

# Конституционный Суд разрешил обращать взыскание на единственное жилье банкрота

Russia · 16.06.2021

Available languages: [EN](#)

Конституционный Суд РФ в своем недавнем [Постановлении](#) определил границы исполнительского иммунитета единственного жилья должника.

Конституционный Суд существенным образом ограничил действие исполнительского иммунитета на единственное жилье банкрота. Так, исполнительский иммунитет не будет применяться, если обнаружится злоупотребление должником своими правами, например вывод активов из-под взыскания в рамках банкротства с целью обеспечения их неприкосновенности путем приобретения «роскошного» жилья.

Ожидается, что судебная практика также сменит свой вектор, позволив кредиторам реализовывать единственную недвижимость должника, явно относящуюся к «роскошной». Однако по-прежнему неразрешенными остаются вопросы определения критериев «роскошного» жилья, а также механизмы защиты прав должника при реализации такого жилья.

## Исполнительский иммунитет

Статья 446 Гражданского процессуального кодекса РФ («ГПК РФ») содержит список имущества, на которое нельзя обратить взыскание в рамках исполнительного производства, то есть имущества, имеющего исполнительский иммунитет.

Исполнительский иммунитет распространяется, помимо прочего, на жилое помещение должника, если для гражданина-должника и членов его семьи, совместно проживающих в этом помещении, такое жилье является единственным пригодным для постоянного проживания (за исключением ипотечной недвижимости).

Также исполнительский иммунитет применяется в рамках процедуры банкротства граждан. По общему правилу единственное жилое помещение подлежит исключению из конкурсной массы должника и не может быть реализовано для погашения требований кредиторов.

На практике встречались случаи, когда банкроты злоупотребляли исполнительским иммунитетом единственного жилья. Например, на заемные средства приобреталась дорогостоящая жилая недвижимость, на которую кредиторы не могли обратить взыскание.

## Позиция Конституционного Суда

Еще в 2012 году Конституционный Суд РФ [постановил](#), что исполнительский иммунитет в отношении единственного жилья должника не является безусловным, то есть при соблюдении некоторых условий все же имеется возможность для его реализации. Также Конституционный Суд указал на необходимость законодательно урегулировать пределы защиты единственного жилья и разработать порядок обращения взыскания в случаях, когда недвижимость явно превосходит разумные потребности человека. Однако изменения в законодательство так и не были внесены.

На этом основании суды в основном занимали сторону ответчиков и не обращали взыскание на единственную недвижимость должников, даже имеющую признаки «роскошной». В 2020 году Верховный Суд РФ [отказал](#) кредиторам в праве принудительно заменить гражданину-банкроту его единственную квартиру на жилье меньшей площади. В некоторых делах суды все-таки старались исследовать параметры жилья должника, но ясных ориентиров для выборочного снятия исполнительского иммунитета так и не появилось.

Новым Постановлением Конституционный Суд:

- Поддержал свою предыдущую позицию и напомнил, что статья 446 ГПК РФ не является основанием для полного запрета обращать взыскание на жилье помещения должников, если суд посчитает обоснованным не применять исполнительский иммунитет. В том числе это касается и банкротства граждан.

- Подчеркнул, что нельзя отказать в обращении взыскания на жилье должника только лишь потому, что оно единственное. Назначение судом оценки рыночной стоимости недвижимости может иметь решающее значение для разрешения вопроса о снятии иммунитета. Также необходимо учитывать соотношение рыночной стоимости жилого помещения с суммой долга.
- Напомнил, что суды могут отказать в применении иммунитета, если гражданин купил жилье со злоупотреблениями. При оценке недобросовестного поведения должника суды вправе учесть и сопоставить, в частности, время присуждения долга и дату, условия и стоимость покупки недвижимости.

Если у вас возникли вопросы в связи с настоящим информационным бюллетенем, просим вас связаться с экспертами CMS Russia [Сергеем Юрьевым](#), Игорем Соколовым, Анастасией Ентяковой или с вашим постоянным контактным лицом в CMS Russia.

## СВЯЖИТЕСЬ С НАМИ

---



**Сергей Юрьев**

Партнер | Глава практики разрешения споров, Москва



**Игорь Соколов**

Старший юрист | Практика разрешения споров, Москва



**Анастасия Ентякова**

Юрист | Практика разрешения споров, Москва

