

РИСК ПРИЗНАНИЯ ЖИЛЬЯ РОСКОШНЫМ ПРИ БАНКРОТСТВЕ

При банкротстве единственное жильё в большинстве случаев защищено законом и не подлежит продаже. Однако существует важное исключение — правило замещения, которое применяется, если недвижимость признаётся роскошной.

На практике это не автоматическое решение, а результат комплексной оценки: суд смотрит не только на площадь квартиры или дома, но и на состав семьи, стоимость объекта, уровень отделки и фактическое использование жилья.

Этот чек-лист поможет вам заранее понять, есть ли у вашей недвижимости признаки «роскошности» и повышенные риски её реализации в процедуре банкротства.

ОТМЕТЬТЕ ПУНКТЫ, КОТОРЫЕ ПОДХОДЯТ К ВАШЕЙ СИТУАЦИИ:

1. Площадь и масштаб жилья

- Площадь жилья значительно выше социальных норм для моего региона
- На одного члена семьи приходится большое количество квадратных метров (существенно выше среднего)
- В доме/квартире есть избыточное количество комнат, которые фактически не используются

2. Стоимость недвижимости

- Рыночная стоимость жилья заметно выше средней по региону
- Объект относится к элитному сегменту недвижимости
- Аналогичные квартиры/дома в районе стоят существенно дешевле

3. Уровень отделки и «признаки роскоши»

- В жилье выполнен дорогостоящий дизайнерский ремонт
- Есть элементы, не связанные с базовыми потребностями (бассейн, сауна, панорамное остекление, премиальные материалы)
- Аналогичные квартиры/дома в районе стоят существенно дешевле

4. Фактическое использование жилья

- Жильё используется не постоянно (часть времени пустует)
- Объект сдаётся в аренду или приносит доход
- Вы проживаете в другом месте, а недвижимость используется формально

5. Состав семьи и потребность в площади

- Жильё явно превышает реальные потребности семьи
- В доме/квартире проживает 1–2 человека при большой площади
- Отсутствует объективная необходимость в текущем размере жилья

6. Общий финансовый контекст

- Долги несоразмерны стоимости имущества
- Нет других активов для покрытия обязательств

ИНТЕРПРЕТАЦИЯ РЕЗУЛЬТАТОВ

0–2 пункта: риск признания жилья роскошным низкий

3–5 пунктов: возможна дополнительная проверка судом

6 и более пунктов: высокий риск применения правила замещения

Решение о том, является ли жильё «роскошным», всегда принимается индивидуально. Суд оценивает не один фактор, а совокупность обстоятельств: площадь, стоимость, состав семьи и фактическое использование недвижимости.

Даже если объект выглядит «дорогим», это ещё не означает автоматическую продажу — многое зависит от того, как грамотно вы сможете подтвердить необходимость жилья и свою реальную жизненную ситуацию.

При этом ошибки на этапе подготовки к банкротству могут привести к серьёзным последствиям: от споров до риска реализации имущества, которое можно было бы сохранить.

Если вы сомневаетесь, есть ли риск признания вашего жилья роскошным, лучше заранее оценить ситуацию вместе со специалистом. На консультации можно разобрать именно вашу недвижимость, понять позицию суда в подобных делах и выстроить стратегию защиты, чтобы пройти процедуру банкротства максимально безопасно.

г. Москва, Краснопресненская набережная 12, оф. 921, а также 89 регионов России

 Анонимная консультация: https://t.me/dabankrot_rf_bot

 YouTube: https://youtube.com/@da_bankrot

 Клуб привилегий: https://t.me/dabankrot_partner

 Инстаграм: https://instagram.com/da_bankrot

 Вконтакте: https://vk.com/da_bankrot

 Официальный сайт: clck.ru/38AvPZ