



Научно-исследовательский журнал «International Law Journal»  
<https://ilj-journal.ru>  
2025, Том 8, № 3 / 2025, Vol. 8, Iss. 3 <https://ilj-journal.ru/archives/category/publications>  
Научная статья / Original article  
Шифр научной специальности: 5.1.3. Частно-правовые (цивилистические) науки (юридические науки)  
УДК 347.736.4

## Некоторые особенности реализации жилых помещений в процедуре банкротства должника-гражданина

<sup>1</sup> Миронов А.А.,  
<sup>1</sup> Рязанский государственный университет им. С.А. Есенина

**Аннотация:** в рассматриваемой статье автор отмечает, что процедура банкротства гражданина включает в себя этап реализации его имущества, что представляет собой ключевой момент для удовлетворения требований кредиторов и восстановления финансовой стабильности должника. В данном процессе особое внимание уделяется соблюдению баланса между интересами кредиторов и правами должника на жилье. По мнению автора, жилые помещения, как правило, являются основным активом, реализуемым для покрытия долгов, через механизм публичных торгов. Цель статьи заключается в том, чтобы на основе анализа законодательного регулирования и судебной практики в сфере реализации жилых помещений выделить некоторые особенности реализации жилых помещений, выявить возникающие в данной процедуре проблемы, а также наметить некоторые пути решения выявленных проблем. Исходя из поставленной задачи, автором в настоящей статье выделены некоторые особенности реализации жилых помещений в процедуре банкротства должника-гражданина, исследуются актуальные проблемы реализации жилых помещений в процедуре банкротства должника-гражданина, в частности, особое внимание уделяется проблеме определения «роскошного жилья» и возможности реализации ипотечной недвижимости. В заключительной части исследования приводятся выводы о правовом регулировании данной процедуры банкротства, предлагаются рекомендации по ее улучшению. Полученные выводы, представляют интерес как для практической деятельности, так и для дальнейшего развития поднятой темы в научных исследованиях.

**Ключевые слова:** банкротство, должник, кредитор, реализация имущества, жилое помещение, конкурсная масса, активы, физическое лицо, роскошное жилье, исполнительский иммунитет, задолженность, баланс интересов

**Для цитирования:** Миронов А.А. Некоторые особенности реализации жилых помещений в процедуре банкротства должника-гражданина // International Law Journal. 2025. Том 8. № 3. С. 19 – 24.

Поступила в редакцию: 4 января 2025 г.; Одобрена после рецензирования: 3 марта 2025 г.; Принята к публикации: 22 апреля 2025 г.

## Some features of the sale of residential premises in the bankruptcy procedure of a debtor-citizen

<sup>1</sup> Mironov A.A.,  
<sup>1</sup> Ryazan State University named after S.A. Yesenin

**Abstract:** in the article under consideration, the author notes that the bankruptcy procedure of a citizen includes the stage of the sale of his property, which is a key moment for meeting creditors' claims and restoring the debtor's financial stability. In this process, special attention is paid to maintaining a balance between the interests of creditors and the debtor's rights to housing. According to the author, residential premises, as a rule, are the main asset sold to cover debts through a public bidding mechanism. The purpose of the article is to identify some features of the sale of residential premises based on an analysis of legislative regulation and judicial practice in the field of

residential premises, identify problems arising in this procedure, and outline some ways to solve the identified problems. Based on the task set, the author in this article highlights some features of the sale of residential premises in the bankruptcy procedure of a debtor-citizen, examines the current problems of the sale of residential premises in the bankruptcy procedure of a debtor-citizen, in particular, special attention is paid to the problem of defining "luxury housing" and the possibility of selling mortgage real estate. The final part of the study provides conclusions on the legal regulation of this bankruptcy procedure, and offers recommendations for its improvement. The conclusions obtained are of interest both for practical activities and for the further development of the raised topic in scientific research.

**Keywords:** bankruptcy, debtor, creditor, sale of property, residential premises, bankruptcy estate, assets, bankruptcy estate, debt, balance of interests

**For citation:** Mironov A.A. Some features of the sale of residential premises in the bankruptcy procedure of a debtor-citizen. International Law Journal. 2025. 8 (3). P. 19 – 24.

The article was submitted: January 4, 2025; Approved after reviewing: March 3, 2025; Accepted for publication: April 22, 2025.

## Введение

Процедура реализации имущества гражданина, регулируемая нормами Федерального закона «О несостоятельности (банкротстве)» [1], включает в себя широкое число операций, которые осуществляются в ходе такого комплексного юридического процесса, как банкротство. Этот этап входит в разряд ключевых в процедуре банкротства, так как он открывает возможности для удовлетворения требования кредиторов и способствует возвращению должника к финансовому равновесию. Вместе с тем, если идет речь о существенной сумме долга, то для реализации часто выбираются жилые помещения, поскольку они являются наиболее подходящими для этих целей активами.

Продажа активов является одной из ключевых операций, применяемых в контексте процесса банкротства. Важно отметить, что данная операция применима как к физическим, так и к юридическим лицам, тем не менее, в соответствии с точкой зрения А.А. Антиповой, в случае физических лиц этот процесс носит самостоятельный и независимый характер [2, с. 164]. Основная задача данной процедуры состоит в том, чтобы реализовать активы должника для получения средств, которые будут использованы для погашения долгов перед кредиторами и выполнения обязательных платежей.

## Материалы и методы исследований

В работе использовались следующие методы: метод индукции, метод дедукции, метод теоретического анализа, методы синтеза, сравнения, аналогии.

## Результаты и обсуждения

Несмотря на достаточно подробное правовое регулирование особенностей реализации жилых помещений в процедуре банкротства должника-гражданина, на сегодняшний день можно выделить несколько острых проблем, связанных с определением равновесия между интересами кредиторов и правами должника на сохранение единственного жилья, в том числе, когда речь идет о единственном жилье, которое можно классифицировать как «роскошное жилье», а также проблемы, возникающие при реализации имущества, обремененного ипотекой.

Рассмотрим более подробно проблему, связанную с особенностями реализации «роскошного жилья».

На сегодняшний день законодательство не предоставляет четких критериев, что именно считать «роскошным» жильем, однако общепринято, что такое жилье значительно превосходит обычные потребности должника и его семьи. В 2016 году Министерство юстиции России предложило законодательные изменения для определения «роскошности» жилья. Данные изменения были направлены на уточнение критериев взыскания с единственного жилья должника, а также на улучшение правовых указаний для судов в случаях, когда возможно преодоление исполнительского иммунитета. Критерии включают удвоенную площадь жилья по сравнению с законными нормами, а также стоимость жилья, которая в два раза выше средней кадастровой оценки недвижимости.

Заслуживает внимания тот факт, что в рамках прошедшей пять лет назад встречи «Банкротного клуба» член Исследовательского центра частного права имени С.С. Алексеева О. Зайцев предложил критерии, по которым жилье можно отнести к категории роскошного в контексте разрабатываемого Федерального закона «Об обращении взыскания на единственное жилое помещение». Согласно точке зрения специалиста, под роскошным следует понимать такое жилье, стоимость которого переваливает за отметку в 30 млн. рублей,

либо площадь на члена семьи превышает 30 кв. м. О. Зайцев подчеркнул, что такое определение роскоши указывает на существенное превышение стоимости обычного жилья в регионе и отражает уникальный подход к оценке поведения должника, при этом поддерживая его право как диспозитивное понятие [3, с. 668].

Вопрос взыскания на единственное жилое помещение с исполнительским иммунитетом и признанным роскошным становится важным в контексте исполнения и банкротства физических лиц. Принудительная продажа такого имущества без предложения альтернативного жилья для должника не соответствует экономическим и социальным целям. Помимо возможного нарушения прав членов семьи задолжавшего, в том числе детей, такое действие может нарушить баланс интересов между заемщиком и его кредиторами, а также между обществом и заемщиком, указанное потенциально осложняет финансовое восстановление заемщика и усиливает его зависимость от социальных служб в процессе выплаты долгов.

На наш взгляд, именно диспозитивность понятия «роскоши» подчеркивает уникальность в оценке правоотношением добросовестности поведения должника и сохраняет свою релевантность благодаря этому индивидуальному подходу.

Так, в рамках Постановления Седьмого арбитражного апелляционного суда от 31 января 2024 года по делу № А45-27921/2022 [4], финансовый управляющий предъявил апелляционную жалобу на решение Арбитражного суда Новосибирской области. Оспариваемое определение относилось к отказу в применении исполнительского иммунитета и установлению процедуры продажи активов должника, включая жилую недвижимость общей площадью 73.7 кв.м. Арбитражный суд Новосибирской области решил исключить из конкурсной массы указанную квартиру, отказав финансовому управляющему в его ходатайстве. Финансовый управляющий аргументировал, что решение первой инстанции нарушает нормы материального права, утверждая, что суд не учел факты недобросовестности должника, включая неэффективные экономические сделки и нецелевое использование кредитов, что указывает на потенциальное уклонение от погашения долгов. Апелляционный суд, проанализировав все доказательства и доводы, сделал вывод, что определение суда первой инстанции было обоснованным и не нашел оснований для его изменения, оставив жалобу финансового управляющего без удовлетворения. Основным моментом, повлиявшим на решение, стало обеспечение защиты жилищных прав должника и его семьи, что соответствует принципам исполнительского иммунитета.

Проблемы удовлетворения интересов кредиторов за счет активов, на которые распространяется исполнительский иммунитет, вынуждают научное сообщество предлагать новые идеи, направленных на их устранение. Одной из таких идей является принудительная трансформация единоличного права собственности на жилое помещение должника в общую долевую собственность. Это предусматривает возможность взыскания созданной доли, позволяя при этом должнику и его семье сохранить жилье, реализовав лишь его часть. Однако, подразумевается, что часть жилья означает конкретный физический объект, например, комнату, а не просто долю в праве. Поэтому предложение дробления права на доли для взыскания кажется спорным и вызывает сомнения в его законности. Исходя из вышесказанного, можно сделать вывод о том, что превращение апартаментов в коммунальное жилье становится причиной падения их рыночной стоимости, а это, в свою очередь, уменьшает ценность основного актива должника, указанное также оказывает отрицательное воздействие на соседей последнего, так как они втягиваются в общение с нестабильными с точки зрения финансов людьми, и понижает социальный статус самого должника, вынуждая последнего разделять пространство с кем то еще. Добавляется к этому и тот факт, что процесс принудительного разделения жилья для его последующего взыскания остается слабо урегулированным.

В сравнении с возможностью продать жилую площадь и затем выделить средства должнику для покупки другого жилья, этот вариант представляется более реализуемым. В этой связи следует отметить идею М.Л. Гальперина [5], который подчеркивает важность определения минимальной суммы, которая должна быть выплачена должнику после продажи его единственного жилья.

С точки зрения М.Л. Гальперина необходимо применять математический подход для определения суммы, необходимой для выплаты должнику и его семье на покупку новой жилплощади. Исследователь настаивает на том, что данная сумма должна соответствовать стоимости жилья, рассчитанной в соответствии с действующими жилищными стандартами. Эти стандарты включают в себя предоставление дополнительных квадратных метров на каждого члена семьи и рыночную стоимость квадратного метра в данном регионе, которые используются при вычислении размера социальных выплат на жилье, финансируемых из государственного бюджета. М.Л. Гальперин также подчеркивает, что в защиту прав должника важно включить положение о сроке, в течение которого семья обязана освободить жильё после его продажи.

Примечательным также является факт, что несколько лет назад законодатель предложил модификацию первого абзаца части первой статьи 446 Гражданского процессуального кодекса Российской Федерации

(далее – ГПК РФ) [6], так, вносимые изменения предлагают возможность реализации всех активов должника с последующим предоставлением ему части средств от продажи для приобретения другого подходящего жилья (проект Федерального закона № 175340-6). Однако, этот проект был отклонен в ноябре 2017 года.

По нашему мнению, механизм, позволяющий отчуждать единственное жилье гражданина и предоставлять ему менее дорогое взамен, считается перспективным. Основная сложность данного подхода заключается в потребности приобретения нового жилья перед продажей предыдущего, поскольку согласно статье 446 ГПК РФ, новое имущество уже должно быть зарегистрировано за должником. По этой причине, по нашему мнению необходимо ввести специальные «банкротные кредиты» для приобретения жилья, то есть в абзаце 1 части 1 статьи 446 ГПК РФ следует указать, что исключением из установленного правила выступает случай, когда должнику предоставлен специальный «банкротный кредит» на приобретение менее роскошного жилья.

Следующая не менее актуальная проблема связана с особенностями реализации жилых помещений, являющихся предметом ипотеки, в процедуре банкротства должника-гражданина. В последние годы увеличение стоимости жилья и ограниченные доходы заставляют граждан прибегать к ипотеке как методу приобретения недвижимости. Однако из-за нестабильной экономики многие заемщики сталкиваются с трудностями в выполнении кредитных обязательств, что приводит к взысканию банками ипотечного имущества [7].

Отношения, касающиеся ипотеки регламентируются Федеральным законом № 102-ФЗ «Об ипотеке (залоге недвижимости)» от 16 июля 1998 года (далее – ФЗ № 102) [8] и рядом статей Гражданского кодекса Российской Федерации (далее – ГК РФ) [9], так в соответствии с положениями данных документов, в случаях, когда заемщик реализует ненадлежащим образом или вовсе не реализует собственные обязательства, кредитор, обладающий залоговым обеспечением (залогодержатель), обладает правом на приоритетное удовлетворение своих требований за счет стоимости заложенного имущества, имея преимущество перед иными кредиторами залогодателя. Таким образом, ипотека законодательно устанавливается, прежде всего, как средство обеспечения выполнения обязательств.

В академической среде существует альтернативное мнение относительно взыскания на ипотечное жилье. Так, И.О. Булгакова предполагает, что для минимизации убытков должника в спорных ситуациях следует разрешить ему выделить часть жилья, соответствующую социальным нормам проживания, оставив кредитору право взыскать на остальную часть недвижимости, в случаях, когда должник не способен выплатить кредит и испытывает недостаток финансовых средств [10, с. 142].

В законе О банкротстве нет запрета на проведение процедуры банкротства при ипотеке. Однако, стоит отметить, что в случае прохождения данной процедуры за должниками ипотечная квартира не сохранялась, даже в тех случаях, когда она являлась единственным жильем – ее включат в конкурсную массу и продадут с торгов.

В 2023 году Верховный суд РФ, на наш взгляд, дал важные разъяснения о том, что заключение мирового соглашения с банком (залогодержателем) позволит должнику сохранить единственное жилье. Но, так как данные разъяснения никак не регулировалось законодательно отнюдь не все банки стремились заключать мировые соглашения. Такое положение дел не позволяло многим гражданам, имеющим ипотечные обязательства и попавшим в трудную финансовую ситуацию, освободиться от долгов, при этом не лишившись крыши над головой [11, с. 130].

Впоследствии вышеназванная нами позиция Верховного суда была услышана законодателем и в настоящее время принятые поправки в закон о банкротстве в части вопроса ипотечного кредита должника в процедуре банкротства. Законодатель ввел новое право для должника-банкрота и залогового кредитора заключить обособленное мировое соглашение в целях сохранения ипотечного жилья. Таким образом, в настоящее время началось формирование новой судебной практики, учитывающей при разрешении ипотечных споров не только интересы сторон, но и общественные интересы, чтобы сохранить баланс между правами кредиторов и должников, а также обеспечить право последних на жилище.

Мы полагаем, что данная задумка законодателя является правильным шагом по пути реформирования процедуры банкротства, однако ее эффективность покажет будущая правоприменительная практика. Также существует объективная необходимость в издании Пленумом ВС РФ постановления, связанного с особенностями заключения мировых соглашений в этой сфере, которые будут содержать рекомендации для судов и граждан в целях недопущения злоупотреблений правом с обеих сторон.

## Выводы

Исходя из вышеизложенного можно сделать вывод о том, что особенности реализации жилых помещений в контексте банкротства требуют внимательного учета множества факторов, включая законные права и

обязанности всех сторон. В целом, это сложная, но необходимая часть процедуры банкротства, направленная на восстановление финансового баланса и справедливое урегулирование долговых обязательств. Считаем, что предложенные способы решения обнаруженных проблем правового регулирования благоприятным образом отразятся на практике реализации жилых помещений в процедуре банкротства должника-гражданина.

#### **Список источников**

1. Федеральный закон от 26.10.2002 N 127-ФЗ (ред. от 26.12.2024) "О несостоятельности (банкротстве)" // СПС Консультант Плюс. Режим доступа: <http://www.consultant.ru/>
2. Антипова А.А. Банкротство физических лиц // Поколение будущего: Взгляд молодых ученых – 2022: сборник. Курск: Юго-Западный государственный университет, 2022. С. 163 – 165.
3. Лунев К.А., Родионов А.О. Порядок обращения взыскания на единственное «роскошное» жилье должника // Актуальные вопросы публичного права: Материалы XX Всероссийской научной конференции. Екатеринбург: Уральский государственный юридический университет, 2021. С. 667 – 678.
4. Постановление Седьмого арбитражного суда от 31.01.2024 по делу № A45-27921/2022 [Электронный ресурс]. СПС Консультант Плюс. Режим доступа: <http://www.consultant.ru/>
5. Гальперин М.Л. Обращение взыскания на единственное жилое помещение должника-гражданина: существует ли нормативное решение? // Закон. 2013. № 10. С. 111 – 124.
6. "Гражданский процессуальный кодекс Российской Федерации" от 14.11.2002 N 138-ФЗ (ред. от 28.12.2024, с изм. от 16.01.2025) // СПС Консультант Плюс. Режим доступа: <http://www.consultant.ru/>
7. Левочкина Д.А. Проблемные вопросы удовлетворения требований кредиторов с залоговым обеспечением в процедурах несостоятельности (банкротства) граждан // Вопросы российской юстиции. 2020. № 7. С. 215 – 227.
8. Федеральный закон от 16.07.1998 N 102-ФЗ (ред. от 12.06.2024) "Об ипотеке (залоге недвижимости)" // СПС Консультант Плюс. Режим доступа: <http://www.consultant.ru/>
9. Гражданский кодекс Российской Федерации от 30.11.1994 № 51-ФЗ (ред. от 08.08.2024, с изм. от 31.10.2024) // СПС Консультант Плюс. Режим доступа: <http://www.consultant.ru/>
10. Булгакова И.О. Обращение взыскания на единственное жилье гражданина, находящееся в ипотеке // Молодой ученый. 2020. № 28 (318). С. 141 – 143.
11. Мирошниченко А.С. Проблематика ипотечного кредитования в банкротстве физических лиц // Молодой ученый. 2024. № 29 (528). С. 130 – 131.

#### **References**

1. Federal Law of 26.10.2002 N 127-FZ (as amended on 26.12.2024) "On Insolvency (Bankruptcy)". SPS Consultant Plus. Access mode: <http://www.consultant.ru/>
2. Antipova A.A. Bankruptcy of individuals. Generation of the Future: View of Young Scientists – 2022: collection. Kursk: South-West State University, 2022. P. 163 – 165.
3. Lunev K.A., Rodionov A.O. The procedure for foreclosure on the only "luxury" housing of the debtor. Current issues of public law: Materials of the XX All-Russian scientific conference. Yekaterinburg: Ural State Law University, 2021. P. 667 – 678.
4. Resolution of the Seventh Arbitration Court of 31.01.2024 in case No. A45-27921/2022 [Electronic resource]. SPS Consultant Plus. Access mode: <http://www.consultant.ru/>
5. Galperin M.L. Foreclosure on the only residential premises of a citizen debtor: is there a regulatory solution? Law. 2013. No. 10. P. 111 – 124.
6. "Civil Procedure Code of the Russian Federation" dated 11/14/2002 N 138-FZ (as amended on 12/28/2024, as amended on 01/16/2025). SPS Consultant Plus. Access mode: <http://www.consultant.ru/>
7. Levochkina D.A. Problematic issues of satisfying creditors' claims with collateral in insolvency (bankruptcy) procedures of citizens. Issues of Russian justice. 2020. No. 7. P. 215 – 227.
8. Federal Law of July 16, 1998 N 102-FZ (as amended on June 12, 2024) "On Mortgage (Real Estate Pledge)". SPS Consultant Plus. Access mode: <http://www.consultant.ru/>
9. Civil Code of the Russian Federation of November 30, 1994 N 51-FZ (as amended on August 8, 2024, as amended on October 31, 2024). SPS Consultant Plus. Access mode: <http://www.consultant.ru/>

10. Bulgakova I.O. Foreclosure on the only housing of a citizen, which is in a mortgage. Young scientist. 2020. No. 28 (318). P. 141 – 143.

11. Miroshnichenko A.S. Problems of mortgage lending in bankruptcy of individuals. Young scientist. 2024. No. 29 (528). P. 130 – 131.

#### **Информация об авторе**

Миронов А.А., аспирант, Рязанский государственный университет имени С.А. Есенина, dron-mironov98@yandex.ru

© Миронов А.А., 2025