

# Правовой разбор: покупка квартиры у продавца с признаками потенциального банкротства

## 1. Краткая постановка вопроса

Покупатель рассматривает приобретение квартиры у продавца, у которого имеется непогашенная задолженность по коммунальным платежам в размере 122 тыс. руб.; со слов риелтора, продажа совершается именно с целью закрыть долги. У покупателя возникли опасения, что продавец является или в ближайшее время станет банкротом, а значит — сделка может быть оспорена в деле о банкротстве, квартира возвращена в конкурсную массу, а уплаченные деньги покупатель вернёт лишь в самом конце расчётов с кредиторами. Дополнительно требуется понять: (а) можно ли вообще по открытым источникам оценить риск *ещё не состоявшегося* банкротства и способны ли это делать сервисы проверки; (б) переходит ли коммунальный долг продавца на покупателя; (в) не разумнее ли отказаться от сделки. Ниже разобраны все существенные правовые версии: сроки и основания оспаривания, пороги неплатёжеспособности гражданина, возможности и границы «предбанкротной» диагностики, судьба коммунальной задолженности и сценарные рекомендации.

## 2. Раздел I. Может ли покупатель лишиться квартиры при банкротстве продавца: основания, сроки, последствия

*Примечание о норме: далее используется нумерация ст. 61.2, 61.3, 61.6, 213.6 Федерального закона от 20.02.2026 № 40-ФЗ (текст приведён в анализируемых источниках); по содержанию эти нормы воспроизводят ст. 61.2, 61.3, 61.6, 213.6 Федерального закона от 26.10.2002 № 127-ФЗ «О несостоятельности (банкротстве)», поэтому ссылки даются на обе редакции.*

### 1.1. Базовый механизм

При введении процедуры (реструктуризация долгов, реализация имущества) финансовый управляющий и кредиторы вправе оспаривать сделки должника в

рамках обособленных споров (ст. 61.1, гл. III.1 Закона о банкротстве; применяется к гражданам в силу п. 1 ст. 213.1 Закона о банкротстве, поскольку отношения, не урегулированные гл. X, регулируются гл. I–III.1). Ключевое обстоятельство: **срок отсчитывается не от даты сделки, а от даты принятия арбитражным судом заявления о признании должника банкротом**. Поэтому «прошло уже больше года с покупки» само по себе ничего не гарантирует — важен момент подачи заявления.

## 1.2. Версия 1: подозрительная сделка (неравноценное встречное исполнение) — п. 1 ст. 61.2

Сделка, совершённая в течение **одного года** до принятия заявления (или после его принятия), признаётся недействительной при неравноценном встречном исполнении, в том числе если цена и (или) иные условия **существенно в худшую для должника сторону** отличаются от условий аналогичных сделок (п. 1 ст. 61.2 Закона о банкротстве; п. 1 ст. 61.2 ФЗ № 127-ФЗ).

Критически важное разъяснение: при оспаривании по п. 1 ст. 61.2 **доказывать недобросовестность покупателя не требуется** — достаточно объективного факта существенной неравноценности (п. 8–9 Постановления Пленума ВАС РФ от 23.12.2010 № 63). Иными словами, добросовестный покупатель, купивший квартиру «вдвое дешевле рынка», защищён слабо.

**Когда риск минимален:** сделка совершена по рыночной цене, подтверждённой отчётом об оценке, расчёт безналичный, продавец не аффилирован с покупателем. В этом случае имущественная масса должника не уменьшается (квартира замещается денежными средствами), и признавать сделку недействительной нет материального основания — правоприменительная практика исходит из того, что равноценное встречное исполнение исключает квалификацию сделки как подозрительной.

**Практический вывод по версии 1:** главный управляемый фактор риска — **цена**. Скидка от рынка в 30–50 % и более — это не «удачная покупка», а прямой путь к оспариванию. Покупка по рыночной стоимости с документальным подтверждением практически снимает риск по п. 1 ст. 61.2.

## 1.3. Версия 2: сделка, совершённая с целью причинения вреда кредиторам — п. 2 ст. 61.2

Сделка, совершённая в течение **трёх лет** до принятия заявления о банкротстве, может быть признана недействительной, если она совершена с целью причинить вред имущественным правам кредиторов, в результате

вреда был причинён, а другая сторона знала об указанной цели (формулировка п. 2 ст. 61.2 Закона о банкротстве). Здесь, в отличие от п. 1, требуется **субъективный элемент** — осведомлённость контрагента.

Эта версия применяется, когда: - цена существенно занижена, а покупатель — родственник, свойственник, работник, знакомый продавца, либо покупатель связан с риелтором, оказывающим «услуги по выводу активов»; - сделка совершена незадолго до подачи заявления при очевидных признаках неплатёжеспособности; - сохранился контроль продавца над квартирой (фактическое проживание, отсутствие передачи ключей, обратный выкуп, дарение выручки и т. п.).

**Конкурирующая позиция.** Часть судов при наличии заниженной цены и признаков неплатёжеспособности применяет не только ст. 61.2, но и ст. 10, 168 ГК РФ — квалифицирует сделку как ничтожную в обход закона (п. 1, 7, 8 Постановления Пленума ВС РФ от 23.06.2015 № 25). Практическая разница для покупателя невелика: в обоих случаях следует возврат квартиры в массу.

**Практический вывод по версии 2:** риск «догоняет» покупателя на трёхлетнем горизонте и зависит от его осведомлённости. Покупатель, не связанный с продавцом, оплативший рыночную цену безналичным способом и получивший квартиру в фактическое владение, доказывает свою неосведомлённость достаточно надёжно.

#### 1.4. Версия 3: сделка с предпочтением — ст. 61.3 (касается судьбы 122 тыс. руб.)

Отдельный, самостоятельный сюжет — **использование вырученных денег на погашение конкретного кредитора (управляющей компании)**. Сделка с отдельным кредитором может быть признана недействительной: - если совершена **после** принятия заявления о банкротстве или **в течение одного месяца** до его принятия (п. 2 ст. 61.3); - либо в течение **шести месяцев** до принятия заявления, если кредитору было известно о признаках неплатёжеспособности должника (п. 3 ст. 61.3).

Последствие для покупателя — не изъятие квартиры, а взыскание уплаченного **с управляющей компании** в конкурсную массу. Для покупателя это риск косвенный (он теряет только «распределение денег»), однако он напрямую бьёт по сценарию «продажа ровно для того, чтобы закрыть долг»: если продавец рассчитается с УК в пределах месячного (полугодового) окна до подачи заявления о банкротстве, платёж может быть отменён, а УК вернёт деньги в массу. Для покупателя отсутствие долгов у продавца остаётся предпочтительным, а не наоборот.

**Практический вывод по версии 3:** сам факт «продаю, чтобы закрыть долги» не делает сделку недействительной при рыночной цене, но означает, что выручка — единственный источник расчётов, что косвенно подтверждает отсутствие ликвидности у продавца.

### 1.5. Версия 4: последствия — не просто «возврат квартиры»

Согласно п. 1 ст. 61.6 Закона о банкротстве всё, что передано должником по недействительной сделке, возвращается в конкурсную массу; при невозможности возврата — возмещается действительная стоимость. Пункт 2 ст. 61.6 прямо устанавливает: кредитор или иное лицо, которому передано имущество по сделке, признанной недействительной по **п. 2 ст. 61.2 и п. 3 ст. 61.3**, получает право требования к должнику, **удовлетворяемое после погашения требований кредиторов третьей очереди, включённых в реестр.**

**Практический вывод по версии 4:** экономический результат для покупателя — «отдал квартиру, получил ничтожную вероятность возврата денег». Это главный аргумент против сделки, если риск оспаривания высок.

### 1.6. Когда риск утраты квартиры практически отсутствует

Совокупность факторов: 1. цена **рыночная** (отчёт об оценке на дату сделки; выписка из открытых предложений аналогичных объектов); 2. расчёт **безналичный**, с идентификацией платежа («оплата по ДКП № ... от ...»); 3. покупатель **не аффилирован** с продавцом; 4. фактическая передача квартиры, регистрация права, отсутствие сохранённого контроля продавца; 5. отсутствие в открытых источниках исполнительных производств и судебных споров продавца; 6. на момент сделки отсутствуют иные кредиторы, чьи требования могли бы быть противопоставлены.

## 3. Раздел II. Является ли долг 122 тыс. руб. признаком потенциального банкротства

### 2.1. Формальные пороги

- **Кредитор** (в том числе УК) может инициировать банкротство гражданина, если требования к нему составляют **не менее 500 000 руб.** и не исполнены в течение трёх месяцев (п. 2 ст. 213.3 Закона о банкротстве; ранее — п. 2 ст. 213.3 ФЗ № 127-ФЗ).

- **Сам гражданин** вправе подать заявление при «предвидении банкротства» — если обстоятельства очевидно свидетельствуют о невозможности исполнения обязательств в установленный срок (п. 1 ст. 213.4).
- **Сам гражданин обязан** подать заявление, если удовлетворение требований одного кредитора делает невозможным исполнение обязательств перед другими, а совокупный размер задолженности — **не менее 500 000 руб.** (п. 2 ст. 213.4).

## 2.2. Версия А: 122 тыс. руб. — единственный долг продавца

Порог в 500 тыс. руб. не достигнут, УК как кредитор самостоятельного права на подачу заявления о банкротстве не имеет. Вероятность банкротства **низкая**, особенно если у продавца нет кредитов, налоговых недоимок, поручительств, алиментных обязательств.

Отдельная оговорка: практика применения п. 2 ст. 213.3 к соучастию нескольких кредиторов неоднородна; часть судов допускает оценку совокупного размера требований нескольких заявителей, часть — требует, чтобы порог был преодолен каждым. Для покупателя это означает лишь, что «малость» долга — не абсолютная гарантия, а сильный, но опровержимый индикатор.

**Практический вывод:** при подтверждённом отсутствии иных долгов риск банкротства в разумном горизонте незначителен; сделка возможна при рыночной цене.

## 2.3. Версия В: 122 тыс. руб. — «вершина айсберга»

Управляющая компания обычно далеко не единственный кредитор. Типичные невидимые составляющие: потребительские кредиты и кредитные карты, микрозаймы, поручительства, недоимка по налогам и страховым взносам, задолженность по алиментам, возмещение вреда. Совокупный размер легко преодолевает 500 тыс. руб., а просрочка (три месяца) по ЖКУ обычно уже имеется.

**Практический вывод:** ключевая задача проверки — не оценить конкретно 122 тыс. руб., а установить, **не скрываются ли за ними другие долги**. Это решается только документами от самого продавца (см. раздел III и VI).

## 2.4. Версия С: продавец планирует добровольное банкротство после продажи

Наиболее опасный сценарий и, к сожалению, наиболее типичный для комбинации «долг + срочная продажа + уступка в цене». Гражданин вправе

подать заявление в любой момент при предвидении банкротства (п. 1 ст. 213.4), порог ему преодолевать не нужно. Тогда: - все сделки за предшествующий **год** попадают в зону п. 1 ст. 61.2, за **три года** — в зону п. 2 ст. 61.2; - оспаривание инициирует финансовый управляющий, чья задача — пополнить массу.

**Практический вывод:** при любом намёке на то, что продавец сам рассматривает банкротство («спишу долги», «пойду на процедуру», общение через юриста по банкротству, наличие в его окружении специализированной фирмы), сделка становится **неприемлемо рискованной** — особенно если цена ниже рынка.

## 2.5. Сводная оценка по долгу 122 тыс. руб.

122 тыс. руб. **сами по себе** не являются ни признаком банкротства, ни основанием для его инициирования. Но они являются **маркером финансового состояния продавца** и поводом к глубокой проверке. Юридически значим не размер этой суммы, а совокупность: общий долг, наличие взысканий, исполнительных производств, арестов, судебных актов и планов самого продавца.

## 4. Раздел III. Можно ли оценить риск «ещё не состоявшегося» банкротства по открытым источникам

### 3.1. Что фактически делают сервисы проверки банкротства

Они работают с тремя-четырьмя реестрами и отвечают на вопрос «**что уже произошло**», а не «что произойдёт»: - **ЕФРСБ (fedresurs.ru)** — сообщения о введении процедур, о торгах, о результатах; - **Картотека арбитражных дел (kad.arbitr.ru)** — наличие/отсутствие дела о банкротстве гражданина, иных арбитражных споров; - **Банк данных исполнительных производств ФССП** (ст. 6.1 Федерального закона от 02.10.2007 № 229-ФЗ «Об исполнительном производстве») — наличие, суммы и статус производств; - реже — открытые данные судов общей юрисдикции (ГАС «Правосудие», коммерческие агрегаторы), сведения ФНС о дисквалификации, ЕГРЮЛ/ЕГРИП.

Все эти сведения **ретроспективны**. Сервис не «предсказывает» банкротство; он констатирует: «дело уже возбуждено» или «есть исполнительные производства на сумму X». Полноценного прогноза в коммерческих сервисах нет.

### 3.2. Что реально можно извлечь (и это полезно)

1. **ЕФРСБ, раздел уведомлений о намерении обратиться с заявлением о банкротстве.** Согласно п. 2.1 ст. 7 Закона о банкротстве право на обращение в суд возникает у кредитора не ранее чем через **15 календарных дней** после публикации такого уведомления в ЕФРСБ. Это единственный легальный «ранний звонок» — за две недели до подачи заявления. Проверять надо **непосредственно перед сделкой**, а не за месяц до неё.
2. **ФССП.** Наличие нескольких неоконченных производств, взыскания по кредитам, суммы, близкие к 500 тыс. руб. и выше, — прямой формальный индикатор.
3. **КАД.** Наличие дел о взыскании задолженности, дел о банкротстве, а также заявлений, оставленных без движения.
4. **ЕГРН.** Аресты и запреты (ст. 62 Федерального закона от 13.07.2015 № 218-ФЗ «О государственной регистрации недвижимости»; ст. 80 ФЗ № 229-ФЗ), залоги (ст. 334, 346 ГК РФ) — снимаются только после погашения долга или по судебному акту, и обременение может сохраниться уже в вашей квартире.
5. **ГИС ЖКХ и справка УК** — фактическая задолженность по лицевому счёту, структура долга (текущее содержание vs. капитальный ремонт — см. раздел IV).

### 3.3. Слепые зоны — принципиально недоступные данные

- **Банковские кредиты и остатки по счетам** — банковская тайна (ст. 26 Федерального закона от 02.12.1990 № 395-1 «О банках и банковской деятельности»); доступны только самому клиенту.
- **Займы у физических лиц**, расписки, «серые» поручительства — нигде не регистрируются.
- **Судебные приказы мировых судей** по ЖКУ, кредитам, налогам — не публикуются в открытых системах; узнать о них можно только через ФССП после возбуждения производства.
- **Налоговая задолженность** — раскрывается только налогоплательщику (либо в ограниченном объёме через сервисы ФНС с его согласия).
- **Намерения продавца** — не наблюдаемы вовсе.

**Вывод по разделу:** «оценить риск потенциального банкротства» принципиально возможно **только вероятностно и только в связке** «открытые источники + документы, добровольно представленные продавцом». Никакой сервис не даст гарантии; он может дать либо «красный флаг» (есть производства, аресты, публикации), либо «зелёный свет с

оговоркой» — при отсутствии данных риск не равен нулю, он просто не наблюдаем.

### 3.4. Рабочая скоринговая модель (пример)

Высокий риск (сделку не совершать либо требовать дисконт, покрывающий полную потерю): - цена ниже рыночной более чем на 30 %; - у продавца  $\geq 2$  неоконченных исполнительных производств, суммарно  $\geq 300$  тыс. руб.; - публикация в ЕФРСБ о намерении обратиться с заявлением о банкротстве; - продавец отказывается представить справки УК, ФНС, ФССП; - продажа единственного жилья без приобретения замещающего; - покупатель и продавец связаны (родство, общий риелтор с признаками «работы с проблемными активами»).

Средний риск: 1 исполнительное производство, единичные споры, продавец предоставляет документы, цена рыночная.

Низкий риск: нет исполнительных производств, нет споров, задолженность только 122 тыс. руб. и погашается за счёт цены, продавец раскрывает сведения, цена рыночная, расчёт безналичный.

## 5. Раздел IV. Коммунальная задолженность продавца: переходит ли она на покупателя

### 4.1. Общий подход: долг «следует за должником, а не за вещью»

Обязанность по внесению платы за жилое помещение и коммунальные услуги возникает у собственника **с момента возникновения права собственности** (п. 5 ч. 2 ст. 153, ч. 1, 2 ст. 155 ЖК РФ; ст. 210, 249 ГК РФ; см. также Постановление Пленума ВС РФ от 27.06.2017 № 22). Долг, накопленный предыдущим собственником до перехода права, остаётся его личным обязательством и на покупателя **не переходит**. Прежний собственник отвечает за периоды своего владения (в том числе как нанимателя/члена семьи — ч. 3 ст. 31, ч. 2 ст. 69 ЖК РФ).

**Практический вывод:** требования УК о взыскании 122 тыс. руб. за периоды до регистрации вашего права к вам юридически не адресованы; иск к новому собственнику за прошлые периоды удовлетворению не подлежит.

---

## 4.2. Исключение, прямо предусмотренное законом: взносы на капитальный ремонт

Часть 3 ст. 158 ЖК РФ (в редакции Федерального закона от 29.07.2017 № 257-ФЗ, воспроизведена в источниках 3–6) устанавливает: при переходе права собственности на помещение к новому собственнику **переходит обязательство предыдущего собственника по оплате расходов на капитальный ремонт, в том числе не исполненная обязанность по уплате взносов на капитальный ремонт**, за исключением обязанности, не исполненной Российской Федерацией, субъектом РФ или муниципальным образованием как предыдущим собственником.

Это единственный «долг, который переезжает» вместе с квартирой. Логика — целевой характер фонда капитального ремонта (ч. 2 ст. 158, ст. 170–175 ЖК РФ; в том числе ч. 8 ст. 173 — последствия низкой собираемости взносов).

**Практический вывод — важнейший практический шаг:** нужно разделить долг продавца на составляющие. Если из 122 тыс. руб. значительная часть — взносы на капитальный ремонт, эта часть **ляжет на вас**. Требуйте справку владельца специального счёта/регионального оператора и УК о структуре долга и добивайтесь погашения «капремонтной» части из цены до сделки либо соразмерного уменьшения цены.

## 4.3. Исключение: солидарная ответственность проживающих

Если покупатель является членом семьи прежнего собственника (или был им), возможна солидарная ответственность (ч. 3 ст. 31, ч. 2 ст. 69 ЖК РФ). Для стороннего покупателя этот сценарий не работает, но при покупке у родственника/сожителя он должен учитываться отдельно.

## 4.4. Практика «переоформления лицевого счёта»

Нередко УК просто переносит сальдо на нового собственника и включает долг в единый платёжный документ. Это действие не создаёт обязанности, но создаёт бытовую проблему. Инструменты: письменное заявление о разделении (открытии нового) лицевого счёта, обращение в государственную жилищную инспекцию, при необходимости — оспаривание начислений.

## 4.5. Связь с банкротством

Как указано в разделе I (п. 1.4), платёж продавца в пользу УК на 122 тыс. руб. по ст. 61.3 Закона о банкротстве может быть оспорен, если он совершён в течение месяца (или шести месяцев при осведомлённости УК) до принятия заявления о банкротстве. Для покупателя это означает: **выгоднее не**

**«оплата долга продавцом из выручки», а юридически чистая конструкция — расчёт по договору с последующим погашением продавцом долга по своему усмотрению, чтобы покупатель не оказался косвенно вовлечён в обособленный спор.**

## 6. Раздел V. Сценарный анализ: покупать или отказаться

### Сценарий 1. Риск низкий — сделка допустима

Условия: цена рыночная и подтверждена отчётом об оценке; задолженность 122 тыс. руб. — единственная, подтверждена справкой УК и ГИС ЖКХ; отсутствуют исполнительные производства (проверка ФССП), дела в КАД, аресты в ЕГРН; продавец раскрывает сведения и не связан с покупателем; расчёт безналичный.

Рекомендация: совершать, с полным комплектом договорных гарантий (раздел VI).

### Сценарий 2. Риск средний — сделка возможна при перераспределении риска

Условия: единичные исполнительные производства на небольшие суммы, цена рыночная, продавец частично раскрывает документы, часть долгов неясна.

Рекомендация: сделка возможна только при (а) безналичном расчёте, (б) удержании части цены до подтверждения фактического снятия обременений/отсутствия производств, (в) заверениях об обстоятельствах и штрафных санкциях (ст. 431.2 ГК РФ), (г) письменном раскрытии полного перечня обязательств.

### Сценарий 3. Риск высокий — отказываться

Условия: цена существенно ниже рынка (30 % и более); продавец консультируется по банкротству или планирует его; есть публикация в ЕФРСБ либо несколько производств на крупные суммы; аресты/залог; продавец отказывается дать справки или предлагает расчёт наличными; продаётся единственное жильё без замещающего.

Рекомендация: **отказаться**. Юридическая математика проста: вероятность утраты квартиры и невозврата денег (п. 2 ст. 61.6) не компенсируется ни скидкой, ни «скоростью» сделки.

## Специальная оговорка о «страховке» и банковской проверке

- **Титульное страхование.** Полисы титульного страхования, как правило, прямо исключают риски, связанные с оспариванием сделок по ст. 61.2, 61.3 Закона о банкротстве (перечень страховых случаев определяется договором — ст. 942 ГК РФ). Не полагайтесь на титульное страхование как на защиту от банкротных рисков, не проверив исключения.
- **Ипотека/кредит.** Банк проводит собственную оценку, но это проверка стоимости и юридической чистоты, а не платёжеспособности продавца.

## 7. Раздел VI. Договорная защита покупателя (что делать, если сделка всё же совершается)

1. **Цена = рыночная.** Отчёт об оценке на дату сделки, распечатки сопоставимых предложений, оплата строго в размере, указанном в ДКП, без занижения («чтобы меньше налогов») — занижение прямо создаёт риск по п. 1 ст. 61.2 и лишает вас половины защиты.
2. **Безналичный расчёт с идентификацией платежа** (аккредитив, эскроу, счёт с формулировкой «оплата по договору купли-продажи № ... от ...»). Это ваше главное доказательство равноценности.
3. **Заверения об обстоятельствах (ст. 431.2 ГК РФ):** отсутствие у продавца иных долгов, неоконченных исполнительных производств, судебных споров; отсутствие намерения обращаться с заявлением о собственном банкротстве; отсутствие признаков неплатёжеспособности. Санкция — возмещение потерь/неустойка.
4. **Раскрытие документов до сделки:** справка УК и владельца спецсчёта о задолженности с разбивкой «текущее содержание/капитальный ремонт»; выписка ЕГРН об ограничениях; сведения банка данных ФССП; выписка из ЕФРСБ; сведения о доходах/об иных обязательствах — по возможности.
5. **Порядок погашения долга.** Настаивайте, чтобы долг погашал продавец **за счёт собственных средств до регистрации перехода права** с предоставлением платёжных документов и справки об отсутствии задолженности; либо чтобы сумма капремонтной части долга была удержана из цены.
6. **Отказ от сделки при отказе в раскрытии** — сам отказ является наиболее достоверным индикатором скрытых проблем.

## 8. Сводные практические выводы

1. **Оспаривание возможно.** Квартира может быть возвращена в конкурсную массу по п. 1 ст. 61.2 (год, неравноценность, без доказывания недобросовестности покупателя — п. 9 Постановления Пленума ВАС РФ № 63), по п. 2 ст. 61.2 (три года, при осведомлённости покупателя) и, в части платежей, по ст. 61.3. При возврате квартиры покупатель получает требование, погашаемое после третьей очереди (п. 2 ст. 61.6), то есть фактически теряет деньги. **Единственный управляемый фактор защиты — рыночная цена и безналичный расчёт.**
2. **122 тыс. руб. — не признак банкротства и не основание для его инициирования кредитором** (порог 500 тыс. руб. и 3 месяца просрочки — п. 2 ст. 213.3). Опасность в другом: гражданин вправе подать заявление сам при предвидении банкротства (п. 1 ст. 213.4), а обязана проверить совокупную задолженность (п. 2 ст. 213.4). Поэтому значение имеет общий долг, а не конкретная сумма.
3. **Оценить «потенциальное» банкротство можно только вероятностно.** Сервисы работают с ЕФРСБ, ФССП и КАД и фиксируют уже случившееся. Реальный ранний сигнал — публикация в ЕФРСБ о намерении обратиться с заявлением о банкротстве (п. 2.1 ст. 7 Закона о банкротстве, 15 дней). Полностью ненаблюдаемы: банковские долги (ст. 26 ФЗ № 395-1), займы у физических лиц, судебные приказы мировых судей, налоговая задолженность. Абсолютной гарантии не существует; корректная формулировка — «управляемый остаточный риск», а не «отсутствие риска».
4. **Отказываться или нет** — зависит не от факта долга, а от цены и прозрачности: рыночная цена + открытые документы + отсутствие исполнительных производств = сделка допустима; скидка от рынка + скрытность + признаки неплатёжеспособности = отказ.
5. **Коммунальный долг на покупателя в общем случае не переходит** (п. 5 ч. 2 ст. 153, ст. 155 ЖК РФ, ст. 210, 249 ГК РФ), **кроме взносов на капитальный ремонт** — они переходят к новому собственнику вместе с непогашенной задолженностью (ч. 3 ст. 158 ЖК РФ в редакции ФЗ от 29.07.2017 № 257-ФЗ). Требуйте разделения долга по видам и погашения «капремонтной» части до сделки.

## 9. Список использованных нормативных источников и судебных актов

### Нормативные правовые акты

1. Гражданский кодекс РФ: ст. 10, 166, 167, 168, 210, 249, 334, 346, 431.2, 549–551, 556, 942.
2. Жилищный кодекс РФ: ст. 30, 31, 69, 153, 155, 158 (в редакции Федерального закона от 25.12.2012 № 271-ФЗ и Федерального закона от 29.07.2017 № 257-ФЗ), 169–175 (в том числе ч. 8 ст. 173).
3. Гражданский процессуальный кодекс РФ: ст. 446.
4. Федеральный закон от 20.02.2026 № 40-ФЗ (ст. 61.2, 61.3, 61.6, 213.6) — действующая редакция норм об оспаривании подозрительных сделок должника, сделок с предпочтением и о последствиях недействительности.
5. Федеральный закон от 26.10.2002 № 127-ФЗ «О несостоятельности (банкротстве)»: ст. 3, 7 (п. 2.1), 61.1, 61.2, 61.3, 61.4, 61.6, 213.1, 213.3 (п. 2), 213.4 (п. 1, 2) — в редакции, действовавшей до 20.02.2026 (текстуально воспроизведена в ФЗ № 40-ФЗ).
6. Федеральный закон от 02.10.2007 № 229-ФЗ «Об исполнительном производстве»: ст. 6.1, 80.
7. Федеральный закон от 13.07.2015 № 218-ФЗ «О государственной регистрации недвижимости»: ст. 62.
8. Федеральный закон от 02.12.1990 № 395-1 «О банках и банковской деятельности»: ст. 26.
9. Федеральный закон от 28.12.2013 № 417-ФЗ (введение ч. 1.1 ст. 158 ЖК РФ).

### Судебные акты и разъяснения

1. Постановление Пленума ВАС РФ от 23.12.2010 № 63 «О некоторых вопросах, связанных с применением главы III.1 Федерального закона „О несостоятельности (банкротстве)“» (п. 8, 9 — соотношение п. 1 и п. 2 ст. 61.2, отсутствие требования о недобросовестности контрагента при оспаривании по п. 1 ст. 61.2).
2. Постановление Пленума ВС РФ от 23.06.2015 № 25 «О применении судами некоторых положений раздела I части первой Гражданского кодекса Российской Федерации» (п. 1, 7, 8 — добросовестность, ст. 10, 168 ГК РФ).
3. Постановление Пленума ВС РФ от 13.10.2015 № 45 «О некоторых вопросах, связанных с введением в действие процедур, применяемых в делах о несостоятельности (банкротстве) граждан».
4. Постановление Пленума ВС РФ от 27.06.2017 № 22 «О некоторых вопросах рассмотрения судами споров по оплате коммунальных услуг и жилого

---

помещения, занимаемого гражданами в многоквартирном доме по договору социального найма или принадлежащего им на праве собственности».

**Открытые источники для проверки (не нормативные, информационные)**

1. Единый федеральный реестр сведений о банкротстве (fedresurs.ru) — сообщения о процедурах и уведомления о намерении обратиться с заявлением о банкротстве.
2. Картотека арбитражных дел (kad.arbitr.ru).
3. Банк данных исполнительных производств ФССП России.
4. Единый государственный реестр недвижимости (сведения об ограничениях и обременениях).
5. ГИС ЖКХ; справки управляющей компании и владельца специального счёта (регионального оператора) о состоянии лицевого счёта с разбивкой по видам платежей.