

## ГРАЖДАНСКОЕ ПРАВО

УДК 349.777

### ОСОБЕННОСТИ РЕАЛИЗАЦИИ ЕДИНСТВЕННОГО ЖИЛЬЯ ПРИ БАНКРОТСТВЕ ГРАЖДАНИНА

© Дамбаев Аюр Цогтоевич

магистрант 2-го года обучения,

Бурятский государственный университет имени Доржи Банзарова

Россия, 670000, г. Улан-Удэ, ул. Смолина, 24а

**Аннотация.** В статье исследуется эволюция института исполнительского иммунитета в отношении единственного жилья гражданина-банкрота. На основе анализа статистических данных «Федресурса» за 2024–2025 гг., судебной практики Верховного Суда РФ, а также научных позиций, изложенных в ведущих юридических журналах, рассматриваются проблемы определения критериев «роскошного» жилья, механизм предоставления замещающего жилья и защита прав социально уязвимых категорий граждан. Особое внимание уделяется теоретическому осмыслению происходящих изменений: от «теории роскоши» к «теории злоупотребления правом».

**Ключевые слова:** банкротство граждан, единственное жилье, исполнительский иммунитет, роскошное жилье, замещающее жилье, баланс интересов, Конституционный Суд РФ, Верховный Суд РФ.

Институт банкротства граждан в России переживает этап качественной трансформации. Если ранее была задача наращивание количественных показателей и доступности процедуры, то в 2024–2025 гг. на первый план вышли проблемы качества правоприменения и защиты прав наиболее уязвимых категорий должников.

Институт банкротства граждан в России переживает этап качественной трансформации. Если ранее была задача наращивание количественных показателей и доступности процедуры, то в 2024–2025 гг. на первый план вышли проблемы качества правоприменения и защиты прав наиболее уязвимых категорий должников.

Согласно финальным данным «Федресурса», опубликованным в январе 2026 г., 2025 г. стал рекордным по количеству банкротств граждан: общее число несостоятельных физических лиц приблизилось к 500 тыс., что на 25–30% превышает показатели 2023–2024 гг. [7] Столь значительный рост, с одной стороны, свидетельствует о востребованности механизма списания долгов, а с другой — обостряет проблему сохранения единственного жилья за должниками и членами их семей, поэтому данная проблема стала одним из самых дискуссионных в научной литературе и судебной практике последних лет.

Долгое время норма п. 1 ст. 446 Гражданского процессуального кодекса РФ воспринималась правоприменителями как гарантия абсолютной

неприкосновенности единственного жилья [2]. Как отмечает Д. С. Сухоручкина в своем исследовании, «вплоть до принятия Конституционным судом РФ Постановления № 15-П от 26.04.2021 арбитражные суды исходили из позиции, что исполнительский иммунитет в отношении единственного жилья гражданина-банкрота являлся безусловным... учитывалось конституционное право должника-гражданина на жилище, но при этом ущемлялись интересы кредиторов» [3].

Переломным моментом стало осознание проблемы «роскошного» жилья и злоупотреблений со стороны должников. В научной литературе началось формирование теоретических подходов, призванных обосновать снятие иммунитета. Как справедливо указывается в журнале «Lex Russica» (Т. 78, № 1, 2025), «накопленный материал позволяет объединить его в единую теорию и назвать теорией роскоши» [10]. По мнению авторов издания, реализация этой теории в законодательстве неизбежно порождает неравенство и по сути является «санкцией за роскошь должников и преференцией за богатство их кредиторов»

В качестве альтернативы в академической среде предлагается «теория злоупотребления правом», согласно которой снятие иммунитета должно быть не наказанием за наличие дорогого имущества, а реакцией на недобросовестное поведение должника (например, искусственное создание ситуации, когда дорогостоящий объект становится единственным жильем). Дискуссия имеет прямое практическое значение.

В 2025 г. Верховный Суд РФ предпринял попытку систематизировать подходы к определению жилья, на которое может быть обращено взыскание. Утвержденный Президиумом ВС РФ 18.06.2025 Обзор судебной практики по делам о банкротстве граждан (пункты 16–30) дает правовые разъяснения [5].

Как комментирует адвокат Илья Абрамов (советник INTELLECT), «Верховный Суд встает на защиту должников, отмечая недопустимость формального подхода, если речь идет о праве граждан на жилье, и фактически расширяет границы понятия единственного пригодного жилья».

Позиция ВС РФ:

Метраж — не единственный критерий. Само по себе превышение метража над учетной нормой (даже в два раза) не является безусловным основанием для признания жилья роскошным. Суд должен оценивать совокупность факторов: элитность района, качество отделки, инфраструктуру, наличие специальных помещений (бассейн, зимний сад).

Экономическая целесообразность, то есть суд обязан сопоставить предполагаемую выручку от продажи «роскошного» жилья с расходами на покупку замещающего жилья и проведение процедуры. Если расходы превысят потенциальный доход или составят его значительную часть, в реализации имущества нет смысла.

Расширительное толкование жилья, другими словами исполнительский иммунитет может быть распространен не только на жилой дом, но и

на придомовой участок с инженерными коммуникациями, а в отдельных случаях — даже на апартаменты, если гражданин фактически использует их для постоянного проживания

Сложным и острым вопросом остается определение параметров жилья, предоставляемого должнику взамен реализованного. Д. С. Сухоручкина, анализируя судебную практику, выделяет несколько принципов, выработанных судами.

Главный принцип — сохранение территориальной принадлежности. Замещающее жилье должно предоставляться в пределах того же населенного пункта. Но на практике возникает вопрос: вправе ли должник, проживавший в конкретном районе крупного города, претендовать на жилье именно в этом районе, а не на окраине?

Судебная практика не предписывает обязательного предоставления жилья в том же районе, но требует учета социальных связей должника. Как отмечается в исследовании, в делах, где должник являлся инвалидом 3-й группы или имел несовершеннолетних детей, суды согласовывали предоставление замещающего жилья в пределах прежнего района, чтобы обеспечить доступ к необходимым объектам инфраструктуры (больницам, школам). Логика судов видится в необходимости «обеспечить для должника и членов его семьи удовлетворение бытовых, социальных и иных субъективных потребностей» [6].

По площади замещающее жилье должно соответствовать нормам предоставления жилья на условиях социального найма, что является достаточно жестким, но формально определенным критерием.

Отдельного внимания заслуживает проблема защиты жилищных прав многодетных семей и семей с детьми-инвалидами. Анализируя данную категорию споров, О. С. Диас Суарес приходит к выводу, что экономическая нестабильность делает банкротство единственным способом финансового оздоровления для многих семей, однако именно они наиболее уязвимы перед риском утраты жилья [14].

Практика 2025 г. демонстрирует усиление защиты таких категорий. Например, Верховный Суд отменил решения нижестоящих инстанций о продаже квартиры площадью 117 м<sup>2</sup>, где проживал должник с тремя детьми, указав, что ухудшение жилищных условий несовершеннолетних ради удовлетворения требований кредиторов недопустимо, но наличие детей не является абсолютной защитой, если жилье находится в ипотеке. Как показывает судебная практика, ипотечная квартира, даже будучи единственным жильем, реализации подлежит [8].

Суды в этом случае руководствуются ст. 50 Закона об ипотеке, и «сам по себе факт наличия у гражданина-должника жилого помещения, являющегося для него и членов его семьи единственным пригодным для постоянного проживания, не препятствует обращению взыскания на него в деле о банкротстве, если оно обременено ипотекой» [3].

Анализ актуальной судебной практики демонстрирует устойчивый подход. Если один из созаемщиков признается банкротом, кредитор получает право обратиться с иском на весь объект недвижимости, выступающий предметом залога. При этом реализация квартиры или дома происходит целиком, а второму (небанкротящемуся) созаемщику впоследствии выплачивается денежная компенсация, соответствующая его доле в праве собственности. Порядок применяется судами при условии, что в закладной не были зафиксированы положения об обеспечении обязательств строго пропорционально долям заемщиков.

Данная правовая позиция подтверждается рядом судебных актов высших инстанций, среди которых можно выделить:

- Постановление Арбитражного суда Западно-Сибирского округа от 04.09.2019 по делу № А03–17358/2017;
- Постановление Девятого арбитражного апелляционного суда от 20.09.2023 по делу № А40–230136/2022;
- Постановление Восемнадцатого арбитражного апелляционного суда от 12.07.2023 по делу № А76–27456/2022;
- Постановление Арбитражного суда Поволжского округа от 12.07.2018 по делу № А55–3907/2017.

Для иллюстрации рассмотрим типичную ситуацию. В рамках дела о несостоятельности (банкротстве) должника кредитор обращается в суд с требованием включить его в реестр как залогового кредитора, указывая в качестве обеспечения квартиру. Суд, изучив материалы дела, устанавливает, что имущество было приобретено на кредитные средства, а должник и третье лицо выступают солидарными заемщиками, что означает их общую ответственность по возврату кредита и уплате процентов. Поскольку в закладной отсутствуют оговорки о залоге долей, суд отклоняет доводы должника-банкрота о нарушении его жилищных прав.

Логика судов такова, что возбуждение процедуры банкротства лишь в отношении одного из собственников и заемщиков не препятствует продаже залогового объекта целиком в составе конкурсной массы. Тот факт, что данное жилье является для банкрота единственным, не служит абсолютным препятствием для реализации имущества.

Следовательно, для эффективной защиты интересов и сохранения жилья солидарными созаемщиками критически важно на этапе оформления ипотеки включать в закладную специальные условия. Необходимо прямо прописывать, что обязательства обеспечиваются залогом имущества строго пропорционально долям, принадлежащим заемщикам в праве собственности на недвижимость.

Вопрос об исключении ипотечного жилья из конкурсной массы остается одним из самых сложных. Судебная практика здесь неоднозначна. Привлекает внимание, что часто становится размер непогашенной задолженности и если остаток долга по ипотеке незначителен (например, менее 5% от стоимости жилья) и имеется иное имущество для погашения требо-

ваний кредиторов, суды могут исключить квартиру из конкурсной массы. В мае 2024 г. в Закон о банкротстве были внесены изменения, а в декабре 2024 г. Совет при Президенте РФ по кодификации и совершенствованию гражданского законодательства подготовил экспертное заключение на законопроект, развивающий положения Постановления Конституционного Суда РФ № 28-П. Проект предлагает дополнить Закон о банкротстве ст. 213.27-1, регулирующей распределение средств от продажи ипотечного жилья [12]. Предлагается следующая очередность, то есть в первую очередь погашаются расходы на сохранность и реализацию предмета залога, затем — требования залогодержателя, и лишь оставшиеся средства направляются на приобретение замещающего жилья для должника.

Практикующие юристы отмечают тенденцию к ужесточению подходов судов в 2025 — начале 2026 г. Эксперты «Юридического бюро № 1» под руководством Юлии Комбаровской констатируют: «Еще год-два назад процедура была более предсказуемой и лояльной. Считают, сейчас суды перешли от лояльности к тотальному контролю» [7].

Основные риски, по мнению практиков, связаны со следующим:

– оспаривание сделок с родственниками, объясняется тем, что дарение или продажа имущества близким родственникам за три года до банкротства оспариваются в 99% случаев. Суд возвращает имущество в конкурсную массу и расценивает действия должника как злоупотребление правом (ст. 10 ГК РФ) [2], отказывая в применении исполнительского иммунитета.

– фиктивная аренда, объясняется тем, что в случае, если должник просит исключить из конкурсной массы деньги на аренду жилья (сверх прожиточного минимума), то суды требуют не просто договор аренды, а подтверждение регистрации договора в Росреестре и уплаты налогов арендодателем.

– поведение должника как основной риск, подчеркивается в комментариях к практике Верховного Суда РФ, «именно через категорию добросовестности часто дается оценка приемлемости поведения должника. Если должник на деньги кредиторов улучшил свои жилищные условия, но ничего не сделал для исполнения своих обязательств перед кредиторами — суд может лишить его жилье исполнительского иммунитета».

### **Литература**

1. Конституция Российской Федерации (принята всенародным голосованием 12.12.1993) (с учетом поправок, внесенных законами РФ о поправках к Конституции РФ от 01.07.2020 N 11-ФКЗ) // Собрание законодательства РФ. 01.07.2020. № 31. Ст. 4398.

2. Гражданский кодекс Российской Федерации (часть первая): федер. закон от 30.11.1994 № 51-ФЗ (ред. от 25.11.2025) // Собрание законодательства Российской Федерации. 05.12.1994. № 32. Ст. 3301.

3. Об ипотеке (залоге недвижимости): федер. закон от 16.07.1998 № 102-ФЗ // Собрание законодательства РФ. 1998. № 29. Ст. 3400.

4. По делу о проверке конституционности положений абз. 2 ч. 1 ст. 446 Гражданского процессуального кодекса Российской Федерации и п. 3 ст. 213.25 Федерального закона «О несостоятельности (банкротстве)» в связи с жалобой гражданина И. И. Ревкова: постановление Конституционного Суда РФ от 26.04.2021 № 15-П.

5. Обзор судебной практики по делам о банкротстве граждан (утв. Президиумом Верховного Суда РФ 18.06.2025). Доступ из справ.-правовой системы «КонсультантПлюс» (дата обращения: 19.03.2026).

6. Постановление Арбитражного суда Московского округа от 19.06.2023 № Ф05–8548/2023 по делу № А40–45643/2021. Доступ из справ.-правовой системы «КонсультантПлюс» (дата обращения 01.04.2025).

7. Юридическое бюро № 1. Рекордное банкротство — 2025: как полумиллионный вал должников изменил правила игры в 2026 г. / Юридическое бюро № 1 (рук. Ю. Комбарова) // Fizbankrot.com: [сайт]. 2026. 24 февр. URL: <https://fizbankrot.com/blog/2026/02/24/bankrotstvo-fizlic-2026/> (дата обращения: 19.03.2026).

8. Федресурс: в 2025 г. зафиксировано свыше 500 тысяч судебных банкротств россиян // Российская газета. 2026. 26 янв. URL: <https://www.rg.ru/amp/2026/01/26/fedresurs-v-2025-godu-zafiksirovano-svyshe-500-tysiach-sudebnyh-bankrotstv-rossiian.html> (дата обращения: 19.03.2026).

9. Сухоручкина Д. С. Теоретические и практические аспекты реализации единственного жилья должника-гражданина в делах о несостоятельности (банкротстве) // Молодой ученый. 2025. № 16(567). С. 276–279. URL: <https://moluch.ru/archive/567/124305>.

10. Теория роскоши vs теория злоупотребления правом // Lex Russica. 2025. Т. 78, № 1.

11. Экспертное заключение от 26 декабря 2024 г. № 248/2-2024 по проекту федерального закона «О внесении изменения в Федеральный закон “О несостоятельности (банкротстве)”» // Семейное и жилищное право. 2025. № 3. С. 34–37.

12. Диас Суарес О. С. Проблема судебной защиты жилищных прав в делах о банкротстве // Молодой ученый. 2025. № 37(588). С. 74–76.

13. Абрамов И. А. ВС о единственном жилье должника: пределы исполнительского иммунитета. INTELLECT. июль 2025

14. Зуев, М. Защита единственного жилья при банкротстве в 2025–2026: анализ практики и рекомендации. URL: <https://zuev-pravo.ru/blog/category/bankrotstvo/zashchita-edinstvennogo-zhilya-pri-bankrotstve/> (дата обращения: 19.03.2026).

*А. Ц. Дамбаев.* Особенности реализации единственного жилья при банкротстве гражданина

---

FEATURES OF REALIZING THE ONLY HOUSING  
IN CASE OF CITIZEN'S BANKRUPTCY

*Dambaev Ayur Tsogtoevich*  
2nd year master's student,  
Dorzhi Banzarov Buryat State University  
Russia, 670000, Ulan-Ude, Smolina str., 24a

*Annotation.* The article examines the evolution of the institution of executive immunity in relation to the only housing of a bankrupt citizen. Based on the analysis of statistical data from Fedresurs for 2024–2025, the judicial practice of the Supreme Court of the Russian Federation, as well as the scientific positions presented in leading legal journals, the article discusses the problems of defining the criteria for "luxury" housing, the mechanism for providing replacement housing, and the protection of the rights of socially vulnerable categories of citizens. Special attention is paid to the theoretical understanding of the changes that are taking place: from the "luxury theory" to the "abuse of rights theory".

*Keywords:* bankruptcy of individuals, sole housing, executive immunity, luxury housing, replacement housing, balance of interests, Constitutional Court of the Russian Federation, Supreme Court of the Russian Federation.