107091_3608275

АРБИТРАЖНЫЙ СУД МОСКОВСКОГО ОКРУГА

ул. Селезнёвская, д. 9, г. Москва, ГСП-4, 127994,
официальный сайт: http://www.fasmo.arbitr.ru e-mail: info@fasmo.arbitr.ru

ПОСТАНОВЛЕНИЕ

г. Москва

15.09.2026 Дело № А40-99843/24

Резолютивная часть постановления объявлена 01.09.2026

Полный текст постановления изготовлен 15.09.2026

Арбитражный суд Московского округа в составе:
председательствующего - судьи Перуновой В.Л.,
судей: Кручининой Н.А., Морхата П.М.,
при участии в заседании:
от ИП Гайнанова Д.И. – Фомина Г.А., доверенность от 11.11.2025,
от Левинской Н.А. – Абелян В.Е., доверенность от 18.10.2023,
от Гараниной М.П. – Федосенко Р.В., доверенность от 28.07.2026,
Гаранин О.А. – лично, паспорт РФ,
от Гаранина О.А. – Федосенко А.В., доверенность от 14.07.2026,
рассмотрев в судебном заседании кассационные жалобы
Гараниной Марины Павловны, Прокуратуры города Москвы
на определение Арбитражного суда города Москвы от 22.12.2025,
постановление Девятого арбитражного апелляционного суда от 15.04.2026
о разрешении разногласий, возникших между финансовом управляющим, конкурсным кредитором и должником, об отказе в удовлетворении заявления должника об исключении из конкурсной массы недвижимого имущества: жилого дома, кадастровый (условный) номером: 50:26:0151501:2105, земельного участка, кадастровый (условный) номер: 50:26:0151501:4789; земельного участка,

кадастровый (условный) номер: 50:26:0151501:4810; земельного участка, кадастровый номер 50:26:0151501:4816, об утверждении положения о порядке, об условиях и о сроках реализации имущества должника в редакции, утвержденной на собрании кредиторов должника от 17.03.2025,

в рамках дела о несостоятельности (банкротстве) Гараниной Марины Павловны

УСТАНОВИЛ:

Решением Арбитражного суда города Москвы от 14.01.2025 Гаранина М.П., признана банкротом, финансовым управляющим должника утвержден Ананьев А.Ю.

Определением Арбитражного суда города Москвы от 22.12.2025, оставленным без изменения постановлением Девятого арбитражного апелляционного суда от 15.04.2026, разрешены возникшие между финансовом управляющим, конкурсным кредитором и должником разногласия, а именно:

- отказано в удовлетворении заявления должника об исключении из конкурсной массы недвижимого имущества: жилой дом с кадастровым (условный) номером: 50:26:0151501:2105, земельный участок, кадастровый (условный) номер: 50:26:0151501:4789; земельный участок кадастровый (условный) номер: 50:26:0151501:4810; земельный участок с кадастровым номером 50:26:0151501:4816,

- установлено, что жилой дом с кадастровым (условным) номером: 50:26:0151501:2105 является роскошным жильем;

- установлено, что совместно нажитое имущество супругов подлежит реализации в рамках дела о несостоятельности (банкротстве) Гараниной Марины Павловны по правилам пункта 7 статьи 213.26 Федерального закона от 26.10.2002 № 127-ФЗ «О несостоятельности (банкротстве)» (далее – Закон о банкротстве) с представлением замещающего жилья должнику. Переход права собственности на реализуемое имущество возможен только после регистрации за должником замещающего жилья. При распределении денежных средств полученных от реализации роскошного жилья, учесть право супруга на ½ от поступившей в конкурсную массу денежных средств, до вычета процентного вознаграждения управляющего;

- установлено преимущественное право Гаранина О.А. на выкуп ½ совместно нажитого имущества в соответствии с положениями статьей 250 Гражданского кодекса Российской Федерации (далее – ГК РФ), с учетом разъяснений изложенных в пункте 18 Обзора судебной практики Верховного Суда Российской Федерации № 3(2020), утвержденного 25.11.2020;

- утверждено положение о порядке, об условиях и о сроках реализации имущества должника в редакции, утвержденной на собрании кредиторов должника от 17.03.2025, с учетом установленных настоящим определением условий реализации.

Не согласившись с принятыми судебными актами, Гаранина М.П. и Прокуратура города Москвы обратились в Арбитражный суд Московского округа с кассационными жалобами, в которых просят обжалуемые судебные акты отменить и направить дело на новое рассмотрение в суд первой инстанции.

В кассационных жалобах заявители указывают на неправильное применение судами первой и апелляционной инстанций норм материального права, на несоответствие выводов судов, изложенных в обжалуемых судебных актах, фактическим обстоятельствам дела и представленным доказательствам.

В соответствии с абзацем вторым части 1 статьи 121 Арбитражного процессуального кодекса Российской Федерации информация о времени и месте судебного заседания опубликована на официальном Интернет-сайте http://kad.arbitr.ru.

В порядке статьи 279 Арбитражного процессуального кодекса Российской Федерации к материалам дела приобщен отзыв финансового управляющего должника и письменные пояснения Гаранина О.А. на кассационные жалобы.

В судебном заседании суда кассационной инстанции, состоявшемся посредством веб-конференции (онлайн заседание), представитель Гараниной М.П., Гаранина О.А. и Гаранин О.А. лично поддержали доводы кассационных жалоб, представители ИП Гайнанова Д.И. и Левинской Н.А. против удовлетворения кассационных жалоб возражали.

Иные лица, участвующие в деле, не явились в судебное заседание по рассмотрению кассационных жалоб, о времени и месте проведения судебного заседания извещены надлежащим образом. Информация о процессе размещена на

официальном сайте «Картотека арбитражных дел» в сети Интернет, в связи с чем кассационные жалобы рассматриваются в судебном заседании в их отсутствие в порядке, установленном статьями 121, 123 Арбитражного процессуального кодекса Российской Федерации.

Изучив материалы дела, обсудив доводы кассационных жалоб, заслушав лиц, участвующих в деле, проверив в порядке статьи 286 Арбитражного процессуального кодекса Российской Федерации правильность применения норм материального и процессуального права, а также соответствие выводов, содержащихся в судебных актах, установленным по обособленному спору фактическим обстоятельствам и имеющимся в деле доказательствам, суд кассационной инстанции приходит к следующим выводам.

Судами установлено, что Гаранина М.П. состоит с Гараниным О.А. в браке с 10.12.1983.

Суды указали, что у должника имеется имущество - жилой дом с кадастровым номером 50:26:0151501:2105, расположенный по адресу: Россия, Московская обл., Наро-Фоминский р-н, у д. Глаголево, ТИЗ Рубин, проезд 17-й Северный, д. 12 (далее – дом №12), который расположен на двух земельных участках:

1) земельный участок с кадастровым номером 50:26:0151501:4789 (далее -уч. 327);

2) земельный участок с кадастровым номером 50:26:0151501:4810 (далее - уч. 319).

Кроме того, к указанным участкам фактически присоединен земельный участок, площадь 1198 +/- 12 кв.м. с кадастровым номером 50:26:0151501:4816 (далее - уч.320).

Суды указали, что доли супругов в натуре не выделены, иных собственников оспариваемых объектов недвижимости, кроме должника и его супруга, не имеется, разделить дом невозможно.

Также у Гаранина О.А. на праве собственности имеется ½ доля квартиры по месту его регистрации: г. Москва, Россошанский проезд, д. 2, кв. 167 (далее -квартира №167).

Собранием кредиторов должника от 17.03.2025 утверждено Положение о порядке продажи дома №12 с уч. 319 и уч. 327. Начальная цена продажи дома с данными земельными участками определена в размере 35 000 000 руб.

С учетом принятого собранием кредиторов решения, финансовый управляющий обратился с ограничением исполнительского иммунитета на дом №12 ввиду наличия признаков роскошного жилья и превышения учетной нормы на каждого члена семьи.

Конкурсные кредиторы Левинская Н.А. и Гайнанов Д.И. обратились с заявлением о разрешении разногласий с финансовым управляющим, указывая на несогласие последнего реализовать указанное имущество должника.

Должник обратилась с ходатайством об исключении данного имущества из конкурсной массы должника, указывая на то, что вступившим в законную силу решением Наро-Фоминского городского суда Московской области от 06.04.2018 по делу № 2-992/2018 за Гараниной М.П. и ее супругом Гараниным О.А., признано по ½ доли в праве собственности на жилой дом и земельные участки и реализации на торгах подлежит не жилой дом и земельные участки полностью, а ½ доли должника в праве собственности на них.

При рассмотрении вопроса о наличии (отсутствии) признаков обладания дома №12 с земельными участками признаками роскошного жилья, суды исходили из того, что общая площадь жилого дома составляет 442.1 кв.м., из них подвал 71 кв.м., гараж и хозблок 31,8 кв.м. Оставшаяся площадь объекта (коридор, ванные, лестница на второй этаж и пр.) является непосредственной частью дома и необходима именно для проживания.

При этом, согласно экспертному заключению № 19-0825/3-1, составленному в рамках дела № А40-21297/19-44-23 «Б» по состоянию на 25.08.2019, рыночная стоимость объектов недвижимости определена в размере 106 125 922,90 руб.

Вопреки доводам кассационной жалобы должника суды, оценив по правилам статьи 71 АПК РФ совокупность представленных в материалы спора доказательств, пришли к мотивированному выводу о наличии у дома №12 признаков роскошного жилья.

Определяя экономическую целесообразность реализации имущества, суды исходили из того, что реестр требований кредиторов сформирован из двух

кредиторов с общим размером требований 35 881 812,11 руб., из которых 17 003 996,74 руб. сумма процентов за пользование чужими денежными средствами, а стоимость однокомнатной квартиры в Наро-Фоминске не превышает 10 миллионов руб.

При этом, суды учли, что цена реализации имущества посредством аукциона на первых торгах не ограничивается установленной начальной продажной ценой и может ее превышать в том случае, если реальная рыночная стоимость реализуемого имущества выше установленной цены на первых торгах.

Кроме того, судами учтено, что уч. 320, находящийся в долевой собственности супругов, свободен от построек и может быть реализован на торгах без каких-либо ограничений, поскольку не поименован в представленном Положении. Суды приняли во внимание, что средняя стоимость участка составляет не менее 9 миллионов руб.

Исследуя довод о проживании несовершеннолетнего ребенка совместно с родителями, суды указали, что в доме №12 несовершеннолетние дети не прописаны, документ о подтверждении прописки ребенка где-либо не представлен, в связи с чем суды посчитали, что ребенок прописан в принадлежащей Гаранину О.А. квартире № 167.

Таким образом, суды пришли к отсутствию оснований для представления замещающего жилья Гаранину О.А. и их несовершеннолетнему ребенку.

Также суды указали, что должнику будет приобретено замещающее жилье в пределах 3 300 000 руб., не менее 28 кв.м. При этом, условия договора будут сформулированы таким образом, что регистрация перехода прав на объекты недвижимости будет произведена после регистрации за должником замещающего жилья.

Суды учли, что после продажи объектов недвижимости и вычета расходов на их реализацию, должна быть определена сумма в размере ½ от поступивших денежных средств в конкурсную массу, подлежащих выплате Гаранину О.А.

Из этих же денежных средств, согласно выводам судов, подлежит приобретению и замещающее жилье должнику.

Например, как указали суды, при продаже дома и двух земельных участков за 35 миллионов руб., расходов в 1 миллион руб. на торги, в конкурсную массу

поступит 34 миллиона руб., соответственно, Гаранину О.А. подлежит выплате 17 миллионов руб., в массу подлежит включению также 17 миллионов руб., от которых будут рассчитаны 7 % вознаграждения управляющего (1 119 000 руб.) и 3 300 000 руб. на покупку замещающего жилья, а 12,5 миллионов руб. будут распределены в порядке, предусмотренном Законом о банкротстве.

При этом, согласно выводам судов, учитывая положения статей 34, 36 Семейного кодекса Российской Федерации, приобретенное замещающее жилье будет принадлежать исключительно должнику Гараниной М.П.

Кроме того, суды отметили, что при наличии воли Гаранина О.А., управляющий имеет право приобрести им в совместную собственность замещающее жилье большего размера, в зависимости от объема денежных средств, представленных Гараниным О.А. из своей доли.

С учетом невозможности применения исполнительского иммунитета в отношении спорного имущества, ввиду превышения разумных потребностей должника в жилище, суды пришли к выводу о наличии оснований для отказа в исключении из конкурсной массы оспариваемого недвижимого имущества, признания дома №12 роскошным жильем и реализации его на торгах с представлением замещающего жилья должнику, тогда как согласно выводам судов исключение спорного имущества из конкурсной массы фактически приведет к невозможности удовлетворения требований кредиторов.

По мнению судебной коллегии суда кассационной инстанции, при вынесении обжалуемых судебных актов, судами не учтено следующее.

В соответствии со статьей 32 Закона о банкротстве и частью 1 статьи 223 Арбитражного процессуального кодекса Российской Федерации дела о несостоятельности (банкротстве) рассматриваются арбитражным судом по правилам, предусмотренным Арбитражным процессуальным кодексом Российской Федерации, с особенностями, установленными федеральными законами, регулирующими вопросы о несостоятельности (банкротстве).

Частью 1 статьи 446 Гражданского процессуального кодекса Российской Федерации установлено, что взыскание по исполнительным документам не может быть обращено на жилое помещение (его части), если для гражданина-должника и членов его семьи, совместно проживающих в принадлежащем должнику 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.

В соответствии с правовой позицией Конституционного Суда Российской Федерации, изложенной в Постановлении от 14.05.2012 № 11-П, положение абзаца второго части 1 статьи 446 ГПК РФ, устанавливающее имущественный (исполнительский) иммунитет в отношении принадлежащего гражданину-должнику на праве собственности жилого помещения (его частей), которое является для гражданина-должника и членов его семьи, совместно проживающих в данном жилом помещении, единственным пригодным для постоянного проживания, направлено на защиту конституционного права на жилище самого гражданина-должника, членов его семьи, а также на обеспечение указанным лицам нормальных условий существования и гарантий их социально-экономических прав.

Для соблюдения конституционного принципа соразмерности в сфере защиты прав и законных интересов кредитора (взыскателя) и гражданина-должника исполнительский иммунитет должен распространяться на жилое помещение, которое по своим объективным характеристикам (параметрам) является разумно достаточным для удовлетворения конституционно значимой потребности в жилище как необходимом средстве жизнеобеспечения. Назначение исполнительского иммунитета состоит в том, чтобы не допустить нарушения конституционного права на жилище в самом его существе, как и умаления человеческого достоинства, гарантируя гражданину-должнику и членам его семьи сохранение обеспеченности жильем на уровне, достаточном для достойного существования (пункт 2 Постановления Конституционного Суда Российской Федерации от 26.04.2021 № 15-П).

Гарантии жилищных прав членов семьи собственника жилого помещения закреплены в статье 31 Жилищного кодекса Российской Федерации (далее – ЖК РФ).

По общему правилу члены семьи собственника жилого помещения имеют право пользования данным жилым помещением наравне с самим собственником (часть 4 статьи 31 ЖК РФ).

Как разъяснено в пункте 11 постановления Пленума Верховного Суда Российской Федерации от 02.07.2009 № 14 «О некоторых вопросах, возникающих в судебной практике при применении Жилищного кодекса Российской Федерации», членами семьи собственника жилого помещения являются проживающие совместно с ним в принадлежащем ему жилом помещении его супруг, а также дети и родители данного собственника. Для признания названных лиц, вселенных собственником в жилое помещение, членами его семьи достаточно установления только факта их совместного проживания с собственником в этом жилом помещении.

В Постановлении Конституционного Суда Российской Федерации принято от 26.04.2021 № 15-П указано, что со дня его вступления в силу абзац второй части 1 статьи 446 ГПК РФ в дальнейшем не может служить нормативно-правовым основанием безусловного отказа в обращении взыскания на жилые помещения, в нем указанные, если суд считает необоснованным применение исполнительского иммунитета.

Сами по себе правила об исполнительском иммунитете не исключают возможность ухудшения жилищных условий должника и членов его семьи; ухудшение жилищных условий не может вынуждать должника помимо его воли к изменению поселения, то есть предоставление замещающего жилья должно происходить, как правило, в пределах того же населенного пункта (иное может быть обусловлено особенностями административно-территориального деления, например, существованием крупных городских агломераций (компактно расположенных населенных пунктов, связанных совместным использованием инфраструктурных объектов и объединенных интенсивными экономическими, в том числе трудовыми, и социальными связями)); отказ в применении исполнительского иммунитета не должен оставить должника и членов его семьи без жилища, пригодного для проживания, площадью по крайней мере не меньшей, чем по нормам предоставления жилья на условиях социального найма; отказ от исполнительского иммунитета должен иметь реальный экономический смысл как способ удовлетворения требований кредиторов, а не быть карательной санкцией (наказанием) за неисполненные долги или средством устрашения должника, в связи с чем необходимым и предпочтительным является проведение судебной экспертизы рыночной стоимости жилья, имеющего, по мнению кредиторов, признаки излишнего

(это влечет за собой необходимость оценки и стоимости замещающего жилья, а также издержек конкурсной массы по продаже существующего помещения и покупке необходимого).

Согласно разъяснениям, изложенным в пункте 26 Обзора судебной практики по делам о банкротстве граждан, утвержденного Президиумом Верховного суда Российской Федерации от 18.06.2025 (далее – Обзор от 18.06.2025), должнику до реализации единственного жилья должно быть предоставлено замещающее жилье, достаточное для сохранения достойного образа жизни должника и членов его семьи, расположенное в пределах того же населенного пункта.

Судебная коллегия соглашается с доводами кассационной жалобы, и исходит из того, что при рассмотрении вопроса о предоставлении замещающего жилья должнику и членам ее семьи суды не учли разъяснения пункта 26 Обзора от 18.06.2025.

Должник отмечает, что в утвержденном положении предусмотрено приобретение замещающего жилья в пределах 3 300 000 руб.

Однако стоимость квартиры в городе Наро-Фоминске, как указали суды, не превышает 10 миллионов руб., при этом нижняя граница реальной рыночной стоимости жилья в городе Наро-Фоминске судами не указана.

В этой связи должник обоснованно ставит под сомнение реальную возможность предоставления должнику замещающего жилья по указанной в положении стоимости.

Соглашаясь с названными доводами кассационной жалобы, суд округа полагает необходимым отметить, что конкретные примеры из открытых источников относительно того, что в городе Наро-Фоминске возможно приобретение замещающего жилья стоимостью 3 300 000 руб. судами не исследовались, в обжалуемых судебных актах ссылки на наличие в материалах спора таких доказательств судами не приведены.

Кроме того, при рассмотрении настоящего спора судам следовало рассмотреть вопрос о возможности приобретения замещающего жилого помещения не только для одного должника, но и для его ребенка.

В судебном заседании суда кассационной инстанции представитель должника и супруга должника пояснил, что вторая ½ доли должника в квартире №167

принадлежала должнику и была реализована третьим посторонним лицам до банкротства должника, в ходе исполнительного производства, с целью погашения долга перед кредитором Левинской Н.А.

Соответственно, супруг должника пояснил, что проживать в названной ½ доли в квартире с чужими лицами ребенок должника в настоящее время не имеет возможности.

Должник и его супруг обращали внимание на фактическое проживание несовершеннолетнего ребенка совместно с отцом и матерью в доме №12, а не в принадлежащей супругу должника ½ доли квартиры № 167.

Суд округа отмечает, что само по себе отсутствие регистрации ребенка где-либо не может свидетельствовать о его раздельном проживании с родителями, исходя из обычных внутрисемейных отношений.

Вывод судов о том, что ребенок зарегистрирован в принадлежащей Гаранину О.А. ½ доли в квартире № 167, является взаимоисключающим с выводом судов об отсутствии документа о подтверждении регистрации ребенка где-либо.

Таким образом, обстоятельства того, где именно зарегистрирован ребенок должника, какую именно он посещает школу, какое медицинское учреждение, соответственно, где именно он проживает, судами в обжалуемых судебных актах не установлены, вопрос о возможности проживания ребенка должника в ½ доли в квартире № 167 с учетом отчуждения принадлежавшей ½ доли в данной квартире посторонним лицам судами также не исследовался.

В дополнение к изложенному суд округа отмечает, что судами рассмотрен вопрос об определении места проживания несовершеннолетнего лица без привлечения к участию в настоящем споре деле органов опеки и попечительства.

Согласно открытым сведениям из Картотеки арбитражных дел определением Арбитражного суда города Москвы от 08.04.2026, то есть после оглашения резолютивной части обжалуемого судебного акта суда первой инстанции к участию в деле о банкротстве привлечен орган опеки и попечительства.

Соответственно, только после установления обстоятельств того, сколько членов семьи должника имеют право на приобретение замещающего жилья, и, соответственно, какова площадь и стоимость данного замещающего жилья для данных членов семьи должника, судам необходимо рассмотреть вопрос об

экономической целесообразности реализации принадлежащего должнику недвижимого имущества и приобретения замещающего жилья, с учетом ранее указанных судами расходов на проведение торгов, вычета доли супруга должника, вознаграждения финансового управляющего, покупки замещающего жилья, и последующего распределения денежных средств (в случае их остатка).

В случае если при новом рассмотрении спора суды придут к выводу о том, что экономически целесообразно продавать недвижимое имущество должника и приобретать замещающее жилье, то суду следует установить стоимость замещающего жилья, исходя из исследования возможных примеров из открытых источников, содержащих сведения о конкретных объектах недвижимости в этом населенном пункте и цене, по которой их возможно прибрести.

Таким образом, судебные акты приняты при неполном выяснении обстоятельств, имеющих существенное значение для полного и правильного рассмотрения заявленных требований, что является основанием для отмены принятых по спору судебных актов согласно части 1 статьи 288 АПК РФ.

Поскольку для принятия обоснованного и законного судебного акта требуется исследование и оценка доказательств, а также совершение иных процессуальных действий, установленных для рассмотрения дела в суде первой инстанции, что невозможно в суде кассационной инстанции в силу его полномочий, обособленный спор подлежит передаче на новое рассмотрение в суд первой инстанции, в соответствии с пунктом 3 части 1 статьи 287 АПК РФ.

При новом рассмотрении спора суду первой инстанции следует учесть изложенное, установить все вышеизложенные в мотивировочной части настоящего постановления обстоятельства, исходя из подлежащих применению норм материального права, принять законный, обоснованный и мотивированный судебный акт.

Руководствуясь статьями 176, 284-289 Арбитражного процессуального кодекса Российской Федерации, Арбитражный суд Московского округа

ПОСТАНОВИЛ:

определение Арбитражного суда города Москвы от 22.12.2025, постановление Девятого арбитражного апелляционного суда от 15.04.2026 по делу № А40-99843/24 отменить, обособленный спор направить на новое рассмотрение в Арбитражный суд города Москвы.

Постановление вступает в законную силу со дня его принятия и может быть обжаловано в Судебную коллегию 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-судья В.Л. Перунова

Судьи: Н.А. Кручинина

П.М. Мохат

Электронная подпись действительна.
Данные ЭП: Удостоверяющий центр Федеральное казначейство
Дата 11.08.2026 5:16:34
Кому выдана Перунова Виктория Леонидовна

Электронная подпись действительна.
Данные ЭП: Удостоверяющий центр Федеральное казначейство
Дата 16.01.2026 5:42:44
Кому выдана Мохат Петр Мечиславович

Электронная подпись действительна.
Данные ЭП: Удостоверяющий центр Федеральное казначейство
Дата 07.08.2026 11:49:48
Кому выдана Кручинина Надежда Александровна