

УДК 347.736

Угрюмов Рустам Шарканович, аспирант, Алтайский государственный университет, г. Барнаул

Жежера Антон Андреевич, аспирант, Алтайский государственный университет, г. Барнаул

ОСОБЕННОСТИ ОТЧУЖДЕНИЯ НЕДВИЖИМОГО ИМУЩЕСТВА В ДЕЛАХ О БАНКРОТСТВЕ В РОССИИИ

Аннотация

В статье рассматриваются особенности отчуждения недвижимого имущества в процедурах банкротства в Российской Федерации. Анализируется правовая природа реализации имущества должника как одного из ключевых элементов конкурсного производства и механизма удовлетворения требований кредиторов. Особое внимание уделяется специфике правового режима недвижимого имущества, обусловленной необходимостью государственной регистрации перехода права собственности, а также повышенными требованиями к подготовке процедуры его реализации арбитражным управляющим. Рассматриваются особенности продажи недвижимого имущества посредством публичных торгов, проблемы снятия арестов и иных ограничений, препятствующих государственной регистрации перехода права собственности. Отдельное внимание уделяется вопросам реализации жилых помещений должника и применению исполнительского иммунитета в отношении единственного жилья. Также анализируются правовые позиции судов по вопросам формирования лотов при продаже недвижимого имущества в процедурах банкротства и недопустимости искусственного дробления имущественных комплексов.

Annotation

The article examines the features of the alienation of real estate in bankruptcy proceedings in the Russian Federation. It analyzes the legal nature of the sale of the

debtor's property as one of the key elements of bankruptcy proceedings and the mechanism for meeting creditors' claims. Special attention is paid to the specific legal regime of real estate, which is determined by the need for state registration of the transfer of ownership, as well as the increased requirements for the preparation of the sale procedure by the bankruptcy trustee. The article also discusses the features of the sale of real estate through public auctions, as well as the challenges of removing arrests and other restrictions that prevent the state registration of the transfer of ownership. Special attention is paid to the issues of the debtor's residential premises and the application of executive immunity in relation to the only housing. The legal positions of the courts on the formation of lots during the sale of real estate are also analyzed.

Ключевые слова: банкротство; особенности продажи недвижимого имущества; недвижимое имущество; единственное жилье должника.

Keywords: bankruptcy; features of the sale of real estate; real estate; the debtor's only residence.

В юридической науке институт реализации имущества должника рассматривается как один из ключевых элементов процедуры банкротства. Отчуждение недвижимого имущества в делах о банкротстве обладает особой спецификой, обусловленной как высокой экономической ценностью таких активов, так и особым правовым режимом недвижимости.

В отечественной цивилистике подчеркивается, что процедура банкротства в целом направлены на перераспределение имущественных ресурсов между кредиторами. При этом отчуждение имущества должника выступает инструментом трансформации имущественной массы должника в денежные средства, подлежащие распределению.

Е.А. Суханов отмечает, что банкротство представляет собой особый механизм удовлетворения требований кредиторов, основанный на принудительной реализации имущества должника и распределении

полученных средств между кредиторами в установленной законом очередности [1, с. 512-514].

Данное положение имеет принципиальное значение применительно к недвижимому имуществу, поскольку именно объекты недвижимости нередко составляют основную часть имущественной массы должника. Следовательно, эффективность процедуры банкротства во многом зависит от корректности механизмов реализации таких активов.

Основные положения, регулирующие отчуждение имущества должника, содержатся в Федеральном законе «О несостоятельности (банкротстве)» [2] (далее – Закон о банкротстве). В частности, ст. 110 и 139 данного закона устанавливают порядок реализации имущества. Реализация имущества осуществляется арбитражным управляющим, который действует от имени должника под контролем собрания кредиторов и арбитражного суда.

Схожую позицию высказывает С. В. Сарбаш, который отмечает что реализация имущества должника имеет публично-правовой характер, поскольку осуществляется под контролем суда и направлена на защиту интересов кредиторов» [3, с. 417–419].

Таким образом, отчуждение имущества в рамках банкротства отличается от обычных гражданско-правовых сделок тем, что осуществляется в специальной процедуре под контролем частных и публичных субъектов.

При этом недвижимое имущество обладает рядом особенностей. Одной из особенностей является ее государственная регистрация, а сделки с ним требуют соблюдения специальных формальных требований. Это означает, что реализация недвижимости в банкротстве должна сопровождаться государственной регистрацией перехода права собственности в Едином государственном реестре недвижимости.

В этой связи на арбитражного управляющего, возлагается дополнительное бремя надлежащей подготовки к процедуре проведения торгов и беспрепятственной передачи (регистрации) недвижимого имущества,

т.е. работа арбитражного управляющего не ограничивается подписанием договора и передаточных документов, он должен довести все мероприятия, направленные в том числе на перерегистрацию имущества на покупателя.

В подавляющем большинстве случаев, до введения процедуры банкротства, так и в процессе ее осуществления, на имущества должника, которое подлежит государственной регистрации, в том числе недвижимое имущество, накладываются аресты, которые препятствуют перерегистрации имущества должника на покупателя.

Безусловно, в силу положений ст. 126 Закона о банкротстве, наложенные аресты до введения процедуры подлежат снятию, между тем, росреестр не осуществляет мониторинг и контроль всех дел о банкротстве, а производит их снятие только после подачи соответствующего мотивированного заявления.

Именно на арбитражного управляющего возлагается обязанность по осуществлению надлежащей подготовки к процедуре реализации имущества, в том числе снятия ограничений на регистрационные действия.

Реализация недвижимого имущества должника чаще всего осуществляется путем публичных торгов. Данный механизм обеспечивает прозрачность и конкурентность процедуры продажи имущества и с помощью него осуществляется достижения целей банкротства.

А. Г. Карапетов приходит к выводу, что публичные торги являются наиболее эффективным способом продажи имущества должника, поскольку позволяют выявить реальную рыночную стоимость объекта и обеспечить максимальное удовлетворение требований кредиторов» [4, с. 287–289].

Особую категорию споров составляет отчуждение жилых помещений, являющихся единственным жильем должника. Согласно ст. 446 Гражданского процессуального кодекса РФ [5], на единственное жилье должника не может быть обращено взыскание, за исключением случаев, когда оно является предметом ипотеки.

Особенность жилой недвижимости в банкротстве состоит в том, что она может подпадать под режим исполнительского иммунитета как единственное

жильё должника. Это не просто техническое отличие, а фундаментальное ограничение самой возможности продажи объекта. Конституционный Суд РФ ещё в 2021 г. подтвердил, что вопрос об иммунитете единственного жилья требует баланса между интересами кредиторов и правом на жилище, а в последующих материалах разъяснялось, что суды могут отказывать в иммунитете лишь при соблюдении конституционных гарантий, включая недопустимость оставить должника без пригодного жилья [6].

В обзоре практики по делам о банкротстве граждан от 18 июня 2025 года Верховный Суд РФ отдельно рассмотрел блок вопросов об исключении из конкурсной массы единственного жилья и о применении исполнительского иммунитета [7].

Это резко отличает жилую недвижимость от большинства иных активов: автомобиль, оборудование, дебиторская задолженность или складские остатки не обладают таким уровнем конституционно-правовой защиты.

В судебной практике данный вопрос вызывает значительное количество споров. Верховный Суд РФ разъяснил, что сделки по отчуждению жилых помещений не подлежат признанию недействительными, если даже после возврата имущества в конкурсную массу оно будет защищено исполнительским иммунитетом.

Кроме того, суды исходят из необходимости соблюдения баланса интересов кредиторов и должника. В ряде случаев допускается реализация дорогостоящего жилья должника с предоставлением ему и членам его семьи другого жилого помещения.

В отношении недвижимости чаще всего возникает проблема неправильного формирования лотов. Верховный Суд РФ в обзоре практики за 2022 год прямо указал: искусственное дробление функционально связанных объектов на несколько лотов может ограничить круг участников торгов и снизить цену, а значит, противоречит целям конкурсного производства [8]. В приведённом Верховным Судом РФ примере отдельно были выставлены

взаимосвязанные объекты комплекса, включая недвижимость, земельный участок и внутренние дороги.

Это как раз особенность недвижимости по сравнению со многими иными активами. Движимые вещи или права требования чаще могут быть экономически отчуждены автономно. Недвижимость же нередко образует единый хозяйственный комплекс: здание, подъездные пути, инженерная инфраструктура, земельный участок, сервитутные или арендные связи. Если такой комплекс разрезать формально, цена продажи падает, а сама процедура перестаёт отвечать интересам кредиторов.

Отчуждение недвижимого имущества в делах о банкротстве представляет собой сложный юридический процесс, находящийся на пересечении норм гражданского, процессуального и специального законодательства о несостоятельности. Остаётся дискуссионным вопрос о пределах защиты единственного жилья должника. С одной стороны, необходимо обеспечить социальную защиту должника и членов его семьи, с другой — интересы кредиторов требуют максимального пополнения конкурсной массы. Также острым является вопрос надлежащего формирования лотов при проведении торгов, предметом которого является недвижимость.

Список литературы

1. Карапетов А. Г. Экономический анализ права. М.: Статут, 2016. 528 с.
2. Сарбаш С.В. Исполнение обязательств. — М.: Статут, 2020. 672 с.
3. Суханов Е. А. Гражданское право: учебник: в 2 т. Т. 1. М.: Статут, 2019. 578 с.
4. Гражданский процессуальный кодекс Российской Федерации от 14.11.2002 № 138-ФЗ (ред. от 15.12.2025, с изм. от 22.12.2025) // Российская газета. № 220. 2002.
5. О несостоятельности (банкротстве) : федеральный закон от 26.10.2002 № 127-ФЗ (ред. от 29.12.2025) // Российская газета. № 209-210. 2002.

6. Постановление Конституционного Суда РФ от 26.04.2021 № 15-П // Российская газета. № 98. 2021.
7. Обзор судебной практики по делам о банкротстве граждан (утв. Президиумом Верховного Суда РФ 18.06.2025) // Консультант Плюс. URL: <https://www.consultant.ru/cons/cgi/online.cgi?req=doc&base=LAW&n=507941&dst=100033#jZB8vDVEZqnalC5s> (дата обращения: 10.03.2026).
8. Обзор судебной практики разрешения споров о несостоятельности (банкротстве) за 2022 г. (утв. Президиумом Верховного Суда РФ 26.04.2023) // Бюллетень Верховного Суда РФ. № 6. 2023.

References

1. Karapetov A. G. Economic Analysis of Law. Moscow: Statut, 2016. 528 p.
2. Sarbash S. V. Performance of Obligations. Moscow: Statut, 2020. 672 p.
3. Sukhanov E. A. Civil Law: Textbook: in 2 vols. Vol. 1. Moscow: Statut, 2019. 578 p.
4. The Code of Civil Procedure of the Russian Federation dated 14.11.2002 No. 138-FZ (as amended on 15.12.2025, with changes dated 22.12.2025) // Rossiyskaya Gazeta. No. 220. 2002.
5. On Insolvency (Bankruptcy): Federal Law No. 127-FZ dated 26.10.2002 (as amended on 29.12.2025) // Rossiyskaya Gazeta. No. 209-210. 2002.
6. Resolution of the Constitutional Court of the Russian Federation No. 15-P dated 26.04.2021 // Rossiyskaya Gazeta. No. 98. 2021.

7. Review of Judicial Practice on Cases of Bankruptcy of Individuals (approved by the Presidium of the Supreme Court of the Russian Federation on June 18, 2025) // Consultant Plus. URL: <https://www.consultant.ru/cons/cgi/online.cgi?req=doc&base=LAW&n=507941&dst=100033#jZB8vDVEZqnalc5s> (date of application: 03/10/2026).
8. Review of Judicial Practice on Resolution of Insolvency (Bankruptcy) Disputes for 2022 (approved by the Presidium of the Supreme Court of the Russian Federation on April 26, 2023) // Bulletin of the Supreme Court of the Russian Federation. No. 6. 2023.