

**Управление Росреестра по Владимирской области информирует:  
«Единственное жилье и банкротство. Неприкасаемость квартиры»**

Право на жилище отнесено к основным правам человека и гражданина, которые являются неотчуждаемыми и принадлежат каждому от рождения.

На сегодняшний день, в условиях непрерывного роста количества дел о банкротстве физических лиц, разрешение вопроса о возможности и порядке обращения взыскания на единственное жилое помещение в рамках дел о банкротстве становится крайне актуальным.

По общему правилу, в случае признания гражданина несостоятельным (банкротом) и введении в отношении него процедуры реализации имущества, все его имущество, имеющееся на дату введения арбитражным судом процедуры банкротства и выявленное в ходе ее проведения, подлежит реализации.

Вместе с тем, одной из гарантий права на жилище и недопустимости его произвольного лишения является исполнительский иммунитет, установленный абзацем 2 пункта 1 статьи 446 Гражданского процессуального кодекса Российской Федерации (далее – «ГПК РФ»).

Данная норма не допускает обращение взыскания на жилое помещение (его части), если для гражданина-должника и членов его семьи, совместно проживающих в принадлежащем помещении, оно является единственным пригодным для постоянного проживания помещением и если оно не является предметом ипотеки и на него в соответствии с законодательством об ипотеке не может быть обращено взыскание. То есть, в случае признания гражданина несостоятельным (банкротом) такое единственное жилье исключается из конкурсной массы и не подлежит реализации.

Исходя из буквального толкования абзаца 2 пункта 1 статьи 446 ГПК РФ, исполнительский иммунитет в отношении единственного жилья должника - гражданина носит безусловный характер за исключением случаев, когда жилое помещение является предметом ипотеки.

Такое жилье, даже если для гражданина-должника и членов его семьи, совместно проживающих в принадлежащем помещении, оно является единственным пригодным для постоянного проживания помещением, подлежит реализации. Таким образом, такого рода имущество должника не защищено исполнительским иммунитетом и включается в конкурсную массу.

На сегодняшний день исполнительский иммунитет в отношении единственного жилья гражданина – должника не является абсолютным.

В 2012 году Конституционный суд Российской Федерации в постановлении от 14 мая 2012 года № 11-П указал, что положение абзаца 2 части 1 статьи 446 ГПК РФ не содержит конкретных критериев для определения разумного и достаточного уровня обеспеченности жильем. Это не позволяет обратить взыскание по исполнительным

документам на такие жилые помещения, размеры которых могут значительно превышать средние показатели, а стоимость может быть достаточной для удовлетворения имущественных притязаний взыскателя без ущерба для существа конституционного права на жилище гражданина-должника и членов его семьи.

Конституционный Суд РФ, обозначив соответствующую проблему в приведенном постановлении, указал, что исполнительский иммунитет нацелен на сохранение для граждан жилищных условий, которые признаются приемлемыми в конкретной социально-экономической ситуации на том или ином этапе развития общества и государства, а не на безусловное сохранение права собственности гражданина на любое принадлежащее ему единственное жилое помещение в ущерб правам его кредиторов.

Таким образом, исполнительский иммунитет в отношении единственного жилья - должника предназначен не для того, чтобы в любом случае сохранить за гражданином-должником принадлежащее ему на праве собственности жилое помещение, а для того, чтобы, не допуская нарушения самого существа конституционного права на жилище и умаления человеческого достоинства, гарантировать гражданину-должнику и членам его семьи уровень обеспеченности жильем, необходимый для нормального существования.

Между тем, несмотря на то, что указанная проблема неоднократно была предметом рассмотрения Конституционного Суда РФ, какие-либо изменения в ст. 446 ГПК РФ внесены не были. Пределы действия имущественного (исполнительского) иммунитета применительно к единственному жилому помещению не были определены.

В обычном исполнительном производстве суды не склонны отступать от буквы закона, предусматривающего исполнительский иммунитет в отношении единственного жилья должника и регулярно отказывают в исключении из конкурсной массы единственного жилья должника, когда считают его чрезмерным «для удовлетворения разумной потребности».

Вопрос о том, можно ли что-то сделать с единственным жильем должника, обсуждается достаточно давно. Несколько лет назад Минюст уже выносил на общественное обсуждение соответствующую инициативу. Однако критика была настолько громкой, что проект отправили на доработку, плавно перешедшую в лежание под сукном.

В поисках выхода кредиторами была реализована схема, по которой для должника покупается небольшая квартира в точном соответствии с социальными нормами; формально получается, что имеющаяся у должника квартира уже перестает быть единственной.

При этом Верховный суд Российской Федерации защитил должников от принудительного переезда из единственного жилья в апартаменты поскромнее. В конкретном деле он принял решение в пользу должника в отношении которого своим решением кредиторы реализовали единственное жилье должника общей площадью 40,3 кв. м, предоставив взамен квартиру площадью 19,8 кв. м. Таким образом, кредиторы «обошли» законодательный запрет на реализацию единственного жилья должника, установленный статьей 446 ГПК РФ.

Такая практика достаточно распространена и, по сути, лишает должников их привычного единственного жилья. Это создавало некую неопределенность, которая не позволяла прогнозировать исход дела, так как вопрос о достаточности жилья для должника и членов его семьи оставался на усмотрение суда. В рассматриваемом споре, вопреки сложившейся судебной практике, суд первой инстанции все-таки встал

на сторону должника.

Суд первой инстанции в своем решении исходил из того, что решение собрания кредиторов не соответствует положениям закона о банкротстве, нарушает баланс интересов кредиторов и должника, поскольку спорное жилое помещение «роскошным жильем» не является, предлагаемое к предоставлению должнику жилое помещение расположено в ином районе, финансовый управляющий не обладает полномочиями по приобретению для должника жилого помещения.

Однако апелляция и кассация не согласились с первой инстанцией и поддержали кредиторов, особо указав на то, что в своей квартире должник не живет, места своего фактического проживания не раскрывает, в браке не состоит, нетрудоспособных детей на иждивении не имеет. В итоге кассация решила, что в результате продажи принадлежащей должнику квартиры будут хотя бы частично погашены требования кредиторов должника, при этом должнику передается квартира, пригодная для использования в качестве жилого помещения. То есть своя правда у кредиторов есть.

Между тем, в данном конкретном случае, Верховный суд России посчитал, что такое жилье не роскошь и поддержал должника.

Решение ВС РФ, оставившее в силе определение суда первой инстанции, устраняет правовую неопределенность в толковании норм об исполнительском иммунитете в отношении единственного жилья.

*Заместитель начальника отдела правового обеспечения,  
по контролю (надзору) в сфере саморегулируемых организаций  
Воробьев Роман Юрьевич*

---

## **О Росреестре**

Федеральная служба государственной регистрации, кадастра и картографии (Росреестр) является федеральным органом исполнительной власти, осуществляющим функции по государственной регистрации прав на недвижимое имущество и сделок с ним, по оказанию государственных услуг в сфере ведения государственного кадастра недвижимости, проведению государственного кадастрового учета недвижимого имущества, землеустройства, государственного мониторинга земель, навигационного обеспечения транспортного комплекса, а также функции по государственной кадастровой оценке, федеральному государственному надзору в области геодезии и картографии, государственному земельному надзору, надзору за деятельностью саморегулируемых организаций оценщиков, контролю деятельности саморегулируемых организаций арбитражных управляющих. Подведомственными учреждениями Росреестра являются ФГБУ «ФКП Росреестра» и ФГБУ «Центр геодезии, картографии и ИПД». В ведении Росреестра находится ФГУП «Ростехинвентаризация – Федеральное БТИ». Распоряжением Правительства Российской Федерации от 22.01.2020 № 55-р 22 января 2020 года руководителем Росреестра назначен О.А. Скуфинский.

## **Контакты для СМИ**

Управление Росреестра по Владимирской области  
г. Владимир, ул. Офицерская, д. 33-а  
Отдел организации, мониторинга и контроля  
(4922) 45-08-26