

**АРБИТРАЖНЫЙ СУД УРАЛЬСКОГО ОКРУГА**

пр-кт Ленина, стр. 32, Екатеринбург, 620000

<http://fasuo.arbitr.ru>**ПОСТАНОВЛЕНИЕ**

№ Ф09-2752/26

Екатеринбург

09 июля 2026 г.

Дело № А76-9830/2025

Резолютивная часть постановления объявлена 09 июля 2026 г.

Постановление изготовлено в полном объеме 09 июля 2026 г.

Арбитражный суд Уральского округа в составе:
председательствующего Шершон Н. В.,
судей Новиковой О.Н., Павловой Е.А.

при ведении протокола помощником судьи Сипатиным А.В. рассмотрел в судебном заседании, проведенном с использованием системы веб-конференции информационной системы «Картотека арбитражных дел» (онлайн-заседание), кассационную жалобу Зайченко Светланы Владимировны на определение Арбитражного суда Челябинской области от 24.02.2026 и постановление Восемнадцатого арбитражного апелляционного суда от 22.05.2026, принятые по делу № А76-9830/2025 о несостоятельности (банкротстве) Зайченко С.В., по обособленному спору об исключении имущества из конкурсной массы.

Лица, участвующие в деле, надлежащим образом извещены о времени и месте судебного разбирательства, в том числе публично, путем размещения данной информации на сайте Арбитражного суда Уральского округа.

В судебном заседании в режиме веб-конференции принял участие представитель финансового управляющего Отеговой А.П. – Губарь Я.Д., действующий по доверенности от 20.03.2025.

Решением Арбитражного суда Челябинской области суда от 16.05.2025 Зайченко Светлана Владимировна (далее - должник) признана несостоятельной (банкротом), в отношении должника введена процедура реализации имущества гражданина, финансовым управляющим утверждена Отегова Александра Павловна.

Должник Зайченко С.В. обратилась в арбитражный суд с заявлением об исключении из конкурсной массы следующего имущества, расположенного по адресу: Челябинская область, г. Магнитогорск, СПК «Машиностроитель», 26: земельный участок, площадь 494 кв.м., кадастровый номер: 74:33:0118001:247, нежилое здание, площадь 29,2 кв.м. кадастровый номер: 74-74-33/195/2005-407 (далее – земельный участок и садовый дом).

Определением Арбитражного суда Челябинской области от 24.02.2026, оставленным без изменения постановлением Восемнадцатого арбитражного апелляционного суда от 22.05.2026, в удовлетворении заявления отказано.

В кассационной жалобе Зайченко С.В. просит указанные судебные акты отменить, направить спор на новое рассмотрение. Кассатор ссылается на то, что суды формально подошли к рассмотрению данного спора, не исследовав его фактические обстоятельства, в частности, является ли садовый дом фактически пригодным для постоянного проживания, имеется ли у должника реальная возможность проживать по адресу регистрации, какова стоимость спорного имущества и повлияет ли его реализация на удовлетворение требований кредиторов. Полагает ошибочным вывод судов о том, что нежилой статус садового дома, без исследования указанных обстоятельств, исключает возможность распространения на него исполнительского иммунитета.

Проверив законность обжалуемых определения и постановления в порядке, предусмотренном статьями 284 - 286 Арбитражного процессуального кодекса Российской Федерации, суд округа приходит к следующим выводам.

Как установлено судами и следует из материалов обособленного спора, обращаясь с заявлением об исключении из конкурсной массы земельного участка и садового дома, должник указала, что у нее отсутствует иное недвижимое имущество, пригодное для проживания, земельный участок и садовый дом является единственным имуществом должника, пригодным для проживания и обеспечивающим минимальные потребности должника. Ввиду ограниченных финансовых возможностей аренда жилья в течение всего года является непосильной для должника, возможность проживания в садовом доме в летние месяцы существенно снижает соответствующие расходы. Также на земельном участке должник выращивает овощи для личного потребления, что также позволяет существенно экономить на покупке продуктов питания, особенно в условиях тяжелого финансового положения.

Финансовый управляющий Оtegoва А.П. в отзыве на данное заявление указала, что иное имущество у должника отсутствует, управляющим проведена оценка земельного участка и садового дома, стоимость данного имущества составляет 120 923 руб., с учетом требуемых расходов на проведение торгов, маловероятности реализации имущества на первых или повторных торгах, выручка от продажи земельного участка и садового дома будет незначительной.

В реестр требований кредиторов должника включены требования двух кредиторов: акционерного общества «Россельхозбанк» в размере 687 151 руб. и акционерного общества «Банк Русский стандарт» в размере 517 986 руб.

Конкурсными кредиторами какой-либо позиции относительно заявления должника не высказано.

Отказывая в удовлетворении заявления Зайченко С.В., суд первой инстанции исходил из того, что согласно представленной филиалом публично-правовой компании «Роскадастр» по Челябинской области в материалы дела выписки из Единого государственного реестра недвижимости об основных характеристиках и зарегистрированных правах на объект недвижимости следует, что садовый дом имеет значение - нежилое.

Суд апелляционной инстанции, поддерживая вывод суда первой инстанции, также отметил, что доказательства признания садового дома жилым помещением в установленном порядке в материалы дела не представлены, должник в ходатайстве об исключении имущества из конкурсной массы указывает на то, что проживает там лишь в летние месяцы; доказательства, объективно подтверждающие невозможность проживания должника по месту регистрации, утраты права пользования данным помещением, не представлены.

Между тем, судами при рассмотрении спора не учтено следующее.

Согласно пункту 1 статьи 213.25 Закона о банкротстве все имущество гражданина, имеющееся на дату принятия решения арбитражного суда о признании гражданина банкротом и введения реализации имущества гражданина и выявленное или приобретенное после даты принятия указанного решения, составляет конкурсную массу, за исключением имущества, определенного пунктом 3 названной статьи, согласно которому, из конкурсной массы исключается имущество, на которое не может быть обращено взыскание в силу гражданского процессуального законодательства.

Статьей 446 Гражданского процессуального кодекса Российской Федерации к такому имуществу отнесены принадлежащие гражданину-должнику на праве собственности жилое помещение и земельный участок, на котором расположен указанный объект, если для гражданина-должника и членов его семьи, совместно проживающих в принадлежащем помещении, оно является единственным пригодным для постоянного проживания помещением, за исключением случая, когда оно является предметом ипотеки.

Действующий правовой порядок также допускает возможность исключения из конкурсной массы имущества гражданина, на которое в соответствии с федеральным законом может быть обращено взыскание по исполнительным документам, доход от реализации которого существенно не повлияет на удовлетворение требований кредиторов, при этом лишение должника этого имущества может привести к нарушению справедливого баланса между имущественными интересами кредиторов и личными правами должника (пункт 2 статьи 213.25 Закона о банкротстве, пункте 2 постановления Пленума Верховного Суда Российской Федерации от 25.12.2018 № 48 «О некоторых вопросах, связанных с особенностями формирования и распределения конкурсной массы в делах о банкротстве граждан»).

Кроме того, правовые подходы к разрешению вопросов применения исполнительского иммунитета и исключения имущества из конкурсной массы обобщены в Обзоре судебной практики по делам о банкротстве граждан, утвержденном Президиумом Верховного Суда Российской Федерации 18.06.2025 (далее – Обзор от 18.06.2025).

Так, в соответствии с пунктом 18 Обзора от 18.06.2025 само по себе несоответствие жилища условиям отнесения его к жилому фонду в соответствии с жилищным законодательством не может служить основанием для отказа в применении к такому жилищу исполнительского иммунитета, если у должника отсутствует иное пригодное для проживания жилое помещение и сам должник причисляет к жилым исключаемое помещение.

В пункте 16 Обзора от 18.06.2025 указано, что при определении жилья, на которое распространяется исполнительский иммунитет, учитываются объекты недвижимости, принадлежащие должнику на праве собственности; наличие у гражданина фактической возможности проживать по иному адресу не означает допустимость безусловного неприменения к находящемуся в его собственности единственному жилью исполнительского иммунитета.

Кроме того, в силу пункта 21 Обзора от 18.06.2025 решение об отказе в применении к жилью исполнительского иммунитета может быть принято только при экономической целесообразности его реализации и при условии соблюдения баланса интересов кредиторов, должника и членов его семьи.

В рассматриваемом случае, отказывая в удовлетворении заявления должника, суды первой и апелляционной инстанции исходили лишь из того, что в Едином государственном реестре недвижимости садовый дом имеет назначение – нежилое, при этом должник зарегистрирована по иному адресу.

Вместе с тем, как уже указано выше, сами по себе данные обстоятельства не являются достаточным основанием для отказа в применении к жилищу исполнительского иммунитета, если у должника отсутствует иное пригодное для проживания жилое помещение (пункты 16, 18 Обзора от 18.06.2025).

Судебная практика под термином «жилище», на которое может быть распространен исполнительский иммунитет, понимает: апартаменты, объекты недвижимости, расположенные на земельных участках, предоставленных под жилищное строительство, либо территории садовых товариществ, не введенные в эксплуатацию по различным причинам, и имеющие перспективу при выполнении реконструкции, завершении необходимых строительных и отделочных работ, проведении мероприятий по легализации (документарном оформлении) получить статус жилого помещения.

В данном случае, как утверждают должник и финансовый управляющий, земельный участок и садовый дом являются единственным принадлежащим должнику на праве собственности недвижимым имуществом. Документы, свидетельствующие об ином, в материалах обособленного спора отсутствуют.

Сама Зайченко С.В. рассматривает садовый дом как помещение, пригодное для проживания, при этом, действительно, указывая, что проживает в нем в летнее время, в остальное время арендует жилье.

Финансовым управляющим в материалы настоящего спора представлен акт осмотра помещения, датированный 07.08.2025, согласно которому садовый дом имеет все необходимые конструктивные элементы (фундамент, стены, кровлю, окна, двери), централизованное электроснабжение, печное отопление, состоит из жилой комнаты и кухни, в доме находятся предметы домашнего обихода и личные вещи, что с позиции управляющего, свидетельствует о пригодности данного помещения для круглогодичного проживания и использовании его в качестве такового.

Между тем, суды первой и апелляционной инстанций, ссылаясь на данные ЕГРН, вопрос о технических характеристиках садового дома, позволяющих квалифицировать его в качестве пригодного либо непригодного для постоянного проживания, в предмет судебного исследования не включили.

Кроме того, основной целью процедуры реализации имущества гражданина является соразмерное удовлетворение требований его кредиторов.

Ставя вопрос о реализации принадлежащего должнику жилья, финансовый управляющий должен исчислить сальдо - сумму, на которую пополнится конкурсная масса, имея в виду, что реальная цена сделок купли-продажи может отклоняться от рыночной цены, определенной в ходе предварительной оценки, в частности, вследствие погрешностей расчета, а также с учетом необходимых расходов. Кроме того, управляющий обязан проверить, не будет ли выручка от реализации жилья малозначительной, вследствие чего продажа выполнит исключительно карательную функцию, не являясь эффективным способом погашения требований кредиторов (пункт 21 Обзора от 18.06.2025).

В данном случае финансовый управляющий также приводил доводы о малоценности имущества и экономической нецелесообразности его продажи, представил акт оценки, согласно которому стоимость имущества составляет 120 923 руб. (без учета расходов и возможного снижения цены в ходе торгов).

Сведений об иной стоимости имущества в материалах дела не имеется.

Однако указанные доводы и доказательства судами также не были исследованы и правовой оценки не получили.

При этом, как уже было отмечено, со стороны кредиторов возражений относительно исключения имущества из конкурсной массы высказано не было. Позиция кредиторов по данному вопросу судами не выяснялась.

С учетом правовых позиций, применяемых при рассмотрении подобных споров, закрепленных в Обзоре от 18.06.2025, судам следовало дать оценку всем представленным в дело доказательствам, позволяющим заключить, являются ли земельный участок и садовый дом, несмотря на их нежилое назначение в реестре недвижимости, единственным принадлежащим должнику на праве собственности помещением, пригодным по своим характеристикам для постоянного проживания, при необходимости предложив участвующим в деле лицами представить дополнительные доказательства, необходимые для выяснения обстоятельств, имеющих значение для правильного рассмотрения спора и принятия законного и обоснованного судебного акта.

Без этого вывод судов об отсутствии оснований для исключения имущества из конкурсной массы должника является преждевременным и не может быть признан судом округа достаточно обоснованным и мотивированным для разрешения спорного вопроса.

Указанные нарушения норм материального и процессуального права не могут быть устранены судом кассационной инстанции, поскольку для этого требуется установление фактических обстоятельств дела посредством исследования и оценки доказательств. Данными полномочиями суд кассационной инстанции в силу положений статьи 287 Арбитражного процессуального кодекса Российской Федерации не наделен, в связи с чем обжалуемые судебные акты согласно пункту 3 части 1 статьи 287, части 1 статьи 288 названного Кодекса подлежат отмене с направлением дела на новое рассмотрение в суд первой инстанции.

При новом рассмотрении суду с учетом изложенного в мотивировочной части настоящего постановления следует правильно определить предмет судебного исследования по настоящему спору, исследовать и оценить все приведенные участвующими в деле лицами доводы, возражения и собранные по спору доказательства и по результатам их исследования и оценки принять обоснованное и мотивированное решение в соответствии положениями законодательства о банкротстве и правовыми позициями, сформированными высшей судебной инстанцией в Обзоре от 18.06.2025.

Руководствуясь статьями 286 - 290 Арбитражного процессуального кодекса Российской Федерации, суд

ПОСТАНОВИЛ:

определение Арбитражного суда Челябинской области от 24.02.2026 по делу № А76-9830/2025 и постановление Восемнадцатого арбитражного апелляционного суда от 22.05.2026 по тому же делу отменить. Обособленный спор направить на новое рассмотрение в Арбитражный суд Челябинской области.

Постановление может быть обжаловано в Судебную коллегия Верховного Суда Российской Федерации в срок, не превышающий двух месяцев со дня его принятия, в порядке, предусмотренном статьей 291.1 Арбитражного процессуального кодекса Российской Федерации.

Председательствующий

Н.В. Шершон

Судьи

О.Н. Новикова

Е.А. Павлова

Электронная подпись действительна.

Данные ЭП: Удостоверяющий центр Казначейство России
Дата 02.07.2025 4:47:33
Кому выдана ШЕРШОН НАТАЛИЯ ВЛАДИМИРОВНА

Электронная подпись действительна.

Данные ЭП: Удостоверяющий центр Федеральное казначейство
Дата 21.05.2026 4:01:32
Кому выдана ПАВЛОВА ЕЛЕНА АЛЕКСАНДРОВНА

Электронная подпись действительна.

Данные ЭП: Удостоверяющий центр Федеральное казначейство
Дата 24.06.2026 10:30:37
Кому выдана НОВИКОВА ОЛЬГА НИКОЛАЕВНА