

DOI: 10.17803/2542-2472.2026.38.2.041-045

ОТДЕЛЬНОЕ МИРОВОЕ СОГЛАШЕНИЕ В РАМКАХ ДЕЛА О БАНКРОТСТВЕ ГРАЖДАНИНА ПО ТРЕБОВАНИЯМ, ОБЕСПЕЧЕННЫМ ИПОТЕКОЙ (ЗАЛОГОМ НЕДВИЖИМОСТИ) ЕДИНСТВЕННОГО ЖИЛОГО ПОМЕЩЕНИЯ

РАКУРС

Артемов Константин Петрович,

магистр частного права, помощник судьи Арбитражного суда Московского округа
127247, Россия, г. Москва, Дмитровское ш., д. 107а, к. 1
artemov.kp@yandex.ru

© Артемов К. П., 2026

Аннотация. В статье анализируется правовой режим единственного жилого помещения в деле о несостоятельности (банкротстве) гражданина. Исследуется порядок заключения и утверждения арбитражным судом мирового соглашения с кредитором, чьи требования обеспечены ипотекой (залогом недвижимости) такого объекта. Автором установлены условия и определены последствия утверждения соглашения между должником-гражданином и отдельным конкурсным кредитором. С учетом целей правового регулирования исследуемых правоотношений обосновывается приоритет локальной реструктуризации обеспеченного залогом обязательства. В статье также приводится понятие судебного преодоления, сделан вывод о возможности отклонения судом необоснованных возражений залогового кредитора и утверждения локального соглашения помимо его воли.

Ключевые слова: несостоятельность (банкротство); единственное жилое помещение; ипотека (залог недвижимости); отдельное мировое соглашение; залоговый кредитор; приоритет реструктуризации; добросовестное примирение; судебное преодоление

SEPARATE SETTLEMENT AGREEMENT WITHIN A CITIZEN'S BANKRUPTCY CASE FOR CLAIMS SECURED BY A MORTGAGE ON A SOLE RESIDENCE

Konstantin P. Artemov,

Private Law Master's Student, Assistant Judge, Arbitration Court of the Moscow District
artemov.kp@yandex.ru

Abstract. The article analyzes the legal status of a debtor's sole residential premises in personal insolvency (bankruptcy) proceedings. It examines the procedure for concluding and approving by an arbitrazh (commercial) court a settlement agreement with a creditor whose claims are secured by a mortgage (real estate pledge) over such property. The author identifies the conditions for, and determines the legal consequences of,

the approval of an agreement between an individual debtor and a separate bankruptcy creditor. Taking into account the objectives underlying the legal regulation of the relevant legal relations, the article substantiates the priority of localized restructuring of obligations secured by collateral. The article also introduces the concept of judicial override and concludes that a court may dismiss unfounded objections raised by a secured creditor and approve a localized settlement agreement notwithstanding the creditor's lack of consent.

Keywords: *insolvency (bankruptcy); sole residence; mortgage (real estate pledge); separate settlement agreement; mortgage creditor; restructuring priority; good faith reconciliation; judicial overcoming*

Институт несостоятельности (банкротства) призван наиболее эффективно разрешить конфликт интересов, сложившийся между кредиторами, имеющими право на удовлетворение требований, и должником, обязанным, но не способным погасить задолженность. Так, С. А. Карелина полагает, что достижение баланса интересов участников правоотношений, урегулирование конфликта интересов является основной целью банкротства¹. Необходимо учитывать, что достижение данных задач правового регулирования предполагает серьезное ограничение правомочий как должника, так и его кредиторов. Должнику для последующего освобождения от исполнения обязательств перед кредиторами необходимо добросовестно претерпеть последствия введения в отношении него процедуры банкротства. Кредиторам же предлагается способствовать реструктуризации задолженности, а в случае отсутствия такой возможности получить, как правило, частичное удовлетворение согласно правилам о соразмерности и пропорциональности.

По общему правилу все имущество должника, на которое может быть обращено взыскание, включается в конкурсную массу и подлежит реализации в процедуре банкротства для удовлетворения требований кредиторов за счет вырученных средств. Г. Ф. Шершеневич определял конкурсную массу как «имущество должника, предназначенное, с момента объявления несостоятельности, к удовлетворению всех его кредиторов, заявивших свои претензии»². При этом из конкурсной массы исключается (не включается) имущество на которое не может быть обращено взыскание в соответствии с гражданским процессуальным законодательством. Перечень такого имущества определен статьей 446 Гражданского процессуального кодекса Российской Федерации³. Указанными положениями, в частности, предусмотрено отсутствие правовой возможности обращения взыскания (включения в конкурсную массу и реализации) на единственное жилье (так называемый исполнительский иммунитет). В той же части указанной статьи процессуального кодекса предусмотрено исключение на случай того, если единственное помещение является предметом ипотеки (залога недвижимости) и на него в соответствии с законодательством об ипотеке может быть обращено взыскание. Как указывает Р. С. Бевзенко⁴, «залоговый приоритет является проявлением абсолютного характера залога как вещного права». Таким образом, в процедуре банкротства, как и в иных гражданских правоотношениях, на единственное жилое помещение, обремененное ипотекой (залогом недвижимости),

¹ Карелина С. А. Социальные функции института несостоятельности (банкротства) // Реформирование института несостоятельности (банкротства) в современной России: проблемы правовой эффективности : монография / отв. ред. С. А. Карелина, И. В. Фролов. М. : Юстицинформ, 2020. С. 134.

² Шершеневич Г. Ф. Курс торгового права. М., 1912. Т. 4 : Торговый процесс. Конкурсный процесс.

³ Гражданский процессуальный кодекс Российской Федерации от 14.11.2002 № 138-ФЗ (ред. от 31.07.2025) // Российская газета. № 220. 20.11.2002.

⁴ Бевзенко Р. С. Комментарий к ст. 334 ГК РФ // URL: https://zakon.ru/blog/2015/10/11/kommentarij_k_st_334_gk_rf.

не распространяется правило об исполнительском иммунитете; на такой объект обращается взыскание (имущество реализуется в процедуре банкротства).

Вместе с тем правоприменительной практикой⁵, положениями Федерального закона от 26.10.2002 № 127-ФЗ «О несостоятельности (банкротстве)» (далее — Закон о банкротстве)⁶ предусмотрен альтернативный правовой режим единственного жилого помещения, обремененного ипотекой (залогом недвижимости), в процедуре банкротства. В соответствии со ст. 213.10-1 Закона о банкротстве на любой стадии дела о банкротстве гражданин и кредитор, требования которого обеспечены ипотекой жилого помещения, если для гражданина и членов его семьи оно является единственным пригодным для постоянного проживания помещением, вправе заключить мировое соглашение, действие которого не распространяется на отношения гражданина с иными его кредиторами. Как правило, в соглашении также участвуют третьи лица, принимающие на себя права и обязанности, предусмотренные условиями отдельного мирового соглашения.

С точки зрения правового регулирования отношений несостоятельности (банкротства) утверждение такого соглашения возможно в связи с тем, что обеспеченное залогом требование удовлетворяется в преимущественном порядке (кредитору не оказывается предпочтение перед другими кредиторами в силу залогового характера требований). Кроме того, применительно к вопросу о правах гражданина на жилище, утверждение такого соглашения позволяет обеспечить соблюдение данных прав при согласии сторон и добросовестном стремлении к примирению. При этом в предмет доказывания по такому обособленному спору также будет входить экономическая целесообразность соглашения, заключающаяся в оценке положения залогового кредитора (таком, как если бы процедуры банкротства не было (правило о реабилитационном паритете)).

В законодательстве о банкротстве и судебной практике такое соглашения получило название «отдельное мировое соглашение» или «локальный план реструктуризации», поскольку предусматривает возможность урегулирования не всех имеющихся у должника обязательств, а отдельного требования залогового кредитора. Из системного толкования названных положений Закона о банкротстве и подходов, выработанных судебной практикой следует, что утверждение отдельного мирового соглашения возможно при совокупности следующих условий:

- 1) отсутствует или урегулирована соглашением просрочка исполнения спорного обязательства перед кредитором. Так, отсутствие просрочки исполнения, как правило, связано и исполнением третьими лицами кредитного обязательства уже в процедуре банкротства должника-гражданина. В случае наличия просрочки, она должна быть урегулирована сторонами. Представляется, что при просрочке исполнения сторонам необходимо разработать и представить на утверждение суду новый график платежей. Возложение на третье лицо обязанности внести денежные средства для того чтобы «догнать» отставание от нарушенного графика платежей не будет соответствовать целям и задачам исследуемого механизма;
- 2) имеется третье лицо, готовое исполнять обязательства за гражданина, раскрыт источник дохода такого лица или для исполнения соглашения достаточно собственных средств должника, на которые не может быть обращено взыскание. Такими третьими лицами чаще всего являются родители или супруг должника (иные родственники). Они добровольно принимают на себя обязанность по исполнению ипотечного долга, не становясь солидарными должниками. В случае неисполнения ими условий мирового соглашения оно подлежит расторжению. Представляется, что вопрос о том, какие права получают третьи лица по соглашению, должен явиться предметом отдельного исследования. Равно как и

⁵ Обзор судебной практики по делам о банкротстве граждан (утв. Президиумом Верховного Суда РФ 18.06.2025) // СПС «Гарант».

⁶ Федеральный закон от 26.10.2002 № 127-ФЗ (от 29.12.2025) «О несостоятельности (банкротстве)» // Российская газета. № 209–210. 02.11.2002.

вопрос о возможности исполнения условий соглашения за счет средств должника, на которые не может быть обращено взыскание (вопрос о достаточности прожиточного минимума);

- 3) иного имущества должника достаточно для погашения требований кредиторов первой и второй очереди или на специальный банковский счет гражданина внесены денежные средства для погашения таких требований (но не более десяти процентов стоимости жилого помещения). В данном случае идет речь о специальных банкротных правилах приоритета очередностей погашения реестровых требований, а также о провалах распределения денежных средств, полученных от реализации предмета залога (ст. 138 Закона о банкротстве и др.).

При соблюдении названных условий судом утверждается заключенное должником и залоговым кредитором мировое соглашение, что влечет ряд последствий: 1) спорный объект недвижимости исключается из конкурсной массы и не реализуется в процедуре банкротства; 2) требования кредитора исключаются из реестра требований кредиторов должника и не погашаются в деле о банкротстве. Такие обязательства не прекращаются после завершения процедуры банкротства, условия соглашения продолжают действовать по общим правилам обязательственного права. Как уже отмечалось, данный порядок направлен на обеспечение прав гражданина на жилище, при этом не происходит ущемление прав залогового кредитора (не получит меньшее удовлетворение), иных незалоговых кредиторов (не будет оказано предпочтительное удовлетворение). Механизм утверждения отдельного мирового соглашения не ограничивается его применением только в отношении обязательств, обеспеченных залогом единственного жилья, аналогичные правила применены по аналогии и к иным обремененным объектам (могут быть учтены иные обстоятельства)⁷.

Существенным при этом является вопрос о возможности утверждения мирового соглашения в отсутствие согласия залогового кредитора. По общему правилу, что, в частности, следует из положений ст. 421 Гражданского кодекса Российской Федерации⁸, ст. 213.10, 213.16 Закона о банкротстве утверждение мирового соглашения без согласия залогового кредитора не допускается. Вместе с тем, принимая во внимание цели и задачи правового регулирования исследуемых правоотношений, судебной практикой выработан альтернативный подход, применяемый в исключительных случаях, ключевое значение в котором имеет добросовестность сторон при примирении.

Так, арбитражный суд в рамках своих дискреционных полномочий по управлению и контролю за процедурой банкротства вправе преодолеть необоснованный отказ залогового кредитора от утверждения мирового соглашения (судебное преодоление; *cram down*). Под судебным преодолением необходимо понимать процессуальный механизм, в рамках которого суд для достижения целей правового регулирования вправе определить приоритет интересов сторон (суд может «пренебречь» отдельными обстоятельствами, для того чтобы были учтены иные, имеющие более существенное значение). Представляется, что правопорядок ожидает от залогового кредитора добросовестного стремления к мирному урегулированию спорного обязательства. Такой кредитор не должен пренебрегать разумным стремлением должника урегулировать задолженность. В случае если кредитор уклоняется от примирения, возражает на обоснованные и целесообразные условия соглашения, суд вправе преодолеть его волеизъявление на основании ст. 10 ГК РФ. В таком случае, судом учитывается, что кредитор, в отношении которого соблюдено правило реабилитационного паритета, недобросовестно препятствует инициативе должника по сохранению за ним единственного жилого помещения.

⁷ Обзор судебной практики по делам о банкротстве граждан (утв. Президиумом Верховного Суда РФ 18.06.2025) // СПС «Гарант».

⁸ Гражданский кодекс Российской Федерации (часть первая) от 30.11.1994 № 51-ФЗ (ред. от 31.07.2025, с изм. от 25.11.2025) (с изм. и доп., вступ. в силу с 01.08.2025) // СПС «Гарант».

Существенным при этом является то обстоятельство, что в рамках отдельного мирового соглашения залоговому кредитору не предлагается простить должнику часть долга (предоставить дисконт), отказаться от процентов или иным образом за свой счет способствовать соблюдению прав гражданина на жилище. Интересы залогового кредитора защищены правилом о реабилитационном паритете (кредитор по соглашению не получит меньше, чем если бы процедуры банкротства не было). Фактически, отказываясь от ранее предусмотренных условий договора, кредитор стремится к более быстрому способу погашения требований путем обращения взыскания на предмет залога (реализации в процедуре банкротства). Именно поэтому необоснованные возражения залогового кредитора могут быть квалифицированы арбитражным судом как злоупотребление правом и преодолены как недобросовестные.

Таким образом, законодательством о банкротстве и судебной практикой предусмотрен механизм, позволяющий должнику и залоговому кредитору заключить мировое соглашение по требованиям, исполнение которых обеспечено залогом единственного жилья гражданина. Заключение соглашения позволяет обеспечить защиту прав должника на жилище, не нарушая при этом законные интересы залогового и иных кредиторов. Из существа исследуемых правоотношений также следует, что недобросовестное стремление кредитора к более быстрому удовлетворению требований (отказ от реабилитации) может быть преодолено судом для целей защиты прав добросовестного участника правоотношений.

БИБЛИОГРАФИЯ

1. Бевзенко Р. С. Комментарий к ст. 334 ГК РФ // URL: https://zakon.ru/blog/2015/10/11/kommentarij_k_st_334_gk_rf.
2. Карелина С. А. Социальные функции института несостоятельности (банкротства) // Реформирование института несостоятельности (банкротства) в современной России: проблемы правовой эффективности : монография / отв. ред. С. А. Карелина, И. В. Фролов. — М. : Юстицинформ, 2020.
3. Шершеневич Г. Ф. Курс торгового права. Т. 4 : Торговый процесс. Конкурсный процесс. — М., 1912.

REFERENCES

1. Bevzenko RS. Commentary on Art. 334 of the Civil Code of the Russian Federation. Available at: https://zakon.ru/blog/2015/10/11/kommentarij_k_st_334_gk_rf.
2. Karelina SA. Social functions of the institution of insolvency (bankruptcy). In: Karelin SA, Frolov IV (eds.). Reforming the institution of insolvency (bankruptcy) in modern Russia: problems of legal effectiveness: monograph. Moscow: Justitsinform Publ.; 2020. (In Russ.).
3. Shershenevich GF. Course of commercial law. Vol. 4: Trading Process. Competitive process. Moscow: 1912. (In Russ.).