



14020019405011

1570000364_46001873



АРБИТРАЖНЫЙ СУД ГОРОДА МОСКВЫ

115225, г. Москва, ул. Большая Тульская, д. 17

<http://www.msk.arbitr.ru>

ОПРЕДЕЛЕНИЕ

г. Москва
30 декабря 2025 г.

Дело № А40-196535/24-128-466 Ф

Резолютивная часть определения оглашена 15 декабря 2025 г.
Определение в полном объеме изготовлено 29 декабря 2025 г.

Арбитражный суд города Москвы в составе судьи Прудниковой Ю.И., при ведении протокола помощником судьи Комаровой К.А., рассмотрев в открытом судебном заседании в рамках дела о банкротстве Григоряна Эдгара Грачиновича ходатайство должника об определении единственного жилья для должника, подлежащего исключению из конкурсной массы, ходатайство финансового управляющего об утверждении Положения о порядке, условиях и сроках реализации имущества гражданина (залоговая квартира) и ходатайство финансового управляющего об утверждении Положения о порядке, условиях и сроках реализации имущества гражданина, при участии: от должника – Удиванова О.В. (дов. от 14.11.2025), финансовый управляющий – лично (паспорт), от Рябинского А.М. – Афанасьев Е.В. (дов. от 05.02.2025), от АКБ банк «Держава» - Козырев Д.Д. (дов. от 20.12.2024), от Банк ГПБ (АО) - Лисенкова Н.Г. (дов. от 05.02.2024),

Установил: Решением Арбитражного суда г. Москвы от 05.05.2025 г. в отношении Григоряна Эдгара Грачиновича (01.01.1978 г.р., место рождения: с. Айгедзор Шамдинского р-н Армянской, ИНН 774332423353, адрес 123103, Москва, ул. Маршала Жукова, д. 78, корп. 5, кв. 106) введена процедура реализации имущества должника сроком на шесть месяцев. Финансовым управляющим утвержден Крылов Владимир Александрович (член Ассоциации «РСОПАУ», адрес для направления корреспонденции: 125047, г. Москва, а/я 34).

В Арбитражный суд г. Москвы 07.08.2025г. поступило ходатайство должника об определении единственного жилья для должника, подлежащего исключению из конкурсной массы.

В Арбитражный суд г. Москвы 05.09.2025г. поступило ходатайство финансового управляющего об утверждении Положения о порядке, условиях и сроках реализации имущества гражданина (залоговая квартира).

В Арбитражный суд г. Москвы 23.09.2025г. поступило ходатайство финансового управляющего об утверждении Положения о порядке, условиях и сроках реализации имущества гражданина, утвержденное собранием кредиторов должника от 22.09.2025г.

Определением Арбитражного суда г. Москвы от 29.09.2025 г. ходатайство должника об определении единственного жилья для должника, подлежащего исключению из конкурсной массы, ходатайство финансового управляющего об утверждении Положения о порядке, условиях и сроках реализации имущества гражданина (залоговая квартира) и

ходатайство финансового управляющего об утверждении Положения о порядке, условиях и сроках реализации имущества гражданина объединены для совместного рассмотрения.

24.11.2025г. в суд от Рябинского А.М. поступили дополнительные документы.

26.11.2025г. в суд от должника поступило ходатайство о выделении спора по ходатайству должника об определении единственного жилья для должника, подлежащего исключению из конкурсной массы в отдельное производство.

27.11.2025г. в суд от финансового управляющего поступил отзыв.

В судебном заседании представитель должника поддержал ходатайство о выделении обособленного спора об утверждении Положения о порядке, условиях и сроках реализации имущества гражданина (залоговая квартира) и об утверждении Положения о порядке, условиях и сроках реализации имущества гражданина в отдельное производство. Финансовый управляющий, представители Рябинского А.М., АКБ банк «Держава» возражали относительно ходатайства о выделении спора в отдельное производство. Представитель Банк ГПБ (АО) оставил ходатайство о выделении спора в отдельное производство на усмотрение суда.

Судом вынесен вопрос о возможности проведения экспертизы на обсуждение лиц, участвующих в деле. Финансовый управляющий оставил данный вопрос на усмотрение суда, пояснил, что возможность финансирования экспертизы отсутствует. Представитель Банк ГПБ (АО), АКБ банк «Держава» оставили данный вопрос на усмотрение суда. Представитель Рябинского А.М. возражал относительно проведения судебной экспертизы.

Финансовый управляющий поддержал ходатайство об утверждении Положения о порядке, условиях и сроках реализации имущества гражданина (залоговая квартира) в редакции Банк ГПБ (АО) за исключением п.2.1.1. Представитель Банк ГПБ (АО) поддержал ходатайство об утверждении Положения о порядке, условиях и сроках реализации имущества гражданина (залоговая квартира) в редакции Банк ГПБ (АО), с учетом уточнений финансового управляющего. Финансовый управляющий поддержал ходатайство об утверждении замещающего жилья.

Судом в порядке ст. 163 АПК РФ в судебном заседании 01.12.2025г. объявлен перерыв до 15.12.2025г., после окончания которого судебное заседание продолжено, что отражено в протоколе судебного заседания.

Рассмотрев ходатайство должника о выделении спора об определении единственного жилья для должника, подлежащего исключению из конкурсной массы в отдельное производство, суд приходит к следующему выводу.

Согласно статье 130 Арбитражного процессуального кодекса Российской Федерации Арбитражный суд первой инстанции вправе выделить одно или несколько соединенных требований в отдельное производство, если признает раздельное рассмотрение требований соответствующим целям эффективного правосудия.

Объединение дел в одно производство и выделение требований в отдельное производство допускаются до принятия судебного акта, которым заканчивается рассмотрение дела в арбитражном суде первой инстанции (ч. 4 ст. 130 АПК РФ).

После объединения дел в одно производство или выделения требований в отдельное производство рассмотрение дела производится с самого начала (ч. 8 ст. 130 АПК РФ).

При разрешении вопроса о выделении требований в отдельное производство суд, исходя из содержания ст. ст. 130, 133, 135 АПК РФ, исходит из конкретных обстоятельств дела и учитывает основания возникновения обязательств, представленные сторонами доказательства, однородности дел и требований, связанности между собой оснований заявленных требований и (или) представленных доказательств, исключения риска принятия противоречащих друг другу судебных актов, иные имеющие значение для правильного рассмотрения дела обстоятельства с тем, чтобы все заявленные требования были рассмотрены в установленные процессуальные сроки надлежащим образом в целях обеспечения целей эффективного правосудия.

Между тем, как следует из материалов дела, определением суда от 29.09.2025г. указанные обособленные споры объединены в одно производство.

Таким образом, учитывая, что предмет и основание спора с момента объединения дел в одно производство не изменились, в целях процессуальной экономии и соблюдения единообразия судебных актов, суд отказывает в удовлетворении ходатайства должника о выделении спора по ходатайству должника об определении единственного жилья для должника, подлежащего исключению из конкурсной массы в отдельное производство в порядке ст. 130 АПК РФ, учитывая при этом, что настоящий обособленный спор рассмотрен по существу в данном судебном заседании.

Исследовав и оценив материалы дела, суд полагает необходимым в первую очередь рассмотреть ходатайство должника об определении единственного жилого помещения для должника, подлежащего исключению из конкурсной массы.

Как следует из заявления, должник просит недвижимое имущество, возвращенное в конкурсную массу на основании определения Арбитражного суда города Москвы от 05.05.2025, признать имуществом, подлежащим реализации с целью последующего расчета с кредиторами, в свою очередь залоговую квартиру с кадастровым номером: 77:01:0005006:6819 признать единственным жильем должника.

В соответствии с пунктом 1 статьи 213.25 Закона о 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.

Согласно пункту 3 статьи 213.25 Закона о банкротстве из конкурсной массы исключается имущество, на которое не может быть обращено взыскание в соответствии с гражданским процессуальным законодательством.

Так в силу абзаца 2 части 1 статьи 446 Гражданского процессуального кодекса Российской Федерации взыскание по исполнительным документам не может быть обращено на принадлежащее гражданину-должнику на праве собственности жилое помещение (его части), 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 названном абзаце имущества, если оно является предметом ипотеки и на него в соответствии с законодательством об ипотеке может быть обращено взыскание.

Исходя из того, что право собственности на жилое помещение, являющееся для гражданина и членов его семьи единственным пригодным для постоянного проживания, не может рассматриваться как исключительно экономическое право, поскольку выполняет социально значимую функцию и обеспечивает гражданину реализацию ряда основных прав и свобод, гарантированных Конституцией РФ (постановление Конституционного Суда от 14.05.2012 года N 11-П), из конкурсной массы подлежит исключению либо единственное пригодное для постоянного проживания помещение (если оно не обременено залогом), либо выручка от его реализации, превышающая размер задолженности перед залогодержателем, которая должна поступить должнику для приобретения иного жилища взамен реализованного и не может быть распределена между иными кредиторами до приобретения нового жилища.

Так, согласно устоявшейся в правоприменительной практике правовой позиции, неоднократно сформулированной в судебных актах Высшего Арбитражного Суда Российской Федерации и Верховного Суда Российской Федерации, базирующейся на положениях абзацев два и три пункта 1 статьи 446 Гражданского процессуального кодекса Российской Федерации и статей 50 и 78 Федерального закона от 16.07.1998 N 102-ФЗ "Об ипотеке (залоге недвижимости)", наличие у гражданина-должника жилого помещения, являющегося единственным пригодным для постоянного проживания помещением для него и членов его семьи, совместно проживающих в принадлежащем помещении, не является препятствием для обращения на него взыскания, если соответствующее жилое помещение является предметом договорной или законной ипотеки.

Такое толкование следует из приоритетной защиты конституционного права человека на жилище (часть 1 статьи 40 Конституции Российской Федерации, абзаца 2 части 1 статьи 446 Гражданского процессуального кодекса Российской Федерации).

Как следует из материалов дела, определением суда от 21.04.2025г. признано обоснованным и включено в третью очередь реестра требований кредиторов Григоряна Эдгара Грачиновича требование БАНК ГПБ (АО) в размере 83 811 657,24 руб. – основной долг, 733 744,74 руб. – проценты, 2 785,29 руб. – пени и 448 870 руб. – государственной пошлины, с учетом п. 3 ст. 137 ФЗ "О несостоятельности (банкротстве)", как обеспеченные залогом квартиры, расположенной по адресу: г. Москва, ул. Погодинская, д. 2, кв. 106.

Таким образом, квартира с кадастровым номером: 77:01:0005006:6819, которую должник просит определить в качестве единственного жилья, является залоговой и как следствие не может быть исключена в качестве единственного жилья из конкурсной массы должника, поскольку это приведет к нарушению прав БАНК ГПБ (АО) на удовлетворение его требований посредством реализации спорной квартиры.

Помимо этого, судом учитывается, что в рамках рассмотрения настоящего обособленного спора БАНК ГПБ (АО) поддержал ходатайство об утверждении положения и дальнейшей реализации залогового имущества, что свидетельствует об отсутствии у залогового кредитора намерения заключить локальное мировое соглашение с должником.

Кроме того, по смыслу пункта 3 статьи 213.25 Закона о банкротстве и статьи 446 ГПК РФ и согласно правовым позициям, содержащимся в постановлении Конституционного Суда Российской Федерации от 26 апреля 2021 г. N 15-П, допускается ограничение применения исполнительского иммунитета посредством предоставления должнику и его семье замещающего жилья, если единственное используемое ими для проживания жилое помещение по количественным и качественным, включая стоимостные, характеристикам чрезмерно превышает разумную потребность в жилище и одновременно реализация единственного жилья приведет к соблюдению баланса взаимных прав должника и кредиторов и достижению указанных в законе целей процедур банкротства.

В п. 22 Обзора судебной практики по делам о банкротстве граждан (утв. Президиумом Верховного Суда РФ 18.06.2025) указано, что для признания жилья роскошным оценке в совокупности подлежат как превышение площади объекта над нормативом предоставления, так и иные характеристики конкретного объекта: жилая площадь объекта, место расположения, конструктивные особенности, внешнее и внутреннее художественное оформление, уровень инфраструктуры в районе нахождения, техническое оснащение и другие.

Согласно п. 3 ст. 20 Закона г. Москвы от 14.06.2006 N 29 (ред. от 08.05.2024) "Об обеспечении права жителей города Москвы на жилые помещения" норма предоставления площади жилого помещения составляет 18 квадратных метров площади жилого помещения на одного человека. В свою очередь, как следует из материалов дела и указывает сам должник, у него имеется супруга и один несовершеннолетний ребенок, как следствие площадь спорной квартиры, которая составляет 153,5 кв.м., практически в три раза превышает установленную норму площади жилого помещения.

Более того, стоимость спорной квартиры по самой низкой оценки представленной в материалы дела превышает 180 000 000 руб., при этом такая квартира расположена в Центральном административном округе г. Москвы, что в совокупности свидетельствует о наличии у нее признаков роскошного жилья, что не оспаривается самим должником.

Ввиду чего, учитывая наличие признаков роскошного жилья, квартира с кадастровым номером: 77:01:0005006:6819 не может быть определена в качестве единственного жилья должника и исключена из конкурсной массы должника, поскольку подлежит замещению.

В свою очередь, исследовав и оценив доводы ходатайства финансового управляющего об утверждении Положения о порядке, об условиях и о сроках реализации залоговой квартиры должника Григоряна Эдгара Грачиновича, суд приходит к следующему выводу.

В соответствии с частью 4 статьи 213.26 Закона о банкротстве продажа предмета залога осуществляется в порядке, установленном пунктами 4, 5, 8 - 19 статьи 110 и пунктом

3 статьи 111 настоящего Федерального закона, с учетом положений статьи 138 настоящего Федерального закона с особенностями, установленными настоящим пунктом.

Начальная продажная цена предмета залога, порядок и условия проведения торгов определяются конкурсным кредитором, требования которого обеспечены залогом реализуемого имущества.

В случае наличия разногласий между конкурсным кредитором по обязательствам, обеспеченным залогом имущества гражданина, и финансовым управляющим в вопросах о порядке и об условиях проведения торгов по реализации предмета залога каждый из них вправе обратиться с заявлением о разрешении таких разногласий в арбитражный суд, рассматривающий дело о банкротстве гражданина, по результатам рассмотрения которого арбитражный суд выносит определение об утверждении порядка и условий проведения торгов по реализации предмета залога, которое может быть обжаловано.

Согласно пункту 1 статьи 60 Закона о банкротстве, заявления и ходатайства арбитражного управляющего, в том числе о разногласиях, возникших между ним и кредиторами, а в случаях, предусмотренных настоящим Федеральным законом, между ним и должником, жалобы кредиторов на нарушение их прав и законных интересов рассматриваются в заседании арбитражного суда не позднее чем через один месяц с даты получения указанных заявлений, ходатайств и жалоб, если иное не установлено настоящим Федеральным законом. По результатам рассмотрения указанных заявлений, ходатайств и жалоб арбитражный суд выносит определение.

Заявления и ходатайства арбитражного управляющего, в том числе о разногласиях, возникших между ним и кредиторами, рассматриваются в порядке, установленном п. 1 ст. 60 Закона о банкротстве.

При этом, Закон предоставляет залоговому кредитору преимущественное право определения порядка реализации имущества, являющегося предметом залога, а также его начальной продажной цены (ст. 138, 213.25 Закона о банкротстве).

В абзаце шестом пункта 9 Постановления Пленума Высшего Арбитражного Суда Российской Федерации от 23.07.2009 N 58 "О некоторых вопросах, связанных с удовлетворением требований залогодержателя при банкротстве залогодателя" разъяснено, что основания для изменения судом порядка и условий продажи заложенного имущества на торгах, предложенных залоговым кредитором или конкурсным управляющим, имеются, в частности, если предложения по порядку или условиям проведения торгов способны негативно повлиять на возможность получения максимальной цены от продажи заложенного имущества, в том числе на доступ публики к торгам, а также, если порядок и условия проведения торгов не являются в достаточной степени определенными.

Как следует из материалов дела, обращаясь с указанных ходатайством, финансовый управляющий пояснил, что от Банк ГПБ (АО), как от залогового кредитора, до настоящего времени не поступило Положение о порядке, об условиях и о сроках реализации залоговой квартиры должника Григоряна Эдгара Грачиновича, ввиду чего финансовый управляющий полагает возможным утвердить Положение о порядке, об условиях и о сроках реализации залоговой квартиры в его редакции.

В свою очередь, как следует из материалов дела, в рамках рассмотрения настоящего обособленного спора БАНК ГПБ (АО) представлено Положение о порядке, об условиях и о сроках реализации залоговой квартиры должника Григоряна Эдгара Грачиновича.

Как пояснил финансовый управляющий в судебном заседании, возражений относительно представленного в материалы дела со стороны БАНК ГПБ (АО) положения, за исключением начальной цены продажи залогового имущество, у него не имеется. В свою очередь, БАНК ГПБ (АО) не возражал относительно установления начальной цены продажи имущества в размере 237 578 013,25 руб., определенной финансовым управляющим.

Изучив представленное Положение, с учетом уточнений финансового управляющего, заслушав мнение лиц, участвующих в деле, суд приходит к выводу, что настоящее Положение соответствует Закону о банкротстве, не влечет необоснованного затягивания процедуры реализации имущества гражданина, не препятствует эффективной реализации залогового имущества и отвечает целям проведения торгов - получение максимально

возможной выручки, ввиду чего, суд полагает возможным утвердить Положение о порядке, об условиях и о сроках реализации квартиры должника Григоряна Эдгара Грачиковича в редакции, представленной Банком ГПБ (АО), с установлением начальной цены продажи имущества в размере 237 578 013,25 руб.

В свою очередь, возражения должника в части стоимости залогового имущества судом отклоняются в связи со следующим.

Как следует из возражений должника, он указывает, что стоимость имущества необоснованно завышена. Так им в материалы дела представлена заключение эксперта ООО ЭПГ «ЮНИКА-С», в соответствии с которым рыночная стоимость квартиры с кадастровым номером: 77:01:0005006:6819 по состоянию на 19.03.2025г. составляет 180 750 241руб.

Исходя из разъяснений Пленума ВАС РФ в пункте 12 Постановления от 04.04.2014 N 23 "О некоторых вопросах практики применения арбитражными судами законодательства об экспертизе" следует что, согласно положениям частей 4 и 5 статьи 71 АПК РФ заключение эксперта не имеет для суда заранее установленной силы и подлежит оценке наряду с другими доказательствами. Суд оценивает доказательства, в том числе заключение эксперта, исходя из требований частей 1 и 2 статьи 71 Кодекса.

Оценка требований и возражений сторон осуществляется судом с учетом положений статьи 65 АПК РФ о бремени доказывания исходя из принципа состязательности, согласно которому риск наступления последствий несовершения соответствующих процессуальных действий несут лица, участвующие в деле (часть 2 статьи 9 АПК РФ).

Между тем, отказывая в утверждении начальной цены продажи квартиры с кадастровым номером: 77:01:0005006:6819 по цене, предложенной должником, судом учитывается, что в материалы дела, помимо экспертизы должника, представлено еще три экспертных заключения, в соответствии с которыми средняя стоимость квартиры составляет 243 097 442 руб., что на 80 миллионов превышает стоимость, предложенную должником, ввиду чего суд приходит к выводу, о необоснованности доводов о занижении стоимости залогового имущества.

Кроме того, судом учитывается, что имущество подлежит реализации путем проведения торгов, устанавливая начальную продажную цену имущества, как следствие определяется лишь нижняя граница стоимости реализуемого имущества, что не препятствует продаже имущества при наличии соответствующего предложения по более высокой цене, ввиду чего, говорить о нарушении прав кредиторов, рассчитывающих на удовлетворения заявленных требований путем реализации спорного имущества в данном случае необоснованно. В то же время целенаправленное занижение начальной продажной стоимости имущества повышает риск продажи имущества по указанной цене, в том числе и заинтересованным лицами, что в свою очередь может привести к невозможности погасить задолженность перед конкурсными кредиторами, ввиду недостаточности денежных средств, вырученных с продажи залоговой квартиры и оставшихся после удовлетворения требований залогового кредитора.

При этом, в рамках рассмотрения настоящего спора на обсуждение лиц, участвующих в деле поставлен вопрос о возможности проведения судебной экспертизы, вместе с тем, лица, участвующие в деле, согласия не выразили, указали, что проведение такой экспертизы может затянуть период рассмотрения настоящего спора, что не соответствует принципам правовой экономии, при согласии залогового кредитора с установленной финансовым управляющим стоимости.

Исследовав и оценив доводы ходатайства финансового управляющего об утверждении порядка предоставления должнику и членам его семьи замещающего жилья, суд приходит к следующему выводу.

Согласно разъяснениям, содержащимся в пункте 39 постановления Пленума Верховного Суда Российской Федерации от 13.10.2015 N 45 "О некоторых вопросах, связанных с введением в действие процедур, применяемых в делах о несостоятельности (банкротстве) граждан", при рассмотрении дел о банкротстве граждан, в том числе индивидуальных предпринимателей, суды должны учитывать необходимость обеспечения

справедливого баланса между имущественными интересами кредиторов и личными правами должника (в том числе его правами на достойную жизнь и достоинство личности).

В соответствии со статьей 446 Гражданского процессуального кодекса Российской Федерации взыскание по исполнительным документам не может быть обращено на следующее имущество, принадлежащее гражданину-должнику на праве собственности жилое помещение (его части), 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.

Во взаимосвязи со статьей 24 Гражданского кодекса Российской Федерации данное нормативное положение предоставляет должнику имущественный (исполнительский) иммунитет, с тем чтобы - исходя из общего предназначения данного правового института - гарантировать должнику и членам его семьи, совместно проживающим в принадлежащем ему помещении, условия, необходимые для их нормального существования (определение Конституционного Суда Российской Федерации от 17.01.2012 N 10-О-О).

В Постановлении Конституционного Суда Российской Федерации от 12.07.2007 N 10-П указано, что необходимость обеспечения баланса интересов кредитора и гражданина-должника требует защиты прав последнего путем не только соблюдения минимальных стандартов правовой защиты, отражающих применение мер исключительно правового принуждения к исполнению должником своих обязательств, но и сохранения для него и лиц, находящихся на его иждивении, необходимого уровня существования, с тем, чтобы не оставить их за пределами социальной жизни.

Согласно Постановлению Конституционного Суда Российской Федерации от 14.05.2012 N 11-П в условиях, когда вопрос о том, какой размер жилого помещения на данном этапе развития общества может считаться удовлетворяющим требованию обеспечения разумной потребности человека в жилище и, соответственно, на какое жилое помещение, являющееся единственным пригодным для постоянного проживания гражданина-должника и членов его семьи, может быть обращено взыскание по исполнительным документам, федеральным законодателем не решен, признание абзаца второй части 1 статьи 446 Гражданского процессуального кодекса Российской Федерации не соответствующим Конституции Российской Федерации повлекло бы риск неоднозначного и, следовательно, произвольного выбора соответствующих критериев правоприменителем, причем в отношениях, характеризующихся высокой степенью социальной уязвимости людей, и при том, что существующие в жилищной сфере нормативы имеют иное целевое назначение и использованы быть не могут.

В Определении Верховного суда Российской Федерации N 304-ЭС21-9542(1,2) от 07.10.2021 г. изложена следующая правовая позиция: исполнительский иммунитет в отношении жилых помещений предназначен для гарантии гражданину-должнику и членам его семьи уровня обеспеченности жильем, необходимого для нормального существования, не допуская нарушения самого существа конституционного права на жилище и умаления человеческого достоинства, однако он не носит абсолютный характер.

Исполнительский иммунитет не предназначен для сохранения за гражданином-должником принадлежащего ему на праве собственности жилого помещения в любом случае. В применении исполнительского иммунитета суд может отказать, если доказано, что ситуация с единственным пригодным для постоянного проживания помещением либо создана должником со злоупотреблением правом, либо сложилась объективно, но размеры жилья существенно (кратно) превосходят нормы предоставления жилых помещений на условиях социального найма в регионе его проживания.

В первом случае суд вправе применить к должнику предусмотренные законом последствия злоупотребления - отказать в применении исполнительского иммунитета к упомянутому объекту (пункт 2 статьи 10 ГК РФ).

Во втором случае суд должен разрешить вопрос о возможности (как минимум потенциальной) реализации жилья должника на торгах с таким расчетом, чтобы за счет

вырученных от продажи жилого помещения средств должник и члены его семьи могли бы быть обеспечены замещающим жильем, а требования кредиторов были бы существенно погашены. При этом замещающее жилье должно быть предоставлено в том же (как правило) населенном пункте и не меньшей площадью, чем по нормам предоставления жилья на условиях социального найма.

Правовая позиция Верховного Суда Российской Федерации по судебному утверждению условий и порядка предоставления замещающего жилья и прочим практическим вопросам ограничения исполнительского иммунитета к единственному жилью ранее изложена в Определении от 26.07.2021 N 303-ЭС20-18761, где помимо прочего указано, что для оценки рыночной стоимости жилья, имеющего, по мнению кредиторов, признаки излишнего, необходимо и предпочтительно проведение судебной экспертизы. Кроме того, судебной оценке подлежит стоимость замещающего жилья и издержки конкурсной массы по продаже существующего помещения и покупке необходимого.

Кроме того, по смыслу пункта 3 статьи 213.25 Закона о банкротстве и статьи 446 ГПК РФ и согласно правовым позициям, содержащимся в постановлении Конституционного Суда Российской Федерации от 26 апреля 2021 г. N 15-П, допускается ограничение применения исполнительского иммунитета посредством предоставления должнику и его семье замещающего жилья, если единственное используемое ими для проживания жилое помещение по количественным и качественным, включая стоимостные, характеристикам чрезмерно превышает разумную потребность в жилище и одновременно реализация единственного жилья приведет к соблюдению баланса взаимных прав должника и кредиторов и достижению указанных в законе целей процедур банкротства.

Финансовый управляющий в обоснование заявленного Положения указывает, что должнику на праве собственности принадлежат в том числе, квартира с кадастровым номером: 77:01:0005006:6819, общей площадью 153.5 кв.м., земельный участок с кадастровым номером: 50:11:0040110:104 общей площадью 2440 кв.м. и земельный участок с кадастровым номером: 50:11:0040110:105 общей площадью 2430 кв.м., на которых располагается дачный комплекс, в том числе, но не исключая жилой дом с кадастровым номером: 50:11:0040110:591 общей площадью 1058.8 кв.м., что свидетельствует о чрезмерном размере принадлежащих должнику площадей, пригодных для проживания, в связи с чем, полагает целесообразным утвердить замещающее жилье.

Как следует из материалов дела, квартира с кадастровым номером: 77:01:0005006:6819 является залоговым имуществом Банк ГПБ (АО).

В свою очередь, финансовый управляющий указывает, что в результате оспаривания сделок должника на основании Определения Арбитражного суда города Москвы от 05.05.2025г. в конкурсную массу должника возвращен дачный комплекс в Красногорском районе Московской области. В состав комплекса входит в том числе жилой дом. Ввиду чего, учитывая, что возвращенное в массу имущество не является обремененным залогом, именно оно отвечает признакам единственного жилья, на которое по общему правилу невозможно обращение взыскания в рамках банкротства должника. Вместе с тем, несмотря на то что у должника имеется имущество, которое может быть признано единственным, финансовый управляющий обращает внимание, что оба объекта недвижимости отвечают признакам роскошного жилья и подлежат реализации.

В п. 22 Обзора судебной практики по делам о банкротстве граждан (утв. Президиумом Верховного Суда РФ 18.06.2025) указано, что для признания жилья роскошным оценке в совокупности подлежат как превышение площади объекта над нормативом предоставления, так и иные характеристики конкретного объекта: жилая площадь объекта, место расположения, конструктивные особенности, внешнее и внутреннее художественное оформление, уровень инфраструктуры в районе нахождения, техническое оснащение и другие.

Согласно п. 3 ст. 20 Закона г. Москвы от 14.06.2006 N 29 (ред. от 08.05.2024) "Об обеспечении права жителей города Москвы на жилые помещения" норма предоставления площади жилого помещения составляет 18 квадратных метров площади жилого помещения на одного человека.

Как следует из материалов дела и как указывает сам должник, у него имеется супруга и один несовершеннолетний ребенок, то есть минимальная норма предоставления площади жилого помещения для проживания семьи должника составляет 54 квадратных метра.

Из справки МВД России следует, что должник и члены его семьи зарегистрированы по адресу: г. Москва, ул. Погодинская, д. 2, кв. 106, то есть по адресу квартиры с кадастровым номером: 77:01:0005006:6819, как следствие площадь спорной квартиры, которая составляет 153.5 кв.м., практически в три раза превышает установленную норму площади жилого помещения. Помимо этого, судом учитывается, что указанная квартира территориально расположена в центральном административном округе, а также исходя из представленных в материалы дела оценочных экспертиз, рыночная стоимость спорной квартиры составляет от 180 до 260 млн.руб., что, с учетом введения в отношении должника процедуры банкротства, свидетельствует о роскошном характере указанного жилья.

Кроме того, исходя из представленной справки ЕГРН следует, что площадь жилого дома с кадастровым номером: 50:11:0040110:591, расположенного на территории дачного комплекса, также принадлежащего должнику, составляет 1058.8 кв.м. Помимо этого, как установлено судом из сведений, размещенных в открытых источниках информации, указанный дачный комплекс расположен в элитном коттеджном поселке «Вымпел», в котором стоимость участка составляет от 87 млн.руб. до 273 млн.руб., в связи с чем, суд приходит к выводу, что указанное имущество также отвечает признакам роскошного и несмотря на то, что оно отвечает признакам единственного пригодного для жизни жилья, также подлежит замещению.

Как указано в Постановлении Конституционного Суда Российской Федерации от 26 апреля 2021 г. N 15-П, в процедуре несостоятельности (банкротства) замещающее жилое помещение может быть предоставлено гражданину - должнику кредитором в порядке, который установит суд. При этом следует учитывать, что такой кредитор в соответствии с положениями пункта 1 статьи 2 Гражданского кодекса Российской Федерации, покупая замещающее жилье для должника, принимает на себя риски того, что выручка от продажи имеющегося у банкрота жилого помещения не покроет его расходы на приобретение замещающего, например, вследствие изменения конъюнктуры рынка недвижимости.

Кроме того, в процедуре банкротства не исключается и возможность приобретения замещающего жилья финансовым управляющим за счет выручки от продажи имущества должника, находящегося в наличии. В этом случае в целях обеспечения права должника и членов его семьи на жилище, гарантированного частью 1 статьи 40 Конституции Российской Федерации, условия сделок купли-продажи должны быть сформулированы таким образом, чтобы право собственности должника на имеющееся у него жилое помещение прекращалось не ранее возникновения права собственности на замещающее жилье, а также допускать возможность прекращения торгов по продаже излишнего жилья при падении цены ниже той, при которой не произойдет эффективное пополнение конкурсной массы (с учетом затрат на покупку замещающего жилья).

Таким образом, исследовав и оценив материалы дела в их совокупности и взаимосвязи, учитывая, что площадь спорной квартиры и жилого дома в значительном размере превышает необходимый для проживания должника и членов ее семьи минимум площади, установленный действующим законодательством, а также учитывая, что существует потенциальная возможность реализации жилья должника на торгах с таким расчетом, чтобы за счет вырученных от продажи имущества средств должник и члены его семьи могли бы быть обеспечены замещающим жильем, а требования кредитора были бы существенно погашены, арбитражный суд пришел к выводу, что в отношении спорного имущества должника подлежит утверждению порядок предоставления должнику и членам его семьи замещающего жилья.

Согласно правовым подходам, выработанным Верховным Судом Российской Федерации, нашедшим отражение в Определении Судебной коллегии по экономическим спорам от 26.07.2021 N 303-ЭС20-18761, столь значимый вопрос о приобретении замещающего жилья отдельным кредитором за свой счет (с последующей компенсацией затрат за счет конкурсной массы) либо финансовым управляющим за счет выручки от

продажи существующего имущества должника, разрешаемый судом в отсутствие прямого законодательного регулирования на основании Постановления N 15-П, должен предварительно выноситься на обсуждение собрания кредиторов применительно к правилам о принятии собранием решения об обращении в арбитражный суд с ходатайством о введении реализации имущества гражданина (абзац пятый пункта 12 статьи 213.8 Закона о банкротстве, пункт 1 статьи 6 Гражданского кодекса Российской Федерации), которое созывается финансовым управляющим по собственной инициативе либо по требованию кредитора или должника.

В указанном случае финансовый управляющий созывает и проводит собрание кредиторов по вопросу о предоставлении замещающего жилья, устанавливает рыночную стоимость жилого дома и земельного участка, действительную стоимость замещающего жилья, издержки по продаже жилого дома и земельного участка и покупке замещающего жилья, исчисляет сальдо - сумму, на которую пополнится конкурсная масса в результате замены жилого помещения, имея в виду, что реальная цена сделок купли-продажи может отклоняться от рыночной цены, определенной в ходе предварительной оценки, в частности вследствие погрешностей расчета, проверяет, не будет ли сальдо малозначительным, вследствие чего продажа жилого дома и земельного участка выполнит исключительно карательную функцию, не являясь эффективным способом погашения требований кредиторов.

Указанное обсуждение предваряет последующую передачу на рассмотрение арбитражного суда, в производстве которого находится дело о банкротстве, заинтересованными лицами (финансовым управляющим, кредитом, должником) вопроса об ограничении исполнительского иммунитета путем предоставления замещающего жилья. Арбитражный суд, как указано в Постановлении N 15-П, утверждает условия и порядок предоставления замещающего жилья. По результатам рассмотрения названного вопроса суд выносит определение применительно к положениям пункта 1 статьи 60 Закона о банкротстве, которое может быть обжаловано (определение Судебной коллегии по экономическим спорам Верховного Суда Российской Федерации от 26.07.2021 N 303-ЭС20-18761).

Как следует из материалов дела 22.09.2025г. финансовым управляющим по запросу Рябинского А.М. проведено собрание кредиторов по вопросу утверждения Положения о порядке, условиях и сроках предоставления замещающего жилья Григоряну Эдгару Грачиновичу.

По итогам собрания кредиторов принято решение «Утвердить Положение о порядке, сроках и условиях предоставления замещающего жилья Григоряну Э.Г.», указанное Положение представлено в материалы дела.

Вместе с тем, возражая относительно утверждения указанного положения, должник указывает, что: 1) местоположение замещающего жилья должно определяться с учетом интересов несовершеннолетнего ребенка, находящегося на иждивении Должника, а именно, с учетом места учебы; 2) жилая площадь замещающего жилья должна определяться исходя из состава семьи должника по количеству зарегистрированных с ним лиц, в свою очередь, в предложенном Положении не учитывается дополнительная площадь квартиры с учетом необходимости проживания в ней жены должника; 3) Положение должно предусматривать, что замещающее жилье не должно требовать как капитального, так и косметического ремонта; 4) замещающее жилое помещение должно быть приобретено и зарегистрировано право собственности на Должника до перехода права собственности на жилое помещение, указанное в пп. 2.3.1 Положения;

Суд, исследовав ходатайство финансового управляющего, возражения должника, доводы кредиторов, полагает, что представленный финансовым управляющим порядок приобретения замещающего жилья должников Григоряна Эдгара Грачиновича по форме и содержанию соответствует требованиям Закона о банкротстве, не нарушает права и законные интересы лиц, участвующих в деле, в связи с чем полагает возможным утвердить Порядок приобретения замещающего жилья должника в редакции, представленной финансовым

управляющим, вместе с тем, внеся следующие изменения в пункты 2.4.1., 2.4.2., 2.4.3., 2.4.4., 2.8., 2.9., а также дополнив его на основании следующего.

Как следует из материалов дела, должник прописан и проживает в г. Москве, его супруга и несовершеннолетний ребенок прописаны также в г. Москве. Помимо этого, должником представлена справка №1451 от 05.09.2025г. с места учебы, в соответствии с которой несовершеннолетний ребенок должника проходит обучение по адресу: г. Москва, ул. Земляной Вал, дом 54, стр. 2.

Таким образом, учитывая нахождение центра экономических интересов должника в г. Москве, а также принимая во внимание, что дело о банкротстве Григоряна Эдгара Грачиновича рассматривается непосредственно в Арбитражном суд города Москвы, суд полагает целесообразным установить местоположение замещающего жилья в пределах МКАД и внести в пункт 2.4.1. Порядка изменения в части указания местоположения замещающего жилья, и изложить пункт 2.4.1. в следующей редакции:

"2.4.1. Местоположение в границах г. Москва в пределах МКАД, ограничиваясь удаленностью замещающего жилья от учебного заведения ребенка не более 55 минут на общественном транспорте"

В свою очередь возражения должника в части того, что местоположение замещающего жилья должно определяться как минимум в границах Таганского района Центрального административного округа (ЦАО) Москвы судом отклоняются, поскольку, в материалы дела не представлено достаточных доказательств непосредственного проживания должника и его семьи по месту регистрации, в том числе и в пределах указанного района. При этом, судом учитывается, что статус банкрота подразумевает весьма существенные ограничения гражданина в правах, как личных, так и имущественных, ввиду чего признание гражданина банкротом и введение процедуры реализации имущества должника означает, что арбитражный суд обязан соблюсти лишь минимально возможный стандарт обеспечения достаточной жизнедеятельности должника. Таким образом, суд полагает справедливым с учетом заявленных в судебном заседании доводов ограничить территорию расположения замещающего жилья именно границами МКАД, а также с учетом наличия на иждивении несовершеннолетнего ребенка обучающегося по адресу: г. Москва, ул. Земляной Вал, дом 54, стр. 2, и ранее проживавшего в жилом помещении принадлежавшем супруге должника, время проезда от которого до места учебы на общественном транспорте составляет 55 минут, также ограничить территориальное расположение замещающего жилья указанными параметрами.

Суд также, учитывая конституционные положения о защите семьи, считает необходимым внести в пункт 2.4.2. Порядка изменения в части минимального размера жилого помещения, и изложить данный пункт в следующей редакции:

"2.4.2. Жилая площадь не менее 54 кв.м. из расчёта 18 кв.м. площади жилого помещения на одного человека, в соответствии с положениями ч. 3 ст. 20 Закона г. Москвы от 14.06.2006 года № 29 «Об обеспечении права жителей г. Москвы на жилые помещения»".

Поскольку внесение указанных изменений предотвратить необходимость необоснованного разделения семьи, по причине невозможности их совместно проживания в виду наличия у супруги должника иного жилого помещения, учитывая при этом, что у супругов имеется несовершеннолетний ребенок, лишение которого права проживать с матерью необоснованно и нарушает Конституционные права.

Кроме того, учитывая внесенные судом изменения в части минимального размера замещающего жилья, а также проанализировав сведения, имеющиеся в открытых источниках информации, относительно средней стоимости жилого помещения с указанной площадью и расположенных в пределах МКАД, суд также полагает необходимым внести в пункт 2.4.3. Порядка изменения в части стоимости замещающего жилья, и изложить данный пункт в следующей редакции:

"2.4.3. Стоимость покупки Замещающего жилого помещения не должна превышать 35 000 000 (тридцать пять миллионов) руб."

Помимо этого, проанализировав также сведения, имеющиеся в открытых источниках информации, суд не усматривает оснований для ограничения финансового управляющего и

должника в выборе жилого помещения исключительно из вторичного рынка недвижимости, если будут соблюдены иные условия утвержденного Порядка, поскольку покупка жилья с первичного рынка по ранее установленной Порядком цене никоим образом не нарушит права и законные интересы кредиторов.

Ввиду чего, суд полагает возможным изложить пункт 2.4.4. Порядка в следующей редакции:

"2.4.4. Жилое помещение относится к первичному или вторичному рынку недвижимости".

Также судом учитывается, что исходя из представленного Порядка должнику полагается покупка жилого помещения в состоянии пригодном для проживания, не требующем капитального ремонта, обеспеченную исправно работающими инженерными системами, что свидетельствует о том, что указанная квартира будет соответствовать всем необходимым условиям для проживания должника и членов его семьи, в связи с чем доводы должника в части необходимости указания на то, что замещающее жилье не должно требовать как капитального, так и косметического ремонта, судом отклоняются. Между тем, судом учитывается, что в соответствии с утвержденным Порядком должник не лишен права принимать участие в выборе замещающего жилья, в связи с чем, его права на достойную жизнь также не нарушаются.

Помимо этого, учитывая, что квартира с кадастровым номером: 77:01:0005006:6819 является залоговым имуществом и в отношении нее утверждено Положение о продаже, в целях соблюдения прав должника на сохранение за ним пригодного для проживания имущества, суд полагает необходимым изложить пункт 2.8. Порядка в следующей редакции:

"2.8. Замещающее жилое помещение должно быть приобретено и зарегистрировано право собственности на Должника до перехода права собственности на Дачный комплекс".

Кроме того, учитывая внесенные судом изменения в части минимального размера замещающего жилья, суд также полагает необходимым внести изменения в пункт 2.9. Порядка изменения в части минимальной цены продажи на торгах, и изложить данный пункт в следующей редакции:

2.9. В случае если в результате продажи Дачного комплекса, указанного в пункте 2.3.2 настоящего Положения, цена продажи опускается до цены 35 000 000 (тридцать пять миллионов) руб. и менее, финансовый управляющий обязан незамедлительно отменить торги. В этом случае замещение жилья не производится, финансовый управляющий обязан исключить из конкурсной массы в качестве единственного жилья должника Дачный комплекс.

Также, суд, в целях соблюдения интересов должника полагает необходимым дополнить Порядок пунктом:

"Порядок подбора замещающего жилья не ограничивает должника в праве предоставлять финансовому управляющему свои варианты жилых помещений, отвечающих критериям, указанным в настоящем Порядке".

Поскольку представление такой возможности позволит должнику реализовать свое право на выбор жилого помещения по своему усмотрению с учетом установленных критериев, что также не будет нарушать права кредиторов.

В соответствии со ст. 71 АПК РФ арбитражный суд оценивает доказательства по своему внутреннему убеждению, основанному на всестороннем, полном, объективном и непосредственном исследовании имеющихся в деле доказательств. Арбитражный суд оценивает относимость, допустимость, достоверность каждого доказательства в отдельности, а также достаточность и взаимную связь доказательств в их совокупности. Каждое доказательство подлежит оценке арбитражным судом наряду с другими доказательствами.

Согласно части 1 статьи 65 Арбитражного процессуального кодекса Российской Федерации каждое лицо, участвующее в деле, должно доказать обстоятельства, на которые оно ссылается как на основание своих требований и возражений.

Суд, исследовав указанный Порядок предоставления замещающего жилья, заслушав доводы сторон, с учетом внесенных изменений в указанный порядок, с учетом отсутствия иных возражений относительно указного порядка, приходит к выводу, что данный порядок

предоставления замещающего жилья в редакции финансового управляющего, с учетом внесенных изменений, является обоснованным и подлежит удовлетворению.

Судом учтены возражения должников, доводы финансового управляющего, а также доводы кредитора. Утвержденный судом Порядок способствует обеспечению баланса прав должников и членов их семьи с одной стороны и кредитора с другой стороны.

При этом судом отмечается, что приведение в действие данного порядка должно осуществляться с учетом неукоснительного соблюдения прав несовершеннолетнего ребенка.

На основании изложенного и руководствуясь ст. 60, 213.26 ФЗ «О несостоятельности (банкротстве)» и ст. 16, 64, 65, 67-71, 75, 184, 185, 223 АПК РФ, суд

ОПРЕДЕЛИЛ:

В удовлетворении заявления должника о выделении обособленного спора об утверждении Положения о порядке, условиях и сроках реализации имущества гражданина (залоговая квартира) и об утверждении Положения о порядке, условиях и сроках реализации имущества гражданина в отдельное производство – отказать.

В удовлетворении заявления должника об определении единственного жилья для должника – отказать.

Утвердить Положение о порядке, об условиях и о сроках реализации квартиры должника Григоряна Эдгара Грачиковича в редакции, представленной Банком ГПБ (АО) с установлением начальной цены продажи имущества в размере 237 578 013,25 руб.

Утвердить порядок предоставления должнику и членам его семьи замещающего жилья в редакции финансового управляющего, с учетом следующих изменений:

2.4.1. Местоположение в границах г. Москва в пределах МКАД, ограничиваясь удаленностью замещающего жилья от учебного заведения ребенка не более 55 минут на общественном транспорте.

2.4.2. Жилая площадь не менее 54 кв.м. из расчёта 18 кв.м. площади жилого помещения на одного человека, в соответствии с положениями ч. 3 ст. 20 Закона г. Москвы от 14.06.2006 года № 29 «Об обеспечении права жителей г. Москвы на жилые помещения».

2.4.3. Стоимость покупки Замещающего жилого помещения не должна превышать 35 000 000 (тридцать пять миллионов) руб.

2.4.4. Жилое помещение относится к первичному или вторичному рынку недвижимости.

2.4.6. Жилое помещение представляет собой отдельную квартиру, в состоянии пригодном для проживания, не требующем капитального ремонта, обеспеченную исправно работающими инженерными системами (хозяйственно-питьевое и горячее водоснабжение, водоотведение, отопление и вентиляция, электроосвещение, а в газифицированных районах также и газоснабжение).

2.8. Замещающее жилое помещение должно быть приобретено и зарегистрировано право собственности на Должника до перехода права собственности на Дачный комплекс.

2.9. В случае если в результате продажи Дачного комплекса, указанного в пункте 2.3.2 настоящего Положения, цена продажи опускается до цены 35 000 000 (тридцать пять миллионов) руб. и менее, финансовый управляющий обязан незамедлительно отменить торги. В этом случае замещение жилья не производится, финансовый управляющий обязан исключить из конкурсной массы в качестве единственного жилья должника Дачный комплекс.

Дополнить положение пунктом:

Порядок подбора замещающего жилья не ограничивает должника в праве предоставлять финансовому управляющему свои варианты жилых помещений, отвечающих критериям, указанным в настоящем Порядка.

Определение может быть обжаловано в месячный срок со дня его изготовления в полном объеме в Девятый арбитражный апелляционный суд.

Судья

Электронная подпись действительна.
Данные ЭП: Удостоверяющий центр Казначейство России
Дата 13.03.2025 12:52:39
Кому выдана Прудникова Юлия Ивановна

Ю.И. Прудникова