



ОБРАЩЕНИЕ ВЗЫСКАНИЯ НА ЕДИНСТВЕННОЕ ЖИЛЬЕ: В ПОИСКАХ БАЛАНСА ИНТЕРЕСОВ

Одно из дел, рассмотренных Судебной коллегией по экономическим спорам ВС РФ¹, реанимировало дискуссию о допустимости обращения взыскания на единственное жилье должника.

Действующим российским законодательством (абз. 2 ч. 1 ст. 446 ГПК РФ) установлен исполнительский иммунитет на жилое помещение или его часть, если для гражданина-должника и совместно проживающих с ним членов его семьи оно является единственным пригодным для постоянного проживания помещением. Исключение составляет имущество, являющееся предметом ипотеки.

В то же время еще в 2012 г. Конституционный Суд РФ указал, что этот иммунитет должен распространяться на жилое помещение, которое по своим объективным характеристикам (параметрам) является разумно достаточным для удовлетворения конституционно значимой потребности в жилище как необходимом средстве жизнеобеспечения, а также предписал урегулировать пределы действия исполнительского иммунитета².

В январе 2017 г. появилась информация о разработке Правительством такого законопроекта³, а в мае — о его доработке. Однако в Госдуму данный проект так и не был внесен⁴. В отсутствие законодательных изменений баланс интересов пытаются установить суды.

Стоит ли допускать обращение взыскания на единственное жилье по российскому законодательству и если да, то при соблюдении каких условий? С таким вопросом мы обратились к экспертам.

¹ См.: Определение Судебной коллегии по экономическим спорам ВС РФ от 11.10.2018 № 305-ЭС18-15724 (далее по тексту — Определение № 305-ЭС18-15724).

² Постановление КС РФ от 14.05.2012 № 11-П «По делу о проверке конституционности положения абзаца второго части первой статьи 446 Гражданского процессуального кодекса Российской Федерации в связи с жалобами граждан Ф.Х. Гумеровой и Ю.А. Шихунова» (далее по тексту — Постановление № 11-П).

³ Проект федерального закона «О внесении изменений в Гражданский процессуальный кодекс Российской Федерации, Семейный кодекс Российской Федерации и Федеральный закон „Об исполнительном производстве“». URL: <http://www.consultant.ru/law/review/2912583.html/> (дата обращения: 30.11.2018).

⁴ См.: Минюст доработал законопроект об изъятии единственного жилья у должников // ТАСС. 2017. 26 мая. URL: <https://tass.ru/obschestvo/4284923> (дата обращения: 30.11.2018).



АЛЕКСАНДРА УЛЕЗКО

старший юрист
корпоративной и
арбитражной практики
адвокатского бюро
«Качкин и Партнеры».

— Законодательно закрепить обращение взыскания на единственное жилое помещение необходимо не только в интересах кредиторов, но и для соблюдения прав должников. Крайне важно само по себе внесение определенности в данный вопрос.

Цели устранения пробела в правовом регулировании, на который указал Конституционный Суд РФ в Определении от 04.12.2003 № 456-О и Постановлении № 11-П, может служить процедура банкротства гражданина. Финансовые управляющие и отдельные кредиторы и сейчас предлагают должнику и членам его семьи приобрести под контролем суда, рассматривающего дело о банкротстве, жилое помещение исходя из социальных норм. Это позволит обратиться взыскание на дорогостоящее жилое помещение, которое перестанет быть для должника единственным. Однако, во-первых, такие попытки пока не находят поддержки в судах⁵. Во-вторых, очевидно, что не у всех кредиторов есть возможность нести дополнительные расходы и приобретать для должника жилое помещение за свой счет.

Наличие в деле о банкротстве фигуры финансового управляющего, контроль со стороны суда за формированием конкурсной массы и ряд наработанных механизмов и принципов, на которых основывается разрешение судами конфликтных ситуаций в делах о банкротстве, может позволить довольно безболезненно осуществить процедуру обращения взыскания на единственное жилое помещение должника. Назову те условия, которые могли бы приниматься во внимание судами.

1. Размер и/или стоимость жилого помещения. Может учитываться учетная норма, предусмотренная ЖК РФ. Как следует из ч. 4 ст. 50 Кодекса если обеспеченность жильем гражданина выше учетной нормы, то он не является нуждающимся в улучшении жилищных условий. Учитывая, что процедура банкротства предполагает переход должника на более скромный уровень потребления⁶, жилое помещение может продаваться, если, исходя из его рыночной стоимости, должник и члены его семьи смогут приобрести жилье, превышающее учетную норму. При этом, на мой взгляд, руководствоваться нормой предоставления было бы неправильно, поскольку вопрос обеспечения права должника на жилье не лежит в сфере компетенции кредитора, эта проблема не должна решаться за его счет. Ведь не вызывает сомнений тот факт, что возможно обращение взыскания на единственное жилое помещение, переданное в обеспечение по кредиту, предоставленному на его приобретение⁷, и это не входит в противоречие с необходимостью соблюдения конституционного права гражданина на жилье.

2. Исходя из рыночной стоимости жилого помещения и суммы, необходимой для приобретения нового жилья, на погашение требований кредиторов

⁵ См., напр.: Определение ВС РФ от 26.07.2017 № 305-ЭС17-8986.

⁶ См., напр.: постановление АС Центрального округа от 17.04.2018 по делу № А54-5206/2015.

⁷ См.: Определение КС РФ от 17.01.2012 № 13-О-О.

потенциально должно пойти не менее 5% от стоимости реализуемого имущества. Эту идею можно найти в ст. 54.1 Закона об ипотеке, которая не допускает обращения взыскания на предмет ипотеки при несоразмерности стоимости заложенного имущества и суммы неисполненного обязательства. Так можно защитить должника от реализации его единственного жилого помещения в случае, когда это не будет отвечать целям соразмерного удовлетворения требований кредиторов.

3. Продаваться жилье должно полностью. Аналогичный подход применяется в делах о банкротстве в отношении совместного имущества супругов, которое направляется на реализацию полностью, без выделения доли, а часть вырученных средств возвращается супругу⁸. Это обусловлено тем, что рыночная стоимость объекта недвижимости значительно выше стоимости доли в праве собственности на него. Кроме того, при приобретении гражданином нового жилья исходя из социальных норм должник находится в лучшем положении, чем если в его собственности остается часть жилого помещения.

4. Судом, рассматривающим дело о банкротстве, должны быть утверждены порядок приобретения финансовым управляющим и критерии нового жилого помещения с учетом соблюдения баланса интересов должника и кредиторов, мнения должника и членов его семьи.

5. Должно приниматься во внимание стремление должника погасить задолженность. **Не может защищаться судом недобросовестное поведение должника**, выражающееся в совершении действий, направленных на искусственное создание ситуации распространения на имущество, за счет которого могут и должны удовлетворяться требования кредиторов, исполнительского иммунитета. Определение № 305-ЭС18-15724 является примером пресечения судом подобных злоупотреблений. К гражданину-должнику законодателем предъявляются повышенные требования в части добросовестности⁹, а банкротство граждан является **механизмом нахождения компромисса между должником и его кредиторами, а не способом избавления от накопленных долгов**¹⁰. Поэтому право должника на жилье в ситуации, когда он им злоупотребляет, не должно защищаться. В этом случае суд с учетом необходимости соблюдения баланса интересов должника и кредиторов мог бы допускать обращение взыскания на имущество должника без выделения средств для приобретения нового жилья.

⁸ См., напр.: постановление АС Северо-Западного округа от 17.09.2018 по делу № А44-4060/2015.

⁹ См., напр.: Определение ВС РФ от 25.01.2018 № 310-ЭС17-14013 и от 28.04.2018 № 305-ЭС17-13146 (2).

¹⁰ См., напр.: постановление АС Дальневосточного округа от 16.10.2018 по делу № А73-15963/2015.