

**УДК 347****Проблемы защиты прав участников общей долевой собственности в рамках процедуры банкротства****Мирзоян Роман Мамзевич**

Аспирант,  
кафедра гражданского права,  
Юго-Западный государственный университет,  
305040, Российская Федерация, Курск, ул. 50 лет Октября, 94;  
e-mail: mirzoyan\_roma\_2020@mail.ru

**Аннотация**

Научная статья посвящена проблеме защищенности прав субъектов долевой собственности при банкротстве одного из собственников. Автор рассматривает коллизии между нормами законодательства о банкротстве и положениями гражданского права в отношении долевой собственности граждан. Актуальность исследования обусловлена тем, что норма о преимущественном праве покупки не действует при реализации имущества на публичных торгах, что делает участников долевой собственности уязвимыми, их права и интересы не получают должной правовой защиты, что обуславливает необходимость переосмысления и внесения изменений в действующее законодательство и разработку новых правовых механизмов и подходов. Анализ правовой базы и правоприменительной практики, правовой позиции Конституционного суда РФ показал, что защита субъектов долевой собственности осуществляется путем применения института гражданского права о праве преимущественной покупки доли в общем имуществе. Тем не менее, выводы судов в настоящее время не закреплены на законодательном уровне, что вызывает правовую неопределённость. Автором выработаны рекомендации по решению данной правовой коллизии. Институт права преимущественного приобретения доли должника, регламентированный ГК РФ, выступает гарантом защиты интересов участников общей собственности при отчуждении одним из собственников своего имущества. Представляется целесообразным рассмотреть подход, согласно которому преимущественное право совладельцев имущества будет возникать до начала проведения торгов на основании отчета об оценке данного имущества.

**Для цитирования в научных исследованиях**

Мирзоян Р.М. Проблемы защиты прав участников общей долевой собственности в рамках процедуры банкротства // Вопросы российского и международного права. 2025. Том 15. № 3А. С. 295-305.

**Ключевые слова**

Общая долевая собственность, банкротство, конкурсная масса, право преимущественной покупки, участники общей долевой собственности, реализация имущества.

## Введение

Институт банкротства играет важную роль в механизмах рыночной экономики, способствуя устранению неплатежеспособных и неблагонадежных участников экономических отношений. По мнению С.Ю. Казаченок, в настоящее время российский правовой институт несостоятельности (банкротства) нуждается в серьезном реформировании [Казаченок, 2022, с. 126]. Это связано, в том числе, с необходимостью оперативно реагировать на изменения экономической ситуации, которые произошли в России после февраля 2022 года.

Согласно официальной информации за 2023 г. число граждан, включая индивидуальных предпринимателей, признанных банкротами в 2021 году, составило 192 795. В 2022 году эта цифра возросла на 44 % и достигла 278 059 судебных процедур по реализации имущества. В 2023 году количество случаев банкротства среди граждан увеличилось до 350 788 процедур, что на 26 % больше, чем в предыдущем году. Кроме того, стоит отметить, что количество внесудебных процедур банкротства среди граждан также ежегодно растет: в 2021 году их было 4663, в 2022 году — 7103, а в 2023 году — уже 15910 возбужденных дел [Статистический бюллетень Федресурса, [www](http://www.fedresurs.ru)].

Рассматриваемые статистические данные свидетельствуют о значительном росте процедур несостоятельности (банкротства) среди физических лиц, которые ежегодно возрастают с геометрической прогрессией. Так, за период с 2021 по 2023 год, количество граждан, признанных банкротами, увеличилось более чем вдвое. Это негативная тенденция указывает на возрастание финансовой нестабильности среди населения и приводит к предположению, что статистика банкротств физическими лицами по итогам 2024 года, вероятно, продолжит увеличиваться. Рост количества как судебных, так и внесудебных процедур банкротства подчеркивает необходимость совершенствования законодательства в этой сфере для обеспечения более эффективного и справедливого урегулирования отношений между должниками и кредиторами.

В этом контексте исследование сосредоточено на специфической проблеме реализации прав долевых собственников. В отличие от Казаченок, который рассматривает вопросы погашения требований кредиторов более абстрактно, данная работа углубляется в конкретные правовые аспекты текущей ситуации [Казаченок, 2022]. Если в исследовании Иншакова взгляды сосредоточены на системных изменениях в экономике, то здесь акцент делается на практических предложениях по доработке законодательства, например, статьи 111 Федерального закона «О несостоятельности» [Иншакова, 2019]. Скворцов О. Ю. акцентирует внимание на взаимодействии между законодательством о несостоятельности и арбитражным процессуальным законодательством, анализируя правовые механизмы и процедурные аспекты. [Скворцов, [www](http://www)]. В то время как данная статья концентрируется на защите прав долевых собственников, сталкивающихся с растущим числом банкротств физических лиц, направляя внимание к конкретным вопросам реализации преимущественных прав в рамках процедур банкротства.

Процедуры банкротства физических лиц, являющихся участниками общей долевой собственности, неизбежно затрагивают имущественные права и интересы всех совладельцев. Вопрос оптимального правового регулирования долевой собственности, обеспечивающего баланс интересов всех сторон, актуален и на сегодняшний день.

Согласно ст. 250 Гражданского кодекса РФ (далее – ГК РФ), при продаже доли в общей собственности остальные собственники обладают преимущественным правом покупки [Гражданский кодекс Российской Федерации, [www](http://www)]. Тем не менее, данное правило не применяется при реализации имущества на публичных торгах, что создаёт уязвимость для

совладельцев банкрота.

Включение доли в конкурсную массу и её последующая продажа без учёта интересов других собственников может привести к нарушению их прав. С другой стороны, игнорирование интересов кредиторов банкрота ставит под угрозу восстановление платёжеспособности должника.

Отсутствие чёткого механизма, который бы обеспечивал баланс интересов всех сторон, приводит к правовой неопределённости и к трудностям реализации данного права в реальном их воплощении. Судебная практика выработала ряд подходов для решения указанной проблемы, тем не менее, выводы судов не нашли отражение в действующем законодательстве.

В связи с тем, что положение о праве преимущественной покупки доли не реализуется в подобных ситуациях, это приводит к нарушению баланса интересов сторон. Покупатели на торгах, действуя в рамках закона, получают сомнительные гарантии отсутствия претензий со стороны остальных собственников. Совладельцы же лишаются эффективных инструментов для сохранения имущества в рамках долевой собственности.

Судебная практика, сталкиваясь с подобными коллизиями, вынуждена искать компромиссные варианты решений, балансируя между интересами сосособственников имущества и покупателей на торгах, что не всегда позволяет достичь желаемой стабильности и предсказуемости правоприменения [Иншакова, 2019, с. 184].

*Актуальность исследования* обусловлена тем, что с увеличением количества банкротств физических лиц пропорционально растёт о количество долевых собственников, лишённых своего преимущественного права покупки доли должника в случае ее реализации посредством публичных торгов, что подчеркивает необходимость пересмотра существующих норм и разработки новых правовых механизмов.

*Цель научного исследования* заключается в выявлении круга основных проблем защиты прав участников общей долевой собственности в рамках процедуры банкротства и определении путей их решения.

Для достижения указанной цели необходимо решить следующие важные задачи: изучить правовой институт права преимущественной покупки в отношении доли в общем имуществе, а также изучить действующее законодательство и судебную практику, регламентирующую процедуру банкротства и вопросы осуществления преимущественного права при отчуждении долевой собственности.

*Научная новизна* проведенного исследования заключается в комплексном анализе правового регулирования института преимущественного права покупки доли в праве общей собственности в условиях банкротства одного из сосособственников, а также в разработке предложений по совершенствованию действующего законодательства. Автором предложена новая редакция п. 7 ст. 111 Федерального закона «О несостоятельности (банкротстве)», включающая обязательное уведомление сосособственников до проведения торгов и предоставление им права приобретения доли по цене, установленной на основании независимой оценки. А также обоснована необходимость распространения преимущественного права покупки на все виды имущества, находящегося в долевой собственности.

## **Материалы и методы исследований**

В процессе исследования автор изучил научные публикации, найденные в базах данных Elibrary и КиберЛенинка по ключевым словам: «общая долевая собственность», «банкротство», «конкурсная масса», «право преимущественной покупки», «участники общей долевой собственности», «реализация имущества».

Методологическую основу данного исследования составили такие методы, как анализ, синтез, аналогия, метод правового прогнозирования, сравнительно-правовой метод, формально-юридический метод.

Так, в рамках сравнительно-правового метода в настоящем исследовании проводится сопоставление норм действующего права, а также правоприменительной практики относительно преимущественного права покупки, установление различий и выявление возможных коллизий в правоприменении. Также в работе использован системный анализ, а именно: проводится рассмотрение норм права в их взаимосвязи, выявляются несоответствия и пробелы в правовом регулировании процедуры реализации преимущественного права со стороны совладельцев имущества в ходе публичных торгов.

Применение данных методов позволило выявить коллизии в законодательстве о банкротстве и предложить рекомендации для их устранения.

### **Результаты и обсуждение**

Процедура реализации имущества должника с публичных торгов регламентирована ст. 213.2 Федерального закона «О несостоятельности (банкротстве)» от 26.10.2002 N 127-ФЗ (далее – Закон № 127-ФЗ) [5]. Цель данной процедуры – освобождение гражданина от долговых обязательств с одновременным обеспечением максимально возможного удовлетворения требований кредиторов.

В соответствии п. 1 ст. 213 Закона № 127-ФЗ финансовый управляющий разрабатывает специальное положение (далее - Положение), с помощью которого определяются сроки, и условия продажи данного имущества на публичных торгах [Федеральный закон «О несостоятельности (банкротстве)», [www](#)].

Таким образом, финансовый управляющий при разработке данного Положения должен учитывать не только интересы кредиторов, но и права третьих лиц, а именно, собственников имущества должника.

Согласно пункту 3 статьи 213.26 Закона № 127-ФЗ, продажа активов должника обычно осуществляется через проведение публичных торгов. Исключения возможны только по решению собрания кредиторов или постановлению арбитражного суда.

Вопрос о соответствии требования пункта 3 статьи 213.26 Федерального закона № 127-ФЗ с общими правилами статьи 255 Гражданского кодекса РФ, регулирующими обращение взыскания на долю должника в общем имуществе, приобретает особую важность в рамках данной процедуры.

В таких ситуациях приоритет отдается нормам законодательства о банкротстве как специального, а общие правовые нормы, урегулированные ГК РФ, применяются лишь при отсутствии специального закрепления. Аналогичной позиции при коллизии норм Закона о банкротстве и Арбитражного процессуального кодекса РФ придерживается, к примеру, О.Ю. Скворцов, отдавая предпочтение нормам Федерального закона № 127-ФЗ [Скворцов, [www](#)].

Таким образом, в рамках банкротства существуют специальные нормы регулирования, тем не менее, применение общих правил гражданского права все же возможно, но лишь в субсидиарном порядке. Это означает, что общие правовые нормы, такие как определенные в статье 255 Гражданского кодекса Российской Федерации, могут применяться исключительно в тех случаях, когда специальные нормы не предоставляют конкретных решений по вопросам обращения взыскания на долю должника-банкрота в общем имуществе.

Тем не менее, законодательство о банкротстве в качестве исключения предусматривает ряд специальных норм, устанавливающих преимущественные права на имущество несостоятельного должника для определенных категорий субъектов. Такие привилегии направлены на защиту публичных интересов и минимизацию негативных последствий банкротства для экономики и социальной сферы.

Согласно пунктам 2 и 3 статьи 179 Федерального закона № 127-ФЗ, субъекты, которые занимаются производством или переработкой сельскохозяйственной продукции на участках, смежных с землей должника, получают приоритетное право на её приобретение [Федеральный закон «О несостоятельности (банкротстве)», [www](#)].

Органы публичной власти также имеют ряд преференций при приобретении имущества банкротящихся организаций через своих уполномоченных лиц. Например, пункт 4 статьи 201 Федерального закона № 127-ФЗ предоставляет им преимущественное право на покупку имущества естественных монополий, используемого для производства или оказания товаров (работ, услуг). Данная норма предназначена для поддержания стабильного функционирования естественных монополий.

Аналогичные преференции предусмотрены и в отношении имущества стратегических предприятий, если оно предназначено для выполнения заказа в сфере государственной обороны и обеспечения государственных нужд в сфере безопасности (п. 8 ст. 195 Закона № 127-ФЗ). Предоставление публично-правовым образованиям таких преимущественных прав обусловлено необходимостью поддержания обороноспособности и национальной безопасности страны даже в условиях банкротства отдельных предприятий [Федеральный закон «О несостоятельности (банкротстве)», [www](#)].

Анализ вышеуказанных законодательных норм позволяет заключить, что предоставление преимущественных прав на имущество должника-банкрота отдельным категориям приобретателей является инструментом обеспечения баланса частных и публичных интересов. При этом, в ситуациях, затрагивающих стратегические для государства сферы или имеющих высокую социальную значимость, законодатель отдает приоритет публичному интересу, стремясь минимизировать негативные последствия банкротства для экономики, сохранить производственный потенциал страны и обеспечить национальную безопасность.

Таким образом, реализация преимущественного права в рамках банкротства законодательно регламентирована, но применяется только ограниченным кругом субъектов.

Применение данного механизма в рамках банкротства вызывает споры в юридическом сообществе и неоднозначно толкуется судами. Особенно остро эта проблема стоит при наличии кредиторов у одного из долевых собственников.

Анализ правоприменительной практики демонстрирует попытки разрешения обозначенного противоречия. Так, Верховный Суд РФ в Определении от 04.06.2020 N 306-ЭС19-22343 [Определение Верховного Суда РФ, [www](#)] разъяснил порядок реализации преимущественного права по п. 1 ст. 250 ГК РФ. Суд указал, что при возникновении коллизии интересов между кредиторами и сособственниками первоначально необходимо установить рыночную стоимость имущества на торгах. Только после этого сособственники получают право приобрести долю по цене, предложенной победителем торгов. В случае их отказа от покупки в установленный срок право приобретения переходит к победителю торгов.

Тем не менее, подобная практика не лишена недостатков. Определение цены исключительно по результатам торгов не учитывает специфику отношений долевой собственности. Совладельцы, зачастую имеющие заинтересованность в сохранении имущества

в неизменном виде, могут столкнуться с завышенной ценой, обусловленной спекулятивным интересом иных участников торгов.

Также Конституционный суд Российской Федерации (далее – КС РФ) рассмотрел дело, предметом которого стала конституционность положений пункта 1 статьи 250 ГК РФ [Постановление Конституционного Суда РФ, 2023].

Во время банкротства гражданина Т. его доля в праве собственности на дом и земельный участок была реализована на публичных торгах и приобретена гражданином С. Тем не менее, бывшая жена должника, которая также является совладельцем этой недвижимости, обратилась в суд с требованием передать ей права покупателя. В обоснование своей позиции истец сослался на статью 250 Гражданского кодекса, которая предоставляет совладельцу преимущественное право на покупку доли в общем объеме активов. Суд удовлетворил требования истца, указав, что право собственности на оспариваемое имущество принадлежит гражданину Т. в результате раздела совместно нажитого имущества в ходе бракоразводного процесса, который по времени совпал с процедурой банкротства [Постановление Конституционного Суда РФ, 2023].

Данная правовая позиция имеет важное практическое значение, поскольку раскрывает коллизионные аспекты законодательства о несостоятельности и гражданского права. Суд четко определил приоритет положений Гражданского кодекса о праве преимущественной покупки доли в общем объеме активов перед нормами законодательства о банкротстве, регулирующими продажу имущества должника с публичных аукционов.

Тем не менее, указанное решение актуализирует проблему недостаточного урегулирования вопросов, связанных с реализацией права преимущественного права на покупку доли в рамках банкротства. Этот пробел в правовом регулировании может привести к продаже имущества должника с публичных аукционов без учета интересов других совладельцев, не участвовавших в публичных торгах.

КС РФ особо подчеркнул, что эта проблема актуальна не только для супругов или бывших супругов, но и для других категорий совладельцев, включая близких родственников. КС РФ определил, что игнорирование прав собственников противоречит принципам справедливости и разумности.

В пункте 5 Постановления Конституционного Суда РФ от 16.05.2023 N 23-П суд указал, что при продаже имущества должника, находящегося в долевой собственности, на публичных торгах финансовый управляющий должен первоочередно предложить выкупить долю другим собственникам. Предложение направляется в письменном виде с предоставлением совладельцам месячного срока для принятия решения. Если собственники выражают согласие, заключается договор купли-продажи. Только при отсутствии интереса со стороны совладельцев имущество выставляется на торги для неограниченного круга лиц [Постановление Конституционного Суда РФ, 2023].

Данный механизм призван обеспечить защиту интересов совладельцев, гарантируя им приоритетное право приобретения доли и предотвращая ее отчуждение в пользу третьих лиц.

Таким образом, правовая позиция Конституционного суда РФ привела к неоднозначному толкованию его положений в судебной практике. Хотя в документе основное внимание уделяется реализации доли в общей собственности на жилые помещения и земельные участки в результате публичных торгов, арбитражные суды проявляют тенденцию к расширительному толкованию данной позиции.

Ярким примером является решение Арбитражного суда Уральского округа от 19 октября 2023 г. по делу N А60-56288/2019. Суд подтвердил право преимущественного приобретения

долей должника у участников ООО, хотя в правовом положении речь шла не о недвижимости, а о доле в уставном капитале [Постановление Арбитражного суда Уральского округа, [www](#)].

Аналогичная позиция содержится в решении Семнадцатого арбитражного апелляционного суда от 10 ноября 2023 г. по делу N А60-40885/2016. Суд распространил выводы КС РФ, изложенные в постановлении N 23-П, на нежилые здания и подтвердил необходимость соблюдения преимущественного права выкупа для участников долевой собственности [Постановление 17-го ААС, [www](#)].

Расширительное толкование Постановления № 23-П нашло свое отражение в Определении Арбитражного суда города Москвы от 9 августа 2023 года по делу № А40-143537/17-88-200 «Ф». Суд приостановил торги по продаже долей должника на земельные участки и сооружения, обязав финансового управляющего предложить их остальным совладельцам по начальной цене торгов. Интересно отметить, что в данном случае объектами выступали не только жилые помещения и земельные участки, как в Постановлении № 23-П, но также и сооружения. Апелляционная инстанция утвердила данное решение без изменений [Определение Арбитражного суда г. Москвы, [www](#)].

Таким образом, судебная практика имеет тенденцию к расширению положений Постановления Конституционного Суда РФ № 23-П от 16 мая 2023 года на все виды имущества, находящегося в общей долевой собственности. Это способствует более эффективной защите прав дольщиков при банкротстве одного из них.

Итак, 17 января 2024 года Государственная Дума Российской Федерации приняла в первом чтении законопроект N 489384-8, который вносит изменения в порядок реализации имущества должника. Важным аспектом законопроекта является попытка законодательно урегулировать отчуждение имущества должника, который является одним из совладельцев долевой собственности [Паспорт проекта Ф3 № 489384-8, [www](#)].

Законопроект N 489384-8 вводит обязательное письменное уведомление всех совладельцев о предстоящей продаже доли должника, что, по мнению автора, должно обеспечить реализацию их права, предусмотренного статьей 250 Гражданского кодекса Российской Федерации.

Законопроект также устанавливает десятидневный период для использования права преимущественной покупки, который начинается со дня подписания протокола об итогах публичных торгов. Более того, он определяет порядок установления цены покупки в зависимости от пути отчуждения имущества.

Если торги по продаже доли в праве общей собственности, будь то первоначальные или повторные, признаны несостоявшимися, а также если договор купли-продажи не был заключен по их итогам, участник долевой собственности не остается в безвыходной ситуации. Закон предоставляет ему право самостоятельно заключить договор купли-продажи в течение десяти дней с момента принятия решения о признании публичных торгов несостоявшимися.

Особая ситуация возникает, если торги проводились посредством публичного предложения, и доля в праве общей собственности не была продана даже по минимальной цене. В этом случае у участника долевой собственности также есть возможность заключить договор. Он вправе это сделать по той самой минимальной цене, по которой доля должна была быть реализована на торгах. В случаях, когда несколько собственников выражают заинтересованность, законопроект предусматривает распределение доли пропорционально их текущим долям в общей собственности. Если же все собственники отказываются от приобретения доли, она переходит к победителю аукциона.

Отметим, что предлагаемый законопроект вызывает ряд вопросов.

Предоставление права преимущественной покупки после проведения торгов создает неопределенность для потенциальных покупателей. Победитель аукциона, предложивший самую высокую цену, рискует получить отказ в приобретении актива, что ущемляет его права, поскольку потенциально снижает конкуренцию на аукционе и, как следствие, доходы от продажи объектов.

В целях оптимизации процедуры продажи доли должника представляется целесообразным рассмотреть альтернативный подход, предоставляющий совладельцам право преимущественной покупки до проведения торгов по цене, определенной на основании отчета об оценке этого имущества. Также на основании существующей правоприменительной практики, автор предлагает дополнить законопроект важной поправкой, которая усилит защиту прав собственников имущества должника. Предлагается закрепить в законодательстве преимущественное право для всех собственников имущества должника, а не ограничивать это право только совладельцами земельных участков или жилых помещений, как это указано в правовой позиции Конституционного суда РФ № 23-П от 16 мая 2023 года.

Таким образом, тенденция к увеличению процедур несостоятельности (банкротства) физических лиц возрастает с геометрической прогрессией, что позволяет предположить, что статистика банкротств физических лиц по итогам 2024 года не будет иметь положительной динамики. Рост количества как судебных, так и внесудебных процедур банкротства подчеркивает необходимость совершенствования законодательства в этой сфере для обеспечения более эффективного и справедливого урегулирования отношений между должниками и кредиторами.

Институт права преимущественной покупки в гражданском праве выступает гарантом защиты интересов участников долевой собственности при отчуждении одним из собственников своей доли. Однако применение данного института ограничено исключением, предусмотренным п. 1 ст. 250 ГК РФ: данное право не реализуется при продаже имущества на публичных торгах.

Отсутствие специальных норм, регулирующих особенности реализации доли совладельца в рамках банкротства, приводит к правовой неопределенности. В результате в случае банкротства одного из вовлеченных лиц может произойти нарушение преимущественного права на это имущество у других дольщиков.

В январе 2024 года Государственная Дума Российской Федерации приняла в первом чтении законопроект, который предполагает обязательное письменное уведомление всех собственников о продаже доли банкрота и предоставляет им право преимущественной покупки в течение десяти дней после проведения торгов.

Однако предлагаемый механизм порождает сложности в его применении. Осуществление права преимущественной покупки после торгов способствует возникновению неопределенности среди потенциальных покупателей, что может приводить к снижению конкуренции и стоимости продажи.

Для повышения эффективности процесса более разумным представляется предоставление собственникам права преимущественной покупки до проведения торгов, основываясь на независимой оценке стоимости имущества.

Такая рекомендация позволит избежать ситуаций, в которых участник торгов не может приобрести имущественные активы из-за их выкупа совладельцем на основании право преимущественной покупки. Предлагаемые изменения необходимо отразить в законопроекте № 489384-8.

На основании существующей правоприменительной практики, автор предлагает дополнить законопроект важной поправкой, которая усилит защиту прав собственников имущества должника. Предлагается закрепить в законодательстве преимущественное право для всех собственников имущества должника, а не ограничивать это право только совладельцами земельных участков или жилых помещений, как это указано в правовой позиции Конституционного суда РФ № 23-П от 16 мая 2023 года.

Таким образом, предлагаем дополнить статью 111 Федерального закона «О несостоятельности (банкротстве)» от 26.10.2002 N 127-ФЗ пунктом 7 следующего содержания:

7. На основании отчета об оценке имущества должника внешний управляющий обязан до проведения публичных торгов известить участников долевой собственности о преимущественном праве покупки доли должника в праве общей собственности в соответствии с правилами настоящей статьи.

Для реализации преимущественного права покупки доли в праве общей собственности в случае продажи указанной доли до проведения публичных торгов участник долевой собственности имеет право заключить договор купли-продажи доли по цене, которая установлена на основании отчета об оценке имущества должника в течение десяти дней с момента получения уведомления от внешнего управляющего.

Внесение данных изменений в законодательство о банкротстве положительно скажется на правоприменительной практике, снизит количество юридических споров и улучшит условия для эффективного проведения процедур банкротства.

## Заключение

Институт права преимущественного приобретения имущества должника, регламентированный ГК РФ, выступает гарантом защиты интересов участников общей собственности при отчуждении одним из собственников своей доли. Поэтому соответствующие изменения должны быть отражены в законодательстве о банкротстве. Принятый Государственной думой РФ в 1 чтении законопроект N 489384-8 направлен на совершенствование механизма реализации имущества должника с торгов. Вместе с тем, реализация данного права совладельцем после проведения публичных торгов может негативно сказаться на эффективности процедуры, а также интересах кредиторов. Представляется целесообразным рассмотреть подход, согласно которому преимущественное право совладельцев имущества будет возникать до начала проведения торгов на основании отчета об оценке данного имущества. А также следует закрепить в законодательстве преимущественное право для всех собственников имущества должника, а не ограничивать это право только совладельцами земельных участков или жилых помещений.

## Библиография

1. Казаченок, С. Ю. Правовые вопросы погашения требований конкурсных кредиторов в контексте реформирования Федерального закона «О несостоятельности (банкротстве)» // Legal Concept. 2022. Т. 21, № 1. С. 122-128.
2. Статистический бюллетень Федресурса по банкротству за 2023 год [Электронный ресурс] // Режим доступа: <https://fedresurs.ru> (дата обращения: 31.08.2024).
3. Гражданский кодекс Российской Федерации (часть первая) от 30.11.1994 № 51-ФЗ // Собрание законодательства. 1994. № 32. Ст. 3301.
4. Иншакова, А. О. Вековой поиск модели хозяйственного развития России: экономико-правовое развитие

- конкурентоспособного государства // Legal Concept. 2019. Т. 18, № 4. С. 184-187.
5. Федеральный закон от 26.10.2002 № 127-ФЗ (ред. от 08.08.2024 с изм. и доп., вступ. в силу с 01.09.2024) «О несостоятельности (банкротстве)» // Собрание законодательства РФ. 2002. № 43. Ст. 4190.
  6. Скворцов, О. Ю. Соотношение законодательства о несостоятельности (банкротстве) и Арбитражного процессуального законодательства [Электронный ресурс] // Режим доступа: <https://www.lawmix.ru/comm/3758>.
  7. Определение Судебной коллегии по экономическим спорам Верховного Суда Российской Федерации от 04.06.2020 N 306-ЭС19-22343 по делу N А65-40314/2018 [Электронный ресурс] // Режим доступа: [https://www.vsrfr.ru/stor\\_pdf\\_ec.php?id=1891816](https://www.vsrfr.ru/stor_pdf_ec.php?id=1891816) (дата обращения: 31.08.2024)
  8. Постановление Конституционного Суда РФ от 16.05.2023 N 23-П «По делу о проверке конституционности пункта 1 статьи 250 Гражданского кодекса Российской Федерации в связи с жалобой гражданина В.В. Шестакина» // Собрание законодательства РФ. 2023. № 21. Ст. 3793.
  9. Постановление Арбитражного суда Уральского округа от 19 октября 2023 г. № Ф09-4864/20 по делу № А60-56288/2019 [Электронный ресурс] // Режим доступа: <https://sudact.ru/arbitral/doc/HMIEhN4Lvp1Q> (дата обращения: 31.08.2024).
  10. Постановление Семнадцатого Арбитражного апелляционного суда от 10 ноября 2023 г. № 17АП-1716/2017(13)-АК по делу № А60-40885/2016 [Электронный ресурс] // Режим доступа: <https://sudact.ru/arbitral/doc/OHIIFntfheZC> (дата обращения: 31.08.2024)
  11. Определение Арбитражного суда города Москвы от 9 августа 2023 г. по делу № А40-143537/17-88-200 «Ф» [Электронный ресурс] // Режим доступа: <https://kad.arbitr.ru/Card/28675d36-317e-42e7-8bdc-cb547c07fb67> (дата обращения: 31.08.2024).
  12. Паспорт проекта Федерального закона N 489384-8 «О внесении изменений в Федеральный закон "О несостоятельности (банкротстве)" (в части уточнения правил продажи доли должника в общем имуществе)» [Электронный ресурс] // Режим доступа: <https://sozd.duma.gov.ru/bill/489384-8> (дата обращения: 31.08.2024).

## **Problems of Protecting the Rights of Participants in Joint Shared Ownership Within Bankruptcy Proceedings**

**Roman M. Mirzoyan**

Postgraduate Student,  
Department of Civil Law,  
Southwest State University,  
305040, 94, 50 Let Oktyabrya str., Kursk, Russian Federation;  
e-mail: [mirzoyan\\_roma\\_2020@mail.ru](mailto:mirzoyan_roma_2020@mail.ru)

### **Abstract**

This scientific article examines the problem of protecting the rights of participants in shared ownership when one of the co-owners undergoes bankruptcy. The author analyzes the conflicts between bankruptcy legislation and civil law provisions regarding shared ownership. The relevance of the study stems from the fact that the pre-emptive right to purchase does not apply during the sale of property at public auctions, leaving co-owners vulnerable and their rights inadequately protected. This necessitates a reevaluation of current legislation and the development of new legal mechanisms and approaches. An analysis of the legal framework, judicial practice, and the legal stance of the Constitutional Court of the Russian Federation reveals that the protection of shared ownership participants is currently achieved through the application of civil law provisions on the pre-emptive right to purchase a share in joint property. However, court rulings on this matter have not been codified into law, creating legal uncertainty. The author proposes recommendations for resolving this legal conflict. The institution of the pre-emptive right to acquire a debtor's share, as regulated by the Civil Code of the Russian Federation, serves as a safeguard for the interests of joint property

participants when one co-owner disposes of their property. It would be advisable to consider an approach whereby co-owners' pre-emptive rights would arise prior to the commencement of auctions, based on the property valuation report.

### For citation

Mirzoyan R.M. (2025) Problemy zashchity prav uchastnikov obshchey dolevoy sobstvennosti v ramkakh protsedury bankrotstva [Problems of Protecting the Rights of Participants in Joint Shared Ownership Within Bankruptcy Proceedings]. *Voprosy rossiiskogo i mezhdunarodnogo prava* [Matters of Russian and International Law], 15 (3A), pp. 295-305.

### Keywords

Joint shared ownership, bankruptcy, bankruptcy estate, pre-emptive right to purchase, participants in joint shared ownership, property sale.

### References

1. Kazachenok, S. Yu. Legal issues of repayment of claims of bankruptcy creditors in the context of reforming the Federal Law "On Insolvency (bankruptcy)" // Legal Concept. 2022. Vol. 21, No. 1. pp. 122-128.
2. Statistical bulletin of the Federal Bankruptcy Resource for 2023 [Electronic resource] // Access mode: <https://fedresurs.ru> (date of appeal: 08/31/2024).
3. The Civil Code of the Russian Federation (part one) dated 11/30/1994 No. 51-FZ // Collection of legislation. 1994. No. 32. St. 3301.
4. Inshakova, A. O. The age-old search for a model of economic development in Russia: economic and legal development of a competitive state // Legal Concept. 2019. Vol. 18, No. 4. pp. 184-187.
5. Federal Law No. 127-FZ of 10/26/2002 (as amended on 08.08.2024 with amendments and additions, intro. effective from 09/01/2024) "On insolvency (bankruptcy)" // Collection of legislation of the Russian Federation. 2002. No. 43. St. 4190.
6. Skvortsov, O. Yu. Correlation of legislation on insolvency (bankruptcy) and Arbitration procedural legislation [Electronic resource] // Access mode: <https://www.lawmix.ru/comm/3758>.
7. Determination of the Judicial Board for Economic Disputes of the Supreme Court of the Russian Federation dated 06/04/2020 N 306-ES19-22343 in case N A65-40314/2018 [Electronic resource] // Access mode: [https://www.vsrfr.ru/stor\\_pdf\\_ec.php?id=1891816](https://www.vsrfr.ru/stor_pdf_ec.php?id=1891816) (date of application: 08/31/2024)
8. Resolution of the Constitutional Court of the Russian Federation dated 05/16/2023 N 23-P "In the case of checking the constitutionality of paragraph 1 of Article 250 of the Civil Code of the Russian Federation in connection with the complaint of citizen V.V. Shestavin" // Collection of legislation of the Russian Federation. 2023. No. 21. St. 3793.
9. Resolution of the Arbitration Court of the Ural District dated October 19, 2023 No. F09-4864/20 in case No. A60-56288/2019 [Electronic resource] // Access mode: <https://sudact.ru/arbitral/doc/HMIExN4Lvp1Q> (date of appeal: 08/31/2024).
10. Resolution of the Seventeenth Arbitration Court of Appeal dated November 10, 2023 No. 17AP-1716/2017(13)-AK in case No. A60-40885/2016 [Electronic resource] // Access mode: <https://sudact.ru/arbitral/doc/OHILFntfheZC> (date of application: 08/31/2024)
11. Ruling of the Arbitration Court of the City of Moscow dated August 9, 2023 in case No. A40-143537/17-88-200 "F" [Electronic resource] // Access mode: <https://kad.arbitr.ru/Card/28675d36-317e-42e7-8bdc-cb547c07fb67> (date of application: 08/31/2024).
12. Passport of the draft Federal Law No. 489384-8 "On Amendments to the Federal Law "On Insolvency (Bankruptcy)" (in terms of clarifying the rules for the sale of the debtor's share in common property)" [Electronic resource] // Access mode: <https://sozd.duma.gov.ru/bill/489384-8> (date of application: 08/31/2024).