

---

Более пяти лет в разработке находится законопроект «О внесении изменений в отдельные законодательные акты в части обращения взыскания на роскошное жилое помещение», однако на практике правовые вопросы возникают безотносительно к времени его принятия. Ввиду отсутствия регулирования и невозможности в установленном законом порядке определить принадлежность жилья к конкурсной массе должника суды постепенно устанавливают собственную меру.

## По каким критериям суды относят единственное жилье к конкурсной массе должника?



**Юлия ШИЛОВА,**  
*юридическая фирма  
ART DE LEX,  
адвокат практики  
реструктуризации  
и банкротства*

Все имущество гражданина, как имеющееся на дату принятия арбитражным судом решения о признании банкротом и реализации имущества, так и выявленное или приобретенное после этой даты, составляет конкурсную массу (ст. 213.25 Закона о банкротстве<sup>1</sup>). Исключение: имущество, на которое не может быть обращено взыскание в соответствии с гражданским процессуальным законодательством.

Согласно действующей редакции ГПК РФ (ст. 446), взыскание не может быть обращено на жилое помещение, которое является для гражданина-должника и совместно проживающих с ним членов семьи единственным пригодным для постоянного проживания.

В ст. 446 ГПК РФ нет ориентиров для определения уровня обеспеченности жильем как разумно достаточного. Это не позволяет обратиться взыскание по исполнительным документам на жилые помещения, размеры которых могут значительно превышать средние показатели, а стоимость может быть достаточной, чтобы удовлетворить имущественные притязания взыскателя без ущерба для существа конституционного права на жилище гражданина-должника и членов его семьи.

---

<sup>1</sup> Федеральный закон от 26.10.2002 № 127-ФЗ «О несостоятельности (банкротстве)».

## По каким критериям суды относят единственное жилье к конкурсной массе должника?

Ввиду этого Конституционный суд РФ в Постановлении от 14.05.2012 № 11-ПК запретил реализацию (обмен) «роскошного» жилья с предоставлением должнику более скромной квартиры. Тем не менее, суды разрабатывают собственные критерии, по которым относят жилье к конкурсной массе должника.

### Поведение должника является недобросовестным

Жилье не подлежит исключению из конкурсной массы, если должник искусственно создает ситуацию распространения исполнительского иммунитета на имущество, за счет которого могут и должны удовлетворяться требования кредиторов.

Например, должник в преддверии процедуры банкротства совершил ряд сделок по отчуждению нескольких квартир. Позже сделки оспорены финансовым управляющим и квартиры включены в конкурсную массу должника. После возврата в конкурсную массу 4-комнатной квартиры должник и члены его семьи в ней зарегистрировались.

Суд отметил, что до регистрации в квартире должник и члены его семьи в ней не проживали, то есть должник, злоупотребив правом, выбрал для проживания самую дорогостоящую квартиру, за счет реализации которой можно будет удовлетворить значительную часть требований конкурсных кредиторов.

Такие действия являются недобросовестными и представляют собой злоупотребление правами (ст. 10 ГК РФ), а исключение спорного объекта недвижимого имущества из конкурсной массы должника противоречит ст. 213.25 Закона о банкротстве и не ведет к обеспечению баланса интересов кредиторов и должника<sup>1</sup>.

### Параметры жилого помещения не соответствуют критерию разумной достаточности

Согласно правовой позиции КС РФ<sup>2</sup>, установленный п. 1 ст. 446 ГПК РФ имущественный (исполнительский) иммунитет в отношении принадлежащего гражданину-должнику на праве собственности жилого помещения (его частей) должен распространяться на жилое

Главный критерий судов – не параметры и площадь жилья, а добросовестность владения объектом на протяжении долгого периода.

<sup>1</sup> Определение Судебной коллегии по экономическим спорам ВС РФ от 29.11.2018 № 305-ЭС18-15724 по делу № А40-67517/2017, Постановления Арбитражного суда Уральского округа от 05.08.2019 № Ф09-4145/19 по делу № А60-59097/2017, от 06.06.2019 № Ф09-12211/16 по делу № А50-29254/2015, от 06.05.2019 № Ф09-1727/19 по делу № А60-13377/2017, Арбитражного суда Московского округа от 20.01.2020 № Ф05-16946/2017 по делу № А40-60908/2016.

<sup>2</sup> Постановление КС РФ от 14.05.2012 № 11-П.

---

**Юлия ШИЛОВА**

---

помещение, которое по объективным характеристикам (площадь общая и жилая, конструктивные особенности, рыночная стоимость и т.д.) является разумно достаточным для удовлетворения конституционно значимой потребности в жилище как средстве жизнеобеспечения.

Однако реализация конституционного права не может сопровождаться нарушением прав кредиторов, связанным с недобросовестным использованием исполнительского иммунитета. Так, в рамках дела № А76-11986/2016 суд включил в конкурсную массу жилой дом в поселке Барвиха Клуб площадью 386,1 кв. м<sup>1</sup>.

Однако есть и обратные случаи: суды, несмотря на большую площадь объекта, исключают его из конкурсной массы по причине того, что должник проживает в нем вместе со своей семьей продолжительное время и не менял регистрации. Так были исключены жилые помещения площадью 473,6 кв. м, 353,8 кв. м<sup>2</sup>.

Данные дела можно считать показательными, поскольку главный критерий судов все же не параметры и площадь жилья, а добросовестность владения объектом на протяжении долгого периода.

### **Должник проживает в апартаментах**

Правило о невозможности взыскания по исполнительным документам не распространяется на апартаменты, поскольку такое помещение признается нежилым. Даже если будет установлено, что апартаменты являются единственным местом жительства гражданина-банкрота, жилье будет реализовано, а денежные средства от его реализации — распределены между кредиторами.

В комментариях к законопроекту «О внесении изменений в отдельные законодательные акты в части обращения взыскания на роскошное жилое помещение» Минэкономразвития России предлагает распространить исполнительский иммунитет на нежилые помещения, в которых фактически проживает гражданин. То есть апартаменты могут быть исключены из конкурсной массы наравне с жилым помещением (ранее судебная практика подобного не допускала), что вполне логично и позволит устранить формалистский подход к определению единственного жилья.

Тем не менее, данные изменения уменьшают шансы кредиторов на удовлетворение требований.

---

Правило о невозможности взыскания по исполнительным документам не распространяется на апартаменты, поскольку такое помещение признается нежилым.

---

<sup>1</sup> Постановление Арбитражного суда Уральского округа от 02.12.2019.

<sup>2</sup> Постановления Арбитражного суда Восточно-Сибирского округа от 31.01.2020 № Ф02-7158/2019 по делу № А33-4800/2017, Арбитражного суда Дальневосточного округа от 29.01.2019 № Ф03-6162/2018 по делу № А73-7603/2017.

## По каким критериям суды относят единственное жилье к конкурсной массе должника?

Также, по мнению министерства, исполнительский иммунитет необходимо распространить на денежные средства, вырученные от продажи единственного жилья, что по сути представляет собой реализацию принципа эластичности: право на ценность жилья не зависит от форм его трансформации.

### Жилое помещение находится в залоге

Абзац 2 п. 1 ст. 446 ГПК РФ содержит четкое указание на возможность обращения взыскания на предмет ипотеки<sup>1</sup>.

### Жилье является общим имуществом супругов

Согласно разъяснениям ВС РФ<sup>2</sup>, в деле о банкротстве гражданина-должника, по общему правилу, подлежит реализации его личное имущество, а также имущество, принадлежащее ему и супругу (бывшему супругу) на праве общей собственности (п. 7 ст. 213.26 Закона о банкротстве, п. 1 и 2 ст. 34, ст. 36 Семейного кодекса РФ).

Верховный суд РФ<sup>3</sup> отказал в исключении единственного пригодного жилья из конкурсной массы на том основании, что это нарушило бы права единственного кредитора должника — его бывшей жены.

В данном деле суд приходит к выводу, что необходимо учитывать интересы не только должника и его новой семьи, но и бывшей жены и ребенка.

В одном из недавних определений<sup>4</sup> ВС РФ указал на необходимость учитывать цели, преследуемые гражданином-должником при создании ситуации, когда дорогостоящее жилье оказывается в личной собственности другого супруга. Статус единственного жилья может определяться не только принадлежностью конкретному лицу, но и правом пользования жилым помещением, возникающим у должника как члена семьи собственника. Если должник обладал таким правом в отношении квартиры супруга, то обращение взыскания на другую квартиру, принадлежащую должнику, возможно.

Также суд подчеркнул, что должник не вправе обходить правила об исполнительском иммунитете, меняя место жительства без объективных причин.

Статус единственного жилья может определяться не только принадлежностью конкретному лицу, но и правом пользования жилым помещением, возникающим у должника как члена семьи собственника.

<sup>1</sup> Постановление Арбитражного суда Западно-Сибирского округа от 07.06.2019 № Ф04-575/2019 по делу № А45-13215/2017.

<sup>2</sup> Пункт 7 Постановления Пленума ВС РФ от 25.12.2018 № 48.

<sup>3</sup> Определение ВС РФ от 04.02.2019 № 305-ЭС18-13822 по делу №А40-109796/2017.

<sup>4</sup> Определение ВС РФ от 23.01.2020 № 308-ЭС19-18381 по делу № А53-31352/2016.

---

Юлия ШИЛОВА

---

### **Должник скрывает жилое помещение от кредиторов**

В одном из дел<sup>1</sup> суд руководствовался тем, что должник на основании судебного решения о признании за ним права собственности на спорную квартиру в силу приобретательной давности владеет квартирой, но должным образом это право не зарегистрировал. В квартире никто не зарегистрирован, проживают посторонние для должника люди.

Наличие единственного жилого помещения в собственности не презюмирует возникновения исполнительского иммунитета в отношении данного жилья.

### **Соблюдаются исключительно интересы должника**

По смыслу абз. 2 п. 5 Постановления Пленума ВС РФ от 13.10.2015 № 45 предполагается, что место жительства гражданина совпадает с местом его регистрационного учета. Однако при регистрации должника в самой дорогой квартире из всех имеющихся суды не учитывают этот факт.

Так, Арбитражный суд Северо-Западного округа отметил<sup>2</sup>, что выбранная должником для проживания квартира стоимостью 20 873 635 руб. по своим характеристикам явно превышает уровень, достаточный для удовлетворения разумной потребности должника и членов его семьи в жилище, при наличии жилого дома стоимостью 1 000 000 руб. Для соблюдения имущественных интересов кредиторов квартира подлежит включению в конкурсную массу, а должнику остается менее дорогостоящее жилье<sup>3</sup>.

### **Жилье не является единственным**

Арбитражный суд Северо-Кавказского округа<sup>4</sup> пришел к выводу, что спорная квартира не является единственным жильем. Должник получил квартиру по наследству, не проживал в ней, продал ее за 50% стоимости. Поэтому довод о том, что спорное имущество является единственным жильем должника, не имеет правового значения.

Имущество, купленное за счет денежных средств, которые были получены преступным путем, не подлежит исключению из конкурсной массы должника.

---

<sup>1</sup> Постановление Арбитражного суда Западно-Сибирского округа от 18.09.2017 № Ф04-3265/2017 по делу № А03-4289/2016.

<sup>2</sup> Постановление от 04.10.2017 № Ф07-436/2017 по делу № А56-71357/2015.

<sup>3</sup> Аналогичные выводы содержатся в Постановлении Арбитражного суда Московского округа от 27.06.2018 № Ф05-8500/2018 по делу № А40-9889/2017.

<sup>4</sup> Постановление от 19.12.2018 № Ф08-11108/2018 по делу № А32-13256/2016.

---

## По каким критериям суды относят единственное жилье к конкурсной массе должника?

---

Вывод, что жилье не является единственным, а поэтому не подлежит исключению из конкурсной массы, содержится и в другом Постановлении Арбитражного суда Северо-Кавказского округа<sup>1</sup>.

Из Определения ВС РФ от 08.07.2019 № 308-ЭС19-9845(1,2,3) по делу № А63-12876/2017 следует, что суд исключил имущество из конкурсной массы, поскольку спорная квартира являлась единственным пригодным для постоянного проживания должника жильем.

### Имущество нажито преступным путем

Имущество, купленное за счет денежных средств, которые были получены преступным путем, также не подлежит исключению из конкурсной массы должника. К такому выводу пришел Арбитражный суд Московского округа<sup>2</sup>. Квартира приобретена на денежные средства, полученные в результате совершения должником преступления, и не может рассматриваться судом как совместно нажитое имущество, на которое не может быть обращено взыскание.

### Жилье не отвечает признакам жилого помещения, пригодного для проживания

К жилым помещениям, непригодным для проживания, суды относят:

- земельные участки;
- объекты незавершенного строительства;
- жилые дома, в которых отсутствует система теплоснабжения и (или) нарушена целостность системы электроснабжения;
- квартиры с бетонными стенами без отделки, санузла, мебели, которые требуют серьезного ремонта и существенных затрат, что для должника является затруднительным<sup>3</sup>.

### Жилье находится за пределами территории РФ

Исполнительский иммунитет в отношении единственного жилья ограничивается территорией РФ. Наличие или отсутствие у должника имущества за пределами РФ не влияет на статус имущества, находящегося на территории РФ, как единственного пригодного для проживания гражданина РФ помещения<sup>4</sup>.

---

<sup>1</sup> Постановление от 13.08.2018 № Ф08-6203/2018 по делу № А63-4557/2016.

<sup>2</sup> Постановление от 23.01.2019 № Ф05-9928/2018 по делу № А40-130403/2016.

<sup>3</sup> Постановления Арбитражного суда Западно-Сибирского округа от 22.07.2019 № Ф04-2574/2019 по делу № А45-34432/2017, Арбитражного суда Поволжского округа от 01.11.2018 № Ф06-38761/2018 по делу № А12-23396/2017, Арбитражного суда Уральского округа от 04.07.2019 № Ф09-7164/18 по делу № А50-25442/2015.

<sup>4</sup> Постановление Арбитражного суда Восточно-Сибирского округа от 31.01.2020 № Ф02-7158/2019 по делу № А33-4800/2017.


---

Юлия ШИЛОВА

---

### **Для должника приобретается другое жилое помещение**

Арбитражный суд Поволжского округа указал<sup>1</sup>, что распространение исполнительского иммунитета на дом общей площадью 879 кв. м и земельный участок общей площадью 1500 кв. м нарушит права кредиторов. То, что обращение взыскания на единственное жилье законодательно не регулируется, не исключает покупки нового жилья в рамках процедуры реализации имущества либо разделения спорного объекта, характеристика (параметры) которого очевидно превышает разумно достаточные для удовлетворения конституционно значимой потребности в жилище.

Как видим, формальный критерий единственности жилья не является достаточным для исключения жилья из конкурсной массы. Требуется соблюдение объективных условий, одно из которых — поведение должника до введения процедуры реализации имущества, с целью исключить с его стороны злоупотребление правами. Вопрос о пределах действия исполнительского иммунитета должен решаться с учетом перечисленных аспектов, которые должны быть закреплены законодательно для соблюдения баланса интересов конкурсных кредиторов и должника. 

---

<sup>1</sup> Постановление от 27.11.2018 № Ф06-39956/2018 по делу № А65-23235/2015.