АДВОКАТСКИЙ КАБИНЕТ · РЕЕСТРОВЫЙ НОМЕР 23/5500
Адвокат Александр Фищук
Банкротство граждан, защита имущества семьи и судебная практика

Москва, 119021
Зубовский бульвар, дом 15,
строение 2
+7 (495) 295-09-11
fishchuk.pro

СУДЕБНАЯ ПРАКТИКА · БАНКРОТСТВО ГРАЖДАН · РЕДАКЦИЯ НОЯБРЯ 2026 ГОДА

Роскошное и замещающее жильё при банкротстве: судебная практика 2025–2026 годов

Ограничение исполнительского иммунитета единственного жилья при банкротстве гражданина допускается лишь при доказанном существенном пополнении конкурсной массы. Расчёт ведётся после вычета супружеской доли, затрат на торги, вознаграждения управляющего и цены замещающей квартиры. Если торги с учётом рыночного дисконта не дают кредиторам ощутимого удовлетворения, суд сохраняет жильё за семьёй должника.

ПРАВОВАЯ ОСНОВА	СУПРУЖЕСКАЯ ДОЛЯ	ВЫКУП ДО ТОРГОВ	КОРПУС ПРАКТИКИ
Статья 446	50 процентов	Статьи 250 и 413	28 судебных актов
Гражданский процессуальный кодекс	Пункт 7 статьи 213.26 закона	Гражданский кодекс, срок один месяц	Прямое скачивание в формате PDF

01 Когда единственное жильё признаётся роскошным и кто несёт бремя доказывания?

> Единственное жилое помещение признаётся избыточным по абзацу второму части 1 статьи 446 Гражданского процессуального кодекса Российской Федерации и пункту 3 статьи 213.25 Федерального закона от 26 октября 2002 года № 127-ФЗ «О несостоятельности (банкротстве)». Суд снимает защиту, только когда параметры дома явно превышают разумную потребность семьи, а продажа ощутимо погашает реестр.

Конституционные пределы такого изъятия закрепил Конституционный Суд Российской Федерации в Постановлении от 26 апреля 2021 года № 15-П. Отказ в исполнительском иммунитете не служит карательной санкцией за неисполненные долги или средством устрашения гражданина. Принудительный переезд допустим исключительно ради реального восстановления имущественных прав кредиторов. Достойный уровень жизни должника и совместно проживающих с ним членов семьи подлежит безусловному сохранению.

Бремя доказывания оснований для ограничения иммунитета, рыночной цены объекта, его избыточности и экономической целесообразности замещения несёт финансовый управляющий или кредитор по части 1 статьи 65 Арбитражного процессуального кодекса Российской Федерации. В определении от 22 января 2025 года № 305-ЭС24-16011(2) по делу № А41-90531/2019 Судебная коллегия по экономическим спорам Верховного Суда Российской Федерации отменила акты апелляции и округа и оставила в силе определение первой инстанции. Из конкурсной массы исключён объект незавершённого строительства общей площадью 295,6 квадратного метра и жилой площадью 94,2 квадратного метра в Коломне, признанный решением городского суда пригодным для постоянного проживания жилым домом. Учётные нормативы социального найма имеют иное целевое назначение и сами по себе не определяют пределы иммунитета частного жилья. В деле № А40-291728/2018 суды трёх инстанций отказали в утверждении положения о продаже квартиры, поскольку иного пригодного жилья у должника и супруги не доказано, а замещение проектом не предусматривалось; определением от 2 августа 2024 года № 305-ЭС21-15658 судья Верховного Суда отказал в передаче жалобы. По делу № А41-79863/2022 суды трёх инстанций отказали управляющему в истребовании квартиры у бывшей супруги и троих детей из-за недоказанности роскошности, а определением от 22 июля 2026 года № 305-ЭС25-7524(3) судья отказал в передаче жалобы на рассмотрение коллегии.

Совокупную оценку параметров жилого дома закрепил пункт 22 Обзора судебной практики по делам о банкротстве граждан, утверждённого Президиумом Верховного Суда 18 июня 2025 года в редакции от 29 апреля 2026 года. В индивидуальном жилом доме заметную часть общей площади занимают технические помещения — тамбуры, входные группы, лестничные клетки и бойлерные, обеспечивающие автономную эксплуатацию здания. Такие помещения не учитываются при сопоставлении площади дома с нормативами предоставления квартир в многоквартирных домах. Наряду с соотношением жилой и вспомогательной площади суд оценивает место расположения дома, конструктивные особенности, уровень инфраструктуры, техническое оснащение и художественное оформление.

02 Формула чистого экономического эффекта и учёт дисконта на торгах

> По пункту 21 Обзора практики по банкротству граждан отказ в исполнительском иммунитете возможен лишь при доказанной экономической целесообразности продажи и соблюдении баланса интересов сторон. Финансовый управляющий обязан рассчитать чистое сальдо пополнения конкурсной массы после вычета расходов на торги, пятидесятипроцентной супружеской доли, семи процентов вознаграждения управляющего от доли должника и цены замещающей квартиры. Когда расчётный остаток оказывается малозначительным или сопоставимым с погрешностью оценки, продажа превращается в карательную меру и суд в реализации отказывает.

Распространённый порок проектов финансового управляющего состоит в занижении бюджета на замещающую квартиру без опоры на реальные предложения рынка. Постановлением от 15 сентября 2026 года по делу № А40-99843/2024 Арбитражный суд Московского округа по жалобам должника и Прокуратуры города Москвы отменил акты об утверждении положения о продаже дома в Наро-Фоминском районе. При расчётной цене продажи 35 миллионов рублей проект выделял на замещающую квартиру для должника лишь 3,3 миллиона рублей. Нижестоящие суды указали, что стоимость квартиры в Наро-Фоминске не превышает 10 миллионов рублей, однако не определили нижнюю границу реальной рыночной цены и не исследовали конкретные предложения из открытых источников. Суд округа направил спор на новое рассмотрение, обязав проверить реальные цены жилья в городе, установить фактическое проживание ребёнка, привлечь орган опеки и пересчитать финансовое сальдо.

При оценке сальдо суды учитывают вероятное снижение цены объекта на этапе публичного предложения. Постановлением от 9 февраля 2026 года по делу № А41-57671/2020 суд округа оставил в силе исключение из массы жилого дома площадью 1044,1 квадратного метра и участка площадью 1970 квадратных метров в Мытищах. Общая оценка дома и участка составляла 67,25 миллиона рублей при реестре 236,5 миллиона рублей, сформированном преимущественно из поручительства должника. По расчёту для этого конкретного дома с множеством пристроек суды учли, что при вероятной продаже на публичном предложении около 14,87 миллиона рублей не покроются даже расходы на замещающую квартиру. Доказательств продажи по оценочной стоимости материалы дела не содержали, а ходатайств о судебной оценочной экспертизе по статье 82 Арбитражного процессуального кодекса кредиторы и управляющий не заявили.

Защитным рубежом порядка реализации выступает безубыточная цена отсечения. Этот стандарт закрепили пункт 28 Обзора практики и определение Судебной коллегии Верховного Суда от 26 июля 2021 года № 303-ЭС20-18761 по делу № А73-12816/2019. Положение о торгах обязано допускать прекращение продажи при падении цены ниже границы, после которой масса перестаёт эффективно пополняться с учётом затрат на жильё. Без такого порога возникает угроза отчуждения дома за сумму, недостаточную для выплаты супружеской доли и покупки новой квартиры.

СТАТЬЯ ЭКОНОМИЧЕСКОГО РАСЧЁТА	ПРАВОВОЕ ОСНОВАНИЕ	ПРАВИЛО ПРОВЕРКИ В СУДЕБНОЙ ПРАКТИКЕ 2025–2026 ГОДОВ
Прогнозируемая выручка от реализации лота	**Статьи 110, 139 и 213.26 Закона о банкротстве, пункт 21 Обзора от 18 июня 2025 года**	**Определяется с учётом судебной оценки и вероятного снижения цены объекта на повторных торгах и публичном предложении**

СТАТЬЯ ЭКОНОМИЧЕСКОГО РАСЧЁТА	ПРАВОВОЕ ОСНОВАНИЕ	ПРАВИЛО ПРОВЕРКИ В СУДЕБНОЙ ПРАКТИКЕ 2025–2026 ГОДОВ
Организационные расходы на оценку и торги	Пункт 1 статьи 213.27 Закона о банкротстве	Погашаются вне очереди из поступившей выручки до расчётов с супругом должника и конкурсными кредиторами
Супружеская доля в общем имуществе	Статьи 34 и 39 Семейного кодекса, пункт 7 статьи 213.26 Закона о банкротстве	При отсутствии общих долгов пятьдесят процентов выручки перечисляются супругу и в конкурсную массу не входят
Стимулирующее вознаграждение управляющего	Пункт 17 статьи 20.6 Закона о банкротстве	Семь процентов исчисляются только от части выручки, приходящейся на долю должника после вычета супружеской доли
Полная стоимость замещающего жилья и сделки	Постановление Конституционного Суда № 15-П, пункт 26 Обзора от 18 июня 2025 года	Подтверждается актуальными предложениями пригодных квартир в том же населённом пункте по фактическому составу семьи
Безубыточная цена отсечения на торгах	Определение Верховного Суда от 26 июля 2021 года № 303-ЭС20-18761, пункт 28 Обзора	Торги прекращаются при снижении цены лота до границы, не обеспечивающей покупку квартиры и эффективное пополнение реестра

03 Как защищается супружеская доля и работает преимущественный выкуп до торгов?

> Жилой дом или квартира, купленные в период брака за счёт общих доходов, относятся к совместной собственности супругов по статьям 34 и 39 Семейного кодекса Российской Федерации. Запись в Едином государственном реестре недвижимости только на имя должника этого правового режима не меняет. До начала открытых торгов супруг вправе реализовать преимущественный выкуп доли должника по начальной продажной цене.

Пункт 7 статьи 213.26 Закона о банкротстве устанавливает прямое правило распределения выручки от продажи совместного имущества супругов. При отсутствии общих обязательств в конкурсную массу поступает только доля гражданина-банкрота, а вторая половина перечисляется его супругу. Положение управляющего, направляющее всю сумму на расчёты с личными кредиторами либо начисляющее семь процентов вознаграждения на полную выручку, существенно нарушает закон. По пункту 43 Обзора практики имущество в общей долевой собственности супругов или бывших супругов без выдела долей в натуре также реализуется на торгах как единый объект по той же норме.

Право сособственника на приоритетное приобретение доли при банкротных торгах защитило Постановление Конституционного Суда Российской Федерации от 16 мая 2023 года № 23-П с учётом статьи 250 Гражданского кодекса Российской Федерации. Перед объявлением открытых торгов финансовый управляющий обязан направить сособственнику письменное предложение о покупке по цене, равной начальной цене первых торгов. При наличии согласия управляющий заключает договор купли-продажи напрямую, а при отсутствии согласия в течение месячного срока имущество выставляется на торги. После начала торгов сособственник вправе приобрести объект только в условиях общей конкуренции.

Механику расчётов супруга при приобретении общего объекта разъяснил Арбитражный суд Московского округа в постановлении от 29 июля 2025 года по делу № А40-260175/2022. При отсутствии общих долгов в реестре супруг при выкупе или покупке на торгах перечисляет на специальный счёт массы только часть стоимости, соответствующую доле должника. Обязательство по оплате собственной доли прекращается совпадением должника и кредитора в одном лице по статье 413 Гражданского кодекса. Эта норма действует самостоятельно и отличается от зачёта встречных однородных требований по статье 410 того же кодекса. Конкурсная масса получает рыночный эквивалент доли без торгового дисконта и затрат на замещающую квартиру, а семья сохраняет свой дом.

04 Брачный договор, личное поручительство и очерёдность обращения взыскания

> Непротивопоставимость брачного договора прежним кредиторам или признание его недействительным возвращает недвижимость к законному режиму совместной собственности супругов. За вторым супругом сохраняется его пятидесятипроцентная супружеская доля. Корпоративное поручительство и субсидиарная ответственность по общему правилу остаются личным долгом гражданина и долю супруга не обременяют.

В судебных спорах управляющие часто ссылаются на пункт 1 статьи 46 Семейного кодекса и пункты 7 и 9 Постановления Пленума Верховного Суда от 25 декабря 2018 года № 48 из-за неуведомления кредиторов о брачном договоре. В определении от 23 мая 2019 года № 305-ЭС18-25248 по делу № А40-169307/2016 Судебная коллегия отменила акты трёх инстанций о завершении процедуры реализации. Коллегия разъяснила, что при непротивопоставимости брачного договора прежним кредиторам перешедшее супруге общее имущество включается в массу и реализуется по пункту 7 статьи 213.26 Закона о банкротстве с выплатой супругу его доли выручки. Кредиторы по долгам, возникшим после заключения брачного договора, претендовать на возвращённое имущество супруга не вправе, что отражено в пунктах 41 и 42 Обзора практики. В определении от 27 июня 2025 года № 305-ЭС25-2188 по делу № А40-244083/2022 коллегия отменила постановление суда округа и оставила в силе постановление апелляционного суда об отказе в оспаривании брачного договора, заключённого за пять лет до банкротства. Верховный Суд указал на недопустимость обхода трёхлетнего периода подозрительности по пункту 2 статьи 61.2 Закона о банкротстве через статьи 10 и 168 Гражданского кодекса.

Разграничению личных и общих долгов посвящены пункты 46, 47 и 48 Обзора практики по банкротству граждан. Поручительство директора или участника за коммерческую организацию не приносит имущественного предоставления в бюджет семьи и остаётся личным обязательством поручителя. Деликтный долг по субсидиарной ответственности также не ложится на супруга, пока кредитор не докажет совместное причинение вреда или обогащение семьи за счёт выведенных активов. К заявлению о признании обязательства общим по пункту 2 статьи 45 Семейного кодекса применяется общий трёхлетний срок исковой давности.

Для поручителей по кредитам юридических лиц действует правовая позиция из определения Верховного Суда № 303-ЭС20-18761 по делу № А73-12816/2019. Когда основной заёмщик находится в конкурсном производстве и обладает ликвидным имуществом или залогом, суд вправе установить очерёдность взыскания по аналогии с частью 5 статьи 69 Федерального закона от 2 октября 2007 года № 229-ФЗ «Об исполнительном производстве». Продажа единственного дома поручителя откладывается до завершения расчётов за счёт активов компании-заёмщика и подсчёта непогашенного остатка.

05 Какие требования закон предъявляет к площади, расположению и передаче замещающего жилья?

> Замещающее жильё приобретается в границах того же населённого пункта в состоянии, пригодном для проживания и достаточном для сохранения достойного образа жизни семьи. При проверке его параметров суды оценивают состав фактически проживающих с должником лиц, интересы несовершеннолетних детей и доступ к социальной инфраструктуре. Право собственности должника на прежний дом прекращается не ранее государственной регистрации его права собственности на новую квартиру.

Круг совместно проживающих членов семьи собственника определяется по пункту 11 Постановления Пленума Верховного Суда от 2 июля 2009 года № 14. По пункту 24 Обзора практики учитываются члены семьи, постоянно живущие с должником на момент спора, а пункт 26 требует сохранить достойный образ жизни и центр жизненных интересов. Если в доме живёт несовершеннолетний ребёнок, суд привлекает к делу орган опеки и попечительства по абзацу третьему пункта 2 статьи 213.6 Закона о банкротстве и проверяет доступность школы и медицинского учреждения. В крупном городе суд вправе закрепить покупку квартиры в том же округе и районе, что подтвердил Девятый арбитражный апелляционный суд постановлением от 17 июня 2026 года по делу № А40-28791/2024, учтя необходимость ухода должника за матерью. В деле № А40-207896/2019 апелляционный и

окружной суды учли дочь и внука на иждивении, утвердив для семи человек московскую квартиру с мебелью площадью 126–135 квадратных метров за 51,12 миллиона рублей; определением от 1 октября 2024 года № 305-ЭС22-1532(6, 7) судья отказал в передаче жалоб.

Ориентиром для оценки бытовых условий разнополых членов семьи служит часть 1 статьи 58 Жилищного кодекса Российской Федерации. Эта норма регулирует предоставление жилых помещений по договорам социального найма и устанавливает без каких-либо возрастных оговорок, что заселение одной комнаты лицами разного пола, за исключением супругов, допускается только с их согласия. Соответствие порядка замещения закону суд проверяет по всей совокупности жилищных и имущественных гарантий, как показывает постановление Арбитражного суда Московского округа от 16 апреля 2026 года по делу № А41-76506/2022. В этом споре суды трёх инстанций отказали финансовому управляющему в утверждении порядка замещения для женщины-должника и её несовершеннолетних детей. Спорный проект не закреплял конкретный механизм регистрации новой квартиры и переезда до перехода права на прежнее жильё и допускал покупку в границах всего городского округа Красногорск с худшим географическим расположением, чем сам город. Кроме того, проект не учитывал возможное право бывшего супруга на половину выручки по пункту 7 статьи 213.26 того же закона, а сам вопрос о замещающем жилье подлежал предварительному вынесению на собрание кредиторов.

Процедурную последовательность замещения задают пункты 27 и 28 Обзора практики по банкротству граждан. Пункт 27 обязывает финансового управляющего своевременно вынести вопросы целесообразности продажи и порядка замещения на обсуждение собрания кредиторов. Пункт 28 требует утвердить порядок приобретения нового жилья одновременно с положением о продаже и гарантировать возникновение права собственности должника на замещающую квартиру не позднее прекращения права на прежнее жильё. В определении от 13 апреля 2023 года № 305-ЭС19-13899(9) по делу № А40-32501/2018 Судебная коллегия даже при злоупотреблении правом самого должника отменила продажу квартиры площадью 215,9 квадратного метра без решения вопроса о жилье для супруги и детей, обязав проверить их проживание и обеспеченность иным жильём. Постановлением от 21 октября 2025 года по делу № А40-221042/2022 суд округа отменил реализацию дома площадью 315,3 квадратного метра стоимостью 55 миллионов рублей на имени супруги без предварительного порядка замещения. В постановлении от 23 января 2026 года по делу № А40-79359/2019 кассационный суд отменил отказ в утверждении положения и направил спор на новое рассмотрение. Нижестоящие суды не оценили разделы проекта о покупке новой квартиры из аванса покупателя с регистрацией собственности должника до окончательного расчёта и перехода права на прежнее жильё.

Обязательное условие положения	Нормативный и судебный источник	Процессуальное последствие дефекта
Границы того же населённого пункта и района	Постановление Конституционного Суда № 15-П, пункт 26 Обзора от 18 июня 2025 года, дело № А40-28791/2024	Отказ в утверждении порядка при расширении территории поиска на весь городской округ с худшим расположением (дело № А41-76506/2022)
Учёт совместно живущих детей и иждивенцев	Статья 40 Конституции Российской Федерации, пункт 2 статьи 213.6 Закона о банкротстве, пункт 24 Обзора	Отмена актов при неисследовании проживания ребёнка (дело № А40-99843/2024); учёт иждивенцев судами апелляционной и кассационной инстанций при отказе судьи в передаче жалоб (дело № А40-207896/2019)
Учёт планировки для разнополых членов семьи	Часть 1 статьи 58 Жилищного кодекса Российской Федерации (норма о социальном найме как ориентир)	Проверка недопустимости заселения одной комнаты лицами разного пола, кроме супругов, без их согласия при оценке достойных условий
Пригодность квартиры к проживанию без ремонта	Пункт 26 Обзора от 18 июня 2025 года	Отклонение предложений по аварийному фонду, долям в квартирах или объектам без подтверждённых рыночных цен в том же городе
Предварительное собрание кредиторов и регламент торгов	Статьи 110, 139 и 213.26 Закона о банкротстве, пункты 27 и 28 Обзора от 18 июня 2025 года	Отказ в утверждении проекта без предварительного обсуждения на собрании кредиторов и конкретных критериев замещения
Синхронная регистрация перехода прав	Пункт 28 Обзора от 18 июня 2025 года, определение № 303-ЭС20-18761, дело № А40-32501/2018, дело № А40-79359/2019	Запрет прекращения права должника на прежний объект до регистрации его собственности на замещающую квартиру

06 Как процессуально разграничиваются возражения против снятия иммунитета и заявление о разрешении разногласий?

> В арбитражном процессе спор о сохранении исполнительского иммунитета и спор о законности пунктов положения управляющего порождают взаимоисключающие последствия для одного жилого объекта. Суд оценивает их совместно в одном судебном разбирательстве. Против ограничения иммунитета подаются письменные возражения и заявление об исключении дома из массы, а пороки текста положения устраняются заявлением о разрешении разногласий.

Правовую позицию о совместной оценке закрепила Судебная коллегия по экономическим спорам Верховного Суда в определении от 23 октября 2023 года № 305-ЭС23-6173 по делу № А40-109376/2021. Коллегия отменила акты трёх инстанций об исключении квартиры площадью 117 квадратных метров и жилой площадью 67,5 квадратного метра в Москве, где должник жил с тремя несовершеннолетними детьми. Суд указал, что условия положения кредиторов о замещающем жилье служат возражениями против исключения квартиры и оцениваются в том же споре независимо от отдельного дела об утверждении положения. Тот же подход подтвердил Арбитражный суд Московского округа в постановлении от 31 августа 2026 года по делу № А40-78501/2023, объединившем два дела о банкротстве супругов. Суд округа оставил в силе исключение квартиры площадью 128,4 квадратного метра для семьи из пяти человек с ребёнком-инвалидом и согласился с апелляцией в том, что вопросы об утверждении положения и об исключении квартиры взаимоисключающие и подлежали совместному рассмотрению. Когда заявления зарегистрированы как отдельные обособленные споры, подаётся ходатайство об их объединении по части 2.1 статьи 130 Арбитражного процессуального кодекса.

Заявление о разрешении разногласий готовится по статье 60, пунктам 1 и 7 статьи 213.26 Закона о банкротстве и пункту 54 Постановления Пленума Верховного Суда от 17 декабря 2024 года № 40. Положение о продаже утверждается собранием кредиторов или управляющим с публикацией в Едином федеральном реестре сведений о банкротстве, тогда как суд рассматривает именно разногласия по утверждённому документу. В двадцатидневный срок по пункту 4 статьи 15 Закона о банкротстве как недействительное оспаривается само решение собрания кредиторов. В споре о разногласиях заявитель просит суд исключить незаконные пункты и изложить спорные разделы в точной редакции по сравнительной таблице либо установить обязательные условия реализации. При уклонении управляющего от исполнения судебного порядка бездействие обжалуется по статьям 20.3 и 60 того же закона, как в постановлении суда округа от 28 августа 2025 года по делу № А40-207896/2019.

На практике арбитражные суды исходно доверяют расчётам финансового управляющего, пока сторона защиты не опровергнет их конкретными нормами и цифрами. Каждый довод выстраивается от прямого нарушения закона: невыплаты супружеской доли, лишения преимущественного выкупа по статье 250 Гражданского кодекса, ухудшения жилищных условий семьи или отсутствия цены отсечения. Против противоречивых цифр управляющего представляются технический паспорт здания, рецензия специалиста и отчёт независимого оценщика. Одновременно сторона заявляет ходатайство о судебной оценочной экспертизе с внесением оплаты на депозит суда и приостановлением производства по пункту 1 статьи 144 Арбитражного процессуального кодекса.

07 Границы исполнительского иммунитета: когда суды отказывают в защите единственного жилья

> Исполнительский иммунитет не применяется при доказанном злоупотреблении правом при приобретении или искусственном создании статуса единственного жилья, при владении избыточным комплексом строений одиноким должником, а также в отношении ипотечной недвижимости. При недобросовестном отчуждении прежних квартир либо покупке более дорогого жилья на заёмные средства суд ограничивает защиту и возвращает должника к исходным жилищным условиям. Для залогового жилья действует отдельный механизм локального мирового соглашения с банком.

Верховный Суд последовательно отделяет давнее семейное проживание от умышленного укрытия имущества от кредиторов. В определении от 29 ноября 2018 года № 305-ЭС18-15724 по делу № А40-67517/2017 Судебная коллегия отменила акты трёх инстанций об исключении квартиры площадью 198 квадратных метров и направила спор на новое рассмотрение. Нижестоящие суды не оценили прежние акты судов общей юрисдикции о недобросовестном отказе должника от другого жилья в период обращения взыскания. По пункту 29 Обзора практики при покупке более крупной квартиры на заёмные средства с целью укрыть деньги под иммунитетом жильё подлежит реализации с возвратом должника в исходные жилищные условия. В деле № А41-8284/2020 Десятый арбитражный апелляционный суд постановлением от 15 января 2026 года утвердил замещение для одинокого должника, владевшего тремя жилыми строениями и шестью участками общей площадью 3659 квадратных метров с оценкой 75,33 миллиона рублей при финансировании квартиры кредитором. Напротив, в определении от 31 октября 2022 года № 305-ЭС22-12854 по делу № А40-208133/2019 Судебная коллегия отменила акты апелляции и округа и оставила в силе исключение дома площадью 81,7 квадратного метра. Жилой дом вернулся в массу после оспаривания дарения отцу и после продажи заложенной квартиры стал единственным жильём должника и его отца, а сама недействительность дарения иммунитета не лишает.

Второе ограничение касается фактического состава семьи и правового режима залоговых объектов. В деле № А40-217642/2016 суды трёх инстанций установили, что иные лица, кроме должника и супруги, имеют другое жильё и с должником не живут, поэтому в расчёт замещающей квартиры не входят; определением от 24 сентября 2026 года № 305-ЭС18-6942(15) судья отказал в передаче жалобы на рассмотрение коллегии. Для единственного жилья в ипотеке с сентября 2024 года работает статья 213.10-1 Закона о банкротстве, введённая Федеральным законом от 8 августа 2024 года № 298-ФЗ. Должник и залоговый кредитор вправе утвердить в суде отдельное мировое соглашение с исполнением платежей третьим лицом без согласия управляющего и незалоговых кредиторов.

08 Сводная таблица судебной практики по роскошному и замещающему жилью за 2018–2026 годы

> В таблице собраны ключевые постановления и определения Конституционного Суда Российской Федерации, Верховного Суда и арбитражных судов Московского округа с прямым скачиванием официальных текстов в формате PDF.

Судебный орган и номер дела	Реквизиты и правовой стандарт	Судебный акт в PDF
Конституционный Суд Российской Федерации	**Постановление от 26 апреля 2021 года № 15-П: снятие иммунитета допускается лишь при весомом пополнении массы, покупке жилья в том же населённом пункте и запрете карательного изъятия**	**Скачать PDF, 15 страниц**
Конституционный Суд Российской Федерации	**Постановление от 16 мая 2023 года № 23-П: защита преимущественного права сособственника на покупку доли по начальной цене до открытых торгов с месячным сроком для согласия**	**Скачать PDF, 20 страниц**
Верховный Суд Российской Федерации, Обзор практики	**Обзор от 18 июня 2025 года в редакции от 29 апреля 2026 года: экономическая целесообразность, технические помещения дома, права детей, собрание кредиторов, долевая собственность супругов и личное поручительство**	**Скачать PDF, 81 страница**
Верховный Суд Российской Федерации, дело № А73-12816/2019	**Определение от 26 июля 2021 года № 303-ЭС20-18761: безубыточная цена отсечения, регистрация новой квартиры до прекращения права на дом и очерёдность взыскания для поручителя**	**Скачать PDF, 10 страниц**
Верховный Суд Российской Федерации, дело № А40-32501/2018	**Определение от 13 апреля 2023 года № 305-ЭС19-13899(9): отмена продажи квартиры площадью 215,9 квадратного метра без решения вопроса о замещающем жилье для супруги и детей**	**Скачать PDF, 6 страниц**
Верховный Суд Российской Федерации, дело № А40-109376/2021	**Определение от 23 октября 2023 года № 305-ЭС23-6173: отмена исключения квартиры площадью 117 квадратных метров; положение кредиторов о замещающем жилье служит возражением против исключения и оценивается совместно**	**Скачать PDF, 4 страницы**

СУДЕБНЫЙ ОРГАН И НОМЕР ДЕЛА	РЕКВИЗИТЫ И ПРАВОВОЙ СТАНДАРТ	СУДЕБНЫЙ АКТ В PDF
Дело № А40-207896/2019, отказ в передаче жалоб	Определение судьи Верховного Суда от 1 октября 2024 года № 305-ЭС22-1532(6, 7) об отказе в передаче жалоб: суды апелляционной и кассационной инстанций учли дочь и внука на иждивении и утвердили квартиру в Москве площадью 126–135 квадратных метров за 51,12 миллиона рублей	Скачать PDF, 2 страницы
Верховный Суд Российской Федерации, дело № А41-90531/2019	Определение от 22 января 2025 года № 305-ЭС24-16011(2): сохранение иммунитета за объектом незавершённого строительства площадью 295,6 квадратного метра в Коломне, признанным жилым домом; бремя доказывания лежит на управляющем и кредиторах	Скачать PDF, 10 страниц
Верховный Суд Российской Федерации, дело № А40-244083/2022	Определение от 27 июня 2025 года № 305-ЭС25-2188: запрет обхода трёхлетнего периода подозрительности по пункту 2 статьи 61.2 Закона о банкротстве через статьи 10 и 168 Гражданского кодекса по брачному договору	Скачать PDF, 8 страниц
Дело № А41-79863/2022, отказ в передаче жалобы	Определение судьи Верховного Суда от 22 июля 2026 года № 305-ЭС25-7524(3) об отказе в передаче жалобы: суды трёх инстанций отказали управляющему в истребовании квартиры у бывшей супруги и детей из-за недоказанности роскошности	Скачать PDF, 2 страницы
Арбитражный суд Московского округа, дело № А40-260175/2022	Постановление от 29 июля 2025 года: преимущественный выкуп объекта супругом до торгов по статье 250 Гражданского кодекса с оплатой доли должника и прекращением обязательства по собственной доле совпадением должника и кредитора по статье 413 того же кодекса	Скачать PDF, 11 страниц
Арбитражный суд Московского округа, дело № А40-221042/2022	Постановление от 21 октября 2025 года: отмена продажи жилого дома площадью 315,3 квадратного метра стоимостью 55 миллионов рублей на имени супруги без предварительного утверждения условий замещения	Скачать PDF, 10 страниц
Арбитражный суд Московского округа, дело № А41-57671/2020	Постановление от 9 февраля 2026 года: исключение дома площадью 1044,1 квадратного метра в Мытищах с оценкой 67,25 миллиона рублей с учётом вероятного снижения цены этого дома на публичном предложении до 14,87 миллиона рублей	Скачать PDF, 14 страниц
Арбитражный суд Московского округа, дело № А41-76506/2022	Постановление от 16 апреля 2026 года: отказ управляющему в трёх инстанциях; защита прав должника и детей, гарантий переезда, границ города, доли бывшего супруга и обязательность предварительного собрания кредиторов	Скачать PDF, 9 страниц
Арбитражный суд Московского округа, дело № А40-78501/2023	Постановление от 31 августа 2026 года: объединение двух дел о банкротстве супругов; сохранение квартиры площадью 128,4 квадратного метра для семьи из пяти человек с ребёнком-инвалидом и совместное рассмотрение взаимоисключающих споров	Скачать PDF, 4 страницы
Арбитражный суд Московского округа, дело № А40-99843/2024	Постановление от 15 сентября 2026 года: отмена положения по жалобам должника и прокуратуры; необходимость проверить реальные цены замещающих квартир, проживание ребёнка, привлечь орган опеки и пересчитать сальдо с вычетом доли супруга и семи процентов управляющего	Скачать PDF, 13 страниц

09 Частые вопросы

Каким способом подтверждается фактическое проживание семьи в загородном доме при регистрации по другому адресу?

Отсутствие регистрации по месту жительства в спорном доме не лишает объект исполнительского иммунитета, когда семья постоянно живёт в нём. В деле № А41-57671/2020 совместное проживание членов семьи должника и ведение общего хозяйства суды подтвердили в том числе материалами фотофиксации и нотариальными протоколами осмотра доказательств. В деле № А40-99843/2024 Арбитражный суд Московского округа указал, что само по себе отсутствие регистрации ребёнка не доказывает его раздельного проживания с родителями. Судам необходимо установить, какую школу и медицинское учреждение посещает ребёнок, и привлечь к участию в деле орган опеки и попечительства.

Допускается ли утверждение положения о реализации дома отдельно от заявления должника об исключении единственного жилья из конкурсной массы?

По определению Верховного Суда от 23 октября 2023 года № 305-ЭС23-6173 по делу № А40-109376/2021 условия положения кредиторов о замещающем жилье служат возражениями против исключения жилья и оцениваются в том же споре. В постановлении от 31 августа 2026 года по делу № А40-78501/2023 суд округа поддержал вывод апелляции о том, что вопросы утверждения положения и исключения квартиры взаимоисключающие и подлежат совместному рассмотрению. При подаче заявлений в разных обособленных спорах сторона ходатайствует об их объединении по части 2.1 статьи 130 Арбитражного процессуального кодекса.

Можно ли сохранить единственное ипотечное жильё в банкротстве без согласия финансового управляющего и незалоговых кредиторов?

С сентября 2024 года статья 213.10-1 Закона о банкротстве позволяет должнику заключить с залоговым банком отдельное мировое соглашение по единственному ипотечному дому или квартире. Согласие финансового управляющего и незалоговых кредиторов для утверждения такого документа судом не требуется. Платежи по кредитному графику принимает на себя третье лицо или супруг, а залоговое жильё полностью исключается из торгов.

Как остановить электронные торги по продаже дома на время кассационного обжалования в суде округа?

Постановление апелляционного суда об утверждении положения о продаже вступает в силу в день принятия по части 5 статьи 271 Арбитражного процессуального кодекса, как показывает практика по делу № А41-8284/2020. Это даёт управляющему право сразу объявить аукцион. Чтобы остановить реализацию на период кассационной проверки, заявитель одновременно с кассационной жалобой подаёт в суд округа ходатайство о приостановлении исполнения судебных актов по статье 283 того же кодекса.

Возможен ли возврат из процедуры реализации имущества гражданина обратно к реструктуризации долгов ради сохранения жилого дома?

Пункт 6 Обзора практики по банкротству граждан прямо разрешает переход из реализации имущества обратно к процедуре реструктуризации долгов. Суд утверждает такой переход, когда должник или третье лицо представляют экономически выполнимый план погашения реестра за счёт подтверждённого стабильного дохода. Альтернативным способом прекращения дела без продажи недвижимости остаётся общее мировое соглашение с кредиторами по статье 213.31 Закона о банкротстве.

Учитываются ли совершеннолетние дети и внуки должника при расчёте площади замещающего жилья?

Решающее значение имеют совместное ведение быта, нахождение родственников на иждивении гражданина и отсутствие у них иного жилья. В деле № А40-207896/2019 апелляционный и окружной суды учли дочь и внука на иждивении и утвердили квартиру площадью 126–135 квадратных метров, а определением от 1 октября 2024 года № 305-ЭС22-1532(6, 7) судья отказал в передаче жалоб. Напротив, по делу № А40-217642/2016 суды трёх инстанций установили наличие иного жилья и раздельное проживание иных лиц, а определением от 24 сентября 2026 года № 305-ЭС18-6942(15) судья отказал в передаче жалобы в коллегию.

Признаются ли недействительными регулярные денежные переводы между супругами на содержание дома и детей за три года до банкротства?

Пункт 49 Обзора практики по банкротству граждан защитил обычный семейный бюджет от формального оспаривания по статье 61.2 Закона о банкротстве. Регулярные перечисления между счетами супругов на оплату коммунальных услуг, содержание дома, питание, учёбу и лечение детей отражают законное распределение общих доходов семьи. При отсутствии признаков вывода капитала такие операции не взыскиваются в конкурсную массу.

В чью собственность оформляется замещающее жильё после продажи общего дома супругов на торгах?

Правовой режим новой квартиры зависит от источника её оплаты по статьям 34 и 36 Семейного кодекса Российской Федерации, на что обратили внимание суды при рассмотрении дела № А40-99843/2024. Когда второй супруг забирает свою пятидесятипроцентную долю выручки деньгами, а замещающее жильё покупается только из доли должника, квартира оформляется в единоличную собственность должника. По добровольному решению супруг вправе добавить часть своей выплаты для приобретения квартиры большей площади в совместную собственность супругов.

10 Нормативные акты и судебная практика

1. Акты Конституционного Суда Российской Федерации в формате PDF: Постановление от 26 апреля 2021 года № 15-П и Постановление от 16 мая 2023 года № 23-П.
2. Обзор судебной практики Верховного Суда в формате PDF: Обзор судебной практики по делам о банкротстве граждан от 18 июня 2025 года в редакции от 29 апреля 2026 года.
3. Постановления Пленума Верховного Суда в формате PDF: от 2 июля 2009 года № 14, от 25 декабря 2018 года № 48 и от 17 декабря 2024 года № 40.
4. Определения Судебной коллегии Верховного Суда в защиту жилья и доли супруга в формате PDF: № 305-ЭС18-25248 по делу № А40-169307/2016, № 303-ЭС20-18761 по делу № А73-12816/2019, № 305-ЭС22-12854 по делу № А40-208133/2019 и № 305-ЭС19-13899(9) по делу № А40-32501/2018.
5. Споры в Судебной коллегии Верховного Суда о бремени доказывания, совместном рассмотрении и брачных договорах в формате PDF: № 305-ЭС18-15724 по делу № А40-67517/2017, № 305-ЭС23-6173 по делу № А40-109376/2021, № 305-ЭС24-16011(2) по делу № А41-90531/2019 и № 305-ЭС25-2188 по делу № А40-244083/2022.
6. Отказы судей Верховного Суда в передаче жалоб в формате PDF: № 305-ЭС21-15658 по делу № А40-291728/2018, № 305-ЭС22-1532(6, 7) по делу № А40-207896/2019, № 305-ЭС25-7524(3) по делу № А41-79863/2022 и № 305-ЭС18-6942(15) по делу № А40-217642/2016.
7. Постановления суда округа за 2025 — январь 2026 года в формате PDF: дело № А40-260175/2022 от 29 июля 2025 года, дело № А40-207896/2019 от 28 августа 2025 года, дело № А40-221042/2022 от 21 октября 2025 года и дело № А40-79359/2019 от 23 января 2026 года.
8. Кассационные акты Московского округа за февраль–сентябрь 2026 года в формате PDF: дело № А41-57671/2020 от 9 февраля 2026 года, дело № А41-76506/2022 от 16 апреля 2026 года, дело № А40-78501/2023 от 31 августа 2026 года и дело № А40-99843/2024 от 15 сентября 2026 года.
9. Судебные акты арбитражных апелляционных судов за 2026 год в формате PDF: дело № А41-8284/2020 от 15 января 2026 года и дело № А40-28791/2024 от 17 июня 2026 года.

ПОЛНАЯ ВЕБ-РЕДАКЦИЯ И 28 СУДЕБНЫХ АКТОВ В PDF: https://fishchuk.pro/articles/roskoshnoe-i-zameshchayushchee-zhilye-praktika-2025-2026/

АДВОКАТ АЛЕКСАНДР ФИЩУК · 23/5500