

Единственное жильё при банкротстве

Что проверить до подачи заявления

Проверено 8 сентября 2026 года

Одна и та же квартира может быть единственным жильём семьи и предметом ипотеки. Правила защиты зависят от залога, прав на жильё и обстоятельств дела. До заявления о банкротстве я рекомендую проверить следующее.

Жильё без ипотеки

Единственное пригодное для постоянного проживания жильё должника и совместно проживающей семьи по общему правилу защищено от взыскания. При споре проверяются права на другие помещения, их пригодность и жилищная потребность семьи.

Защита не безусловна. В предусмотренных судебной практикой случаях возможна продажа с предоставлением замещающего жилья. Это требует судебного разрешения и соблюдения гарантий для должника и семьи. Суд оценивает жилищную потребность семьи и экономический смысл для кредиторов. Высокая цена или большая площадь сами по себе не означают автоматическую утрату квартиры.

Жильё в ипотеке

Обычный иммунитет единственного жилья не исключает взыскание на предмет ипотеки. Но закон допускает сохранение квартиры через отдельное мировое соглашение по статье 213.10-1 или специальное полное погашение третьим лицом по пункту 5 статьи 213.10.

Для обоих вариантов проверяются статус жилья, допустимый источник средств, судебная процедура и условия защиты кредиторов первой и второй очереди. Для соглашения дополнительно оценивают дальнейшие платежи и устранение просрочки. Отказ банка требует отдельной оценки; утверждение решения вопреки возражениям нельзя обещать заранее.

Сохранение квартиры не означает исчезновение всех долгов

По отдельному соглашению ипотеку нужно исполнять дальше. При специальном полном погашении третьим лицом возникает беспроцентный заём с установленными законом условиями возврата. Освобождение от иных обязательств суд решает отдельно; алименты и другие исключения сохраняются.

Что собрать и обсудить с адвокатом

Документы для проверки

- Выписка ЕГРН и документы о приобретении квартиры; сведения о другом жилье и долях.
- Состав совместно проживающей семьи, использование маткапитала, права детей, созаёмщиков и поручителей.
- Ипотечный договор, график, остаток долга, просрочка и подтверждение платежей.
- Другие долги, доходы и имущество; источник денег человека, который готов помогать с ипотекой.
- Судебные акты, оценка и документы о торгах; сведения о сделках с имуществом.

Если торги уже назначены

Передайте адвокату документы и сведения о стадии торгов. Переговоры и обращение за помощью сами по себе их не приостанавливают. Оспаривание или приостановление требуют законных оснований и процессуального решения.

При продаже единственного ипотечного жилья расчёт средств должнику подчиняется статье 213.27-1. Гарантировать возврат ровно 10% цены продажи нельзя: учитываются расходы, взнос, платежи и установленные законом ограничения.

Не переоформляйте жильё по шаблонному совету

Дарение и продажа родственнику не гарантируют защиту. Возможность оспаривания зависит от условий сделки, сроков и основания требования. Нельзя считать, что любая сделка перед банкротством незаконна или что истечение трёх лет исключает все риски.

Разберу документы и оценю варианты защиты жилья

+7 (926) 340-10-07 · sergeevadvokat.ru

Основания и подробный разбор

Статья 446 ГПК РФ

Статья 213.10 Закона о банкротстве

Статья 213.10-1 и отдельное соглашение

Статья 213.27-1 и условия распределения выручки

ВС РФ от 22.01.2025 № 305-ЭС24-16011(2)

Разбор и источники по ипотеке на сайте