

Банкротство физических лиц и недвижимость: как сохранить жилье и можно ли его потом продать

Автор: Наталья Киселева
06.11.2026

Банкротство не означает потерю всего, квартира или дом у должника могут остаться. Суд рассматривает конкретную ситуацию: сколькими объектами человек владеет, пригодна ли для постоянного проживания единственная жилплощадь, находится ли она в ипотеке, приобреталась ли в браке, и какие сделки совершались перед банкротством.

Начало банкротства: что происходит с недвижимостью

Формируется конкурсная масса. Это имущество должника, за счет которого погашаются требования кредиторов. В нее могут войти в том числе квартира, дом, земельный участок или доля в недвижимости, только если на объект не распространяется исполнительский иммунитет – но об этом позже.

Активы передаются финансовому (или арбитражному) управляющему – специалисту, которого назначает суд для контроля процедуры банкротства. Управляющий проверяет сведения ЕГРН, договоры купли-продажи, документы о наследстве, браке и разделе имущества. Он же изучает сделки, совершенные до банкротства.

Можно ли сохранить единственное жилье?

Единственная жилплощадь при банкротстве обычно защищена исполнительским иммунитетом, то есть, человека не оставляют без крыши над головой. Речь идет о квартире или доме (или их части), которые пригодны для постоянного проживания.

Но защита не работает автоматически в любой ситуации. Суд может проверить, действительно ли жилье используется должником и членами его семьи, не было ли оно специально приобретено или сохранено обходными путями. Чрезмерно дорогостоящая недвижимость или необычно большая площадь могут стать предметом спора.

При этом сама по себе высокая стоимость квартиры еще не означает, что ее обязательно продадут: оцениваются обстоятельства конкретной семьи и добросовестность собственника.

Что будет с ипотечной квартирой

Ипотечная квартира при банкротстве переходит на особое положение. Даже если это последнее жилье семьи, на нее может быть обращено взыскание, ведь собственник заранее передал квартиру в залог банку. В таком случае правило о защите единственного жилья не действует в полной мере.

Но возможности сохранить его у должника все-таки есть. Первая: погашение кредита третьим лицом, например, родственником – в этом случае ипотека выплачивается, и квартира уже не предмет залога.

Вторая: отдельное мировое соглашение с ипотечным банком, которое позволяет продолжить выплаты по кредиту и вывести квартиру из реализации – его утверждает арбитражный суд, согласие остальных кредиторов не требуется.

Если у должника несколько квартир или есть совместное имущество

Дополнительные квартиры, апартаменты, дома и земельные участки – все это активы, за счет которых погашаются долги. Выбирают жилье для сохранения, учитывая такие моменты как пригодность помещений для проживания, состав семьи, наличие детей, фактическое пользование объектом и другие обстоятельства.

Если недвижимость приобретена в браке, она считается совместно нажитым имуществом, даже если в ЕГРН собственником указан только один супруг. Иногда такой объект продается в рамках дела о банкротстве, а мужу/жене должника выплачивается часть денег, соответствующая его доле.

Что касается несовершеннолетних детей: их регистрация в квартире сама по себе не делает ее неприкосновенной. То есть, органы опеки и суд оценивают права детей отдельно, и факт прописки не исключает объект из конкурсной массы.

Почему нельзя переписывать квартиру перед банкротством

Тот, кто пытается заранее защитить жилье с помощью дарения родственнику, фиктивной продажи или договора купли-продажи по заниженной цене, создает себе серьезные проблемы. Все сделки должника за последние один–три года, а иногда и за пять лет, проверяются финансовым управляющим и кредиторами, а значит, при наличии оснований будут оспорены.

Если суд установит, что недвижимость выводилась из собственности перед банкротством, или что сделка нарушила права кредиторов, объект либо его стоимость просто вернут в конкурсную массу.

А главное – такое поведение будет признано недобросовестным, и долги не спишут, кроме того, попытка скрыть активы влечет за собой административную или даже уголовную ответственность.

Как законно повысить шансы сохранить жилье

Подготовьтесь к процедуре: соберите документы о праве собственности и составе семьи,

подтверждения фактического проживания в квартире, отсутствия другой недвижимости (или долей в ней) и ипотечных обязательств. Полезно будет получить актуальную выписку ЕГРН и проверить отсутствие у объекта арестов или других ограничений.

Если квартира ипотечная, переговоры с банком желательно начинать заранее, пока дело не дошло до продажи. Есть ли возможность погашения просрочки? Согласен ли кредитор заключить отдельное мировое соглашение?

Все имущество и сделки за проверяемый период добросовестно раскройте финансовому управляющему, потому что попытка утаить факты обычно опаснее, чем открытое объяснение обстоятельств.

Можно ли продать квартиру во время банкротства?

Ответ – нет. Должник не вправе самостоятельно распоряжаться имуществом в период банкротства, только с письменного разрешения финансового управляющего, которое нужно получить заранее.

Реализация активов конкурсной массы проводится через управляющего и по правилам, утвержденным судом. Если же человек во время процедуры банкротства сам продаст недвижимость, такая сделка будет признана противозаконной и недействительной.

Можно ли продать недвижимость после банкротства

Общего запрета на продажу сохраненной квартиры после банкротства нет. Стало быть, в большинстве случаев она возможна на обычных условиях и с тем же пакетом документов, что и при любой аналогичной сделке.

Тем, у кого осталась квартира с ипотекой, понадобится погасить кредит либо получить согласие банка на выбранную схему купли-продажи. Покупателю нужно объяснить историю объекта и предоставить документы, подтверждающие законность сохранения квартиры.

На практике заранее подготовленные сведения помогают решить все вопросы с банком и покупателем быстро и без осложнений.

В качестве резюме: остается жилье у должника или нет, зависит от разных факторов. Мы рекомендуем еще до начала банкротства получить индивидуальную правовую оценку. Наши юристы имеют многолетний опыт работы с недвижимостью, и помогут понять, что реально можно сохранить, а какие активы в зоне риска, нет ли проблем с предыдущими сделками – в нашей компетенции выстроить грамотный план и минимизировать риски.