилам оспаривания подозрительных сделок на основании пункта 1 статьи 61.2 Закона о банкротстве, согласно которому сделка признается недействительной при неравноценном встречном исполнении обязательств другой стороной сделки, в том числе в случае, если цена этой сделки существенно в худшую для должника сторону отличается от цены, по которой в сравнимых обстоятельствах совершаются аналогичные сделки.

Под существенным занижением цены в указанной норме в судебной практике обычно понимается кратное (т.е. в два и более раза) отклонение от рыночной цены (см., например, определение Судебной коллегии по экономическим спорам Верховного Суда Российской Федерации от 23 декабря 2021 г. № 305-ЭС21-19707, а также пункт 12 Обзора судебной практики Верховного Суда Российской Федерации № 1 (2022), утвержденного Президиумом Верховного Суда Российской Федерации 1 июня 2022 г.).

Такое оспаривание имеет целью возместить потери конкурсной массы от продажи имущества намного дешевле его рыночной цены.

Если в ходе процедуры торгов имущество продается лишь на пять процентов выше той цены, которую предусматривала оспоренная сделка, цель конкурсного оспаривания не достигается, наоборот, обнаруживается, что судебный акт о признании сделки недействительной был ошибкой.

Эта ошибка тем более недопустима в обсуждаемой ситуации, когда в результате оспаривания сделки происходит выселение гражданина.

В связи с изложенным абзац первый пункта 8 статьи 61.6 Закона о банкротстве целесообразно формулировать таким образом, чтобы минимальная цена продажи помещения существенно превышала сумму денежных средств и (или) действительной стоимости иного имущества, переданных гражданином должнику по недействительной сделке.

2. Абзац пятый пункта 6 статьи 61.6 Закона о банкротстве в редакции Проекта предусматривает, что сделки по продаже на торгах жилого помещения, совершенные с нарушением требований абзацев первого – четвертого этого пункта, могут быть признаны недействительными.

Однако этот пункт устанавливает правила не проведения торгов, а использования выручки, полученной от продажи на торгах жилого помещения. Если арбитражный управляющий нарушит эти правила, то на законность ранее проведенных торгов это уже не может повлиять.

В аналогичной ситуации абзац четвертый пункта 3 статьи 138 Закона о банкротстве предусматривает возможность оспаривания сделок с нарушением правил распределения выручки от продажи предмета залога, но не указывает на оспаривание самих торгов.

3. В абзаце первом пункта 7 статьи 61.6 Закона о банкротстве в редакции Проекта ошибочно сделана отсылка к статье 304 Гражданского кодекса Российской Федерации, поскольку в связи с недействительностью сделки гражданин не является собственником помещения. Вместе с тем справедливо полагать, что гражданин, приобретший у должника жилое помещение и подвергающийся действию правил законодательства о банкротстве о недействительности сделки, владеет этим помещением по

основания, предусмотренным законом, а его интересы подлежат защите посредством применения статьи 305 ГК РФ.

4. Неясно, в чем содержание правила, предлагаемого в абзаце пятом пункта 8 статьи 61.6 Закона о банкротстве, согласно которому «если гражданин, являющийся стороной недействительной сделки, в разумный срок не воспользовался правом на заключение договора купли-продажи, предусмотренного абзацем третьим настоящего пункта, или отказался от него, удовлетворение требований такого гражданина производится в порядке, предусмотренном настоящим Федеральным законом».

Если в указанной норме имеется в виду, что такой гражданин лишается своего права на приоритетную компенсацию, предусмотренную пунктом 6 статьи 61.6 Закона о банкротстве в редакции Проекта, то такое законодательное решение не может быть поддержано, поскольку у гражданина может не быть средств на покупку помещения по цене, превышающей цену оспоренной сделки.

5. Согласно абзацу второму пункта 11 статьи 61.6 Закона о банкротстве в редакции Проекта правила пунктов 6 – 10 этой статьи не подлежат применению, если помещение было приобретено безвозмездно. В то же время в Проекте не предлагается решение для ситуаций, в которых уплаченная гражданином по сделке сумма явно недостаточна для приобретения иного жилого помещения (например, когда цена сделки была очень малой или гражданин уплатил несущественную часть цены).

6. Использованное в абзаце втором пункта 6 статьи 61.6 Закона о банкротстве в редакции Проекта выражение «гражданин-покупатель» неточно, так как гражданин может приобрести помещение и по иной сделке (мена, рента и т.п.).

Вывод: проект федерального закона № 199216-8 «О внесении изменений в Федеральный закон «О несостоятельности (банкротстве)» в представленной редакции не поддерживается.

*Проект подготовлен в  
Исследовательском центре  
частного права имени С.С. Алексеева  
при Президенте Российской Федерации*