

Научная статья
УДК 347.736
EDN GSGKOU



Основания ограничения имущественного иммунитета единственного жилого помещения должника в рамках дела о банкротстве гражданина: направления совершенствования законодательства

Николай Андреевич Дюженков

Российский университет дружбы народов имени Патриса Лумумбы, Москва, Россия,
dyugencovn@gmail.com

Аннотация

Введение. В российской правоприменительной практике и правовой доктрине вопрос о возможности ограничения исполнительского иммунитета единственного жилья граждан является предметом активного обсуждения на протяжении последних пятнадцати лет. На сегодняшний день единственное жилое помещение должника может быть реализовано в рамках дела о несостоятельности, однако конкретные основания для ограничения иммунитета в законодательстве отсутствуют, параметры жилых помещений, при достижении которых недвижимое имущество может быть квалифицировано в качестве роскошного, также не раскрыты. По мнению автора, данный законодательный пробел требует восполнения в части закрепления в законодательстве оснований ограничения имущественного иммунитета единственного жилья.

Цель. Охарактеризовать используемые в правоприменительной практике подходы по определению оснований для ограничения имущественного иммунитета единственного жилья, сформулировать предложения по совершенствованию законодательства в указанной части.

Методы. С использованием формально-юридического метода проведено изучение законодательства, судебной практики, научных публикаций, статистических данных. Сравнительно-правовой метод использован для сопоставления подходов к ограничению имущественного иммунитета в отечественном законодательстве и праве зарубежных государств. Для анализа и формулирования предложений по реформированию законодательства применены метод системного и логического анализа и метод моделирования.

Результаты. В ходе проведенного исследования установлено, что используемые судами подходы к определению оснований ограничения иммунитета единственного жилья не отвечают целям института несостоятельности и интересам участников дела о банкротстве. В данной связи автором предложено рассмотреть опыт американского законодателя в части установления стоимостного критерия для определения признаков роскошности жилого помещения. Содержание данного механизма состоит в установлении максимальной стоимости жилого помещения должника, превышение которой автоматически повлечет необходимость его реализации. Автором предложена примерная установленная на основании статистических данных и закрепленных в законодательстве нормативов методика расчета такой предельной стоимости, в основу которой положено произведение показателей средней стоимости и средней площади жилого помещения.

Выводы. Установление предельной величины стоимости жилых помещений в качестве ключевого основания для ограничения его имущественного иммунитета способно оказать положительное влияние на весь институт потребительского банкротства, а именно, способствовать прозрачности и прогнозируемости рассмотрения дел, снижению нагрузки на суды, а также минимизировать риски злоупотреблений со стороны должников.

Ключевые слова: банкротство, несостоятельность, исполнительное производство, иммунитет, имущественный иммунитет, право на жилище, право собственности, конкурсная масса, жилое помещение, норма предоставления

Для цитирования: Дюженков Н. А. Основания ограничения имущественного иммунитета единственного жилого помещения должника в рамках дела о банкротстве гражданина: направления совершенствования законодательства // Северо-Кавказский юридический вестник. 2026. № 2. С. 125–135. EDN GSGKOU

Original article

Reasons for restricting the property immunity of the debtor's only residential place in the course of a citizen's bankruptcy case: directions for improving legislation

Nikolai A. Dyuzhenkov

Peoples' Friendship University of Russia named after Patrice Lumumba, Moscow, Russia,
dyugenchkovn@gmail.com

Abstract

Introduction. In Russian law enforcement practice and legal doctrine, the issue of the possibility of limiting citizens' executive immunity to single housing has been the subject of active discussion over the past fifteen years. To date, the debtor's only residential premises can be sold as part of an insolvency case, however, there are no specific grounds for limiting the immunity in the legislation, and the parameters of residential premises, upon reaching which real estate can be qualified as luxury, are also not disclosed. According to the author of the study, this legislative gap needs to be filled in terms of fixing criteria for limiting the property immunity of a single dwelling in legislation.

Purpose. To characterize the approaches used in law enforcement practice to determine the grounds for limiting the property immunity of a single dwelling, to formulate proposals for improving legislation in this part.

Methods. The study of legislation, judicial practice, scientific publications, and statistical data was conducted using the formal legal method. The comparative legal method is used to compare approaches to the limitation of property immunity in domestic legislation and the law of foreign countries. The method of system and logical analysis and the method of modeling were used to analyze and formulate proposals for legislative reform.

Results. In the course of the study, it was found that the approaches used by the courts to determine the criteria for limiting the immunity of single housing do not meet the goals of the institute of insolvency and the interests of participants in the bankruptcy case. In this regard, the author suggests considering the experience of the American legislator in establishing a cost criterion for determining the signs of luxury living space. The content of this mechanism is to establish the maximum value of the debtor's residential premises, the excess of which will automatically entail the need for its implementation. The author suggests an approximate methodology for calculating such a marginal cost, based on statistical data and standards stipulated in legislation, based on the product of the average cost and the average area of a residential building.

Conclusions. Setting a ceiling on the cost of residential premises as a key criterion for limiting its property immunity can have a positive impact on the entire institution of consumer bankruptcy, namely, to promote transparency and predictability in the consideration of cases, reduce the burden on the courts, and minimize the risks of abuse by debtors.

Keywords: bankruptcy, insolvency, enforcement proceedings, immunity, executive immunity, right to housing, ownership, bankruptcy estate, housing, provision rate

For citation: Dyuzhenkov N.A. Reasons for restricting the property immunity of the debtor's only residential place in the course of a citizen's bankruptcy case: directions for improving legislation. *North Caucasus Legal Vestnik*. 2026;(2):125–135. (In Russ.). EDN GSGKOU

Введение

Под имущественным иммунитетом понимается правовой режим, содержание которого состоит в ограничении возможности обращения взыскания на определенное имущество должника или его реализации [1, с. 32]. Признаками имущественного иммунитета может обладать различное имущество, принадлежащее как юридическим лицам, так и гражданам: объекты коммунальной инфраструктуры, депонированное имущество, денежные средства сверх величины прожиточного минимума, однако, вне всякого сомнения, наиболее известной разновидностью имущественного иммунитета, подвергшейся, несравнимо более глубокой теоретической разработке, является иммунитет единственного жилого помещения гражданина. Это объясняется как конституционно-правовой значимостью права гражданина на жилище, которое обеспечивается возможностью иметь жилые помещения на праве собственности, так и особой ценностью недвижимого имущества как ценнейшего актива гражданина [2, с. 34]. Указанные факторы на протяжении долгого времени определяли абсолютный характер иммунитета единственных жилых помещений – принципиальную невозможность обращения взыскания на указанное имущество, вне зависимости от его характеристик и обстоятельств возникновения соответствующего статуса [3, с. 19–20].

Указанный подход неоднократно становился предметом последовательной критики Конституционного Суда РФ, который еще в 2012 г. отмечал дефектность положений статьи 446 ГПК РФ в части отсутствия ориентиров для определения разумно достаточного уровня обеспеченности граждан жильем, однако воздержался от их признания не соответствующими Основному Закону, указав лишь на необходимость внесения изменений в федеральное законодательство¹. Избранный подход не получил однозначной оценки в правовой доктрине: с одной стороны, отмечалась приверженность Конституционного Суда РФ принципу «разумной сдержанности» [4, с. 28–29], с другой – указывалось на отсутствие у вынесенного решения каких-либо правовых последствий [5, с. 54]. Обоснованность последней точки зрения со временем подтвердилась – выводы Конституционного Суда РФ, так и не нашедшие отражения в федеральном законодательстве, не были восприняты судебной практикой, а все попытки реализации единственного жилья пресекались судами со ссылками на отсутствие разработанного механизма обращения взыскания на указанное имущество².

В данной связи Конституционный Суд РФ вынужден был вернуться к рассмотрению вопроса о возможности преодоления иммунитета единственного жилья, и уже в Постановлении от 26.04.2021 № 15-П (далее – Постановление № 15-П), напрямую указал на возможность отказа в применении иммунитета в случае, если характеристики жилья явно превышают уровень, достаточный для удовлетворения разумной потребности в жилище (роскошное жилье)³.

Не ставя под сомнение ценность приведенных выводов, следует согласиться с точкой зрения Н. Е. Кантор, которая характеризует сформулированные критерии для ограничения имущественного иммунитета как «рамочные» [6, с. 68]. Действительно, допустив возможность ограничения иммунитета роскошных жилых помещений, Конституционный Суд РФ оставил открытым вопрос о том, при каких условиях объекты могут признаваться роскошными. Предполагалось, что на базе сформулированных выводов будут разработаны и внесены изменения в федеральное законодательство, однако до настоящего момента соответствующее правовое регулирование не сформировано. Так, предложенный Министерством юстиции РФ в 2016 г. механизм, допускающий возможность реализации недвижимого имущества при превышении его размера и стоимости над значениями двукратной нормы

¹ Постановление Конституционного Суда РФ от 14.05.2012 № 11-П // Собрание законодательства РФ. 21.05.2012, № 21, ст. 2697.

² Постановление Арбитражного суда Уральского округа от 30.10.2017 № Ф09-9760/16 по делу № А47-10533/2015, Постановление Арбитражного суда Московского округа от 17.04.2017 № Ф05-3884/2017 по делу № А41-84978/2015 // СПС «Консультант-Плюс».

³ Постановление Конституционного Суда РФ от 26.04.2021 № 15-П // Собрание законодательства РФ. 10.05.2021, № 19, ст. 3290.

предоставления площади жилого помещения (далее – норма предоставления) (ч. 1 ст. 50 ЖК РФ)¹, был негативно оценен правовой доктриной [7, с. 26] и до настоящего времени так и не получил статуса закона. Опубликованный Министерством юстиции РФ в 2026 г. законопроект, определяющий порядок реализации жилых помещений, отвечающих критерию роскошности, регулирует лишь порядок продажи имущества и не затрагивает вопрос об основаниях ограничения иммунитета².

При этом отсутствие законодательной регламентации не препятствует рассмотрению и разрешению споров о включении единственного жилья в состав конкурсной массы должника-гражданина. Правовое обоснование выводов судов по таким обособленным спорам строится, как правило, на общем толковании положений Постановления № 15-П, разъяснениях Верховного Суда РФ, а также собственных представлениях о разумности и справедливости.

Подход, при котором разрешение вопроса о возможности включения в состав конкурсной массы единственного жилья осуществляется судами в отсутствие четкой законодательной рамки, мы считаем неверным и опасным. Далее мы подробно обоснуем приведенную точку зрения, охарактеризуем сформированные судебной практикой основания для ограничения имущественного иммунитета, обратимся к зарубежному опыту регулирования данного вопроса и предложим свое видение критериев ограничения иммунитета единственного жилья.

Материалы и методы

Для анализа оснований ограничения имущественного иммунитета единственного жилья в российском законодательстве применен комплекс научных методов, позволяющих установить правовую природу их возникновения и особенности их практической реализации. В частности, формально-юридический метод использован для толкования норм законодательства, разъяснений Конституционного Суда РФ и Верховного Суда РФ, практики арбитражных судов. Сравнительно-правовой метод позволил сопоставить подходы к ограничению иммунитета единственного жилья в российском праве и законодательстве США. Метод системного и логического анализа применен в целях оценки перспектив использования зарубежного опыта в российском законодательстве. При разработке механизма определения оснований для ограничения имущественного иммунитета и обоснования законодательных изменений использован метод моделирования.

Результаты и обсуждение

Артикулированная Конституционным Судом РФ позиция о возможности преодоления имущественного иммунитета единственного жилья, с одной стороны, и отсутствие законодательных ориентиров для ее применения, с другой, ставят перед судами крайне непростую задачу по самостоятельному определению оснований для ограничения иммунитета и установления баланса интересов должника и его кредиторов.

Ключевую роль в формировании практики, безусловно, приобретают выводы Верховного Суда РФ, которым сформулированы два основания для ограничения имущественного иммунитета: 1) иммунитет возник вследствие злоупотребления правом со стороны должника; 2) площадь жилья существенно (кратно) превышает нормы предоставления в регионе проживания гражданина³. Однако предложенный подход, при котором разрешение вопроса об иммунитете осуществляется на основании соотношения площади имущества с нормами предоставления, не получил поддержки в доктрине. Так, Р. Т. Мифтахутдинов, Т. И. Шайхеев

¹ Проект Федерального закона «О внесении изменений в Гражданский процессуальный кодекс Российской Федерации, Семейный кодекс Российской Федерации и Федеральный закон «Об исполнительном производстве» (подготовлен Минюстом России, ID проекта 01/05/11-16/00059339) (не внесен в ГД ФС РФ, текст по состоянию на 30.12.2016) // СПС «Консультант-Плюс».

² Проект Федерального закона «О внесении изменений в Федеральный закон «О несостоятельности (банкротстве)» (подготовлен Минюстом России, ID проекта 04/13/04-26/00167109) (не внесен в ГД ФС РФ, текст по состоянию на 10.04.2026) // СПС «Консультант-Плюс».

³ Определение Судебной коллегии по экономическим спорам Верховного Суда Российской Федерации от 07.10.2021 № 304-ЭС21-9542(1,2) по делу № А27-17129/2018 // СПС «Консультант-Плюс».

указывают на недопустимость отождествления данных категория и переселения граждан из их квартир лишь ввиду превышения их площади над нормами предоставления и невозможность отождествления [8, с. 23–24; 9, с. 9–11]. Кроме того, использование норм предоставления в качестве меры для определения роскошности жилых помещений, зачастую приводило к принятию крайне неоднозначных судебных решений, когда роскошными признавались квартиры, площадь которых не превышала 42 кв. м.¹ и 73 кв. м.²

Впоследствии суды постепенно начали отказываться от сопоставления площади жилых помещений с нормами предоставления, все чаще поддерживая вывод о том, что превышение первого показателя над вторым не может становиться безусловным основанием для отказа в иммунитете³. Указанная позиция в итоге была поддержана и Верховным Судом РФ, который, полностью не отказываясь от соотношения площади жилья с нормами предоставления, тем не менее, указал, что этот фактор имеет решающее значение лишь в совокупности с иными характеристиками: расположением, конструктивными особенностями, уровнем инфраструктуры и т.д.⁴

Предложенный подход позволяет судам проявлять большую гибкость в разрешении каждого спора, анализируя не только соотношение площади с нормами предоставления, но и иные характеристики жилья. Ключевым же недостатком текущей позиции Верховного Суда РФ является то, что она относит разрешение вопроса о наличии у жилья признаков роскошности к дискреционным полномочиям суда, что способствует вынесению противоречивых и несоотносимых между собой судебных актов, чему есть множество подтверждений в судебной практике. Так, в одном деле суды не усмотрели признаков роскошности у квартиры площадью 294,9 кв. м., со стоимостью свыше 90 млн руб.⁵, в другом, напротив, имущество площадью 91 кв. м., признано роскошным, ввиду расположения в центре города, в районе с развитой инфраструктурой⁶. В некоторых случаях факт расположения квартиры на территории, имеющей паркинг, фитнес-центр, химчистку и ресторан признан свидетельствующим об «определенном уровне комфорта», но не о выходе за пределы разумной потребности в жилище⁷, тогда как в другом аналогичный набор условий квалифицирован в качестве достаточного для отнесения жилого помещения к категории роскошного жилья⁸.

Нам представляется, что предложенная Верховным Судом РФ методика определения оснований для ограничения иммунитета далека от идеальной. В соответствии с точкой зрения М. М. Агаркова, «прочность права есть большее благо, чем гибкость и конкретность судебных решений» [10, с. 430]. В рассматриваемом случае эти слова имеют особую значимость – расширение границ судебского усмотрения, особенно, в таком вопросе как лишение граждан принадлежащего им единственного жилья, не только ведет к формированию разнонаправленной судебной практики, но и лишает процесс рассмотрения дел о банкротстве необходимой прозрачности и прогнозируемости, что негативно сказывается на доверии граждан к правовым институтам. При этом видится, что возможности судов, не обладающих

¹ Постановление Арбитражного суда Московского округа от 19.11.2024 № Ф05-25522/2023 по делу № А40-47959/2022 // СПС «Консультант-Плюс».

² Постановление Арбитражного суда Северо-Кавказского округа от 27.03.2024 № Ф08-1898/2024 по делу № А53-42315/2020 // СПС «Консультант-Плюс».

³ См.: Постановление Арбитражного суда Уральского округа от 08.02.2023 № Ф09-10052/16 по делу № А60-51936/2015 // СПС «Консультант-Плюс».

⁴ «Обзор судебной практики по делам о банкротстве граждан» (утв. Президиумом Верховного Суда РФ 18.06.2025) // СПС «Консультант-Плюс».

⁵ Постановление Арбитражного суда Московского округа от 15.06.2022 № Ф05-12662/2022 по делу № А40-98653/2021 // СПС «Консультант-Плюс».

⁶ Постановление Арбитражного суда Северо-Кавказского округа от 05.09.2022 № Ф08-7808/2022 по делу № А63-14159/2019 // СПС «Консультант-Плюс».

⁷ Постановление Арбитражного суда Западно-Сибирского округа от 12.12.2022 № Ф04-460/2021 по делу № А27-21932/2019 // СПС «Консультант-Плюс».

⁸ Постановление Арбитражного суда Уральского округа от 24.03.2025 № Ф09-5631/21 по делу № А60-46040/2018 // СПС «Консультант-Плюс».

компетенциями создавать нормы права, по уточнению порядка ограничения иммунитета, в настоящий момент исчерпаны, и рассматриваемая проблема не может быть решена иначе как путем внесения изменений в федеральное законодательство.

В качестве возможного ориентира мы предлагаем рассмотреть законодательство США, в котором реализована модель, при которой имущественный иммунитет недвижимого имущества может быть ограничен при достижении им определенной предельной стоимости.

Так, согласно разделу 522 Кодекса о банкротстве США из конкурсной массы должника-гражданина при банкротстве исключается недвижимое имущество, которое должник использует в качестве места жительства¹. Совокупная стоимость указанного имущества для его исключения из конкурсной массы не должна превышать 15 000 долл. США, однако указанный лимит ежегодно пересматривается и в настоящий момент составляет 27 900 долл. США².

Более того, в соответствии с американским законодательством каждый штат вправе отказаться от предусмотренной федеральным законом системы льгот и ввести собственные лимиты стоимости имущества³. Так, в Калифорнии при разрешении вопроса об исключении недвижимого имущества из конкурсной массы величина его стоимости определяется как наибольшее значение между средней ценой его продажи по состоянию на год, предшествующий году рассмотрения заявления об исключении, но в любом случае не более 600 000 долл. США и величиной в 300 тыс. долл. США⁴. В штате Флорида исключению подлежит имущество в размере до 189 050 долл. США⁵. Законодательство штата Айова и вовсе освобождает от включения в конкурсную массу любое имущество должника⁶.

Такое разнообразие подходов к определению лимитов стоимости жилого помещения предопределило многочисленные злоупотребления со стороны граждан, желающих сохранить имущество от притязаний кредиторов. Так, должники в преддверии возбуждения дела о банкротстве вкладывали все свои сбережения в приобретение имущества в одном из штатов с наиболее благоприятным правовым режимом в целях использования предусмотренных законодательством штата льгот. Например, в 2002 г. из примерно полутора миллионов граждан, подавших заявления о банкротстве за последние десять лет, более 400 воспользовались возможностью освобождения имущества от обращения взыскания в штатах Флорида и Техас⁷.

Принятый в 2005 г. Закон о предотвращении злоупотреблений при банкротстве и защите прав потребителей (BAPCPA) установил некоторые ограничения для граждан, желающих воспользоваться правом на освобождение имущества от его реализации в рамках банкротства⁸. В частности, раздел 522 Кодекса о банкротстве США теперь ограничивает возможность освобождения имущества для тех, кто недавно переехал или приобрел жилье, стоимость которого превышает 120 000 долл. США, а также не допускает освобождение по долгам, возникшим вследствие совершения некоторых преступлений.

Тем не менее, само по себе принятие BAPCPA не отменяет существующих на уровне законодательства штатов льгот – в случае, если недвижимое имущество приобретено задолго до возбуждения дела о банкротстве, оно не подпадает под действие указанных норм, в связи с чем должники могут рассчитывать на его исключение из конкурсной массы.

Как показывает исследование Pattison N. и Hynes R., посвященное взаимосвязи изменения лимитов стоимости недвижимого имущества, при которых оно исключается из состава конкурсной массы должника, и количества инициируемых процедур банкротства в отдельных штатах – когда условия освобождения имущества становятся более благоприятными

¹ United States Code, Title 11 - Bankruptcy // Pub. L. 95 - 598, Title I, § 101, Nov. 6, 1978, 92 Stat. 2549.

² 11 U.S.C. § 104 (2024).

³ 11 U.S.C. § 522(b) (2006).

⁴ Cal. Civ. Proc. Code (2023).

⁵ Fla. Stat. Ann. § 222.01 (West 1998 & Supp. 2009).

⁶ Iowa Code Ann. § 561.16 (West 1992 & Supp. 2008).

⁷ Herb Kohl, Kohl Letter Urges Colleagues to Keep Homestead Cap, 21 Am. Bankr. Inst. J. 25 (2005).

⁸ Pub. L. No. 109-8, 119 Stat. 23 (Apr. 20, 2005).

для должников, количество заявлений о банкротстве, резко и стабильно возрастает [11]. В частности, авторы приходят к выводу о том, что, если бы каждый штат США повысил размер верхнего порога лимитов стоимости имущества на 10 процентных пунктов, общее количество ежегодных заявлений о банкротстве увеличилось бы примерно на 10 000.

Представляется, что подход американского законодателя в части установления предельно допустимых стоимостных значений для недвижимого имущества, по достижении которых оно будет считаться роскошным и подлежащим реализации – видится вполне разумным и может быть использован в российском законодательстве. Для определения предельной стоимости за основу могут быть взяты, в том числе, показатели площади и стоимости, как это было предложено Министерством юстиции РФ в рассмотренном выше законопроекте № 01/05/11-16/00059339, однако в для целей настоящего исследования мы предлагаем отказаться от соотношения жилых помещений с нормами предоставления и взять за основу показатели, более приближенные к средней рыночной стоимости квадратного метра жилья и его средней площади.

Так, средняя рыночная стоимость одного квадратного метра общей площади жилых помещений ежеквартально определяется Министерством строительства и жилищно-коммунального хозяйства РФ. Согласно данным за 3 квартал 2025 г., средняя рыночная стоимость одного квадратного метра жилого помещения в Москве составляет 198 506 руб., в Санкт-Петербурге – 165 315 руб., в Самарской области – 108 745 руб.¹

Между тем, указанные данные не в полной мере отражают реальную рыночную стоимость квадратного метра жилой недвижимости. В частности, в Москве медианная стоимость квадратного метра жилого помещения на вторичном рынке составляет 354–362 тыс. руб., в Санкт-Петербурге – 216–233 тыс. руб., в Самаре – 117–127 тыс. руб., в Нижнем Новгороде – 140–161,9 тыс. руб.² Таким образом, разрыв между средней стоимостью, определенной Минстроем РФ и медианной стоимостью, рассчитанной на основании экспертного анализа, составляет от 5–14 % в Самаре до 78–82 % в Москве.

В федеральном законодательстве для выравнивания возможностей лиц-получателей субсидий на приобретение жилых помещений в городах федерального значения стоимость квадратного метра корректируется на поправочный коэффициент, размер которого ежеквартально пересматривается (по состоянию на 2 квартал 2025 г. утвержден коэффициент 1,90 для Москвы, 1,50 для Санкт-Петербурга)³. Корректировка рыночной стоимости квадратного метра на поправочный коэффициент позволяет достичь показателей стоимости квадратного метра в размере 377 тыс. руб. в Москве и 247,5 тыс. руб. в Санкт-Петербурге, что в целом соотносится с экспертной оценкой стоимости квадратного метра в указанных городах.

Таким образом, при определении предельной стоимости жилого помещения, представляется целесообразным исходить из средней рыночной стоимости одного квадратного метра общей площади жилого помещения, с корректировкой на поправочный коэффициент. При этом для остальных субъектов РФ могут быть разработаны собственные поправочные коэффициенты, размер которых должен быть определен на основании размера средней стоимости квадратного метра в соответствующем регионе. Соответствующие коэффициенты также могут быть разработаны и для отдельных муниципальных образований.

Для определения второго компонента предельной стоимости недвижимого имущества – средней площади, необходимо обратиться к существующей в жилищном законодательстве категории нормативной площади жилого помещения, которая рассчитывается

¹ Приказ Минстроя России от 21 марта 2025 г. № 172/пр «О средней рыночной стоимости одного квадратного метра общей площади жилого помещения по субъектам Российской Федерации на II квартал 2025 года» // СПС «Консультант-Плюс».

² В июне цены на вторичное жилье в городах-миллионниках стагнировали // Сетевое издание «РБК». 2025. 03 июля. URL: <https://realty.rbc.ru/news/686510419a7947a834ac8bfa> (дата обращения: 11.03.2026).

³ Приказ Минтруда России от 26.03.2025 № 155н (Зарегистрировано в Минюсте России 25.04.2025 № 81969) // СПС «Консультант-Плюс».

для расчета субсидий на оплату жилого помещения и коммунальных услуг. В Москве размер данного показателя составляет 33 кв. м. для одиноко проживающих граждан, 42 кв. м. для семьи из двух человек и 18 кв. м. на каждого члена семьи в случае проживания в составе трех человек и более¹, в Санкт-Петербурге – 36 кв. м., 25 кв. м. и 20 кв. м. соответственно². При этом согласно публикуемым статистическим данным, средняя площадь квартир в сделках на первичном рынке за первую половину 2025 г. находится в диапазоне от 39 кв. м. в Санкт-Петербурге до 60 кв. м. в Самаре, в Москве данный показатель составил 49 кв. м.³ По другим данным, средняя площадь квартир граждан РФ составляет 52 кв. м., при этом лишь 12 % респондентов проживают в квартирах площадью менее 35 кв. м.⁴

С учетом изложенного, при определении средней площади жилых помещений мы будем руководствоваться двукратным показателем нормативной площади жилого помещения. Двукратный размер указанного норматива будет соответствовать (и даже несколько превышать) средний размер площади жилых помещений, находящихся в собственности у граждан РФ и его использование не потребует разработки дополнительной методологии, а также несения расходов на указанные нужды.

Таким образом, размер предельной стоимости может определяться как произведение средней рыночной стоимости одного квадратного метра общей площади жилого помещения, определяемой Минстроем РФ, с корректировкой на поправочный коэффициент, и двукратного показателя нормативной площади жилого помещения. На примере Москвы данная величина составит 24 882 000 руб. (377 тыс. руб. * (33*2)) для одиноко проживающих граждан, 31 668 000 руб. (377 тыс. руб. * (42*2)) – для семей из двух человек, а также 13 572 000 руб. ((377 тыс. руб. * (18*2)) * кол-во членов семьи) из расчета на каждого члена семьи, в случае проживания в составе трех человек и более.

Как следует из расчета, величина предельной стоимости жилых помещений должна обеспечивать возможность определения стоимости жилья в зависимости от состава семьи должника, а именно должна быть установлена предельная стоимость жилья для одиноко проживающего гражданина, для семьи из двух человек, и отдельно для каждого члена семьи, в случае, если в семье три человека и более. Показатель предельной стоимости жилья также должен подлежать ежегодному или ежеквартальному пересмотру для обеспечения его соответствия динамике изменения цен на жилье.

Наиболее существенная практическая сложность применения такого подхода может состоять в высоком уровне дифференциации цен на жилье как в рамках одного региона, так и в пределах отдельного муниципального образования. Например, очевидно, что стоимость жилого помещения, расположенного на побережье Краснодарского края существенно, а в некоторых случаях кратно выше стоимости жилья, расположенного в районах без выхода к морю, а цены на жилье в отдаленных районах любого крупного города почти всегда уступают ценам на такое же имущество в центральной его части (при этом согласно доминирующему на сегодняшний день в судебной практике подходу, переселение должника из одного муниципального района, в другой в пределах одного города является правомерным⁵). В данном случае ориентирование на показатель стоимости, рассчитанный на основании

¹ Закон г. Москвы от 1 ноября 2006 года № 54 «О стандартах города Москвы, применяемых при определении прав граждан на предоставление субсидий на оплату жилого помещения и коммунальных услуг» (с изменениями на 31 мая 2023 года) // СПС «Гарант».

² Закон г. Санкт-Петербурга от 11 июля 2005 г. № 403-48 «О региональных стандартах в жилищной сфере» (с изменениями на 3 апреля 2013 года) // СПС «Гарант».

³ Средняя площадь квартир в сделках на первичном рынке в России в январе–июне 2025 года // Сетевое издание «Коммерсантъ» 2025. 30 июля. URL: <https://www.kommersant.ru/doc/7924730> (дата обращения: 11.03.2026).

⁴ Квартира почти каждого десятого россиянина не превышает 35 кв. м. // Сетевое издание «РБК». 2024. 06 декабря. URL: <https://realty.rbc.ru/news/6751b9a59a7947d837634436> (дата обращения: 11.03.2026).

⁵ См.: Постановление Арбитражного суда Западно-Сибирского округа от 21.01.2026 № Ф04-1868/2020 по делу № А03-9949/2017, Постановление Арбитражного суда Московского округа от 15.05.2023 № Ф05-8606/2019 по делу № А40-181643/2018 // СПС «Консультант-Плюс».

среднего уровня цен, может привести к ситуации, когда гражданин будет вынужден существенно изменить место постоянного жительства, что нарушает как его права на жилище, так и противоречит выводам Постановления № 15-П об обязанности предоставлять должнику замещающее жилье «в пределах того же поселения».

При этом представляется, что разработка методики расчета средней стоимости жилых помещений для каждого муниципального района и ее регулярная актуализация могут быть сопряжены со значительными трудностями и с высокими бюджетными расходами. В данной связи для обеспечения прав должника на сохранение за ним имеющегося жилого помещения в условиях региональной и муниципальной дифференциации стоимости на недвижимое имущество последнему может быть предоставлено право несогласия с установленной на уровне региона предельной стоимостью жилого помещения. В случае поступления мотивированных возражений гражданина с обоснованием отклонения стоимости его жилья от определенной на основании приведенной выше методики (например, в случае существенного изменения цен на жилье, а также, если стоимость жилья в поселении гражданина существенно отличается от средней по региону), средняя стоимость жилых помещений по месту проживания гражданина должна быть определена на основании судебной экспертизы. При установлении по результатам экспертизы средней стоимости жилья, превышающей предельную стоимость, установленную на уровне региона, стоимость жилья должника подлежит сопоставлению с показателем, установленным на основании проведенной экспертизы, в ином случае – применению подлежит установленная предельная стоимость. Кроме того, соответствующее право должно быть предоставлено и кредиторам должника для использования в противоположной ситуации, когда стоимость имущества гражданина значительно ниже определенной для региона предельной стоимости жилых помещений.

Иными словами, предельная величина стоимости жилья, установленная по предложенной выше методике, не должна становиться единственным мерилем роскошности жилых помещений. У должника и иных участников дела должно быть право несогласия с формируемой величиной стоимости, обеспечивающее их возможность доказать ее отклонение от реальной стоимости принадлежащего гражданину недвижимого имущества.

В случае же принятия судом решения о возможности ограничения имущественного иммунитета единственного жилого помещения должника, процедура и порядок приобретения замещающего жилья подлежат определению на основании положений, предложенных федеральным законодателем в уже упомянутом законопроекте № 04/13/04-26/00167109 о внесении изменений в законодательство о банкротстве.

Заключение

Таким образом, сложившийся на сегодняшний день подход, в соответствии с которым ограничение имущественного иммунитета единственного жилья осуществляется судом на основании обстоятельств конкретного дела без четкой регламентации в законодательстве критериев для ограничения иммунитета, требует безусловного пересмотра.

Одним из способов совершенствования законодательства и правоприменительной практики может стать закрепление в законе предельной стоимости жилого помещения, достижение которой будет являться основанием для реализации имущества в рамках процедуры несостоятельности. В рамках настоящего исследования предложен механизм расчета такой стоимости, в основу которого положены показатели средней стоимости и средней площади жилых помещений, находящихся в собственности граждан РФ. Полученный в результате соответствующего расчета показатель стоимости соответствует рыночной конъюнктуре цен на недвижимость, ввиду чего, его использование не нарушит права должников-собственников недвижимости.

При этом предлагаемый механизм расчета предельной стоимости жилых помещений следует оценивать в качестве ориентира для судов при разрешении вопроса о судьбе единственного жилого помещения должника – за участвующими в деле о банкротстве лицами, в первую очередь, за должником должно быть сохранено право мотивированно возразить

относительно установленной стоимости, а у суда – возможность объективно проверить доводы должника и, при наличии оснований, принять во внимание иную среднюю стоимость имущества.

Наиболее важным последствием введения стоимостного критерия для разрешения вопроса о возможности реализации единственного жилья должника будет являться повышение уровня прогнозируемости дел о несостоятельности в части разрешения вопроса об исключении единственного жилья, что создаст преимущества как для граждан в части установления единых и прозрачных правил определения параметров жилья, подлежащего исключению из конкурсной массы, так и для судов в виде снижения нагрузки за счет уменьшения количества рассматриваемых обособленных споров. Более того, установление предельной стоимости жилых помещений потребует от физических лиц более тщательного анализа целесообразности собственного банкротства, что способно остановить рост числа потребительских банкротств в России, а также сократить количество злоупотреблений при возбуждении процедур несостоятельности.

Список источников

1. Слабоспицкий А. С., Соловьева Д. А. Исполнительский иммунитет при банкротстве должника // Вестник Московского университета имени С. Ю. Витте. Серия 2. Юридические науки. 2023. № 3 (39). С. 31–38. <https://doi.org/10.21777/2587-9472-2023-3-31-38>. EDN: ZBYDSY
2. Бондарь Н., Клишас А., Мифтахутдинов Р. и др. Обращение взыскания на единственное жилье: в поисках баланса интересов // Закон. 2018. № 12. С. 27–45. EDN: YSFTNJ
3. Карелина С. А. Особенности реализации общеправовых принципов в процессе банкротства граждан // Закон. 2023. № 6. С. 15–24. <https://doi.org/10.37239/0869-4400-2023-20-6-15-24>. EDN: OXXMQC
4. Гриценко Е. В. Роль конституционного суда в обеспечении прямого действия Конституции в Германии и России // Журнал конституционного правосудия. 2013. № 1. С. 14–29. EDN: PTTSRV
5. Бондарь Н. С. В поиске баланса конституционных ценностей: еще раз об обращении взыскания на жилые помещения граждан-должников // Цивилист. 2012. № 4. С. 50–57. EDN: PMDYOV
6. Кантор Н. Е. Влияние публичного элемента в делах о банкротстве на развитие судебного правотворчества // Закон. 2023. № 12. С. 67–78. <https://doi.org/10.37239/0869-4400-2023-20-12-67-78>. EDN: GVOOXP
7. Сафонов А. В. Обращение взыскания на единственное жилье в практике Конституционного Суда РФ // Вестник экономического правосудия Российской Федерации. 2021. № 9. С. 18–27. <https://doi.org/10.37239/2500-2643-2021-16-9-18-27>. EDN: SHVJBQ
8. Михеева Л., Гальперин М., Ярков В. и др. Исполнительский иммунитет в отношении единственного жилья: разрубил ли Конституционный Суд gordiev узел? // Закон. 2021. № 5. С. 18–30. EDN: KOYLFY
9. Шайхеев Т. И. О некоторых вопросах, возникающих при рассмотрении судами дел о банкротстве граждан // Арбитражные споры. 2023. № 1 (101). С. 100–143. EDN: LGJUGC
10. Агарков М. М. Проблема злоупотребления правом в советском гражданском праве // Известия АН СССР. 1946. № 6. С. 424–436.
11. Pattison N, Hynes R. Asset Exemptions and Consumer Bankruptcies: Evidence from Individual Filings. *J Law Econ.* 2019;63(3):557–594. <https://doi.org/10.1086/708809>. EDN: BXKTNO

References

1. Slabospiczki A.S., Solov'eva D.A. Executive immunity in case of bankruptcy of the debtor. *Bulletin of Moscow Witte University. Series 2: Legal science.* 2023;3(39):31–38. (In Russ.). <https://doi.org/10.21777/2587-9472-2023-3-31-38>. EDN: ZBYDSY
2. Bondar' N., Klishas A., Miftahutdinov R. et al. Foreclosure on single housing: in search of a balance of interests. *Zakon.* 2018;(12):27–45. (In Russ.). EDN: YSFTNJ

3. Karelina S.A. Peculiarities of implementation of general legal principles in the process of citizens bankruptcy. *Zakon*. 2023;(6):15–24. (In Russ.). <https://doi.org/10.37239/0869-4400-2023-20-6-15-24>. EDN: OXXMQC
4. Gricenko E.V. The role of the Constitutional Court in ensuring the direct operation of the Constitution in Germany and Russia. *Journal of Constitutional Justice*. 2013;(1):14–29. (In Russ.). EDN: PTTSRV
5. Bondar N.S. Searching for equilibrium of constitutional values: once again about recovery against residential property of individual debtors. *The Civilist*. 2012;(4):50–57. (In Russ.). EDN: PMDYOV
6. Kantor N.E. The influence of the public element in bankruptcy cases on the development of judicial law-making. *Zakon*. 2023;(12):67–78. (In Russ.). <https://doi.org/10.37239/0869-4400-2023-20-12-67-78>. EDN: GVOOXF
7. Safonov A.V. Foreclosure of the only housing in the practice of the constitutional court of the Russian Federation. *Vestnik ekonomicheskogo pravosudiya Rossijskoj Federatsii*. 2021;(9):18–27. (In Russ.). <https://doi.org/10.37239/2500-2643-2021-16-9-18-27>. EDN: SHVJBQ
8. Miheeva L., Gal'perin M., YArkov V. et al. Executive immunity in relation to single housing: has the Constitutional Court cut the Gordian knot? *Zakon*. 2021;(5):18–30. (In Russ.). EDN: KOYLFY
9. Shajxeev T.I. About some issues arising during the consideration of bankruptcy cases by the courts of citizens. *Arbitrazhnye spory*. 2023;1(101):100–143. (In Russ.). EDN: LGJUGC
10. Agarkov M.M. The problem of abuse of law in Soviet civil law. *Izvestiya AN SSSR*. 1946;(6):424–436. (In Russ.)
11. Pattison N, Hynes R. Asset Exemptions and Consumer Bankruptcies: Evidence from Individual Filings. *J Law Econ*. 2019;63(3):557–594. <https://doi.org/10.1086/708809>. EDN: BXKTNO

Информация об авторе

Н. А. Дюженков – аспирант юридического факультета, Российский университет дружбы народов имени Патриса Лумумбы.

Information about the author

N. A. Dyuzhenkov – Postgraduate Student at the Faculty of Law, Peoples' Friendship University of Russia named after Patrice Lumumba.

Автор заявляет об отсутствии конфликта интересов.

The author declares that there is no conflict of interest.

Статья поступила в редакцию 13.05.2026; одобрена после рецензирования 16.06.2026; принята к публикации 18.06.2026.

The article was submitted 13.05.2026; approved after reviewing 16.06.2026; accepted for publication 18.06.2026.