



**ОЛЬГА ПАВЛОВНА
ПЛЕШАНОВА**

руководитель
аналитической службы
юридической фирмы
«Инфралекс», магистр
частного права

Заложники единственного жилья

Летом произошли два важных события, повлиявшие на формирование специального правового режима единственного и притом заложенного жилья гражданина при его банкротстве. Конституционный Суд (КС) РФ принял 4 июня Постановление № 28-П², имеющее фундаментальный характер, а Закон № 298-ФЗ³ внес изменения в Закон о банкротстве⁴, урегулировав исключение единственного заложенного жилья из конкурсной массы гражданина по соглашению с залоговым кредитором. Эти акты закрепили правовые позиции, выработанные судебной практикой ранее, однако добавили важные детали.

С принятием этих двух актов гарантии жилищных прав граждан повышаются, но не для всех. Защите не подлежат те, кто пытается погасить ипотеку за счет потребительских кредитов в надежде списать долги по ним в процессе банкротства, — КС РФ расценил такое поведение как недобросовестное. Важно также то, что защищаются кредиторы первой и второй очереди — им причитается до 10% стоимости единственного заложенного жилья. В предыдущей практике судов этого не было, но теперь КС РФ и Закон № 298-ФЗ внесли ясность.

Постановление КС РФ № 28-П выглядит необычно: одни и те же оспариваемые положения ст. 446 ГПК РФ и ст. 213.25 Закона о банкротстве, касающиеся исполнительского иммунитета имущества, признаны конституционными и неконституционными одновременно. Конституционными — поскольку позволяют защитить жилищные права граждан; неконституционными — поскольку не обеспечивают правовой определенности там, где к ней предъявляются повышенные требования. По сложившейся практике КС РФ предписал федеральному законодателю внести в правовое регулирование изменения, а пока сам установил ряд правил. Ценность представляет глубина исследования: КС РФ рассмотрел различные аспекты проблемы, а также всю историю формирования судами правового режима единственного заложенного жилья. По широте обзора практики Постановление № 28-П (судья-докладчик — А.Ю. Бушев) вряд ли имеет аналоги: в нем нашли отражение, пожалуй, все наиболее существенные решения по теме за период с 2002 года, принятые как самим КС, так и другими высшими судами — ВАС и ВС РФ.

Формальным предметом рассмотрения в КС РФ стала возможность исключения из конкурсной массы гражданина-должника оставшейся после расчетов с залоговым кредитором части денежных средств, вырученных от реализации единственного заложенного жилья. Поводом стало типичное для арбитражных судов решение: остаток выручки передается гражданину-должнику для приобретения жилья взамен реализованного.

² Постановление КС РФ от 04.06.2024 № 28-П.

³ Федеральный закон от 08.08.2024 № 298-ФЗ «О внесении изменений в Федеральный закон „О несостоятельности (банкротстве)“».

⁴ Федеральный закон от 26.10.2002 № 127-ФЗ «О несостоятельности (банкротстве)».