

**АРБИТРАЖНЫЙ СУД СЕВЕРО-ЗАПАДНОГО ОКРУГА**

ул. Якубовича, д. 4, Санкт-Петербург, 190121

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

Санкт-Петербург

08 декабря 2025 года

Дело № А56-29/2024/искл.1

Арбитражный суд Северо-Западного округа в составе председательствующего Герасимовой Е.А., судей Зарочинцевой Е.В., Казарян К.Г.,

при участии от Зайцева А.С. представителя Ивановой М.С. по доверенности от 17.04.2025, от финансового управляющего имуществом Зайцева А.С. – Иванушкова С.В. представителя Шишкина М.Г. по доверенности от 16.08.2025, Барышева А.В. (паспорт), от акционерного общества «Банк Интеза» представителя Королевой Е.В. по доверенности от 25.04.2025, от конкурсного управляющего обществом с ограниченной ответственностью «Новые Территории» Винарской Е.А. представителя Починова Д.В. по доверенности от 20.11.2025,

рассмотрев 01.12.2025 в открытом судебном заседании кассационную жалобу Зайцева Александра Сергеевича на определение Арбитражного суда города Санкт-Петербурга и Ленинградской области от 16.06.2025 и постановление Тринадцатого арбитражного апелляционного суда от 24.09.2025 по обособленному спору № А56-29/2024/искл.1,

**у с т а н о в и л:**

Определением Арбитражного суда города Санкт-Петербурга и Ленинградской области от 16.01.2024 по заявлению филиала «Северо-Западный» акционерного общества «Банк Интеза» в Санкт-Петербурге (далее – Банк) в отношении Зайцева Александра Сергеевича, адрес: 192289, Санкт-Петербург, Малая Балканская ул., д. 60, к. 1, кв. 58, ИНН 782617352310, возбуждено производство по делу о несостоятельности (банкротстве).

Определением суда первой инстанции от 11.03.2024 в отношении должника введена процедура реструктуризации долгов гражданина, финансовым управляющим утвержден Иванушков Сергей Валентинович.

Решением суда первой инстанции от 20.11.2024 должник признан несостоятельным (банкротом), в его отношении введена процедура реализации имущества гражданина, финансовым управляющим утвержден Иванушков С.В.

Должник 29.05.2025 обратился в суд с заявлением об исключении из конкурсной массы квартиры площадью 62,8 кв. м, расположенной по адресу: Санкт-Петербург, Пулковское шоссе, д. 38, к. 7, лит. А, кв. 163, кадастровый (условный) номер 78:14:0007691:10472 (далее – квартира № 1).

Определением суда первой инстанции от 16.06.2025, оставленным без изменения постановлением Тринадцатого арбитражного апелляционного суда от 24.09.2025, в удовлетворении заявления отказано.

В кассационной жалобе Зайцев А.С., ссылаясь на неправильное применение судами норм материального и процессуального права, несоответствие выводов судов фактическим обстоятельствам дела, просит определение от 16.06.2025 и постановление от 24.09.2025 отменить, принять по делу новый судебный акт об удовлетворении заявления.

Податель жалобы полагает, что главным мотивом для отказа в исключении квартиры № 1 из конкурсной массы послужило наличие у должника 1/3 доли в праве собственности на квартиру площадью 54,4 кв. м, расположенную по адресу: Санкт-Петербург, Малая Балканская ул., д. 60, к. 1, лит. А, кв. 58, кадастровый (условный) номер 78:13:0007448:1204 (далее – квартира № 2), которую суды посчитали достаточной для проживания должника и членов его семьи, необоснованно не учтя довод об объективной нехватке площади квартиры № 2, приходящейся как на всю семью, так и на каждого ее члена. Обстоятельства, необходимые для квалификации квартиры № 1 в качестве единственного жилья, были должником приведены и надлежащим образом судами не изучены, что привело к неправильному разрешению спора.

По мнению подателя жалобы, суды необоснованно отклонили довод должника о готовности заключения с Банком, требования которого обеспечены залогом (ипотекой) квартиры № 1, локального плана реструктуризации долга (отдельного мирового соглашения), по которому задолженность за должника обязуется погасить общество с ограниченной ответственностью (далее – ООО) «Центр Геоинформации», наличие у которого соответствующей финансовой возможности подтверждено. Судам в рамках спора об исключении квартиры № 1 из конкурсной массы следовало рассмотреть вопрос о возможности утверждения названного плана с учетом того, что даже в случае последующего неисполнения его условий третьим лицом права Банка не будут нарушены ввиду сохраняющейся возможности обратиться взыскание на залоговое имущество.

Также податель жалобы отмечает, что квартира № 1 уже находится в процессе реализации, финансовый управляющий проводит торги по ее продаже. Рассматривая данный обособленный спор, суды не учли, что продажа квартиры напрямую затрагивает интересы супруги должника Зайцевой Елены Михайловны, выступающей созаемщиком наряду с должником по кредитному договору с Банком, а также права кредиторов Зайцевой Е.М. в деле № А56-25/2024 о ее банкротстве, в объединении которого с банкротным делом должника было необоснованно отказано.

Определением Арбитражного суда Северо-Западного округа от 27.10.2025 кассационная жалоба принята к производству и ее рассмотрение назначено на 01.12.2025 в 14 час. 00 мин.

Впоследствии в суд округа поступило заявление Зайцева А.С. о принятии обеспечительных мер в виде запрета финансовому управляющему проводить торги по продаже квартиры № 1 до рассмотрения требования об ее исключении из конкурсной массы.

Необходимость принятия обеспечительных мер обоснована тем, что согласно последнему опубликованному на сайте единого федерального реестра сведений о банкротстве сообщению от 13.10.2025 № 19929581 финансовый управляющий назначил проведение повторных торгов по продаже квартиры № 1 на 21.11.2025, следовательно, непринятие обеспечительных мер приведет к реализации имущества, требуемого к исключению из конкурсной массы, что повлечет невозможность исполнения судебного акта в случае удовлетворения кассационной жалобы.

Определением от 13.11.2025 суд округа принял испрашиваемые обеспечительные меры до окончания производства в арбитражном суде кассационной инстанции.

От Банка и конкурсного управляющего ООО «Новые Территории» Винарской Екатерины Александровны поступили отзывы, в которых указанные лица просят оставить обжалуемые судебные акты без изменения.

В заседании суда округа представитель Зайцева А.С. поддержал доводы кассационной жалобы, а представители иных присутствовавших лиц возражали против ее удовлетворения.

Информация о времени и месте рассмотрения кассационной жалобы опубликована на официальном сайте Арбитражного суда Северо-Западного округа, а также в информационной системе «Картотека арбитражных дел».

Надлежащим образом извещенные о времени и месте судебного разбирательства иные лица, участвующие в деле, своих представителей в судебное заседание не направили, что в соответствии с частью 3 статьи 284 Арбитражного процессуального кодекса Российской Федерации (далее – АПК РФ) не является препятствием для рассмотрения жалобы.

Законность обжалуемых судебных актов проверена в кассационном порядке.

Как следует из материалов дела, должник и его супруга Зайцева Е.М. (созаемщики) заключили с Банком кредитный договор от 21.12.2018 № 2-RUR-2008-53870546 для приобретения квартиры № 1, которая согласно пункту 2.5 данного договора передана в залог (ипотеку) Банку в обеспечение исполнения кредитных обязательств.

Неисполнение обязательств созаемщиками послужило основанием для обращения Банка в суд с самостоятельными заявлениями о признании Зайцева А.С. и Зайцевой Е.М. несостоятельными (банкротами).

Определением суда первой инстанции от 16.01.2024 возбуждено производство по настоящему делу о несостоятельности (банкротстве) Зайцева А.С., определением от 11.03.2024 в его отношении введена процедура реструктуризации долгов гражданина, требование Банка в размере 4 078 459 руб. 78 коп. задолженности по кредитному договору включено в третью очередь реестра требований кредиторов как обеспеченное залогом квартиры № 1 (аналогичное требование Банка определением Арбитражного суда города Санкт-Петербурга и Ленинградской области от 06.06.2024 по делу № А56-25/2024 установлено в реестр требований кредиторов Зайцевой Е.М.). Решением от 20.11.2024 Зайцев А.С. признан несостоятельным (банкротом).

Требую исключить квартиру № 1 из конкурсной массы, Зайцев А.С. указал, что она является единственной пригодной для проживания семьи жилым помещением, в ней зарегистрированы по месту жительства должник, его жена и малолетний сын Зайцев Марсель Александрович.

В квартире № 2 должнику принадлежит только 1/3 доли в праве собственности, то есть на его семью приходится всего 18,13 кв. м, а на каждого ее члена 6 кв. м общей площади данного жилого помещения, что существенно ниже нормы. В настоящее время в ней прописаны и фактически проживают три человека: мать должника Зайцева Татьяна Павловна, отец Зайцев Сергей Анатольевич и брат Зайцев Антон Сергеевич. То есть эта квартира непригодна для проживания должника, его жены и малолетнего ребенка.

Кроме того, у Зайцевой Е.М. не имеется иного недвижимого имущества, в связи с чем при реализации спорной квартиры на торгах семья, включая малолетнего ребенка, фактически останется без жилья, что не соответствует требованию соблюдения баланса между имущественными интересами кредитора и личными правами должника, в том числе на достойную жизнь и достоинство личности.

В целях реализации своего правомерного интереса Зайцев А.С. предложил Банку заключить отдельное мировое соглашение, по условиям которого погасить кредитную задолженность обязуется третье лицо ООО «Центр Геоинформации», но до настоящего времени подобное соглашение с Банком не достигнуто ввиду необоснованного уклонения последнего от его заключения.

Суды первой и апелляционной инстанций отказали в удовлетворении заявления, поскольку спорная квартира является залоговой, а потому не подлежит исключению из конкурсной массы. Вопрос о возможности заключения отдельного мирового соглашения может быть передан на разрешение суда в рамках отдельного самостоятельного обособленного спора, сведений об инициации которого на дату рассмотрения заявления не имелось.

Проверив законность обжалуемых судебных актов, Арбитражный суд Северо-Западного округа не усматривает оснований для удовлетворения кассационной жалобы.

Согласно статье 32 Федерального закона от 26.10.2002 № 127-ФЗ «О несостоятельности (банкротстве)» (далее – Закон о банкротстве) и части 1 статьи 223

АПК РФ дела о несостоятельности (банкротстве) рассматриваются арбитражным судом по правилам, предусмотренным данным Кодексом, с особенностями, установленными федеральными законами, регулирующими вопросы о несостоятельности (банкротстве).

В силу пункта 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.

По пункту 3 данной статьи из конкурсной массы финансовым управляющим исключается имущество, на которое не может быть обращено взыскание в соответствии с гражданским процессуальным законодательством.

Согласно пункту 1 статьи 446 Гражданского процессуального кодекса Российской Федерации (далее – ГПК РФ) взыскание по исполнительным документам не может быть обращено, в частности, 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.

По положениям пункта 1 статьи 50 Федерального закона от 16.07.1998 № 102-ФЗ «Об ипотеке (залоге недвижимости)» (далее – Закон об ипотеке) залогодержатель вправе обратиться взыскание на имущество, заложенное по договору об ипотеке, для удовлетворения за счет этого имущества названных в статьях 3 и 4 названного Закона требований, вызванных неисполнением или ненадлежащим исполнением обеспеченного ипотекой обязательства, в частности неуплатой или несвоевременной уплатой суммы долга полностью или в части, если договором не предусмотрено иное.

Залогодержатель вправе обратиться взыскание на имущество, заложенное по договору об ипотеке, для удовлетворения за счет этого имущества требований, указанных в настоящем пункте и вызванных неисполнением или ненадлежащим исполнением обеспеченного ипотекой обязательства должником, в отношении которого введены процедуры, применяемые в деле о банкротстве.

Применительно к ипотеке квартиры в силу пункта 1 статьи 78 Закона об ипотеке обращение залогодержателем взыскания на заложенную квартиру и реализация этого имущества являются основанием для прекращения права пользования ею залогодателя и любых иных лиц, проживающих в такой квартире, при условии, что она была заложена по договору об ипотеке либо по ипотеке в силу закона в обеспечение возврата кредита или целевого займа, предоставленных банком или иной кредитной организацией либо другим юридическим лицом на приобретение такой квартиры, ее капитальный ремонт или иное неотделимое улучшение, а также на погашение ранее предоставленных кредита или займа на приобретение или строительство квартиры.

Из пунктов 1 статьи 446 ГПК РФ, статей 50 и 78 Закона об ипотеке следует, что квалификация принадлежащей должнику квартиры единственным пригодным для постоянного проживания жилым помещением для должника и членов его семьи, совместно проживающих в нем, не влияет на возможность обращения на нее взыскания как в обычном исковом процессе, так и в деле о банкротстве должника, если квартира является предметом договорной или законной ипотеки.

Приведенный подход к толкованию норм права отражен, в частности, в пункте 2 Обзора судебной практики разрешения споров о несостоятельности (банкротстве) за 2023 год, утвержденного Президиумом Верховного Суда Российской Федерации 15.05.2024.

Правовое регулирование, допускающее обращение взыскания на единственное жилье, являющееся предметом ипотеки, обосновано необходимостью обеспечения справедливого баланса между интересами залогового кредитора, решение которого о

предоставлении финансирования во многом обусловлено предоставлением обеспечения, и гражданина-заемщика, который на этапе вступления в договорные отношения принимает риск негативного последствия неисполнения обязательств по возврату финансирования в виде обращения взыскания на предмет залога, а потому его намерение сохранить единственное место проживания за собой и членами его семьи должно достигаться не ссылкой на безусловный приоритет социального принципа защиты единственного жилья, а путем принятия мер к надлежащему исполнению заемных обязательств.

Установив, что спорная квартира является предметом договорной ипотеки в пользу кредитора, требование которого установлено в третьей очереди реестра как обеспеченное залогом данного имущества, суды правомерно отказали в удовлетворении заявления об исключении ее из конкурсной массы должника.

Отклоняя доводы о регистрации в спорной квартире должника и членов его семьи, отсутствии фактической возможности проживания в ином жилом помещении ввиду проживания в ней иных лиц и малой площади, которая приходится на всю его семью и на каждого ее члена, суды правильно учитывали, что соответствие залогового имущества признакам единственного жилья не создает оснований для исключения его из конкурсной массы, поэтому не имеет решающего правового значения.

Оценивая позицию должника о необходимости рассмотрения вопроса об утверждении отдельного мирового соглашения между ним, Банком и ООО «Центр Геоинформации», суды верно полагали, что для отказа в исключении имущества из конкурсной массы достаточно установить его залоговый статус, а вопрос об утверждении упомянутого соглашения может стать предметом иного обособленного спора, на разрешение которого такой отказ влияния не оказывает, поскольку он обоснован именно статусом имущества как залогового, а не отрицанием наличия у него признаков единственного жилья.

Порядок рассмотрения и утверждения отдельного мирового соглашения между гражданином-должником, Банком, требования которого обеспечены залогом имущества последнего, и третьим лицом, готовым исполнить обязательства за должника, содержится в статье 213.10-1 Закона о банкротстве и является предметом самостоятельного спора. Утверждение подобного соглашения арбитражным судом позволит без ущерба интересам залогового кредитора реализовать намерение должника в исключении обращения взыскания на залоговое имущество, отвечающего признакам единственного жилья (подпункт 1 пункта 4 данной статьи). Довод о необоснованном отказе залогового кредитора от заключения отдельного мирового соглашения на предложенных условиях может быть рассмотрен с учетом подхода к оценке такого соглашения на предмет экономической обоснованности, что отражено в пункте 14 Обзора судебной практики по делам о банкротстве граждан, утвержденного Президиумом Верховного Суда Российской Федерации 18.06.2025.

С учетом изложенного доводы подателя жалобы о том, что главным мотивом для отказа в исключении квартиры из конкурсной массы послужило наличие у должника доли в праве собственности на другую квартиру, о том, что суды необоснованно не отнесли квартиру № 1 к единственному жилью и не рассмотрели вопрос об утверждении локального плана реструктуризации долгов (отдельного мирового соглашения), суд округа признает ошибочными.

Изучив довод, касающийся нарушения прав супруги должника и кредиторов в деле о ее банкротстве возможной продажей залогового имущества в деле о банкротстве должника, суд округа отмечает следующее.

В силу пункта 7 статьи 213.26 Закона о банкротстве имущество гражданина, принадлежащее ему на праве общей собственности с супругом (бывшим супругом), подлежит реализации в деле о банкротстве гражданина по общим правилам настоящей статьи. Супруг (бывший супруг) вправе участвовать в деле о банкротстве гражданина при решении вопросов, связанных с реализацией такого общего имущества. В конкурсную

массу включается часть средств от его реализации, соответствующая доле гражданина в таком имуществе, остальная их часть выплачивается супругу (бывшему супругу).

Как разъяснено в пункте 10 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», в случае, когда процедуры несостоятельности введены в отношении обоих супругов, их общее (недвижимое) имущество подлежит реализации в деле о банкротстве того супруга, который в публичном реестре указан в качестве собственника. Средства от его реализации распределяются между их конкурсными массами пропорционально долям в общем имуществе.

Как усматривается из открытых источников, супруга должника также находится в процедуре банкротства и в реестре требований ее кредиторов имеется требование Банка, основанное на том же кредитном договоре и установленное как обеспеченное ипотекой спорной квартиры.

Для определения, к составу какой конкурсной массы относится общее имущество, являющееся недвижимым, имеет значение только то, кто из супругов указан в реестре в качестве собственника.

Апелляционный суд установил, что таким собственником является Зайцев А.С.

По смыслу приведенного разъяснения отказ в исключении залогового имущества из конкурсной массы одного из супругов, к которой оно и так отнесено ввиду регистрации права в государственном реестре, не нарушает и не может нарушать права другого супруга и его кредиторов в деле о собственном банкротстве.

Заявляя о нарушении прав супруги и ее кредиторов, должник, по существу, поддерживает ранее озвученную позицию о цели мирного урегулирования кредитной задолженности с Банком и возражает против скорого обращения взыскания на спорное имущество, находящееся в общей совместной собственности супругов и используемого им самим и членами его семьи в качестве единственного пригодного места проживания. Данное возражение, как указано выше, может быть рассмотрено в ином споре об утверждении локального мирового соглашения.

Суд округа полагает, что все обстоятельства, имеющие существенное значение для дела, судами первой и апелляционной инстанций установлены правильно, все доказательства исследованы и оценены в соответствии со статьей 71 АПК РФ. Оснований для переоценки доказательств и сделанных на их основании выводов у суда кассационной инстанции не имеется в силу статьи 286 АПК РФ.

Нарушений норм материального или процессуального права, являющихся основанием для отмены судебного акта (статья 288 АПК РФ), не допущено.

Кассационная жалоба удовлетворению не подлежит.

Ввиду окончания кассационного производства принятые определением суда округа от 13.11.2025 обеспечительные меры подлежат отмене по правилам, предусмотренным статьей 97 АПК РФ.

Руководствуясь статьями 97, 286, 287, 289 и 290 Арбитражного процессуального кодекса Российской Федерации, Арбитражный суд Северо-Западного округа

#### п о с т а н о в и л:

определение Арбитражного суда города Санкт-Петербурга и Ленинградской области от 16.06.2025 и постановление Тринадцатого арбитражного апелляционного суда от 24.09.2025 по обособленному спору № А56-29/2024/искл.1 оставить без изменения, а кассационную жалобу Зайцева Александра Сергеевича – без удовлетворения.

Отменить принятые определением Арбитражного суда Северо-Западного округа от 13.11.2025 обеспечительные меры в виде запрета финансовому управляющему имуществом Зайцева Александра Сергеевича – Иванушкову Сергею Валентиновичу

проводить повторные торги по продаже квартиры, площадью 62,8 кв. м, расположенной по адресу: Санкт-Петербург, Пулковское шоссе, д. 38, к. 7, лит. А, кв. 163, кадастровый (условный) номер 78:14:0007691:10472.

Председательствующий

Е.А. Герасимова

Судьи

Е.В. Зарочинцева

К.Г. Казарян

Электронная подпись действительна.

Данные ЭП: Удостоверяющий центр Федеральное казначейство  
Дата 05.11.2025 12:48:05  
Кому выдана Герасимова Елена Александровна