

УДК 347.736

**НОВЫЕ ПРАВИЛА БАНКРОТСТВА ФИЗИЧЕСКИХ ЛИЦ,  
ЕДИНСТВЕННОЕ ЖИЛЬЕ КОТОРЫХ НАХОДИТСЯ В ИПОТЕКЕ****Табелек Олег Игоревич,**

магистрант кафедры «Экономика, управление и право»  
Ростовский государственный университет путей сообщения  
Ростов-на-Дону, Россия  
Oleg.tabelek@mail.ru

**Игнатьева Татьяна Станиславна,**

кандидат экономических наук, доцент  
Ростовский государственный университет путей сообщения,  
Ростов-на-Дону, Россия

**Аннотация**

Статья посвящена правовому регулированию вопросов сохранения ипотечного жилья в процедурах банкротства граждан. Авторами рассматриваются особенности применения имущественного иммунитета, который защищает единственное жильё должника, а именно анализируются законодательные изменения, введённые в 2024 году, о возможности реструктуризации долгов и заключении мировых соглашений. Актуальность исследования обусловлена необходимостью дальнейшего развития правовых механизмов для защиты конституционного права на жилище и минимизации социальных рисков, связанных с утратой единственного жилья в процедурах банкротства. Несмотря на сложности, связанные с определением роскошного жилья, защитой добросовестных заёмщиков и реализацией реструктуризации долгов, предпринимаемые меры создают основу для более справедливого разрешения споров.

**Ключевые слова:** ипотека, банкротство, единственное жильё должника, исполнительный иммунитет, кредитор

**NEW RULES FOR BANKRUPTCY OF INDIVIDUALS WHOSE ONLY HOME  
IS IN A MORTGAGE****Oleg I. Tabelek,**

Master's Student of the Department of Economics, Management and Law,  
Rostov State Transport University  
Rostov-on-Don, Russia

**Tatyana S. Ignatieva,**

Candidate of Economic Sciences, Associate Professor  
Rostov State Transport University  
Rostov-on-Don, Russia

## ABSTRACT

The article is devoted to the legal regulation of issues of mortgage housing preservation in bankruptcy procedures of citizens. The authors consider the specifics of the application of property immunity, which protects the debtor's only home, namely, the legislative changes introduced in 2024 on the possibility of debt restructuring and the conclusion of amicable agreements are analyzed. The relevance of the study is due to the need for further development of legal mechanisms to protect the constitutional right to housing and minimize the social risks associated with the loss of a single home in bankruptcy proceedings. Despite the difficulties associated with the definition of luxury housing, the protection of bona fide borrowers and the implementation of debt restructuring, the measures taken create the basis for a more equitable dispute resolution.

**Keywords:** mortgage, bankruptcy, debtor's only home, executive immunity, creditor

Ипотека уже несколько десятилетий является единственным способом приобрести для большинства населения России собственное жилье. С 25 октября ключевая ставка была повышена до 21 % годовых, что еще больше увеличило количество кредиторов с залогом на недвижимость в процедурах банкротства. Эти кредиторы – обычно банки, выдавшие заем для покупки недвижимости и ожидающие возврата с процентами. Поскольку ипотечное жилье часто является единственным для проживания должника и его семьи, возникает вопрос: может ли должник сохранить эту недвижимость при своевременной оплате ипотеки? Согласно законодательству о банкротстве, из конкурсной массы исключается имущество, на которое нельзя обратить взыскание, включая единственное жилье, что именуется исполнительским иммунитетом.

Первоначально, право на жилище закреплено в Конституции России как одно из ключевых прав граждан [1]. Конституционный Суд РФ в 2012 году обратил внимание правоприменителей на то, что собственность на жилье – это не только право гражданина и его семьи, но и основа для реализации других социальных прав [4]. Законодатель обеспечивает защиту этого права, устанавливая в статье 446 ГПК РФ запрет на погашение долгов с помощью единственного жилья должника [2]. Иммунитет действует практически без исключений, но не распространяется на ипотечное жилье.

В августе 2024 г. в законодательство о банкротстве были внесены изменения, позволяющие сохранить ипотечное жилье путем реструктуризации или заключения мирового соглашения по желанию должника [3]. Собственно, теперь третье лицо может погасить долг перед кредитором, если залогом служит единственное жилье должника и его семьи. Это возможно на любом этапе дела, но не раньше, чем через два месяца после признания заявления о банкротстве обоснованным. В этом случае обязательство должника перед третьим лицом превращается в беспроцентный заем, который возвращается через три года после завершения процедуры банкротства. Если для удовлетворения требований кредиторов не хватает имущества, кроме ипотечного жилья, третье лицо обязано оплатить их в пределах лимита. После погашения долга залоговое жилье становится защищенным от взыскания. Процесс принятия законодателем данного решения был длительным и вот почему.

До 2018 года должники, находящиеся в процессе банкротства, могли продолжать выплаты по ипотеке, и банки не включали свои требования в реестр кредиторов. Однако Верховный Суд РФ изменил эту практику: если кредитор не предъявил требования в рамках дела о банкротстве, он не может претендовать на удовлетворение за счет залогового

имущества [8, с. 29]. В этом случае залог на жилье прекращается, а жилье исключается из конкурсной массы после завершения банкротства. Таким образом, если банк не включен в реестр кредиторов, он теряет право на взыскание заложенной недвижимости. После начались дискуссии о том, в каких случаях единственное жилье может быть исключено из имущественного иммунитета. Конституционный Суд РФ неоднократно подчеркивал, что имущественный иммунитет может быть снят лишь в строго определенных ситуациях, требующих законодательного закрепления, чтобы соблюсти баланс интересов должников и кредиторов.

Например, в Постановлении 2021 года КС РФ в очередной раз напомнил законодателю о необходимости законодателя установить конкретные пределы имущественного иммунитета, чтобы «обеспечить возможность удовлетворения имущественных интересов кредитора (взыскателя) в случае, когда соответствующий объект недвижимости по своим характеристикам явно превышает уровень, достаточный для удовлетворения разумной потребности гражданина-должника и членов его семьи в жилище, а также предусмотреть для таких лиц гарантии сохранения жилищных условий, необходимых для нормального существования»[5].

Потому важно определить критерии, по которым жилье может быть признано роскошным и лишено иммунитета. Роскошным считается жилье с большой площадью, элитной отделкой и престижным местоположением. Конституционный Суд определил, что имущественный иммунитет должен защищать жилье, которое отвечает разумным потребностям его обитателей [7, с. 18]. Именно в этих рамках суды стараются поддерживать баланс между правами кредиторов и должников. Законодательство и практика не дают четкого определения роскошного жилья, но имеет значение признак избыточности жилья – это недвижимость, площадь которой значительно превышает стандартные нормы для данного региона. Однако одной только площади недостаточно для включения жилья в конкурсную массу – кредиторам также необходимо доказать другие факторы.

Суды часто оценивают критерии роскоши субъективно, но несколько признаков встречаются чаще всего. Площадь жилья – одно из них, и обычно имущественный иммунитет распространяется на жилье площадью менее 100 кв. метров. Если же размеры квартиры или дома превышают разумные нормы, она может считаться излишней. По мнению А. Росикова, важен также район: элитные районы могут добавлять к «роскошности» недвижимости больше, чем её площадь. Например, квартира в престижном районе Москвы, проданная при банкротстве, была признана роскошной не столько из-за площади в 300 кв. метров, сколько из-за её рыночной стоимости [9, с. 68]. Тем не менее в другом примере доля в размере 3/6 в жилом доме площадью 493,9 кв. м., существенно превышающая минимальные требования к площади на одного человека в Тюменской области, не позволила признать жилье роскошным, поскольку суд счел его непригодным для проживания вследствие пожара[6]. Следующий немаловажный критерий – это рыночная стоимость недвижимости, определяемая специалистами, что также влияет на решение о том, является ли жилье роскошным.

Предлагаем выделить критерии для обращения взыскания на роскошное жилье должника. Во-первых, суды проверяют добросовестность должника – выясняют, использовалось ли жилье по назначению, проживал ли должник там задолго до банкротства. Недобросовестное поведение, например, попытки продать жилье или смена регистрации, часто приводят к утрате имущественного иммунитета. Во-вторых, важно доказать, что параметры жилья превышают разумные потребности. Но здесь возникает сложность – нужно четко определить, что считается роскошным, и это требует законодательного регулирования. В-третьих, продажа недвижимости должна иметь экономический смысл. Если вырученные средства покрывают существенную часть долгов,

суд может одобрить продажу. Однако если продажа носит карательный характер и не решает проблему долга, в этом нет смысла.

Важную роль в применении на практике нововведений играют волеизъявление должника и залогового кредитора, а также реальная перспектива исполнения обязательств. План реструктуризации по своим правовым последствиям схож с мировым соглашением, так как оба акта приводят к изменению или прекращению обязательств и завершению судебного процесса. Однако при неисполнении плана кредиторы могут возобновить дело и требовать реализации имущества. В отношении локального плана это может касаться только залогового кредитора, так как его требования могут быть удовлетворены отдельно от других кредиторов. После утверждения локального плана процедура банкротства в отношении других кредиторов может быть завершена, и их требования будут урегулированы в рамках других планов или процедур.

Однако сохраняются случаи злоупотребления правом как со стороны должников, так и со стороны кредиторов. Например, недобросовестные должники пытаются уклониться от исполнения обязательств, прикрываясь имущественным иммунитетом, в то время как кредиторы требуют преждевременного взыскания. К тому же необходимо разработать чёткие критерии для определения роскошного жилья. Например, можно установить допустимые нормативы площади, рыночной стоимости и учитывать региональные особенности. Это позволит избежать субъективных решений судов и защитить права должников.

Таким образом, современные изменения законодательства о банкротстве и судебная практика направлены на защиту прав должников, сохраняя при этом интересы кредиторов. Дальнейшее совершенствование нормативной базы и развитие единообразной судебной практики являются необходимыми условиями для достижения баланса интересов сторон и обеспечения социальной справедливости.

#### **Список литературы:**

1. Конституция Российской Федерации (принята всенародным голосованием 12.12.1993 с изменениями, одобренными в ходе общероссийского голосования 01.07.2020) // Официальный интернет-портал правовой информации <http://pravo.gov.ru>, 06.10.2022.
2. Гражданский процессуальный кодекс Российской Федерации от 14.11.2002 № 138-ФЗ (ред. от 08.08.2024) // Собрание законодательства РФ. 2002. № 46. Ст. 4532.
3. Федеральный закон от 08.08.2024 № 298-ФЗ «О внесении изменений в Федеральный закон "О несостоятельности (банкротстве)"» // Собрание законодательства РФ. 2024. № 33 (Ч. I). Ст. 4994.
4. Постановление Конституционного Суда РФ от 14.05.2012 № 11-П «По делу о проверке конституционности положения абзаца второго части первой статьи 446 Гражданского процессуального кодекса Российской Федерации в связи с жалобами граждан Ф.Х. Гумеровой и Ю.А. Шикунова» // Собрание законодательства РФ. 2012. № 21. Ст. 2697.
5. Постановление Конституционного Суда РФ от 26.04.2021 № 15-П «По делу о проверке конституционности положений абзаца второго части первой статьи 446 Гражданского процессуального кодекса Российской Федерации и пункта 3 статьи 213.25 Федерального закона "О несостоятельности (банкротстве)" в связи с жалобой гражданина И.И. Ревкова"» // Собрание законодательства РФ. 2021. № 19. Ст. 3290.

6. Постановление Арбитражного суда Западно-Сибирского округа от 30.01.2023 № Ф04-7903/2022 по делу № А70-21886/2020 // СПС «КонсультантПлюс».
7. Карелина С.А. Особенности реализации общеправовых принципов в процессе банкротства граждан // Закон. 2023. № 6. С. 15-24.
8. Романов А.А., Горбачева Е.В. Особенности удовлетворения требований залогового кредитора, в частности мораторных процентов и неустойки, за счет денежных средств, полученных от реализации единственно пригодного для проживания жилого помещения, в процедурах банкротства граждан // Арбитражный и гражданский процесс. 2024. № 3. С. 28-32.
9. Росиков А. Пределы действия исполнительского иммунитета в отношении единственного жилья // Юридический справочник руководителя. 2023. № 4. С. 64-74.

### References:

1. The Constitution of the Russian Federation (adopted by popular vote on 12.12.1993 with amendments approved during the all-Russian vote on 07/01/2020) // Official Internet portal of Legal Information <http://pravo.gov.ru> 06.10.2022.
2. The Civil Procedure Code of the Russian Federation dated 11/14/2002 No. 138-FZ (as amended on 08.08.2024) // Collection of Legislation of the Russian Federation. 2002. No. 46. Article 4532.
3. Federal Law No. 298-FZ dated 08.08.2024 "On Amendments to the Federal Law "On Insolvency (Bankruptcy)" // Collection of Legislation of the Russian Federation. 2024. No. 33 (Part I). Article 4994.
4. Resolution of the Constitutional Court of the Russian Federation dated 05/14/2012 No. 11-P "In the case of checking the constitutionality of the provision of paragraph two of Part one of Article 446 of the Civil Procedure Code of the Russian Federation in connection with complaints from citizens F.H. Gumerova and Yu.A. Shikunov" // Collection of legislation of the Russian Federation. 2012. No. 21. St. 2697.
5. Resolution of the Constitutional Court of the Russian Federation dated 04/26/2021 No. 15-P "In the case of checking the constitutionality of the provisions of paragraph two of Part One of Article 446 of the Civil Procedure Code of the Russian Federation and paragraph 3 of Article 213.25 of the Federal Law "On Insolvency (Bankruptcy)" in connection with the complaint of citizen I.I. Revkov" // Collection of Legislation of the Russian Federation. 2021. No. 19. St. 3290.
6. Resolution of the Arbitration Court of the West Siberian District dated 30.01.2023 No. F04-7903/2022 in case No. A70-21886/2020 // SPS «ConsultantPlus».
7. Karelina S.A. Features of the implementation of general legal principles in the process of bankruptcy of citizens // Law. 2023. No. 6. pp. 15-24.
8. Romanov A.A., Gorbacheva E.V. Features of satisfying the claims of a collateral creditor, in particular moratorial interest and penalties, at the expense of funds received from the sale of the only habitable residential premises, in bankruptcy procedures of citizens // Arbitration and civil procedure. 2024. No. 3. pp. 28-32.

9. Rosikov A. Limits of executive immunity in relation to a single dwelling // Legal guide of the head. 2023. No. 4. pp. 64-74.