

*Коваль К.К.,  
Студентка  
4 курс, Юридический институт  
Белгородский государственный национальный  
исследовательский университет  
Россия, г. Белгород*

**К ВОПРОСУ О ИЗЪЯТИИ «РОСКОШНОГО» ЖИЛОГО  
ПОМЕЩЕНИЯ У ГРАЖДАНИНА, ПРИЗНАННОГО  
НЕСОСТОЯТЕЛЬНЫМ (БАНКРОТОМ)**

***Аннотация:** Статья посвящена изучению судебной практики в области жилищного, предпринимательского права. В исследовании мы поднимем вопрос о возможности изъятия у гражданина единственного жилого помещения, принадлежащего ему на праве собственности, в целях погашения требований кредиторов за счет его реализации, при условии, что такое помещение является «роскошным» и, очевидно, с избытком покрывает потребности гражданина в жилище.*

***Ключевые слова:** банкротство, жилищное право, жилое помещение, требования кредиторов, конкурсная масса.*

***Annotation:** The article is devoted to the study of judicial practice in the field of housing and business law. In the study, we will raise the question of the possibility of seizure from a citizen of the only dwelling that belongs to him on the right of ownership in order to pay off the claims of creditors through its sale, provided that such a premise is "luxurious" and, obviously, more than covers the needs of the citizen for dwelling.*

***Key words:** bankruptcy, housing law, residential premises, creditors' claims, bankruptcy estate.*

К написанию данной статьи нас подтолкнуло обнаруженное при анализе судебной практики по делам о несостоятельности (банкротстве) Определение судебной коллегии по экономическим спорам Верховного суда Российской Федерации от 28.01.2021 г. по делу А50-34786/2017 (309-ЭС20-15448)<sup>1</sup>. В данном определении Верховным судом был поднят и детально исследован достаточно сложный и интересный вопрос. А именно: возможно ли изъять у гражданина единственное жилое помещение, принадлежащее ему на праве собственности, в целях погашения требований кредиторов за счет его реализации, при условии, что такое помещение является «роскошным» и, очевидно, с избытком покрывает потребности гражданина в жилище?

Начать исследование данного вопроса мы полагаем необходимым с изучения нормативно-правовой базы, которая регулирует вопросы обращения взыскания (в т.ч. в делах о несостоятельности (банкротстве)) на жилое помещение, принадлежащее должнику – физическому лицу.

В Российском процессуальном законодательстве для единственного жилья должника устанавливается особый правовой статус – т.н. «исполнительский иммунитет». Так в соответствии с положениями пункта 1 статьи 446 Гражданского процессуального кодекса Российской Федерации взыскание не может быть обращено 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<sup>2</sup>.

Следует отметить, что установление исполнительского иммунитета, по всей видимости, является отражением в законодательстве установленного в статье 40 Конституции Российской Федерации права на жилище. Кроме того, исполнительский иммунитет отчасти следует из положений статьи 35

---

<sup>1</sup> Определение Судебной коллегии по экономическим спорам Верховного суда РФ от 28.01.2021 г. № 309-ЭС20-15448 по делу № А50-34786/2017 // URL: <http://www.garant.ru/products/ipo/prime/doc/400186396/> (дата обращения 21.03.2021 г.).

<sup>2</sup> Гражданский процессуальный кодекс Российской Федерации от 14.11.2002 № 138-ФЗ // «Собрание законодательства РФ», 18.11.2002, № 46, ст. 4532

Конституции РФ, которая гарантирует право частной собственности в России<sup>3</sup>.

Если же говорить о исключениях из «правила исполнительского иммунитета», то к нему относятся те жилые помещения, что являются предметом залога. В отечественной юридической науке отмечается, что ипотека (залог недвижимости), как способ обеспечения исполнения обязательств, является уникальным. Так для этого в законодательстве устанавливается специальная процедура, должны быть определены: размер задолженности, допущенная должником просрочка исполнения обязательств, обеспеченного залогом. Порядок обращения взыскания на такое имущество также особо регламентируется<sup>4</sup>. Но вопросы обращения взыскания на недвижимость, являющуюся предметом залога, не являются темой нашего исследования. Потому перейдем к следующей части нашего исследования.

Поскольку вопросы изъятия жилого помещения исследуется нами под призмой банкротства физических лиц, то следует сделать оговорку о том, что особенности реализации имущества должника – физического лица, которая по своей сути является особым порядком обращения взыскания на все имущество должника, установлены в статье 213.25 ФЗ «О несостоятельности (банкротстве)»<sup>5</sup>. Пункт 1 названной статьи устанавливает, что в ходе реализации имущества гражданина все его имущество, приобретенное на дату вынесения арбитражным судом решения о признании гражданина банкротом и введения в отношении него процедуры реализации имущества, включается в конкурсную массу.

---

<sup>3</sup> Конституция Российской Федерации. Принята всенародным голосованием 12 декабря 1993 (с учетом поправок, внесенных Законами Российской Федерации о поправках к Конституции Российской Федерации от 30.12.2008 № 6-ФКЗ, от 30.12.2008 № 7-ФКЗ, от 05.02.2014 № 2-ФКЗ, от 21.07.2014 № 11-ФКЗ) // Российская газета. – 25.12.1993. – № 237.

<sup>4</sup> Пластинина, Н. Банк и ипотечный заемщик: мир, дружба и... дамоклов меч? / Н. Пластинина // Жилищное право. - 2015. - №10. - С. 39-49.

<sup>5</sup> Федеральный закон «О несостоятельности (банкротстве)» от 26.10.2002 № 127-ФЗ (ред. от 24.04.2020) // Собрание законодательства РФ. 2002. № 43. Ст. 4190.

Исключением из этого правила является имущество, указанное в пункте 3 статьи 213.25 ФЗ «О несостоятельности (банкротстве)». Таким имуществом является то, на что в соответствии с положениями Гражданского процессуального законодательства не может быть обращено взыскание, о котором мы говорили выше.

На данном этапе можно сделать вывод, что российское законодательство в настоящее время не предусматривает каких-либо особенностей определения «достаточности» площади и(или) иных характеристик жилого помещения должника для удовлетворения его потребности в жилище и, соответственно, обеспечения его конституционного права на жилище, как не устанавливаются никакие критерии «роскошности» жилого помещения. Немаловажно отметить и то, что в названном нами в начале Определении СК по экономическим спорам ВС РФ делается аналогичный вывод, однако о сущности и значении данного вывода в исследуемом нами вопросе будет сказано ниже.

Теперь, когда нами заданы «начальные условия задачи», мы полагаем возможным перейти непосредственно к главной проблеме нашего исследования. В последние 20-30 лет общественная и экономическая жизнь в России, ввиду известным политическим событиям, претерпела значительные изменения. Граждане получили широкие возможности по накоплению в своих руках имущества, в том числе – жилых помещений, имущественных прав, в том числе корпоративных. Все это привело к значительному социальному расслоению российского общества. Эти процессы породили в том числе и механизм признания лица несостоятельным (банкротом), поскольку наличие широких возможностей для осуществления предпринимательской деятельности, которая по своей сути является рискованной, неизбежно порождает тех, кого постигла неудача в развитии своего дела. В отечественной юридической науке часто отмечается, что любое современное государство нацелено на обеспечение стабильного роста экономики, что, в свою очередь,

требует непрерывного развития норм права, регулирующих вопросы несостоятельности (банкротства)<sup>6</sup>.

Закономерным итогом всех этих изменений в законодательстве стал введенный относительно недавно механизм признания физического лица несостоятельным (банкротом). При этом очевидным будет то, что все должники имеют в собственности очень разные по своему объему комплексы имущества и имущественных прав. Здесь и начала проявляться проблема, которая исследуется нами. У некоторых должников единственным имуществом было жилое помещение, которое по своим характеристикам очевидно являлось избыточным для удовлетворения потребности гражданина в жилище. При этом у такого имущества был исполнительский иммунитет. Изъять его в интересах кредиторов было нельзя. Что, в свою очередь, порождало нарушение жилищных прав кредиторов, которые не могли получить от должника то, что полагалось им в процедуре банкротства.

Несмотря на то, что как мы отметили выше, правовое регулирование этого вопроса не содержит в себе норм права, которые бы устанавливали критерии «достаточности» или «роскошности» жилого помещения, судебная практика в данном вопросе идет по несколько другому пути.

Начиная говорить о казусе, которому посвящено исследуемое нами определение ВС РФ следует особо отметить то, что возникшая в том обособленном споре ситуация является уникальной для российской судебной практики. Итак, должником несколько лет назад было приобретено две смежных квартиры в одном многоквартирном доме. При этом в одной из них был зарегистрирован по месту жительства он сам и его несовершеннолетний сын, супруга должника и несовершеннолетняя дочь были зарегистрированы в ином жилом помещении. На момент начала дела о банкротстве должника в указанных жилых помещениях велись строительные работы, направленные на

---

<sup>6</sup> Усольцева Н.В. Формирование и состав конкурсной массы // Российский внешнеэкономический вестник. 2007. №4.

их объединение путем переустройства и перепланировки, а все необходимые разрешения на переустройство и перепланировку были получены после возбуждения производства по делу.

Таким образом, судам в данном споре, с одной стороны, было необходимо решить вопрос о том, можно ли признать данное жилое помещение «роскошным» и ввиду того, что оно избыточно для удовлетворения потребности должника в жилье – включить его в конкурсную массу для дальнейшей реализации, а с другой, необходимо было разобраться с тем, что хотя фактически две спорные квартиры были объединены должником в единый объект до начала дела о банкротстве, формально на момент возбуждения производства по делу они являлись двумя отдельными жилыми помещениями.

Из двух поставленных вопросов нас более всего интересует первый, поскольку именно он и является основной темой нашего исследования. Но, вместе с тем, мы полагаем, что второй вопрос также является важным, поскольку вопрос о разделении одного объекта недвижимости на два меньших потенциально может нарушать права и законные интересы должника.

Однако, по нашему мнению, ключевым как в первом, так и во втором вопросе будет то, каким образом законодателю необходимо обеспечить баланс между интересами кредиторов в деле о несостоятельности и правом должника на жилище, гарантированным Конституцией.

На наш взгляд, адекватного ответа на этот вопрос в современном российском законодательстве нет. И это можно считать пробелом в правовом регулировании. Ведь несомненно то, что необходимо, с одной стороны, обеспечить защиту права на жилище, а с другой, гарантировать защиту прав кредиторов от злоупотреблений со стороны должника.

К аналогичному выводу приходит и Верховный суд. Так суд указывает: «Механизм обращения взыскания на единственное жилье должника, не отвечающего критериям разумности, законодателем на данный момент не

разработан, соответствующие изменения в положения статьи 446 Гражданского процессуального кодекса Российской Федерации не внесены, новое регулирование федеральным законодателем не установлено, правила обмена роскошного жилья на необходимое не выработаны, критерии определения последнего не закреплены.

Таким образом, в настоящее время гражданин – должник вправе сохранить за собой как минимум одно находящееся в его собственности помещение, которое может быть использовано для проживания».

Из изложенной выше позиции Верховного суда следует, что изъятие у должника единственного «роскошного» жилого помещения является незаконным до того момента, когда в законодательстве не будет выработан механизм такого обмена.

Интересно отметить, что в праве других стран подходы к вопросу исполнительского иммунитета весьма различны. Отечественные исследователи в основном выделяют следующие:

- отсутствие правового регулирования вопросов обращения взыскания на единственное жилое помещение (Великобритания, Франция);
- запрет обращения взыскания на единственное жилое помещение, с исключениями (Беларусь, Швеция);
- установленная в законодательстве возможность обращения взыскания на единственное жилое помещение, при условии предоставления должнику другого жилого помещения (Австрия, Германия);
- возможность обращения взыскания на часть единственного жилого помещения, если она эта часть может быть выделена в натуре (Болгария)<sup>7</sup>.

Рассмотрев первый аспект темы исследования и сделав вывод, который заключается в том, что в настоящее время в России изъятие у должника

---

<sup>7</sup> Обращение взыскания по исполнительным документам на единственное жилое помещение в современном международном и зарубежном праве и судебной практике конституционного контроля // Зарубежная практика конституционного контроля. Вып. 189. - СПб.: Конституционный Суд Российской Федерации, 2012. - С. 7-9.

единственного жилого помещения невозможно ни при каких обстоятельствах в силу того, что такое помещение будет иметь безусловный исполнительский иммунитет, перейдем ко второму аспекту нашей темы. Здесь мы скажем несколько слов о возможных способах «обхода» положений о исполнительском иммунитете при не добросовестных действиях со стороны должника и, соответственно, попробуем вывести некоторые приемы и способы искусственного создания исполнительского иммунитета, которыми может воспользоваться должник.

Применительно к исследуемому нами спору можно выделить следующий способ искусственного создания исполнительского иммунитета - объединение двух смежных жилых помещений, принадлежащих должнику в одно большее, после чего обратиться на часть такого помещения взыскание будет невозможно, поскольку формально это будет являться одним объектом недвижимости, попадающим под исполнительский иммунитет.

Относительно данного способа создания исполнительского иммунитета следует отметить то, что Верховный суд делает следующий вывод: «Второй вопрос, стоящий перед судами в настоящем обособленном споре, заключался в допустимости разделения принадлежащего должнику помещения на две квартиры и продажи одной из них. ... В такой ситуации ключевое значение для решения вопроса о допустимости продажи одной из квартир имеет, во-первых, добросовестность должника при осуществлении действий по их объединению, во-вторых, оценка потенциально необходимых затрат для фактического разделения помещений на две функционально обособленные квартиры (установка перегородок, отдельные входы, оборудование в каждой квартире кухонь, санузлов и т.п.) на предмет их соразмерности потенциальной выгоде для конкурсной массы в случае продажи одной из квартир».

Верховный суд обращает внимание еще на одно немаловажное обстоятельство дела, которое является ключевым в вопросе добросовестности



действий должника, и делает следующий вывод: «В случае если до возбуждения дела о банкротстве квартиры действительно представляли собой два обособленных (юридически и функционально) объекта недвижимости, действия должника по осуществлению перепланировки и инициированию ремонта для их объединения в связи с угрозой обращения взыскания на одну из квартир могут быть квалифицированы как недобросовестные.

Вместе с тем не исключено, что фактическое объединение квартир произошло значительно раньше возбуждения дела о банкротстве, и запоздалые действия должника, направленные на оформление перепланировки, связаны с внесением ясности в уже существующий статус имущества для проведения банкротных процедур. В таком случае следует признать, что поведение должника являлось, скорее, неосмотрительным (неразумным), чем недобросовестным. Однако в таком случае следует выяснить причины длительности ремонтных работ, производимых вплоть до рассмотрения настоящего спора, учитывая дату приобретения квартир и необходимость, в связи с этим, продолжительного проживания в другом помещении».

Из этого следует, что на практике при решении подобных казусов следует рассматривать их с позиции добросовестности действий должника и разумности разделения объединенных жилых помещений в том случае, если действия должника являлись недобросовестными. При этом для оценки добросовестности действий должника необходимо выяснить то, на что были направлены его действия. Ведь в ситуации, когда объединение помещений произошло до того, как должник понял, что в отношении него будет возбуждена процедуры банкротства и, соответственно, возможно изъятие его имущества говорить о из принудительном разделении объединенного помещения на два отдельных маловероятно будет правильным и соответствующим закону.

Но когда действия должника очевидно направлены на создание исполнительского иммунитета, например – начало процедуры перепланировки и переоборудования после того, как очевидной стала возможность его банкротства, либо в суд подано заявление о признании его несостоятельным, с высокой вероятностью свидетельствует о недобросовестности должника и направленности его действий именно на создание исполнительского иммунитета, а не на реальное объединение жилых помещений в целях улучшения их потребительских качеств.

В то же время возможна и несколько иная ситуация. Так, в рассматриваемом нами деле фактическое объединение квартир произошло до того, как было возбуждено дело о банкротстве, но необходимые действия для узаконения переустройства и перепланировки своего жилого помещения должник предпринял уже после возбуждения дела о банкротстве. И в этом случае действия должника скорее всего должны быть признаны добросовестными, поскольку они не были направлены на причинение ущерба имущественным интересам кредиторов.

Мы также считаем необходимым отметить то, что относительно недавно в Государственную Думу вносился законопроект, предлагающий установить возможность обращения взыскания на единственное жилое помещение при условии, что за счет его стоимости возможно приобрести для должника и членов иное жилое помещение в границах того же населенного пункта в соответствии с нормами предоставления жилья на каждого члена семьи<sup>8</sup>. Однако статуса закона данный законопроект так и не приобрел.

Исследователями отмечается, что причиной тому стало то, что данное изменение положений о исполнительском иммунитете создает повышенный риск нарушения жилищных прав должников. Так, в данном законопроекте

---

<sup>8</sup> Проект Федерального закона Федерального закона № 175340-6 «О внесении изменений в статью 446 Гражданского процессуального кодекса Российской Федерации» [Электронный ресурс] : (внесён депутатами Государственной Думы ФС РФ Г.П. Хованской, Т.Н. Москальковой). - Доступ из справ.-правовой системы «КонсультантПлюс».

обращение взыскания на единственное жилое помещение допускается в общем порядке, в отсутствие соответствующего решения суда, как это сделано в настоящее время в отношении ипотечной недвижимости. Кроме того, данный законопроект не предусматривает того, что обращение взыскания будет возможно именно на «роскошные» жилые помещения и фактически делает возможным изъятие любого жилья, пусть оно и совсем немного превышает установленные нормы предоставления площади жилого помещения<sup>9</sup>.

И последнее, о чем бы мы хотела сказать – это проблема существования в настоящее время иных видов помещений, фактически используемых гражданами для постоянного проживания. К таким помещениям в первую очередь относятся так называемые апартаменты. С точки зрения законодательства они не являются жилым помещением, а потому вокруг них возникает целый ряд вопросов, связанных с их спорным правовым статусом. Но нам эта проблема, в первую очередь, интересна с той стороны, что на такие помещения может быть обращено взыскание, даже если у их собственника больше нет в собственности никакого объекта недвижимости, пригодного для постоянного проживания, поскольку на апартаменты по смыслу закона не распространяется исполнительский иммунитет. На данную проблему также указывают и другие исследователи. Так например предлагается признать апартаменты одним из видов жилого помещения, фактически уравнивая их в правовом статусе с квартирой<sup>10</sup>.

Подводя итог нашего исследования, следует еще раз повторить некоторые ключевые выводы.

Первое – то, что в настоящее время в российском законодательстве отсутствуют критерии, руководствуясь которыми можно признать

---

<sup>9</sup> Колбина Вероника Андреевна, Невзгодина Елена Львовна Обращение взыскания на единственное жильё гражданина при банкротстве // Вестник ОмГУ. Серия. Право. 2020. №1. С. 72-73.

<sup>10</sup> Цуканова Е.Ю., Придатко Е.А. К вопросу правового статуса апартаментов как объекта недвижимости // НОМОТНЕТКА: Философия. Социология. Право. 2017. №24 (273).

единственное жилое помещение должника «роскошным» и избыточным для удовлетворения его потребности в жилище, критерии, на основании которых можно будет не применять к таким помещениям режим исполнительского иммунитета. Как отсутствует и механизм реализации единственного «роскошного» жилого помещения должника в целях пополнения конкурсной массы.

Следовательно все действия кредиторов и судов, направленные на включение такого имущества в конкурсную массу и его последующая реализация являются незаконными. Однако мы полагаем, что российскому законодателю необходимо более тщательно проработать данную проблему, поскольку в судебной практике регулярно возникают подобные вопросы, а ответа на них в законодательстве нет.

Второе, о чем следует сказать отдельно – то, что в настоящее время достаточно остро стоит проблема искусственного создания должниками исполнительского иммунитета в отношении своего имущества. При этом необходимо не только разработать систему мер, которая позволит успешно бороться с недобросовестными действиями должников и обращаться взыскание на имущество, которое было неправомерно исключено из конкурсной массы таким способом, но и гарантировать права тех должников, которые создало исполнительский иммунитет неумышленно. Но куда более важным является то, что при решении данного вопроса нельзя нарушать установленные Конституцией гарантии права собственности и права на жилище.

Таким образом, в настоящее время российское законодательство о несостоятельности (банкротстве) требует некоторых изменений, которые позволят более эффективно бороться с недобросовестными действиями должников, направленными на создание исполнительского иммунитета и, в то же время, не уменьшит существующих и создаст дополнительные гарантии прав и интересов добросовестных должников.

### **Список использованных источников и литературы:**

1. Определение Судебной коллегии по экономическим спорам Верховного суда РФ от 28.01.2021 г. № 309-ЭС20-15448 по делу № А50-34786/2017 // URL: <http://www.garant.ru/products/ipo/prime/doc/400186396/> (дата обращения 21.03.2021 г.).
2. Конституция Российской Федерации. Принята всенародным голосованием 12 декабря 1993 (с учетом поправок, внесенных Законами Российской Федерации о поправках к Конституции Российской Федерации от 30.12.2008 № 6-ФКЗ, от 30.12.2008 № 7-ФКЗ, от 05.02.2014 № 2-ФКЗ, от 21.07.2014 № 11-ФКЗ) // Российская газета. – 25.12.1993. – № 237.
3. Гражданский процессуальный кодекс Российской Федерации от 14.11.2002 № 138-ФЗ // «Собрание законодательства РФ», 18.11.2002, № 46, ст. 4532
4. Федеральный закон «О несостоятельности (банкротстве)» от 26.10.2002 № 127-ФЗ (ред. от 24.04.2020) // Собрание законодательства РФ. 2002. № 43. Ст. 4190.
5. Проект Федерального закона Федерального закона № 175340-6 «О внесении изменений в статью 446 Гражданского процессуального кодекса Российской Федерации» [Электронный ресурс]: (внесён депутатами Государственной Думы ФС РФ Г.П. Хованской, Т.Н. Москальковой). - Доступ из справ.-правовой системы «КонсультантПлюс».
6. Колбина Вероника Андреевна, Невзгодина Елена Львовна Обращение взыскания на единственное жильё гражданина при банкротстве // Вестник ОмГУ. Серия. Право. 2020. №1. С. 72-73.
7. Обращение взыскания по исполнительным документам на единственное жилое помещение в современном международном и зарубежном праве и судебной практике конституционного контроля // Зарубежная практика конституционного контроля. Вып. 189. - СПб.: Конституционный Суд Российской Федерации, 2012. - С. 7-9.

8. Пластинина, Н. Банк и ипотечный заемщик: мир, дружба и... дамоклов меч? / Н. Пластинина // Жилищное право. - 2015. - №№ 10. - С. 39-49.

9. Усольцева Н.В. Формирование и состав конкурсной массы // Российский внешнеэкономический вестник. 2007. №4.

10. Цуканова Е.Ю., Придатко Е.А. К вопросу правового статуса апартаментов как объекта недвижимости // НОМОТНЕТІКА: Философия. Социология. Право. 2017. № 24 (273).