Проблемы обращения взыскания на единственное жилое помещение гражданина в Российской Федерации

Студилко Эдуард Юрьевич, Российская академия народного хозяйства и государственной службы при Президенте Российской Федерации, Северо-Западный институт управления, юридический факультет (Санкт-Петербург, Российская Федерация)
студент 2-го курса магистратуры;
e-mail: studilko01@mail.ru

Научный руководитель:
Семянникова Дина Александровна, Российская академия народного хозяйства и государственной службы при Президенте Российской Федерации, Северо-Западный институт управления, юридический факультет, кафедра гражданского и трудового права (Санкт-Петербург, Российская Федерация)
доцент кафедры, кандидат юридических наук;
e-mail: semyannikova-da@ranepa.ru

Аннотация
Актуальность темы исследования обусловлена тем, что существует проблема определения пределов взыскания на имущество, защищенное исполнительским иммунитетом. В статье анализируется актуальная на сегодняшний день судебная практика разрешения проблемы обращения взыскания на единственное жилое помещение гражданина-должника и возникающая в результате этого взыскания необходимость защиты прав кредитора и должника; исследуется механизм обращения взыскания на единственное жилое помещение и процедура его последующей реализации; проводится сравнение правоприменительной практики судов высших инстанций Российской Федерации в разрешении обозначенной проблемы в различные периоды времени. Предлагается решение проблемы путем использования судами жилищного законодательства и понятия нормы предоставления площади жилого помещения по договору социального найма, а также экономико-правовой категории роскошности жилья. Предложенное решение проблемы поможет прийти к единой практике разрешения споров, связанных с обращением взыскания на единственное жилое помещение.
Ключевые слова: единственное жилое помещение, исполнительский (имущественный) иммунитет, кредитор, гражданин-должник, механизм обращения взыскания на единственное жилое помещение, процедура банкротства, возмещение вреда.

Problems with Foreclosure on a Citizen's Only Residential Property in the Russian Federation

Eduard U. Studilko, Russian Presidential Academy of National Economy and Public Administration, North-Western Institute of Management, Faculty of Law (Saint Petersburg, Russian Federation)
MA student;
e-mail: studilko01@mail.ru

Academic Supervisor:
Dina A. Semyannikova, Russian Presidential Academy of National Economy and Public Administration, North-Western Institute of Management, Faculty of Law, Department of Civil and Labor Law (Saint Petersburg, Russian Federation)

Associate Professor of the Department, PhD of Jurisprudence;
e-mail: semyannikova-da@ranepa.ru

Abstract

The relevance of the research topic could be accounted for by the fact that there is an issue of determining the limits of foreclosure on property protected by executive immunity.

This article analyzes the current judicial practice of resolving the problem of foreclosure on the only residential premises of a debtor citizen and the resulting need to protect the rights of the creditor and the debtor. The author examines the mechanism of foreclosure on the only residential premises and the procedure for its subsequent implementation, compares the law enforcement practice of the courts of higher instances of the Russian Federation in resolving the designated problems in different time periods.

The paper suggests settling the issue via the courts using the housing legislation and the concept of the norm for the provision of living space under a social rental agreement, as well as the economic and legal categories of luxury housing.

The suggested solution is going to be instrumental in introducing a unified practice for resolving disputes related to foreclosure on a single dwelling.

Keywords: single dwelling, executive (property) immunity, creditor, debtor citizen, foreclosure mechanism for single dwelling, bankruptcy procedure, compensation for damage.

Согласно ст. 24 Гражданского Кодекса Российской Федерации (далее — ГК РФ) гражданин отвечает по своим обязательствам всем принадлежащим ему имуществом, за исключением имущества, на которое в соответствии с законом не может быть обращено взыскание[1]. Из положений этой статьи вытекает такое понятие, как исполнительский (имущественный) иммунитет, то есть механизм, позволяющий гражданину-должнику ограничить круг предметов, на которые может быть обращено взыскание [8, с. 32]. Существует несколько видов имущественного иммунитета, защищающих отдельные виды имущества (жилое помещение, денежные средства, ценные бумаги и др.), устанавливаемые разными законами. Ниже будет рассмотрен имущественный иммунитет, действующий в отношении единственного жилого помещения гражданина-должника, на которое обращено взыскание.

Главная проблема, затрагивающая обращение взыскания, связана с невозможностью выработки единой практики по разрешению подобных дел судами. Зачастую суды следуют букве закона и выносят решение в пользу гражданина-должника, оставляя за ним единственное жилое помещение. Таким решением суд защищает конституционное право гражданина на жилье, однако права кредиторов остаются без защиты: они не могут получить долг. В свою очередь, существуют прецеденты, которые будут рассмотрены ниже, когда суды встают на сторону кредитора и заставляют должника отдать единственное жилое помещение для уплаты долга, при этом на кредитора возлагается обязанность по предоставлению гражданину-должнику иного жилого помещения, удовлетворяющего социальные нормы [5, с. 10].

Этой теме посвящено множество работ юристов, занимающихся изучением и исследованием процессуального права. В. А. Гуреев, И. В. Селионов в своей работе «Имущественные иммунитеты в исполнительном производстве» раскрывают понятие исполнительского иммунитета, исследуют имущественные иммунитеты в отношении отдельных

[1] Гражданский кодекс Российской Федерации (часть первая) от 30.11.1994 № 351-ФЗ (ред. от 31.10.2024) // Собрание законодательства РФ, 05.12.1994. № 32, ст. 3301.

видов имущества [1]. Значимый вклад в исследование имущественных иммунитетов и анализ отдельной проблематики внесли Е. Н. Кузнецов [6], В. В. Ярков [9] и др.

В настоящий момент главная задача нашего государства — это проведение грамотной социальной политики. Приоритетными вопросами в данной сфере являются: повышение рождаемости, социальное страхование, обеспечение малоимущих, а также решение жилищного вопроса — помощь в приобретении недвижимости, предоставление льгот, обеспечение жильем всех нуждающихся. Так, согласно ст. 40 Конституции Российской Федерации (далее — Конституция РФ) каждому гарантируется право на жилище, и никто не может быть произвольно его лишен[2].

Согласно ч. 1 ст. 446 Гражданского процессуального кодекса (далее — ГПК РФ) взыскание по исполнительным документам не может быть обращено на жилое помещение, принадлежащее гражданину-должнику на праве собственности, если для гражданина-должника и членов его семьи оно является единственным пригодным для постоянного проживания помещением[3].

Эта норма отражает социальную политику государства и направлена на обеспечение исполнения конституционных принципов, закрепленных в ст. 7 и 40 Конституции РФ. Однако эта норма порождает и правовую коллизию: с одной стороны, защищаются права гражданина-должника, но с другой — нарушаются права кредитора.

Зачастую кредитор оказывается в такой ситуации, когда у должника нет иного имущества, кроме как недвижимого, которое для него является единственным, что делает невозможным обращение взыскания на него, так как теперь это имущество находится под защитой исполнительного иммунитета. В итоге стороны попадают в ситуацию, когда из-за невозможности взыскать его имущество должник злоупотребляет своим правом: он перестает погашать свой долг перед кредитором либо даже не начинает этого делать. Подобная ситуация заводит всё исполнительное производство в тупик и приводит к его остановке. В свою очередь, кредитор оказывается в положении, в котором он не может получить долг, кроме как обратить взыскание на жилое помещение, которое защищено исполнительским иммунитетом, однако это обращение неосуществимо. Суд не может пойти против положений ст. 40 Конституции РФ. В итоге, с одной стороны, происходит нарушение положений ст. 46 Конституции РФ, так как суд не имеет возможности обеспечить защиту прав кредитора, а с другой — защищается право на жилое помещение гражданина. И механизма разрешения подобных патовых ситуаций в законодательстве до сих пор не разработано [4, с. 288].

Д. Б. Савельев отмечал актуальность этой проблемы: «Она обусловлена не только социально-экономическими причинами, по сути, это вызов современной российской правовой системе, ее способности генерировать качественные юридические решения актуальных проблем общественного развития» [7, с. 70].

В 2003 году Конституционный суд Российской Федерации (далее — КС РФ) дал разъяснения по поводу положений ст. 446 ГПК РФ. КС РФ определил, что пределы обращения взыскания на единственное жилье могут устанавливаться судами, и эти пределы никак не нарушают положения ст. 55 Конституции РФ. Кроме того, впервые было дано указание законодателю о необходимости конкретизации этих пределов.

---

[2] Конституция Российской Федерации (принята всенародным голосованием 12.12.1993) (с учетом поправок, внесенных Законами РФ о поправках к Конституции РФ от 30.12.2008 № 6-ФКЗ, от 30.12.2008 № 7-ФКЗ, от 05.02.2014 № 2-ФКЗ, от 01.07.2020 № 11-ФКЗ, от 4.10.2022 № 5-ФКЗ, от 4.10.2022 № 6-ФКЗ, от 4.10.2022 № 7-ФКЗ, от 4.10.2022 № 8-ФКЗ)) // Официальный интернет-портал правовой информации: http://publication.pravo.gov.ru/document/0001202210060013

[3] Гражданский процессуальный кодекс Российской Федерации от 14.11.2002 № 138-ФЗ (ред. от 04.06.2024) // Собрание законодательства РФ. 18.11.2002. № 46, ст. 4532.

В 2012 году КС РФ дал указание о необходимости разработки специального законодательства: «внести необходимые изменения в гражданское процессуальное законодательство, регулирующее пределы действия имущественного (исполнительского) иммунитета применительно к жилому помещению (его частям), с тем, чтобы обеспечить возможность удовлетворения имущественных интересов кредитора (взыскателя) в случае, когда по своим характеристикам соответствующий объект недвижимости явно превышает уровень, достаточный для удовлетворения разумной потребности гражданина-должника и членов его семьи в жилище»[4].

Однако законодательного закрепления эти рекомендации не получили. До сих пор не разработаны нормы, которые бы отрегулировали пределы взыскания.

В 2021 году КС РФ вновь обратил внимание на эту проблему. Было указано, что нижестоящие суды вправе становиться на сторону кредитора, при условии, что будет доказан факт злоупотребления правом при приобретении имущества, защищенного имущественным иммунитетом, со стороны гражданина-должника. При этом должник не может лишиться имущества вовсе, это будет являться нарушением конституционных прав данного гражданина[5].

Следует отметить, что данные положения поддерживают не все, ряд юристов разделяют мнение о необходимости лишения должника исполнительского иммунитета в целях восстановления нарушенных прав кредитора, которые были нарушены в силу действий должника. К подобным основаниям для лишения исполнительского иммунитета относят: алиментные обязательства; возмещение вреда, причиненного здоровью; возмещение ущерба, причиненного преступлением [3, с. 55].

Предлагается не продавать имущество гражданина-должника, а разделять его на части. Этот механизм предполагает раздел имущества должника путем выделения из него доли и передачи этой доли кредитору на праве общей долевой собственности. Однако такой способ представляет собой слишком громоздкий процесс, который требует разъяснения дополнительных нюансов, связанных с последующим совместным проживанием или продажей доли в имуществе.

Верховный Суд Российской Федерации (далее — ВС РФ) в своем определении от 13 апреля 2023 года указал, что «требовалось также исследовать фактическое проживание зарегистрированных в квартире членов семьи с собственником-должником и обеспеченность их иным жильем, помимо спорного помещения»[6].

В данном случае ВС РФ обращает внимание на социальный аспект разбирательства. Суд говорит о необходимости обращать внимание не только на гражданина-должника, которому принадлежит предмет спора, но и на членов семьи, непосредственно проживающих в помещении. Суд обязан установить факт, является ли это жилье единственным для других членов семьи должника.

Также существует прецедент, показывающий, что нахождение жилого помещения в другом регионе, но в пределах территории Российской Федерации, отличном от места нахождения самого должника, не может являться основанием для лишения гражданина-должника исполнительского иммунитета. Такой вывод был сформулирован ВС РФ в 2020 году[7].

---

[4] Постановление Конституционного Суда 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».

[5] Постановление Конституционного Суда РФ от 26.04.2021 № 15-П «По делу о проверке конституционности положений абзаца второго части первой статьи 446 Гражданского процессуального кодекса Российской Федерации и пункта 3 статьи 213.25 Федерального закона “О несостоятельности (банкротстве)” в связи с жалобой гражданина И. И. Ревкова».

[6] Определение СК по экономическим спорам ВС РФ от 13.04.2023 № 305-ЭС19-13899 (9) по делу № А40-3250/2018.

[7] Определение СК по экономическим спорам Верховного Суда РФ от 29.10.2020 № 309-ЭС20-10004 по делу № А71-16753/2017.

В 2024 году Конституционный суд вынес новое постановление, в котором был пересмотрен подход к решению вопроса о распространении имущественного иммунитета на денежные средства, полученные в результате реализации единственного жилого помещения. Согласно данному постановлению суды обязаны исключить денежные средства, вырученные от продажи в рамках процедуры банкротства принадлежащего гражданину-должнику помещения, которое является для него и членов его семьи, совместно проживающих в этом жилом помещении, единственным пригодным для постоянного проживания, из конкурсной массы гражданина-должника по его заявлению (за вычетом сумм, направляемых на погашение требований залогового кредитора). Более того, суд сказал о необходимости внести изменения в ст. 446 ГПК РФ, которая должна урегулировать данный процесс[8].

В конечном итоге анализ судебной практики ВС РФ показывает отсутствие единого мнения судов общей юрисдикции в вопросах, связанных с обращением взыскания на единственное жилое имущество и исполнительским иммунитетом. Суды иногда встают на сторону кредитора, однако такие ситуации можно назвать скорее исключением из правил, что подчеркивает необходимость урегулирования данного вопроса. Конституционный суд неоднократно обращал внимание на эту проблему.

В большинстве же случаев суды не идут на подобные действия: они отказывают в удовлетворении требований кредиторов и оставляют единственное жилое помещение за гражданином. Вопросы взыскания единственного жилого помещения сложно разрешить, именно поэтому суды зачастую игнорируют постановления и определения КС РФ и ВС РФ, руководствуясь в принятии решений действующим законодательством.

Необходимо обратить внимание на изменения от 08.08.2024, которые были внесены в ФЗ о банкротстве. До этого момента законодатель не предусматривал механизмов, позволяющих оставить за лицом, в отношении которого была запущена процедура банкротства, ипотечного жилья. Однако теперь вносимые поправки позволяют третьим лицам предоставить беспроцентный заем для погашения долга по ипотеке с согласия должника, при этом право требования возвращения займа появляется у займодателя по истечении трех лет с момента предоставления. Ранее для сохранения жилья за гражданином-должником ему следовало погасить все имеющиеся на момент процедуры банкротства задолжности[9].

Собранная практика обращает внимание на существование данной проблемы и доказывает ее значимость. Более того, Конституционным Судом РФ были предприняты неоднократные попытки к ее разрешению. Однако на данный момент законодательство не сдвинулось в разрешении этого вопроса. Не существует нормы, которая бы закрепила размер недвижимого имущества, попадающего под исполнительский иммунитет, а также механизма реализации имущества, которое бы выходило за рамки этого иммунитета. Факт того, что ВС РФ и КС РФ неоднократно обращали внимание на данный вопрос и предпринимали попытки к его разрешению, свидетельствует о том, что исполнительский иммунитет нельзя назвать безусловным.

В конечном итоге пробелы, которые существуют в нормативной базе, регулирующей вопросы обращения взыскания на единственное жилое помещение, сильно затрудняют работу судов и приводят к конфликтным ситуациям в вопросах, связанных с взысканием такого имущества. Таким образом, можно сделать вывод о необходимости усовершенствовать нормативную базу в части, касающейся взыскания недвижимого имущества.

---

[8] Постановление Конституционного Суда РФ от 04.06.2024 № 28-П «По делу о проверке конституционности положений статьи 446 Гражданского процессуального кодекса Российской Федерации и статьи 213.25 Федерального закона "О несостоятельности (банкротстве)" в связи с жалобой акционерного общества "Юридическое бюро «Факториус»"».

[9] Федеральный закон «О внесении изменений в Федеральный закон "О несостоятельности (банкротстве)"» от 08.08.2024 № 298-ФЗ // Собрание законодательства РФ. 12.08.2024. № 33 (часть I), ст. 4994.

Также следует обратить внимание на такую экономико-правовую категорию, как роскошное жилье. Под эту категорию подпадает недвижимое имущество, которое кратно превышает параметры стоимости, комфорта и размеров в сравнении с рынком жилой недвижимости. Суды до сих пор не выработали конкретных подходов к определению критериев роскошности жилья.

Практика, сформированная Верховным Судом РФ, а также постановления и определения Конституционного Суда говорят о том, что следует рассмотреть возможность создания механизма реализации подобного имущества, при котором будет соблюдено условие, согласно которому должник и члены его семьи не останутся без жилья. Необходимо установить количественные и качественные характеристики имущества, на которое распространяется исполнительский иммунитет, чтобы впоследствии упростить механизм обращения взыскания на то имущество, которое бы выходило за его пределы. Решающим критерием роскошности жилья в большинстве судебных дел выступала площадь объекта, а также этажность и количество комнат в сочетании с площадью объекта. Стоимость объекта недвижимости признавалась критерием, который сам по себе не является достаточным для вывода о роскошности жилья, но может косвенно свидетельствовать об этом.

Одного факта роскошности жилья было недостаточно для лишения его исполнительского иммунитета, необходимо было доказать положительный эффект от продажи недвижимости. По итогу реализации такого имущества ни одна из сторон не должна была быть ущемлена в правах. При рассмотрении вопроса о замещающем жилье суды учитывали не только объективные параметры самого жилого объекта, но и район проживания — сельская местность или город, доступность и близость образовательных учреждений при наличии несовершеннолетнего ребенка, а также медицинских учреждений [2, с. 45–46].

Жилищное законодательство ничего не говорит про роскошность жилья, однако в ст. 50 Жилищного кодекса Российской Федерации устанавливается норма предоставления площади жилого помещения по договору социального найма. На основании этой статьи формируется региональное законодательство в социальной сфере, которое уже называет конкретные цифры и объемы предоставления жилой площади в расчете на одного человека[10].

Статья 5 Закона Санкт-Петербурга от 19.07.2005 № 407-65 «О порядке ведения учета граждан в качестве нуждающихся в жилых помещениях и предоставлении жилых помещений по договорам социального найма в Санкт-Петербурге» устанавливает конкретные размеры предоставляемых жилых помещений в собственность или по договору социального найма:

1) 33 квадратных метра для одиноко проживающего человека;

2) 18 квадратных метров на одного члена семьи, состоящей из двух и более человек[11].

Таким образом, суды при вынесении решений по спорам, связанным с обращением взыскания на единственное жилое помещение, должны отталкиваться от социального законодательства, при этом учитывая практику, связанную с разрешением споров по роскошному жилью. Так, при вынесении решений по спорам о лишении недвижимости имущественного иммунитета суд может взять за основу нормы регионального законодательства по предоставлению жилья по договору социального найма, при этом увеличив их в 2 раза. Подобный механизм позволит упростить решение споров по данному вопросу и защитить права обеих сторон.

---

[10] «Жилищный кодекс Российской Федерации» от 29.12.2004 № 188-ФЗ (ред. от 31.07.2025) // Собрание законодательства РФ. 03.01.2005. № 1 (ч. 1), ст. 14.

[11] Закон Санкт-Петербурга от 19.07.2005 № 407-65 «О порядке ведения учета граждан в качестве нуждающихся в жилых помещениях и предоставлении жилых помещений по договорам социального найма в Санкт-Петербурге».

Литература:

1. *Гуреев, В. А.* Имущественные иммунитеты в исполнительном производстве: науч.-практ. пособие. / В. А. Гуреев, И. В. Селионов. – М.: Деловой стиль, 2019. – 128 с.
2. *Жевняк, О. В.* Роскошное жилье как экономико-правовая категория в свете применения норм института исполнительского иммунитета: судебная практика и экономический анализ / О. В. Жевняк, Н. В. Городнова // Жилищные стратегии. – 2024. – № 1. – С. 27–50.
3. *Зубарева, О. Г.* Вопросы обращения взыскания на единственное жилье должника / О. Г. Зубарева // Администратор суда. – 2019. – № 4. – С. 53–56.
4. *Карнова, И. Н.* Особенности обращения взыскания на единственно пригодное для постоянного проживания жилье гражданина-должника / И. Н. Карнова // Право и государство: теория и практика. – 2023. – № 10 (226). – С. 287–289.
5. *Кораев, К. Б.* Теоретические основы снятия исполнительского иммунитета с единственного пригодного жилья должника / К. Б. Кораев // Lex Russica. – 2025. – № 1 (78). – С. 9–19.
6. *Кузнецов, Е. Н.* Иммунитет от взыскания в отношении определенных видов имущества должника (сравнительно-правовой анализ на основе законодательства России и Франции) / Е. Н. Кузнецов // Арбитражный и гражданский процесс. – 2001. – № 4. – С. 37–44.
7. *Савельев, Д. Б.* Имущественный иммунитет на единственное жилое помещение гражданина: обеспечение баланса прав кредиторов и должников / Д. Б. Савельев // Журнал российского права. – 2014. – № 11. – С. 69–77.
8. *Слабоспицкий, А. С.* Исполнительский иммунитет при банкротстве должника / А. С. Слабоспицкий, Д. А. Соловьева – М.: Московский университет им. С. Ю. Витте, 2023. – № 3 (2). – С. 31–38.
9. *Ярков, В. В.* Имущественные иммунитеты от взыскания в предпринимательских отношениях / В. В. Ярков // Арбитражный и гражданский процесс. – 2003. – № 10. – С. 9–12.

References:

1. Gureev V. A., Selionov I. V. (2019) Property Immunities in enforcement proceedings: scientific and practical guide. – M.: *Business Style*. – 128 p. (In Russ.)
2. Zubareva O. G. (2019) Issues of levy of execution on the debtor's only residential space // *Court's Administrator*. – No. 4. – Pp. 53–56. (In Russ.)
3. Zhevnyak O. V., Gorodnova N. V. (2014) Luxury housing as an economic and legal category in the light of the application of the norms of the institute of executive immunity: judical practice and economic analysis // *Russian Journal of Housing Research*. – No. 1. – Pp. 27–50. (In Russ.)
4. Karnova I. N. (2023) Features of foreclosure on the only housing suitable for permanent residence of a debtor citizen // *Law and State: the theory and practice*. – No. 10 (226). – Pp. 287–289. (In Russ.)
5. Koraev K. B. (2025) Theoretical Foundations of the Removal of Enforcement Immunity from the only Debtor's Home Suitable for Living // *Lex Russica*. – No. 1 (78). – Pp. 9–19. (In Russ.)
6. Kuznetsov E. N. (2001) Immunity from collection of certain types of debtor's property (comparative legal analysis based on Russian and French legislation) // *Arbitrazh and Civil Procedure*. – No. 4. – Pp. 37–44. (In Russ.)
7. Savel'yev D. B. (2014) Property Immunity for Single Housing Accommodation of Citizen: Ensuring Balance of Rights of Creditors and Debtors // *Russian Law Journal*. – No. 11. – Pp. 69–77. (In Russ.)

8. Slabospitsky A. S., Solovyova D. A. (2023) Executive immunity in the event of a debtor's bankruptcy // *Moscow Witte University*. – No. 3 (2). – Pp. 31–38. (In Russ.)
9. Yarkov V. V. (2003) Property immunities from foreclosure in business relations // *Arbitrazh and Civil Procedure*. – No. 10. – Pp. 9–12. (In Russ.)

Для цитирования / For citation:
Студилко Э. Ю. Проблемы обращения взыскания на единственное жилое помещение гражданина в Российской Федерации // Новизна. Эксперимент. Традиции (Н.Экс.Т). – 2025. – Т. 11. – № 3 (31). – С. 59–66.