



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. Шикунова» (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).



по иску Петухова против Акопяна). Это возможный путь решения проблемы, но плохо, что он ведет к коммунальным квартирам. В XXI в. каждый человек должен иметь индивидуальное жилье, из которого нельзя выселить, если его площадь не выше минимально необходимой площади для жизни.

Жилье — это актив, который может приносить доход не только в результате его продажи, но и с помощью сдачи его в аренду. Может, есть смысл предусмотреть право судебного исполнителя сдавать единственное жилье должника, значительно превышающее нормы жилплощади, в аренду на период обращения взыскания на эту вещь, так как период продажи может занимать длительное время. При заключении договора аренды судебный исполнитель будет действовать как законный представитель должника, а денежные средства от аренды перечислять кредитору. Ставки арендной платы можно определять на основе среднерыночных. Фантазийный вариант со сдачей большого единственного жилья должника в аренду проще воплотить на практике при наличии частных судебных исполнителей, для которых исполнение судебных решений является их сферой оказания услуг. Очевидно, что государственная служба судебных исполнителей вряд ли готова взять на себя такую экзотическую форму извлечения денег из актива должника, как сдача имущества в аренду.

Угроза сдачи имущества в аренду судебным исполнителем или продажа этого имущества и покупка взамен минимального по площади жилья может стимулировать должника исполнить судебный акт добровольно, например путем получения кредита с целью рассчитаться с кредиторами.

В любом случае ситуация с обращением взыскания на единственное жилье в российском праве требует изменения.

— Возможность обращения взыскания на единственное жилье, не являющееся предметом ипотеки, не просто допустима, но и в определенных случаях необходима в качестве меры, гарантирующей защиту права собственности и свободы экономической деятельности, с одной стороны, и обеспечение важнейшего права гражданина на жилище, имеющего глубокое социальное содержание, — с другой.

На протяжении десятилетий существования российского процессуального законодательства данная категория имущества традиционно считалась неприкасаемой — видимо, в силу весьма скромных стандартов жилья дорыночной эпохи и отсутствия каких-либо предпосылок для появления в частной собственности жилых объектов, явно превышающих средние потребности. И хотя ситуация давно изменилась, до настоящего времени неприкосновенность этого вида имущества сохраняется. И это притом что Конституционный Суд РФ, начиная с Определения от 04.12.2003 № 456-О и заканчивая Постановлением № 11-П, обязывал законодателя урегулировать условия и порядок ограничения иммунитета единственного жилья.



ЮЛИЯ ЛИТОВЦЕВА

партнер, руководитель практики банкротства и антикризисной защиты бизнеса компании «Пепеляев Групп», кандидат юридических наук

Лишь спустя четыре года после констатации высшим судом возможности ограничения пределов имущественного иммунитета единственного жилого помещения и недопустимости его распространения на жилое помещение, явно превышающее по своим характеристикам уровень, достаточный для обеспечения разумной потребности в жилище, появился подготовленный Минюстом законопроект, допускающий обращение взыскания на единственное жилье, уточненный вариант которого был направлен в Минэкономразвития России 18 ноября 2018 г.

Дополнение ГПК РФ и Закона о банкротстве нормами, регламентирующими порядок и условия обращения взыскания на единственное жилье, настоятельно необходимо в силу ряда причин.

На сегодняшний день статистика демонстрирует крайне низкий уровень исполнения судебных решений и удовлетворения требований кредиторов в делах о банкротстве граждан (соответственно 6,53 и 5,5% в 2017 г.). В то же время часть должников-граждан имеет в собственности жилье, превышающее по своим параметрам разумные потребности. Кроме того, многие из состоятельных граждан не без оснований до настоящего времени убеждены в том, что можно вывести любые активы, сохранив за собой без какого-либо риска в качестве единственного жилья хоть виллу, хоть дворец. Безусловно, это порочная с точки зрения баланса интересов должника и кредиторов практика. Подобный подход до сих пор, за исключением единичных судебных актов, поддерживался судами, что способствовало росту числа злоупотреблений должников и совершенно необоснованно ограничивало конституционное право на судебную защиту.

Однако нельзя допустить, чтобы стремление кредиторов удовлетворить свои интересы за счет единственного жилья должников привело к снижению гарантий прав последних на жизнь в достойных условиях и нарушению прав незащищенных членов семьи ответчика.

Законодателю необходимо установить четкие критерии жилья, на которое может быть обращено взыскание, и сформулировать условия применения этого жесткого и болезненного инструмента судебной защиты взыскателей. Также необходимо обеспечить возможность дифференцированного подхода суда к оценке возникающих жизненных ситуаций.

На мой взгляд, при оценке имеющегося у должника единственного жилья целесообразно принимать во внимание не минимальные региональные учетные нормы или нормы предоставления площади жилого помещения, а некий единый для всех субъектов стандарт, обеспечивающий достойный уровень проживания. В ином случае, исходя из региональных критериев, должник и члены его семьи, проживающие, например, в столице, оказались бы в более благоприятном положении, а соответственно, его кредиторы — в худшей ситуации по сравнению со сторонами аналогичных правоотношений в иных регионах. Привязка к какой-либо стоимости жилья, как это предусмотрено законодательством отдельных штатов США, вряд ли целесообразна ввиду существенного различия стоимости



жилья в различных регионах и его поступательного увеличения или колебания.

Представляется, что происхождение единственного жилья должника применительно к источнику средств его приобретения не должно иметь какого-либо значения с точки зрения возможности обращения на него взыскания. В связи с этим вызывает сомнения предложенный в доработанном законопроекте Минюста России подход, допускающий обращение взыскания на жилище, приобретенное должником с использованием средств кредиторов при наличии задолженности перед ними. Единственное жилище может быть получено по наследству или приобретено в собственность до возникновения непогашенных обязательств перед взыскателями. Но защита такого жилья от взыскания безотносительно к его параметрам была бы абсолютно несправедливой и нарушала бы баланс интересов должника и взыскателя.

С точки зрения процессуальной формы на данном этапе было бы верным допускать обращение взыскания на единственное жилье только в рамках дела о банкротстве должника, поскольку действующая система исполнительного производства без серьезного реформирования неспособна обеспечить реализацию необходимых процедур. Тем не менее нет никаких иных принципиальных препятствий для обращения взыскания в будущем и в ординарном процессе принудительного взыскания, например, в ситуации единственного взыскателя.

Очевидно, что в связи с необходимостью учета интересов незащищенных членов семьи должника (в частности, привлечение органов опеки и попечительства) и технической сложностью процедуры обращения взыскания на единственное жилье (подбор и финансирование покупки иного жилья, расчеты, принудительное выселение) законодателю не удастся предложить простой и быстрый для исполнения на практике вариант регулирования. Тем важнее не допустить неоправданного усложнения процедуры и возможности ее искусственного затягивания.

Полагаю, что рассматриваемый механизм удовлетворения требований будет представлять интерес скорее для крупных кредиторов, располагающих возможностью предоставить заем на приобретение другого жилья для должника. Но учитывая, что во многих случаях в основе дел о банкротстве граждан лежат неисполненные обязательства перед банками, такого рода кредиторы при наличии перспектив погашения за счет реализации единственного жилья должника существенной части требований смогут воспользоваться данной процедурой.