



АДВОКАТСКАЯ ПАЛАТА города Москвы

пер. Сивцев Вражек, д. 43
г. Москва, 119002

тел., факс: (495) 909-85-94
e-mail: info@advokatymoscow.ru

№ 2695

«08» 06 2026 г.

**Министерство юстиции
Российской Федерации**

119991, Москва,
ул. Житная, 14, стр. 1

expert@minjust.gov.ru
pr@minjust.gov.ru

Адвокатская палата города Москвы направляет отзыв на проект федерального закона «О внесении изменений в Федеральный закон «О несостоятельности (банкротстве)», размещенный Министерством юстиции Российской Федерации на Федеральном портале проектов нормативно правовых актов (ID проекта 167109).

Президент

С.Б. Зубков

*Утвержден решением Совета
Адвокатской палаты города Москвы
от 28 мая 2026 года (протокол № 6)*

ОТЗЫВ
**на проект федерального закона «О внесении изменений в
Федеральный закон «О несостоятельности (банкротстве)»**

Адвокатской палатой города Москвы рассмотрен проект федерального закона «О внесении изменений в Федеральный закон «О несостоятельности (банкротстве)», размещенный Министерством юстиции Российской Федерации на Федеральном портале проектов нормативно правовых актов (ID проекта 167109) (далее – законопроект).

Как следует из пояснительной записки, представленный законопроект разработан во исполнение постановлений Конституционного Суда Российской Федерации от 14.05.2012 № 11-П и от 26.04.2021 № 15-П, а также на основе Обзора судебной практики по делам о банкротстве граждан, утвержденного Президиумом Верховного Суда Российской Федерации 18.06.2025, и направлен на законодательное закрепление механизма обращения взыскания на единственное жилое помещение гражданина-должника, объективные характеристики которого явно превышают разумно достаточные для удовлетворения потребности в жилище.

Адвокатская палата города Москвы, разделяя предписанную Конституционным Судом РФ позицию о необходимости установления законодательных пределов действия имущественного иммунитета в отношении единственного жилья и важности соблюдения баланса между конституционным правом на жилище и правами кредиторов на удовлетворение своих требований, поддерживает концепцию предлагаемого регулирования при условии устранения выявленных недостатков.

В представленной редакции законопроект содержит положения, требующие доработки с целью обеспечения прав должника и членов его семьи, а также исключения правовой неопределенности при его применении.

1. Требуют уточнения критерии «явного превышения» разумной достаточности жилого помещения и требования к замещающему жилью.

Проектируемый пункт 1 статьи 213.26-1 Федерального закона от 26.10.2002 № 127-ФЗ «О несостоятельности (банкротстве)» (далее – «Закон о банкротстве») устанавливает, что для признания жилого помещения подлежащим реализации оценке в совокупности подлежат: жилая площадь объекта, место расположения, конструктивные особенности, внешнее и внутреннее художественное оформление, уровень инфраструктуры в месте расположения, техническое оснащение и другие признаки.

Вместе с тем законопроект не содержит четких критериев, позволяющих однозначно либо с должной степенью определенности установить, когда жилое помещение признается явно превышающим разумно достаточное для удовлетворения потребности в жилище. Постановление Конституционного Суда РФ от 14.05.2012 № 11-П возлагало на федерального законодателя обязанность ввести такие критерии, указав, что они должны позволять определить жилье как явно превышающее по своим характеристикам уровень, достаточный для удовлетворения разумной потребности гражданина-должника и членов его семьи в жилище (площадь, конструктивные особенности, рыночная стоимость и т.д.).

В Постановлении от 26.04.2021 № 15-П Конституционный Суд РФ дополнительно указал, что при решении вопроса о таком взыскании суды должны учитывать оценку рыночной стоимости и ее соотношение с суммой долга, а также наличие злоупотребления со стороны должника, а само взыскание не должно оставлять гражданина без пригодного в этом же поселении жилища площадью не меньшей, чем предусмотрено по нормам предоставления помещения по договору социального найма.

В Обзоре судебной практики по делам о банкротстве граждан, утвержденном Президиумом Верховного Суда РФ 18.06.2025, также указывается, что потребности в жилище определяются с учетом числа членов

семьи должника, постоянно проживающих с ним на момент рассмотрения спора об исполнительском иммунитете.

Исходя из этого, а также критерия «явного» превышения разумной достаточности жилья, необходимо, как представляется, как минимум четко закрепить в законодательстве минимально необходимый уровень превышения площади по сравнению с нормой предоставления площади жилого помещения по договору социального найма, установленной в соответствующем муниципальном образовании (например, не менее чем в два раза); существенное превышение рыночной стоимости по сравнению со средней стоимостью единицы площади в соответствующем муниципалитете; явное отклонение «в лучшую сторону» конструктивных особенностей жилища от обычных для проживания должника и членов его семьи. При этом требуется определение, какое именно сочетание критериев – с учетом приведения их перечня Конституционным Судом РФ – должно быть минимально достаточным для определения жилья как явно чрезмерного (например, достаточно ли лишь критерия превышения площади либо необходимо его сочетание с критерием превышения рыночной стоимости и т.д.).

При этом вышеизложенные ограничения должны быть лишь минимальным стандартом, а окончательное решение о признании жилого помещения подлежащим реализации должно приниматься судом с учетом всех обстоятельств дела, включая соотношение рыночной стоимости с суммой долга, а также наличие или отсутствие признаков злоупотребления правом со стороны должника.

Кроме того, требует уточнения проектируемый пункт 3 статьи 213.26-1 Закона о банкротстве, устанавливающий, что замещающее жилое помещение должно находиться в том же населенном пункте, что и реализуемое жилое помещение, а если населенный пункт разделен на районы – то и в том же районе.

Предлагается дополнительно предусмотреть в законопроекте, что при невозможности приобретения замещающего жилья в том же населенном пункте

или районе по объективным причинам (отсутствие на рынке жилья, отвечающего установленным требованиям, существенное удорожание замещающего жилья и др.) допускается с согласия должника приобретение замещающего жилья в ином населенном пункте или ином районе населенного пункта, если это не нарушает приведенные в указанном пункте права членов его семьи, в том числе с учетом места их работы, учебы, необходимости получения медицинской помощи и иных значимых обстоятельств.

Помимо этого, представляется целесообразным указание на то, что замещающее жилье должно быть жильем того же типа (например, квартира или отдельно стоящий жилой дом), если иное не будет согласовано должником.

2. Представляется целесообразным доработка норм о выборе единственного жилья из нескольких возможных.

С учетом направленности законопроекта на ликвидацию неопределенности в области взыскания единственного жилья, в том числе явно превышающего критерии «разумной достаточности», целесообразно одновременное дополнение законодательства критериями, по которым производится выбор жилья при наличии у должника нескольких жилых помещений.

Действующим пунктом 3 Постановления Пленума Верховного Суда РФ от 25.12.2018 № 48 «О некоторых вопросах, связанных с особенностями формирования и распределения конкурсной массы в делах о банкротстве граждан» предусматривается, что при наличии у должника нескольких жилых помещений, принадлежащих ему на праве собственности, помещение, в отношении которого предоставляется исполнительский иммунитет, определяется судом, рассматривающим дело о банкротстве, исходя из необходимости как удовлетворения требований кредиторов, так и защиты конституционного права на жилище самого гражданина-должника и членов его семьи, в том числе находящихся на его иждивении несовершеннолетних,

престарелых, инвалидов, обеспечения указанным лицам нормальных условий существования и гарантий их социально-экономических прав.

То есть действующее регулирование не исключает ситуаций, когда в результате выбора судом одного из нескольких принадлежащих должнику помещений иммунитет присваивается не тому помещению, в котором сконцентрирован центр жизненных интересов должника и членов его семьи. Анализ судебной практики указывает на наличие многочисленных случаев произвольного выбора жилья для исполнительского иммунитета (например, по принципу минимального или наиболее дешевого имеющегося жилья), что нарушает баланс интересов должника и членов его семьи и кредитора.

Представляется целесообразным для комплексного решения вопроса о соблюдении соответствующих правовых балансов одновременно с предлагаемыми законопроектом критериями предусмотреть, что сам по себе выбор единственного жилья из нескольких имеющихся объектов осуществляется не только исходя из их количественных характеристик, но и с учетом фактического места проживания семьи, обстоятельств, связанных с личностью должника и членов его семьи (место учебы и работы, заболевания и т.д.); если же выбранное таким образом единственное жилье явно превышает критерии «разумной достаточности», то должнику предоставляется выбор – сохранить за собой иное жилое помещение или (с учетом центра его жизненных интересов) произвести процедуру, предусмотренную проектируемым законодательным регулированием.

3. Требует конкретизации понятие «существенного размера» требований кредиторов, подлежащих удовлетворению.

Проектируемые пункты 2 и 5 статьи 213.26-1 Закона о банкротстве используют понятие «удовлетворение в существенном размере требований, включенных в реестр требований кредиторов», которое является оценочным.

Законопроект не устанавливает критериев, позволяющих определить, какой объем требований следует считать «существенным» (в процентном

отношении к общей сумме требований, включенных в реестр, либо в абсолютном выражении). Представляется целесообразным уточнить соответствующие критерии (например, установив в качестве существенного размера удовлетворение требований кредиторов в размере не менее чем определенное количество процентов от общего размера требований).

4. Требуется уточнение порядка реализации иного имущества должника до обращения взыскания на единственное жилое помещение.

В соответствии с проектируемым пунктом 2 статьи 213.26-1 Закона о банкротстве реализация жилого помещения, являющегося единственным пригодным для постоянного проживания, возможна при условии, что у гражданина нет иного имущества, достаточного для полного удовлетворения требований кредиторов.

Вместе с тем законопроект не определяет последствия, когда у должника имеется иное имущество (движимое, иные объекты недвижимости, не являющиеся единственным жильем, дебиторская задолженность и т.п.), однако его недостаточно для полного погашения требований всех кредиторов, включенных в реестр.

В такой ситуации возникает правовая неопределенность: возможно ли незамедлительно обратиться взыскание непосредственно на единственное жилое помещение, стоимость которого заведомо превышает разумную потребность в жилище и достаточна для погашения требований и приобретения замещающего жилья, либо вначале необходимо реализовать все иное имущество должника, независимо от того, насколько оно ликвидно и какова его совокупная стоимость.

Сложившаяся судебная практика исходит из необходимости последовательной реализации конкурсной массы, однако при значительном превышении стоимости единственного жилья над суммой долгов и наличии замещающего жилья, отвечающего социальным нормам, неоправданно длительная бесперспективная процедура реализации иного, менее ликвидного

и малоценного имущества может привести к нарушению прав как кредиторов (неоправданное затягивание сроков удовлетворения требований), так и должника (затягивание процедуры банкротства).

Представляется целесообразным дополнить законопроект положением, предусматривающим возможность обращения взыскания на единственное жилое помещение при условии, что совокупная стоимость иного имущества должника, включенного в конкурсную массу и пригодного для реализации, заведомо недостаточна для полного погашения либо погашения в существенной части (например, более 50 процентов) требований кредиторов, включенных в реестр. В случае же, если такой критерий не выполняется, применение процедуры реализации единственного жилья допускается лишь после реализации иного имущества. При этом решение о приоритетном обращении взыскания на единственное жилое помещение в указанных случаях должно приниматься судом с учетом мнения должника, а также с соблюдением гарантий, установленных законопроектom (предоставление замещающего жилья, сохранение достойного образа жизни должника и членов его семьи).

5. Необходимо конкретизировать механизм приобретения замещающего жилья и определить баланс интересов должника и кредиторов при его приобретении и выборе его вариантов.

По буквальному смыслу проектируемых пунктов 4, 7 статьи 213.26-1 Закона о банкротстве подразумевается, что источниками средств для приобретения замещающего жилья может быть либо средства кредитора, либо выручка от продажи иного имущества должника; при этом право собственности на «превышающее разумную достаточность» (замещаемое) жилье прекращается не ранее возникновения права собственности на замещающее жилье.

Указанные пункты создают неопределенность в вопросе о том, допускается ли приобретение замещающего жилья за счет средств, выручаемых (вырученных) финансовым управляющим от продажи замещаемого жилья.

При этом проектируемый пункт 7 названной статьи обоснованно направлен на обеспечение гарантий права на жилище для должника и членов его семьи.

Представляется целесообразным введение такого регулирования, которое, с одной стороны, гарантировало бы сохранение для должника права пользования реализуемым замещаемым помещением до момента поступления в его собственность замещающего помещения, а с другой стороны, не исключало бы приобретение замещающего помещения за счет реализации замещаемого. В качестве таких механизмов могут быть предложены, например, императивное авансирование сделки по реализации замещаемого помещения с одновременным переходом права собственности по обоим помещениям, либо создание специального правового режима пользования реализованным замещаемым жильем до момента приобретения права собственности на замещающее жилье.

Кроме того, представляется важным предусмотреть правовые механизмы на случай признания сделок по реализации замещаемого жилья и приобретения замещающего жилья недействительными или незаключенными.

Более того, остается неясным, каковы гарантии кредитора, приобретающего за свой счет замещающее жилье, в случае реализации условий, предусмотренных абз.абз. 2-3 проектируемого пункта 5 статьи 213.26-1 Закона о банкротстве, а также то, каким образом проверяется соответствие на этапе приобретения кредитором замещающего жилья критериям, установленным законом, и каковы последствия их несоблюдения для кредитора. Представляется, что приобретение замещающего жилья за счет средств кредитора должно предусматривать специальные правовые механизмы, включающие заключение сделки под условиями, в частности, одобрения предлагаемого замещающего жилья судом и реализации замещаемого жилья.