

Дата поступления рукописи в редакцию: 03.10.2025 г.

DOI: 10.24412/2076-1503-2025-10-469-474

Дата принятия рукописи в печать: 07.11.2025 г.

БЕГЕЛЬДИЕВА Алла Нурдиновна,
студент 3 курса магистратуры
Финансового университета
при Правительстве РФ,
e-mail: 232488@edu.fa.ru

Научный руководитель:
ЮЛОВА Екатерина Сергеевна,
кандидат юридических наук,
доцент кафедры правового регулирования
экономической деятельности Юридического факультета
Финансового университета при
Правительстве РФ,
e-mail: katarina-dip@mail.ru

ПРАВОВЫЕ АСПЕКТЫ ВЫЯВЛЕНИЯ И РЕАЛИЗАЦИИ «РОСКОШНОГО» ЖИЛЬЯ В БАНКРОТСТВЕ

Аннотация. В статье рассматриваются ключевые особенности роскошного жилья, критерии определения такого недвижимого имущества и правовые проблемы отсутствия законодательного регулирования указанного понятия. Исследованы мнения авторов, а также судебная практика с целью более полного установления характеристик выявления и целесообразности реализации роскошного жилого помещения, и приобретения взамен него замещающего объекта для должника и членов его семьи. Выводом данной статьи является обращение внимания законодателя на необходимость установления четких базовых критериев роскошного и замещающего жилья с целью минимизации в судебной практике коллизий, возникающих при разрешении дел по данному вопросу.

Ключевые слова: роскошное жилье, замещающее жилье, банкротство, исполнительский иммунитет.

BEGELDIEVA Alla Nurdinova,
3rd year graduate student
Financial University
under the Government of the Russian Federation,

Scientific supervisor:
YULOVA Ekaterina Sergeevna,
Candidate of Law,
Associate Professor of the Department of Legal Regulation
Economic activity of the Faculty of Law
The Financial University at
Government of the Russian Federation

LEGAL ASPECTS OF IDENTIFYING AND SELLING “LUXURY” HOUSING IN BANKRUPTCY

Annotation. The article discusses the key features of luxury housing, the criteria for determining such real estate, and the legal issues associated with the lack of legislative regulation of this concept. The authors' opinions and court practices are examined in order to more fully establish the characteristics of identifying and implementing luxury housing, as well as the acquisition of a replacement property for the debtor and their family members. The article concludes by emphasizing the need for the legislator to establish clear basic criteria for luxury and replacement housing in order to minimize the “collisions” that arise in court practice when resolving cases related to this issue.

Key words: luxury housing, replacement housing, bankruptcy, executive immunity.

С каждым днем количество банкротных процедур, вводимых в отношении граждан, продолжает расти. При этом остаются вопросы, не имеющие однозначного подхода при разрешении конкретных ситуаций. Одной из таких проблем является определение судьбы так называемого «роскошного» жилья должника.

В данном случае вразрез идут два спорных момента: такое жилье является для лица, признанного банкротом, и членов его семьи единственно пригодным для проживания, но в то же время объект недвижимости «слишком дорог» для применения правил об исполнительском иммунитете; и в последнем случае речь идет о столкновении интересов кредиторов и должника, когда первые могут получить удовлетворение своих требований от реализации такого имущества.

Понятие и критерии «роскошного» жилья в процедуре банкротства законодательно не закреплены, но находят свою трактовку в судебной практике, которая, в свою очередь, отнюдь не многочисленна.

По общему правилу, все имущество должника, имеющееся у него на дату введения в отношении него процедуры банкротства, составляет конкурсную массу. Однако, в такую массу не входит имущество, на которое, в соответствии с законодательством, в частности в силу статьи 446 Гражданского процессуального кодекса Российской Федерации от 14.11.2002 № 138-ФЗ и статьи 101 Федерального закона «Об исполнительном производстве» от 02.10.2007 № 229, не может быть обращено взыскание.

Одним из самых ярких примеров указанного имущества выступают квартира или дом, являющиеся для неплатежеспособного лица и членов его семьи единственным жильем. Исключением из данного правила служит такое жилое помещение (жилой дом), находящееся в ипотеке (залоге) (ст. 446 ГПК РФ).

Вопрос о признании имущества должника «роскошным» разрешается в каждом конкретном случае.

Так, согласно практике, сформированной Верховным Судом Российской Федерации (далее – ВС РФ), под роскошным жильем понимается значительно превышающие базовые пределы площади квартира или дом.

Суды и ранее упоминали о таких характеристиках объекта недвижимости, однако переломным моментом, после которого за жильем закреплялись признаки роскошности и в последующем обращалось взыскание на единственную пригодную для проживания должника и членов его семьи

квартиру (дом), стало вынесение Конституционным Судом Российской Федерации (далее – КС РФ) Постановления от 26.04.2021 № 15-П.

КС РФ указал, что при рассмотрении вопроса об оставлении единственного, зарегистрированного за должником, жилья важным является факт обеспечения разумной потребности гражданина в данном недвижимом объекте для поддержания достойного уровня жизни и соблюдения конституционных прав на жилище, а не сохранения права собственности на конкретный объект недвижимости в любом случае.

При этом значимым является реальный смысл такой реализации роскошного жилья, а не «наказание» за неисполненные перед кредиторами обязательства путем «устрашения должника угрозой отобрания у него и членов его семьи единственного жилища» (п. 3.1 Постановления КС 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»).

Таким образом, основополагающую роль играет перспектива и последствия выбора такого пути.

Вследствие сделанных КС РФ выводов (поддержанных также ВС РФ) произошел переход от ранее закрепившегося «безусловного» установления запрета обращения взыскания на единственное жилье и изменение подхода к определению исполнительного иммунитета в судебной практике; и, как справедливо заметил Бачурин Е.Д., на смену первоначальному продолжниковскому подходу пришел прокредиторский [1; С. 100].

По вопросу определения судьбы роскошного жилья ученые придерживаются разных мнений. Так, Харитонов Ю.С. указывает, что реализация такого жилого помещения возможна вследствие недобросовестного поведения должника [2; С. 27]. Борисова Л.В. рекомендует при решении вопроса об обеспечении лица, в отношении которого ведется дело о банкротстве, замещающим жильем руководствоваться, в первую очередь, предоставлением такого объекта по договору социального найма [3; С. 280]. Данной позиции придерживается и Орлов К.М., выдвигая в качестве альтернативы, помимо прочего, поиск замещающего жилого помещения в территориальных пределах, где сосредоточен центр жизненных интересов должника и его семьи, и предлагает закрепить на законодательном уровне два основных критерия роскошного жилья: его стоимость и площадь [4; С. 246]. Лагунова Е.А. же указывает, что при разре-

шении такого важного вопроса должны приниматься во внимание факторы конкретного дела с обязательным учетом интересов должника [5; С. 62].

Нельзя не согласиться полностью или в части с мнением каждого из вышеуказанных авторов, однако все же стоит отметить, что при решении вопроса об обращении взыскания на единственное жилье должника и членов его семьи следует рассматривать параметры «роскошности» применительно к каждому конкретному случаю, а также исходя из базовых критериев определения таких характеристик, но ни в коем случае выбранные условия не должны противоречить минимальным стандартам обеспечения достойного уровня существования таких лиц. При этом речь идет не только о соблюдении нормативов площади, но и сосредоточении центра жизненных интересов семьи лица, в отношении которого ведется дело о банкротстве.

Применительно к данному вопросу Президиум Верховного Суда Российской Федерации 18.06.2025 утвержден Обзор судебной практики по делам о банкротстве граждан. Так, Суд отметил при оценке жилого помещения в качестве роскошного, внимание необходимо уделить не только такому признаку, как превышение площади недвижимого имущества, но также и рассмотреть в совокупности такие критерии, как «жилая площадь объекта, место расположения, конструктивные особенности, внешнее и внутреннее художественное оформление, уровень инфраструктуры в районе нахождения, техническое оснащение и др.» (п. 22 Обзора судебной практики по делам о банкротстве граждан (утв. Президиумом Верховного Суда РФ 18.06.2025)).

ВС РФ также отметил, что одно лишь превышение нормативов площади объекта не может выступать единственным и абсолютным показателем для констатации факта роскошности жилого помещения.

Ранее Верховный Суд РФ уже обращал внимание на то, что ограничение в отношении должника исполнительского иммунитета в подобном случае должно исходить из действительной значимости применений таких мер с учетом «прогнозируемого пополнения конкурсной массы», которое, в свою очередь, зависит от разницы суммы денежных средств от продажи роскошного жилья и всех расходов на реализацию такого имущества, размера стоимости на покупку замещающего жилья (Определение Судебной коллегии по экономическим спорам Верховного Суда Российской Федерации от 22.01.2025 № 305-ЭС24-16011(2) по делу № А41-90531/2019).

Судья Шевченко И.М. при анализе правоприменительной практики за последние несколько

лет указал также на важность учета возраста и состояния здоровья должника, интересов проживающих с ним членов его семьи, обязательность приобретения взамен продаваемого жилья замещающего. Дополнительно автор обратил внимание на целесообразность инициирования кредиторами реализации единственного роскошного жилья должника и необходимость прогноза в случае утверждения собранием кредиторов порядка продажи такого имущества всех экономических рисков, характеристик замещающего жилья и выбора источника средств, за счет которого для должника будет приобретена новая недвижимость [6; С. 136].

Таким образом, основными критериями роскошного жилья, если обобщить выводы судебной практики и мнения ученых, являются следующие:

- общая и жилая площадь объекта недвижимости;
- его рыночная стоимость;
- местонахождение недвижимого имущества, его «престиж» (конкретный район, жилищный комплекс и т.д.);
- конструктивные особенности и др.

Вместе с тем, в случае возникновения в процедуре банкротства вопроса о безусловном применении исполнительского иммунитета, как уже отмечалось ранее, необходимо рассматривать все критерии жилья, его расположение и жизненные обстоятельства банкрота и его семьи в совокупности.

Данное правило обращает внимание, как справедливо отметил Фролов И.А., на пресечение недобросовестного поведения должника при попытках «под видом» единственного жилья, обладающего в соответствии с законодательством исполнительским иммунитетом, скрыть значительно превышающие базовые нормативы недвижимый объект [7; С. 73].

Недопустимо также искусственное придание статуса единственного жилья объекту с целью последующего оставления за должником такой недвижимости [5; С. 63], например, объединения в одно жилое помещение двух отдельных квартир с большой площадью, продажи небольшого по площади помещения, последующего взятия кредита и покупки значительно превышающего нормы стандартного жилья квартиры или дома прямо перед процедурой банкротства, или же изменения адреса регистрации – с квартиры, в которой должник фактически проживает, на ту недвижимость, которая принадлежит ему на праве собственности [8; С. 36].

В похожей ситуации, при которой гражданином были объединены две квартиры после введе-

ния процедуры банкротства, Верховный Суд Российской Федерации указал на необходимость исследования времени проведения ремонтных действий, объективные факторы, повлиявшие на момент проведения регистрационных действий, намерение должника при совершении данных мероприятий в отношении недвижимости – определение тех или иных обстоятельств позволит решить судьбу жилых помещений, в последующем ставших единым объектом недвижимости. И уже в случае нацеленности таких мероприятий на формальное установление статуса единственного жилья и установления умышленных действий по сокрытию имущества для избежания его дальнейшей продажи в процедуре банкротства, можно сделать вывод о недобросовестности должника (Определение Судебной коллегии по экономическим спорам Верховного Суда Российской Федерации от 28.01.2021 № 309-ЭС20-15448 по делу № А50-34786/2017).

Конституционный Суд Российской Федерации в п. 3.2 Постановления от 26.04.2021 № 15-П также отметил право отказа гражданину в исполнительском иммунитете на единственное жилье в случае установления злоупотребления со стороны должника при приобретении такого жилья.

Следует отметить, что обязательным правилом реализации принадлежащего должнику единственного жилья, признанному роскошным, является приобретение для последнего и членов его семьи иного жилого помещения для обеспечения гражданам достойного условия существования (замещающего жилья) [9; С. 366]. При этом ключевые характеристики замещающего жилья законодателем также не определены, но разработаны в общих пределах судами.

Замещающим жильем признается приобретаемое для банкрота взамен реализуемого жилого помещения иное жилье, отвечающее установленным нормативам площади, которые обеспечивают разумную потребность человека в жилище и позволяют сохранить семье их образ жизни [10; С. 74].

Верховный Суд Российской Федерации в Обзоре от 18.06.2025 вновь обратил внимание, что при приобретении замещающего жилья важно учитывать сохранение достойного уровня жизни банкрота и членов его семьи, а именно: нужно принимать во внимание центр жизненных интересов (включая дошкольные и школьные учреждения детей), нахождение в разумной доступности медицинских учреждений, социально значимых для семьи объектов и т.д. (п. 26 Обзора судебной практики по делам о банкротстве граждан (утв. Президиумом Верховного Суда РФ 18.06.2025)). Такое имущество должно находиться в том же

населенном пункте и гарантировать каждому члену семьи банкрота не менее установленной нормы площади жилья, а цена приобретаемой недвижимости не должна значительно превышать среднерыночную стоимость аналогичных объектов в данной местности [11; С. 546].

При этом недопустимо лишения должника жилья в случае отсутствия экономической целесообразности таких действий.

Более того, Верховным Судом РФ предложена последовательность действий по приобретению замещающего жилья, при которой установлено преимущество покупки для должника за счет конкурсной массы или средств кредиторов и регистрации права собственности банкрота на новое жилое помещение раньше прекращения права на «старый» объект – то есть прекращение права собственности лица, в отношении которого ведется дело о банкротстве, должно быть не ранее регистрации его права на замещающее жилье (Определение Судебной коллегии по экономическим спорам Верховного Суда Российской Федерации от 26.07.2021 № 303-ЭС20-18761 по делу № А73-12816/2019).

В указанном случае четко прослеживается важность учета конституционного права человека на жилище. И при разрешении такого жизненно важного вопроса нельзя руководствоваться лишь наличием обязательств должника, а стоит искать разумную «середину» для поддержания достойного уровня жизни гражданина.

Как отметил Старицын А.Ю., «роскошное жилье» и «замещающее жилье» рассматриваются комплексно и не ограничиваются закрытым перечнем критериев определения данных понятий, а потому, помимо прочего, следует принимать во внимание интересы должника, а не только преследовать цель имущественного удовлетворения требований кредиторов [12; С. 13]. Следовательно, необходимо руководствоваться принципом справедливости при определении судьбы недвижимого имущества и обеспечивать баланс интересов обеих сторон.

Таким образом, рассматривая определение и общие критерии понятия «роскошное жилье» на основе сформировавшейся судебной практики и мнений ученых, можно охарактеризовать его как жилое помещение (жилой дом), существенно превосходящее уровень, необходимый для разумной потребности человека в жилище, к примеру, значительно превышающее нормативы площади, расположенное преимущественно в более «дорогих» районах, доход от реализации которого будет высоким по сравнению со «среднестатистическим, обычным» жильем и т.д.

Вышеперечисленные характеристики такого жилья не являются полными и исчерпывающими. Напротив, к жилому помещению могут быть применены признаки роскошности и в отсутствие какого-либо из перечисленных критериев.

Возможность отнесения жилья к «роскошному» определяется в каждом конкретном случае. При разрешении вопроса по существу необходимо руководствоваться помимо формальных критериев всеми обстоятельствами дела: положением должника, временем приобретения имущества и реальной ценностью его для должника, сосредоточением центра жизненных интересов, а также привязке жилья к необходимым медицинским организациям и социальным учреждениям (при наличии) и др.

Однако, несмотря на вышеизложенное, предлагаем урегулировать на законодательном уровне общие положения:

- понятие «роскошного жилья» и «замещающего жилья»;
- основные критерии таких объектов недвижимости (речь идет об установлении именно общих характеристик, поскольку в каждом конкретном случае имеются присущие именно данному делу обстоятельства, рассматриваемая ситуация может затрагивать интересы как более, так и менее широкого круга лиц, и необходим индивидуальный подход к делу; потому такие критерии не могут быть конкретизированы);
- правила и порядок обмена «роскошного» и «замещающего» жилья;
- вопрос о разумности реализации «роскошного жилья» в условиях нестабильной для должника экономической ситуации и целесообразности продажи такого объекта в обстоятельствах конкретного дела.

Список литературы:

- [1] Бачурин Е.Д. Применение исполнительского иммунитета в отношении единственного жилья при банкротстве гражданина // Проблемы права. 2021. № 2 (81). С. 91-101.
- [2] Харитонов Ю. С. Исполнительский иммунитет единственного жилья гражданина и доктрина добросовестности участников оборота // Законы России: опыт, анализ, практика. 2019. № 5. С. 26-31.
- [3] Борисова Л.В. Единственное роскошное жильё должника: лишение исполнительского иммунитета и поиск оптимального соотношения интересов сторон в делах о банкротстве // Право и бизнес: обеспечение баланса правовых интересов предпринимателей, потребителей и государства. Москва: Российский государственный университет правосудия. 2022. С. 276-281.

[4] Орлов К.М. Ограничения исполнительского иммунитета единственного жилья при банкротстве // Право и государство: теория и практика. 2023. № 5(221). С. 244-247.

[5] Лагунова Е.А. О действии принципа исполнительского иммунитета в делах о банкротстве граждан в аспекте конституционных положений о защите семьи и праве на жилище // Российский судья. 2021. № 10. С. 60-64.

[6] Шевченко И.М. О судебной практике признания жилья роскошным в делах о банкротстве граждан // Арбитражные споры. 2025. № 3. С. 118 - 136.

[7] Мораторные проценты в делах о банкротстве граждан: правовая природа, особенность начисления и уплаты: монография (Фролов И.В.). М.: «Юстицинформ», 2025. С. 288.

[8] Марценюк А.Г. Исполнительский иммунитет единственного жилья в делах о банкротстве и цели его применения // Законодательство. 2025. № 7. С. 32-38.

[9] Жевняк О. В. Роскошное жилье как экономико-правовая категория в свете применения норм института исполнительского иммунитета: теория и нормативное регулирование / О. В. Жевняк, Н. В. Городнова // Жилищные стратегии. 2023. Т. 10. № 4. С. 363-384.

[10] Саликов М.А. Ограничение исполнительского иммунитета в банкротстве // Имущественные отношения в Российской Федерации. 2025. № 6. С. 73-76.

[11] Институциональная теория несостоятельности и банкротства граждан: монография (И.В. Фролов) (под науч. ред. д.ю.н., проф. С.А. Карелиной). – МГУ имени М.В. Ломоносова – «Юстицинформ». 2022 г. С. 846.

[12] Старицын А.Ю. Обращение взыскания на роскошь // Российский судья. 2024. № 10. С. 9-13.

References:

- [1] Bachurin E.D. Primenenie ispolnitel'skogo immuniteta v otnoshenii edinstvennogo zhil'ya pri bankrotstve grazhdanina // Problemy prava. 2021. № 2 (81). S. 91-101.
- [2] Kharitonova YU. S. Ispolnitel'skij immunitet edinstvennogo zhil'ya grazhdanina i doktrina dobrosovestnosti uchastnikov oborota // Zakony Rossii: opyt, analiz, praktika. 2019. № 5. S. 26-31.
- [3] Borisova L.V. Edinstvennoe roskoshnoe zhil'yo dolzhnika: lishenie ispolnitel'skogo immuniteta i poisk optimal'nogo sootnosheniya interesov storon v delakh o bankrotstve // Pravo i biznes: obespechenie balansa pravovykh interesov predprinimatelej, potrebitel'ej i gosudarstva. Moskva: Rossijskij gosudarstvennyj universitet pravosudiya. 2022. S. 276-281.

[4] Orlov K.M. Ogranicheniya ispolnitel'skogo immuniteta edinstvennogo zhil'ya pri bankrotstve // Pravo i gosudarstvo: teoriya i praktika. 2023. № 5(221). S. 244-247.

[5] Lagunova E.A. O dejstvii principa ispolnitel'skogo immuniteta v delakh o bankrotstve grazhdan v aspekte konstitucionnykh polozhenij o zashchite sem'i i prave na zhilishche // Rossijskij sud'ya. 2021. № 10. S. 60-64.

[6] Shevchenko I.M. O sudebnoj praktike priznaniya zhil'ya roskoshnym v delakh o bankrotstve grazhdan // Arbitrazhnye spory. 2025. № 3. S. 118 - 136.

[7] Moratornye procenty v delakh o bankrotstve grazhdan: pravovaya priroda, osobennost' nachisleniya i uplaty: monografiya (Frolov I.V.). M.: «YusticinforM», 2025. S. 288.

[8] Marcenjuk A.G. Ispolnitel'skij immunitet edinstvennogo zhil'ya v delakh o bankrotstve i celi

ego primeneniya // Zakonodatel'stvo. 2025. № 7. S. 32-38.

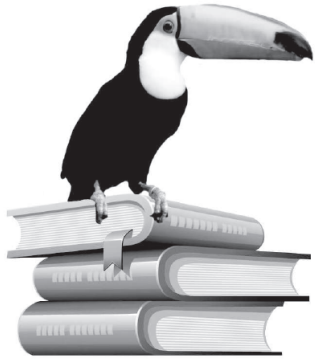
[9] Zhevnyak O. V. Roskoshnoe zhil'e kak ehkonomiko-pravovaya kategoriya v svete primeneniya norm instituta ispolnitel'skogo immuniteta: teoriya i normativnoe regulirovanie / O. V. Zhevnyak, N. V. Gorodnova // Zhilishchnye strategii. 2023. T. 10. № 4. S. 363-384.

[10] Salikov M.A. Ogranichenie ispolnitel'skogo immuniteta v bankrotstve // Imushchestvennye otnosheniya v Rossijskoj Federacii. 2025. № 6. S. 73-76.

[11] Institucional'naya teoriya nesostoyatel'nosti i bankrotstva grazhdan: monografiya (I.V. Frolov) (pod nauch. red. d.yu.n., prof. S.A. Karelinoj). – MGU imeni M.V. Lomonosova – «YusticinforM». 2022 g. S. 846.

[12] Staricyn A.YU. Obrashchenie vzyskaniya na roskosh' // Rossijskij sud'ya. 2024. № 10. S. 9-13.





ЮРКОМПАНИ

www.law-books.ru

Юридическое издательство
«ЮРКОМПАНИ»

Издание учебников,
учебных и методических
пособий, монографий,
научных статей.

Профессионально.

В максимально
короткие сроки.

Размещаем
в РИНЦ, E-Library.