



**Татьяна Петровна**

**ШИШМАРЕВА,**

профессор кафедры  
предпринимательского  
и корпоративного права

Университета имени  
О.Е. Кутафина (МГЮА),

доктор юридических наук, профессор

[tpshishmareva@msal.ru](mailto:tpshishmareva@msal.ru)

125993, Россия, г. Москва,

ул. Садовая-Кудринская, д. 9

## Гарантии жилищных прав несостоятельного должника и членов его семьи в процедурах банкротства

**Аннотация.** В статье исследуются гарантии жилищных прав несостоятельного должника, членов его семьи и иных лиц, имеющих право на жилище, при обращении взыскания на единственное жилое помещение в процедурах банкротства. Выявлена тенденция расширения в судебной практике гарантий посредством введения исполнительского иммунитета не только на единственное жилое помещение (его часть) в отношении незаложенного жилья, но также на жилье, которое является предметом ипотеки, и на денежные средства, вырученные от продажи жилья и оставшиеся после расчетов с залогодержателем.

**Ключевые слова:** процедуры банкротства, право на жилище, гарантии, залогодержатель, преимущественное право залогодержателя, исполнительский иммунитет, единственное жилое помещение, денежные средства от продажи предмета ипотеки

DOI: 10.17803/2311-5998.2025.131.7.110-117



**Екатерина Евгеньевна**

**ЕНЬКОВА,**

заместитель  
заведующего кафедрой  
предпринимательского  
и корпоративного права  
Университета имени

О.Е. Кутафина (МГЮА),

кандидат юридических наук, доцент

[eeenkova@msal.ru](mailto:eeenkova@msal.ru)

125993, Россия, г. Москва,

ул. Садовая-Кудринская, д. 9

**Tatiana P. SHISHMAREVA,**

Professor of the Entrepreneurial and Corporate Law Department  
of the Kutafin Moscow State Law University (MSAL),

Dr. Sci. (Law), Professor

[tpshishmareva@msal.ru](mailto:tpshishmareva@msal.ru)

9, ul. Sadovaya-Kudrinskaya, Moscow, Russia, 125993

**Ekaterina E. ENKOVA,**

Assistant head of the Entrepreneurial and Corporate Law Department  
of the Kutafin Moscow State Law University (MSAL),

Cand. Sci. (Law), Assistant Professor

[eeenkova@msal.ru](mailto:eeenkova@msal.ru)

9, ul. Sadovaya-Kudrinskaya, Moscow, Russia, 125993

### Guarantees of housing rights of an Insolvent debtor and his family members in bankruptcy proceedings

**Abstract.** The article examines the guarantees of the housing rights of an insolvent debtor, as well as his family members and other persons entitled to housing, when foreclosing on a single dwelling in bankruptcy proceedings. A tendency has been identified to expand guarantees in judicial practice through the introduction of executive immunity not only for a single dwelling

© Шишмарева Т. П.,

Енькова Е. Е., 2025

*(part of it) in relation to unfurnished housing, but also for housing that is the subject of a mortgage, and for funds earned from the sale of housing and remaining after settlements with the mortgagee.*

**Keywords:** *bankruptcy procedures, right to housing, guarantees, mortgagee, pre-emptive right of the mortgagee, executive immunity, sole residential premises, funds from the sale of the mortgage item*

Право на жилище закреплено в ст. 40 Конституции РФ и является социальным благом, гарантии соблюдения которого предусмотрены действующим законодательством. В Докладе Уполномоченного по правам человека в Российской Федерации за 2024 год указано, что право на жилище занимает верхние строчки в рейтинге социальных прав; коэффициент его значимости повысился на 2 пункта в течение года<sup>1</sup>.

Особую сложность представляет исследование гарантий жилищных прав для собственника и членов семьи при признании его несостоятельным (банкротом), возможности обращения взыскания на жилое помещение с последующей продажей в процедуре реализации имущества.

Проблема гарантий жилищных прав мало изучена в доктрине. Предметом исследования становятся, как правило, критерии «роскошного» жилья для его признания объектом взыскания по долгам и правила приобретения замещающего жилья. Однако этим далеко не исчерпывается спектр возникающих трудностей, поскольку единственное жилье по воле законодателя вполне может входить в конкурсную массу, когда требуется обеспечить защиту прав и законных интересов несовершеннолетних детей, иных членов семьи.

Федеральный закон от 26.10.2002 № 127-ФЗ «О несостоятельности (банкротстве)» (далее — Закон о банкротстве) предоставляет гарантии жилищных прав несостоятельному должнику и членам его семьи. Прежде всего в силу ст. 446 ГПК РФ единственное жилое помещение исключено из состава конкурсной массы должника и на него не может быть обращено взыскание<sup>2</sup>, если только оно не является предметом ипотеки как способа обеспечения кредитного обязательства с банком, на средства которого и было приобретено жилое помещение<sup>3</sup>.

Вместе с тем на единственное жилое помещение может быть обращено взыскание, когда речь идет о так называемом роскошном жилье, которое не является предметом ипотеки. Правовая позиция о возможности обращения взыскания на единственное жилое помещение впервые была высказана в постановлении Конституционного Суда РФ от 14.05.2012 № 1-П. В абзаце 4 п. 3.3 постановления признано, что исполнительский иммунитет должен быть распространен на

<sup>1</sup> Доклад о деятельности Уполномоченного по правам человека в Российской Федерации за 2024 год // Российская газета. 26.02.2025. № 41 (9580).

<sup>2</sup> Правовое регулирование банкротства : учебник / отв. ред. Е. Е. Енькова. М. : Проспект, 2021. С. 556.

<sup>3</sup> О модели денежного и имущественного иммунитетов см.: Фролов И. В. Институциональная теория несостоятельности и банкротства граждан : монография. М. : Юстицинформ, 2022. С. 362—378.



жилое помещение, которое по своим объективным характеристикам (параметрам) является разумно достаточным для удовлетворения конституционно значимых потребностей в жилище как необходимом средстве жизнеобеспечения. Однако согласно абз. 10 п. 4 постановления при выявлении признаков того, что жилое помещение явно превышает потребности гражданина-должника и членов его семьи в удовлетворении минимально необходимых потребностей в жилище, оно может стать объектом взыскания в процедуре банкротства<sup>4</sup>.

Конституционный Суд РФ в этом постановлении признал необходимость внесения в процессуальное законодательство изменений о пределах действия исполнительского иммунитета. Соответствующие изменения не были внесены, а суды до 2021 г. исходили из того, что отсутствие изменений свидетельствует о невозможности обращения взыскания на единственное жилое помещение. На это указывал Верховный Суд РФ, признавая при этом решения собраний кредиторов о приобретении замещающего жилья недействительными<sup>5</sup>.

В связи с тем что в судебной практике не произошло корректив на основе сформированной Конституционным Судом РФ правовой позиции, отсутствовали ориентиры дифференцированного подхода к исполнительскому иммунитету для жилых помещений, в 2021 г. последовало издание нового постановления от 26.04.2021 № 15-П<sup>6</sup>. В пункте 3.2 постановления признано, что абз. 2 ч. 1 ст. 446 ГПК РФ во взаимосвязи с п. 3 ст. 213.25 Закона о банкротстве не может служить нормативно-правовым основанием безусловного отказа в обращении взыскания на единственное жилое помещение (его части) при признании собственника несостоятельным.

При этом жилищные права должника и членов его семьи при обращении взыскания обеспечиваются за счет покупки замещающего жилья. Критерии замещающего жилья сформированы на основе предписаний жилищного законодательства по размеру (социальная норма жилья), по месту его нахождения. Кроме того, учитывается экономическая целесообразность продажи жилья, которое по объективным параметрам превосходит установленные нормы жилой площади.

При формировании судебной практики на основе постановления Конституционного Суда РФ 2021 г. Верховный Суд РФ оценивал гарантии жилищных прав несостоятельного должника, которые не всегда сводились к исключению

<sup>4</sup> О формировании судебной практики по установлению пределов исполнительского иммунитета см.: *Ершова И. В., Шишмарева Т. П., Енькова Е. Е.* Обращение взыскания на единственное жилое помещение несостоятельного должника: проблемы и перспективы // Государство и право. 2023. № 8. С. 35—44.

<sup>5</sup> Определение Верховного Суда РФ от 16.04.2021 № 305-ЭС21-4503 по делу № А40-38330/2016 ; определение Судебной коллегии по экономическим спорам Верховного Суда РФ от 29.10.2020 № 309-ЭС20-10004 по делу № А71-16753/2017 // СПС «КонсультантПлюс».

<sup>6</sup> 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» // СЗ РФ. 2021. № 19. Ст. 3290.

единственного жилого помещения из конкурсной массы и неприкосновенности права собственности.

В деле о банкротстве Б., который до признания его несостоятельным был обеспечен жилым помещением на праве пользования как член семьи, установлено, что гарантией его жилищных прав является сохранение права пользования жилым помещением. При этом его единственное жилое помещение, право собственности на которое было зарегистрировано им в ходе процедуры банкротства (оно же указано в качестве места постоянного проживания после снятия с учета в квартире матери), включено в конкурсную массу, так как поведение Б. по исключению из конкурсной массы жилья признано судом злоупотреблением правом<sup>7</sup>.

Оценивая позицию Верховного Суда РФ в части видов прав пользования жилым помещением, следует указать, что к ним, помимо прав пользования членами семьи, относятся и другие права, например, право пользования по завещательному отказу (абз. 2 п. 2 ст. 1137 ГК РФ). В Государственную Думу РФ внесен законопроект № 841857-8<sup>8</sup>, в котором предусмотрена государственная регистрация в ЕГРН права пользования жилым помещением отказополучателем, что может быть использовано для подтверждения этого права.

Однако не всегда поведение должников отличается добросовестностью, некоторые должники стремятся вывести ценное имущество из конкурсной массы, заблаговременно оформляют брачные договоры, иные сделки.

Показательным в этом смысле является дело о банкротстве Б. Он и его супруга, будучи учредителями ООО, заключили брачный договор о том, что супругам на праве раздельной собственности принадлежит имущество, приобретенное в браке и оформленное на имя одного из супругов. ООО заключило кредитный договор с банком, а супруги выступили по нему поручителями. У каждого из супругов в собственности находилась квартира (в Москве и Новочеркасске), стоимость квартиры в Москве превышала стоимость квартиры в Новочеркасске в 60 раз. После неисполнения ООО обязательства по кредитному договору над имуществом Б. введена процедура банкротства, а в суде общей юрисдикции принято решение о взыскании части задолженности по кредитному договору с супруги Б., которая подарила свою квартиру сыну. В рамках дела о банкротстве Б. обратился в суд с заявлением об исключении принадлежащей ему квартиры в Новочеркасске из конкурсной массы. Суд первой инстанции и апелляционный суд отказали ему, но Верховный Суд РФ отменил принятые акты и указал, что именно квартира в Новочеркасске является местом постоянного проживания должника и членов его семьи, даже если они там временно не проживают, она должна быть исключена

<sup>7</sup> Определение Судебной коллегии по экономическим спорам Верховного Суда РФ от 26.07.2021 № 303-ЭС20-18761 по делу № А73-12816/2019 // СПС «КонсультантПлюс».

<sup>8</sup> Законопроект № 841857-8 «О внесении изменений в статьи 247 и 259-3 части первой, статьи 689 и 700 части второй и статью 1137 части третьей Гражданского кодекса Российской Федерации» // URL: <https://sozd.duma.gov.ru/bill/841857-8> (дата обращения: 30.04.2025).



из конкурсной массы, а на квартиру в Москве может быть обращено взыскание в рамках исполнительного производства<sup>9</sup>.

Следует отметить, что сам по себе факт, что должник временно не проживал в спорной квартире, не лишает его права на жилище, гарантированного ч. 1 ст. 40 Конституции РФ.

До 2024 г. единственное жилое помещение как предмет ипотеки включалось в конкурсную массу несостоятельного должника и подлежало продаже с торгов без каких-либо изъятий. Данный вид ответственности не во всех случаях возможно было применять к должнику, поскольку не всегда выявлялись основания и условия ответственности в виде обращения взыскания на предмет ипотеки.

Суды при обращении взыскания на предмет ипотеки обращали внимание на наличие оснований и условий применения такого вида ответственности, в частности на отсутствие задолженности по кредитному договору.

В деле о банкротстве С., которая предоставила в качестве обеспечения по кредитному договору третьего лица А. свое единственное жилое помещение, банк должника предъявил требование из обеспеченного ипотекой кредитного договора в размере неисполненного обязательства. В судебном заседании было установлено, что должник по кредитному договору исправно вносит платежи, а интерес банка к обращению взыскания на жилое помещение залогодателя вызван введением над его имуществом процедуры банкротства, по окончании которой все незаъявленные требования признаются погашенными<sup>10</sup>.

При разрешении спора в определении Верховного Суда РФ указано на необходимость поиска оптимального решения, которое должно одновременно предотвращать преждевременное обращение взыскания на единственное жилое помещение в целях соблюдения конституционного права на жилище при надлежащем исполнении кредитных обязательств иным лицом и сохранять за банком право обращения взыскания на предмет залога в случае нарушения условий кредитного договора<sup>11</sup>. Такое решение было предложено в виде заключения мирового соглашения (локального плана по реструктуризации), в рамках которого допускается отказ от обращения взыскания на жилое помещение с одновременным возложением на залогодателя обязанности исполнить при необходимости обязательство по кредитному договору по завершении процедуры банкротства с сохранением по ее окончании права ипотеки у банка.

Основанием обращения взыскания на предмет залога является, кроме всего прочего, существенность нарушения залогодателем обязательства, обеспеченного залогом<sup>12</sup>.

<sup>9</sup> Определение Судебной коллегии по экономическим спорам Верховного Суда РФ от 23.01.2020 № 308-ЭС19-18831 по делу № А53-31352/2016 // СПС «КонсультантПлюс».

<sup>10</sup> Постановление Десятого арбитражного апелляционного суда от 12.01.2022 № 10АП-14446/2021 по делу № А41-73644/2020 // СПС «КонсультантПлюс».

<sup>11</sup> Определение Верховного Суда РФ от 27.04.2023 по делу № 305-ЭС22-9597 // СПС «КонсультантПлюс».

<sup>12</sup> Обзор судебной практики по гражданским делам, связанным с разрешением споров об исполнении кредитных обязательств (утв. Президиумом Верховного Суда РФ 22.05.2013). П. 12 // Бюллетень Верховного Суда РФ. 2013. № 9.

Таким образом, в судебной практике постепенно формируется подход к возможности исключения предмета ипотеки из конкурсной массы несостоятельного должника, что, несомненно, служит гарантией жилищных прав должника и членов его семьи. Однако при этом не должен нарушаться баланс прав должника и залогодержателей<sup>13</sup>.

В 2024 г. Конституционный Суд РФ высказал правовую позицию об основаниях обращения взыскания на предмет ипотеки и гарантиях жилищных прав должника и членов его семьи.

Конституционный Суд РФ вновь обращается к ст. 446 ГПК РФ<sup>14</sup> в отношении единственного жилого помещения, которое является предметом ипотеки, и возможности исключения его из конкурсной массы, хотя на него не распространяется предел исполнительского иммунитета согласно абз. 2 ч. 1 ст. 446 ГПК РФ.

В постановлении от 04.06.2024 № 28-П впервые высказаны правовые позиции Конституционного Суда РФ с учетом судебной практики по поиску оптимального решения при исключении из конкурсной массы единственного жилого помещения или вырученных от его продажи денежных средств, в том числе при совместной собственности супругов на отчужденное жилое помещение.

Во-первых, говорится о конституционных основаниях введения исполнительского иммунитета на жилое помещение (абз. 2 п. 2.1).

Во-вторых, Конституционный Суд РФ подтвердил позицию Пленума Верховного Суда РФ из п. 2 постановления от 25.12.2018 № 48 «О некоторых вопросах, связанных с особенностями формирования и распределения конкурсной массы в делах о банкротстве граждан» о расширительном толковании п. 2 ст. 213.35 Закона о банкротстве, в соответствии с которой допускается изъятие из конкурсной массы имущества должника в большем размере, чем указано в законе, в том числе единственного жилого помещения, при условии соблюдения баланса между интересами кредиторов и должника (абз. 2 п. 2.2).

В-третьих, применительно к преимущественному удовлетворению требований залогодержателей вслед за Верховным Судом РФ установлено, что обращение взыскания на предмет залога может быть применено в качестве меры ответственности лишь при существенности допущенного должником нарушения обязательства; в противном случае по окончании процедуры банкротства право залога (ипотеки) сохраняется и по-прежнему обременяет имущество должника на основе заключенного мирового соглашения или локального плана реструктуризации (абз. 3 п. 2.4).

В-четвертых, определена судьба денежных средств, оставшихся от продажи предмета залога после расчетов с залогодержателем, которые исключаются из

<sup>13</sup> *Шишмарева Т. П., Енькова Е. Е.* К вопросу о соблюдении баланса частных и публичных интересов при удовлетворении требований кредиторов в процедурах банкротства // Вестник Университета имени О.Е. Кутафина (МГЮА). 2024. № 8. С. 44—52.

<sup>14</sup> Постановление Конституционного Суда РФ от 04.06.2024 № 28-П «По делу о проверке конституционности положений статьи 446 Гражданского процессуального кодекса Российской Федерации и статьи 213.25 Федерального закона «О несостоятельности (банкротстве)» в связи с жалобой акционерного общества «Юридическое бюро «Факториус»» // СЗ РФ. 2024. № 2. Ст. 3390.



конкурсной массы и направляются должником на приобретение жилья (абз. 2 п. 3.1), его аренду, или допускается отказ от исключения их из конкурсной массы в связи с недобросовестностью должника, а законодателю предложено внести определенность в законодательство об исполнительском иммунитете этих денежных средств (п. 3, 4).

Тем самым Конституционный Суд РФ подтвердил судебную практику о расширении гарантий жилищных прав несостоятельного должника, членов его семьи, в том числе несовершеннолетних, больных, нуждающихся в защите одного из основных социальных прав в правоотношениях несостоятельности, когда должник не имеет финансовой возможности на приобретение другого жилья.

В судебной практике постепенно формировалась позиция об исключении из конкурсной массы денежных средств, оставшихся от продажи единственного жилого помещения и после произведенных с залогодержателем расчетов. Выручка от продажи жилья не распределялась между иными кредиторами до приобретения нового жилища. Такое толкование следует из приоритетной защиты конституционного права человека на жилище согласно ч. 1 ст. 40 Конституции РФ, абз. 2 ч. 1 ст. 446 ГПК РФ<sup>15</sup>.

Обстоятельствами, осложняющими отношения несостоятельности, могут быть отношения собственности на жилое помещение супруга должника, если арбитражным судом, рассматривающим дело о банкротстве, признаны совместными обязательства супругов, для исполнения которых недостаточно общего имущества супругов и имущества должника. В этой ситуации в конкурсную массу включается общее имущество должника, в том числе жилое помещение, на которое не распространяется исполнительский иммунитет.

В некоторых случаях супруги выступают содолжниками при оформлении кредитного договора, здесь возникают более сложные отношения, связанные с обращением взыскания на жилое помещение.

В деле о банкротстве Б. должник обратился в суд с заявлением о признании недействительными торгов по продаже единственного жилого помещения, которое находилась на праве общей долевой собственности у супругов и их несовершеннолетних детей. Квартира — предмет ипотеки по кредитному договору. Решением суда общей юрисдикции с супруги должника подлежит взысканию ½ долга по кредитному договору, обращено взыскание на квартиру, установлена ее начальная продажная цена, взыскание части долга с супруга Б. оставлено без рассмотрения в связи с признанием его банкротом. В деле о банкротстве Б. оставшаяся часть долга предъявлена ПАО «Сбербанк» в качестве залогодержателя. В рамках дела о банкротстве проведены торги, определен покупатель — В., с которой заключен договор купли-продажи. Суды первой и апелляционной инстанции отказали в иске должнику, суд округа отменил эти решения, однако Верховный Суд РФ оставил в силе определение суда первой инстанции<sup>16</sup>. В данном деле не применялась реструктуризация, оказались незащищенными права несовершеннолетних детей.

<sup>15</sup> Постановление Арбитражного суда Поволжского округа от 23.01.2024 № Ф06-11984/2023 по делу № А12-27543/2021 // СПС «КонсультантПлюс».

<sup>16</sup> Определение Судебной коллегии по экономическим спорам Верховного Суда РФ от 12.02.2025 № 307ЭС24-19017 по делу № А56-119617/2019 // СПС «КонсультантПлюс».

Особое значение необходимо уделять гарантиям прав членов семьи несостоятельного должника, которые не являются собственниками жилого помещения, но имеют право пользования жилым помещением.

К членам семьи собственника жилого помещения согласно п. 1 ст. 31 Жилищного кодекса РФ относятся проживающие совместно с собственником: 1) супруг, дети, родители; 2) другие родственники и нетрудоспособные иждивенцы; 3) иные граждане, признанные членами семьи, если они вселены собственником в таком качестве.

Верховный Суд РФ в п. 12 постановления Пленума от 02.07.2009 № 14 признает право членов семьи собственника жилого помещения на вселение в жилое помещение своих несовершеннолетних детей<sup>17</sup>, которые также имеют право пользования жилым помещением.

Таким образом, добросовестное поведение должника при исполнении обязательств способствует большей защите жилищных прав самого должника, членов его семьи как при обеспеченности кредитного обязательства ипотекой, так и в иных условиях. Можно обозначить явно формирующуюся тенденцию всемерной защиты жилищных прав несостоятельного должника и членов его семьи в различных правовых условиях.

## БИБЛИОГРАФИЯ

1. *Ершова И. В., Шишмарева Т. П., Енькова Е. Е.* Обращение взыскания на единственное жилое помещение несостоятельного должника: проблемы и перспективы // Государство и право. — 2023. — № 8. — С. 35—44.
2. Правовое регулирование банкротства : учебник / отв. ред. Е. Е. Енькова. — М. : Проспект, 2021. — 720 с.
3. *Фролов И. В.* Институциональная теория несостоятельности и банкротства граждан : монография. — М. : Юстицинформ, 2022. — 844 с.
4. *Шишмарева Т. П., Енькова Е. Е.* К вопросу о соблюдении баланса частных и публичных интересов при удовлетворении требований кредиторов в процедурах банкротства // Вестник Университета имени О.Е. Кутафина (МГЮА). — 2024. — № 8. — С. 44—52.

<sup>17</sup> Постановление Пленума Верховного Суда РФ от 02.07.2009 № 14 «О некоторых вопросах, возникших в судебной практике при применении Жилищного кодекса Российской Федерации» // Бюллетень Верховного Суда РФ. 2009. № 9.

