

ОСОБЕННОСТИ РЕАЛИЗАЦИИ ЕДИНСТВЕННОГО ЖИЛЬЯ ПРИ БАНКРОТСТВЕ ГРАЖДАН

При банкротстве гражданина особое значение имеет вопрос сохранения или условий реализации его единственного жилья, то есть жилого помещения, которое является для должника и его семьи единственным пригодным для постоянного проживания.

С одной стороны, процессуальное законодательство¹ предоставляет должнику исполнительский иммунитет – запрет обращать взыскание на единственное жилье.

С другой стороны, при банкротстве в условиях ограниченности имущества должника и наличия непогашенных требований кредиторов при соблюдении определенных критериев возможна принудительная продажа единственного жилья.

Ранее считалось, что на единственное жилье должника нельзя обратить взыскание, поскольку нарушалось бы его конституционное право на жилище.

Однако со временем высшей судебной инстанцией² была выработана позиция о том, что иммунитет единственного жилья не может носить абсолютный характер и превращаться в инструмент сохранения роскошного жилья за счёт кредиторов.

В данной рассылке мы коротко расскажем об основаниях применения исполнительского иммунитета, условиях реализации единственного жилья, механизме предоставления «замещающего» жилья с учетом новых разъяснений Верховного Суда РФ³, а также дадим практические рекомендации.

ОСНОВАНИЯ ПРИМЕНЕНИЯ ИСПОЛНИТЕЛЬСКОГО ИММУНИТЕТА

Как уже было отмечено выше, не может быть обращено взыскание на жилое помещение, если для гражданина-должника и членов его семьи оно является единственным пригодным для постоянного проживания. Такое жилье подлежит исключению из конкурсной массы должника (то есть из состава имущества, подлежащего реализации в деле о банкротстве).

Однако если жилье по своим характеристикам явно превышает разумную потребность, то возможна его реализация при условии обеспечения должника другим жильем – замещающим.

ВС РФ расширил и детализировал подход к пониманию «единственного жилья», сформировав следующие **условия для применения исполнительского иммунитета**:

№	Критерий	Содержание
1	Право собственности	Жилье должно принадлежать должнику на праве собственности. Наличие другого адреса для проживания не является безусловным основанием для лишения иммунитета единственной собственной квартиры.
2	Фактическое проживание	При выборе единственного жилья для исключения из конкурсной массы приоритет отдается месту фактического проживания должника и его семьи, а не формальной регистрации (прописке). Важен интерес семьи (например,

¹ п. 1 ст. 446 ГПК РФ

² постановления КС РФ от 14.05.2012 № 11-П и от 26.04.2021 № 15-П

³ Обзор судебной практики по делам о банкротстве граждан (утв. Президиумом Верховного Суда РФ 18.06.2025)

		привязанность детей к школе рядом с фактическим местом жительства).
3	Возможность распространения иммунитета на несколько объектов	Исполнительский иммунитет может быть распространен на несколько объектов недвижимости, если они связаны общим назначением и использоваться совместно (например, смежные комнаты в коммунальной квартире или соседние земельные участки с общими коммуникациями).
4	Не имеет значения формальный статус отнесения объекта к жилому фонду	Иммунитет может быть применен к фактически пригодному для постоянного проживания объекту (с необходимыми коммуникациями и при соответствии санитарным и техническим нормам) даже в отсутствие формального статуса жилого помещения (например, к апартаментам, недостроенным или неоформленным объектам (самострою)).
5	Соразмерность (отсутствие «роскошности»)	Жилье по своим качественным и количественным характеристикам не должно чрезмерно (кратно) превышать разумные потребности семьи должника.

Важно: Верховный Суд РФ сформировал расширительный и гибкий подход к применению исполнительного иммунитета, делая акцент на фактическом использовании помещения как единственного жилья, а не на формальных юридических признаках. Основная цель законодателя и суда — защитить конституционное право гражданина на жилище.

УСЛОВИЯ РЕАЛИЗАЦИИ ЕДИНСТВЕННОГО ЖИЛЬЯ (ОТКАЗА ОТ ИСПОЛНИТЕЛЬСКОГО ИММУНИТЕТА)

Условия отказа в исполнительском иммунитете и реализации единственного жилья:

1. Наличие ипотеки (залога)

Если жилье является предметом ипотеки, оно может быть реализовано в соответствии с законодательством об ипотеке, независимо от его статуса единственного⁴.

2. Признаки «роскошности» или «избыточности» жилья

Для признания жилья «роскошным» необходим комплексный анализ, а не только факт превышения нормативов площади:

№	Критерий	Содержание
1	Стоимость и местоположение	Нахождение в элитном, престижном районе является одним из ключевых признаков роскоши даже при незначительном превышении площади.
2	Соразмерность потребностям	Превышение нормативов площади (особенно в индивидуальном доме, где есть технические помещения) не является единственным и достаточным основанием; учитывается общая разумная достаточность для конкретной семьи. Основанием для отказа может служить только кратное (существенное, чрезмерное) превышение площади над разумными потребностями семьи должника.
3	Иные качественные характеристики	Уровень инфраструктуры района, конструктивные особенности, дорогостоящая отделка, техническое оснащение и художественное оформление.

3. Экономическая целесообразность и баланс интересов

Решение о реализации единственного жилья должника и отказе в исполнительском иммунитете может быть принято только при строгом соблюдении баланса интересов и доказанной экономической целесообразности. Для этого необходимо:

№	Критерий	Содержание
1	Учесть все связанные расходы	В расчет должны быть включены не только разница в стоимости жилья, но и затраты на риелторские услуги, оформление сделок, переезд и другие издержки.

⁴ Из этого общего правила есть исключения (См., например п. 15 Обзора судебной практики по делам о банкротстве граждан (утв. Президиумом Верховного Суда РФ 18.06.2025)).

2	Соразмерность выгоды для кредиторов	Рассчитать точное сальдо — сумму, которая останется после вычета всех издержек на продажу и покупку замещающего жилья, и доказать, что она значительно увеличит конкурсную массу для расчетов с кредиторами.
3	Исключить карательный характер продажи	Если чистая выручка окажется незначительной и не окажет существенного влияния на удовлетворение требований кредиторов, продажа признается нецелесообразной и нарушающей баланс интересов в пользу необоснованного наказания должника.
4	Наличие реальной альтернативы	Должнику должна быть предоставлена реальная возможность приобрести на вырученные средства иное, пусть и менее комфортное, жилье, пригодное для постоянного проживания.

4. Недобросовестное поведение должника (злоупотребление правом)

№	Критерий	Содержание
1	Целенаправленные противоправные действия (а также фиктивное банкротство):	Совершение накануне банкротства сделок по отчуждению имущества (например, дарение родственникам) с целью его вывода из-под взыскания, снятие всех средств со счетов, взятие многочисленных кредитов за короткий срок, немедленная конвертация полученных средств в защищенное имущество, внезапное увольнение не по своей воле и последующие безуспешные попытки найти работу.
2	Фиктивная регистрация	Искусственное увеличение числа зарегистрированных в жилье лиц накануне банкротства для создания видимости большей потребности в площади.
3	Приобретение на преступные доходы	Приобретение единственного жилья на средства, полученные преступным путем.

5. Фактическое непригодность или неиспользование для проживания

№	Критерий	Содержание
1	Непригодность для проживания	Объект не обладает признаками жилого помещения (отсутствуют необходимые коммуникации, не соответствует санитарным и техническим нормам), даже если должник в нем фактически проживает.
2	Фактическое непроживание	Должник и его семья не проживают в данном помещении постоянно (например, проживание за границей).

Важно: решение об отказе в иммунитете может быть принято только при совокупной оценке всех обстоятельств дела, строгом соблюдении баланса интересов и при доказанности условий (особенно в части избыточности и экономической целесообразности, недобросовестности должника).

ОСОБЕННОСТИ ПРИОБРЕТЕНИЯ ЗАМЕЩАЮЩЕГО ЖИЛЬЯ

1. Требования к замещающему жилью:

Замещающее жилье должно не просто формально соответствовать нормативам площади, а гарантировать сохранение достойного уровня жизни должника и его семьи.

Замещающее жилье должно соответствовать следующим критериям:

- *Расположение в том же населенном пункте* (центре жизненных интересов) с учетом доступности социальной инфраструктуры (медицина, образование), места работы/учебы членов семьи
- *Надлежащее качество и состояние жилья* (не может быть аварийным)
- *Учет особых потребностей* членов семьи (например, наличие лифта для лиц с инвалидностью).

2. Процедурные требования:

Вопрос о реализации единственного жилья должен быть предварительно вынесен на обсуждение собрания кредиторов ввиду следующего:

- *Учет мнения всех заинтересованных сторон* (кредиторов, должника, управляющего) по ключевым аспектам: целесообразность продажи, признаки роскошности, экономическая выгода, требования к замещающему жилью.
- *Легитимность последующего обращения в суд*. Суд утверждает условия реализации и приобретения замещающего жилья только после проведения такого обсуждения.
- Отсутствие предварительного обсуждения с кредиторами является существенным процессуальным нарушением, влекущим отмену судебных актов.

3. Юридические гарантии и порядок расчетов:

Утверждаемый судом порядок приобретения замещающего жилья должен содержать конкретные и юридически безопасные условия, защищающие права должника:

- *Приоритет по времени*: право собственности на замещающее жилье должно возникать до или одновременно с прекращением права на продаваемое жилье. Недопустима ситуация, когда должник теряет право на старое жилье, не получив право на новое.
- *Защита от невыгодной продажи*: порядок должен предусматривать механизм остановки торгов, если цена продажи единственного жилья опустится ниже уровня, при котором сделка становится экономически нецелесообразной (не покрывает расходы на замещающее жилье и не даст существенной выгоды кредиторам).
- *Правовая определенность*: условия должны быть сформулированы максимально четко, чтобы исключить риск оставления должника без жилья и нарушение его конституционных прав.

Важно: несоблюдение условий, предъявляемых к замещающему жилью, влечет отмену утвержденного порядка его приобретения.

Таким образом, процедура отказа от исполнительского иммунитета и реализации единственного жилья является исключительной мерой и требует строгого соблюдения как материальных условий, так и процессуальных гарантий, призванных защитить должника от злоупотреблений и сохранить его право на жилище.

При этом, в случае недобросовестности должника и совершения им противоправных действий шанс на реализацию единственного жилья и, как следствие, на получение кредиторами причитающегося повышается.

Наши рекомендации

Для должников

1. Оцените «роскошность» вашего жилья. Проанализируйте его не только по метражу, но и по местоположению, отделке, инфраструктуре района и иным качественным характеристикам. Если жилье явно превышает разумные потребности вашей семьи, будьте готовы к обсуждению его замены.
2. Подготовьте доказательства фактического проживания, если реальное место жительства не совпадает с адресом прописки (например, справки из школ, детских садов, поликлиник).
3. Действуйте добросовестно. Любые попытки искусственно создать видимость необходимости в большой площади (фиктивная регистрация) или вывести активы накануне банкротства приведут к потере иммунитета и негативным последствиям.
4. В случае неизбежности реализации вашего жилья активно участвуйте в подборе замещающего жилья. Предлагайте варианты, которые соответствуют критериям: тот же населенный пункт, доступность социальной инфраструктуры и учет особых потребностей семьи.

Для кредиторов и финансовых управляющих

1. Проводите комплексную оценку «роскошности» жилья – не ограничивайтесь анализом площади. Собирайте доказательства элитного местоположения, дорогой отделки и иных качественных признаков, подтверждающих избыточность жилья.

2. Доказывайте экономическую целесообразность – инициируйте проведение детального расчета («сальдо»), который докажет, что после вычета всех издержек на продажу и покупку замещающего жилья останется значительная сумма для удовлетворения требований.

3. Выявляйте признаки недобросовестности должника – проводите тщательный анализ его сделок и финансового поведения накануне банкротства.

ЧЕМ МЫ МОЖЕМ ВАМ ПОМОЧЬ

Наша команда обладает глубокой экспертизой в вопросах банкротства физических лиц и готова предоставить комплексную правовую поддержку:

Для должников

1. Консультация и разработка стратегии: проведем правовой анализ вашей ситуации, оценим риски признания жилья «роскошным» и разработаем стратегию защиты вашего права на жилище.

2. Защита интересов в суде: подготовим правовую позицию и полный пакет документов для обоснования исполнительского иммунитета или, при необходимости, для аргументированного обсуждения условий предоставления замещающего жилья.

3. Подбор замещающего жилья: поможем с юридической и технической оценкой предлагаемых вариантов замещающего жилья на соответствие требованиям, обеспечим защиту ваших прав и добьемся закрепления справедливых условий.

Для кредиторов и финансовых управляющих

1. Анализ активов должника: проведем всестороннюю экспертизу единственного жилья должника на предмет его «роскошности».

2. Разработка положения о реализации единственного жилья и приобретении замещающего: разработаем положение с учетом всех требований, установленных в законе и выработанных судебной практикой, в том числе с учетом несения сопутствующих расходов.

3. Защита интересов в суде: подготовим правовую позицию и пакет документов в обоснование реализации единственного жилья.

С наилучшими пожеланиями,

Адвокатское бюро «Юрлов и Партнеры»



С уважением,
Руководитель практики
Реструктуризация и банкротство
Старший партнер, адвокат

Горбатов Кирилл Анатольевич

+7 (495) 913-67-42

gorbatov@y-p.ru