

К. Б. Кораев

Санкт-Петербургский государственный экономический университет
Санкт-Петербургский институт (филиал) ВГУЮ (РПА Минюста России)
г. Санкт-Петербург, Российская Федерация

Теоретические основы снятия исполнительского иммунитета с единственно пригодного жилья должника

Резюме. Под влиянием судебной практики в юридической науке началось формирование теоретических представлений, которые призваны были обосновать снятие исполнительского иммунитета на единственно пригодное роскошное жилое помещение должника. Накопленный материал позволяет объединить его в единую теорию и назвать теорией роскоши. Базовые элементы этой теории показывают, насколько сложной, если не невозможной, представляется ее реализация в действующем законодательстве. В работе делается вывод, что это вызвано существенными недостатками теории роскоши, основным из которых является подмена конституционного права на жилище «правом на квадратные метры». Кроме того, ее реализация в законодательстве неизбежно будет порождать неравенство между лицами по имущественному и социальному положению. По сути, она является санкцией за роскошь должников и преференцией за богатство их кредиторов, а не способом и условием удовлетворения требований всех кредиторов. В качестве альтернативного теоретического обоснования возможности обращения взыскания на единственное жилье должника предлагается теория злоупотребления правом, основная идея которой сводится к тому, что снятие исполнительского иммунитета должно представлять собой санкцию за недобросовестное поведение должника. Помимо этого, предлагается дополнить обстоятельства, наличие которых должно влечь снятие исполнительского иммунитета в силу экономических причин.

Ключевые слова: единственное жилое помещение; исполнительский иммунитет; исполнительное производство; банкротство

Для цитирования: Кораев К. Б. Теоретические основы снятия исполнительского иммунитета с единственно пригодного жилья должника. *Lex russica*. 2025. Т. 78. № 1. С. 9–19. DOI: 10.17803/1729-5920.2025.218.1.009-019.

Theoretical Foundations of the Removal of Enforcement Immunity from the only Debtor's Home Suitable for Living

Konstantin B. Koraev

St. Petersburg State University of Economics
St. Petersburg Institute (Branch), All-Russian State University of Justice
(RLA of the Ministry of Justice of Russia)
St. Petersburg, Russian Federation

Abstract. Under the influence of judicial practice, the legal science has formed theoretical concepts designed to justify the removal of enforcement immunity from the debtor's only luxury home. The accumulated material allows us to combine it into a single theory and refer to it as the theory of luxury. The basic elements of this

theory show how difficult, if not impossible, it is to implement it in the current legislation. The paper concludes that this difficulty is caused by significant shortcomings of the theory of luxury, the main of which include the substitution of the constitutional right to housing by the right to «square meters». In addition, its implementation in legislation will inevitably generate inequality between individuals in terms of property and social status. In fact, it is a sanction for the luxury of debtors and a preference for the wealth of their creditors, rather than a way and condition for satisfying the claims of all creditors. As an alternative theoretical justification for the possibility of foreclosure on the debtor's only home, the author proposes to apply the theory of abuse of the right, the main idea of which is that the removal of enforcement immunity should constitute a sanction for the debtor's unscrupulous behavior. In addition, it is proposed to supplement the circumstances, the presence of which should entail the removal of enforcement immunity for economic reasons.

Keywords: only living premises; enforcement immunity; enforcement proceedings; bankruptcy

Cite as: Koraev KB. Theoretical Foundations of the Removal of Enforcement Immunity from the only Debtor's Home Suitable for Living. *Lex russica*. 2025;78(1):9-19. (In Russ.). DOI: 10.17803/1729-5920.2025.218.1.009-019

Введение

Установление исполнительского иммунитета на единственно пригодное жилое помещение в разных странах решается по-разному.

Профессор, судья КС РФ в отставке Н. С. Бондарь, анализируя зарубежный опыт, выделил четыре модели правового регулирования в данной области:

1) отсутствие законодательного регулирования обращения взыскания (например, Армения, Испания, Италия, Казахстан, Киргизия, Латвия, Люксембург, Молдова, Соединенное Королевство, Таджикистан, Украина, Франция, Швейцария, Эстония);

2) установление запретов на обращение взыскания (Белоруссия, Бразилия, Туркменистан, Узбекистан, Швеция), которые тем не менее имеют исключения, порой существенные;

3) установление возможности обращения взыскания с предоставлением взамен иного жилого помещения или сохранением за должником права пользования жилым помещением (Австрия, Бельгия, Германия, Лихтенштейн, Португалия, Словакия);

4) обращение взыскания на часть единственного жилого помещения должника — при условии, что она может быть выделена в натуре (Болгария, Португалия, Узбекистан), или в стоимостном выражении¹.

В России этот вопрос решался по-разному. С принятием ГПК РФ был установлен абсолютный запрет (ст. 446) на обращение взыскания на жилое помещение (его часть), если для гражданина-должника и членов его семьи, совместно

проживающих в принадлежащем должнику помещении, оно является единственным пригодным для постоянного проживания помещением. С появлением ипотечного жилищного кредитования законодателю пришлось отказаться от абсолютного характера исполнительского иммунитета. 29 декабря 2004 г. в ст. 446 ГПК РФ были внесены изменения, которые изъяли из-под действия исполнительского иммунитета жилые помещения, в отношении которых допускалось обращение взыскания в соответствии с законодательством об ипотеке.

На этом процесс пересмотра абсолютного характера исполнительского иммунитета на единственно пригодное жилое помещение не остановился. Под влиянием постановлений Конституционного Суда РФ от 14.05.2012 № 11-П и от 26.04.2021 № 15-П в юридической науке и законодательной практике возник вопрос о допустимости снятия исполнительского иммунитета с единственно пригодного жилого помещения должника, которое относится к категории роскошного. В юридической науке стали формироваться теоретические представления, которые призваны были обосновать снятие такого исполнительского иммунитета. Накопленный материал позволяет объединить его в единую теорию и назвать теорией роскоши.

Теория роскоши и ее критика

1. Исполнительский иммунитет должен распространяться не на всякое единственное жилое помещение, а на такое, которое «по своим

¹ Бондарь Н. С. В поиске баланса конституционных ценностей: еще раз об обращении взыскания на жилые помещения граждан-должников // *Цивилист*. 2012. № 4. С. 50–57.

объективным характеристикам (параметрам) является разумно достаточным для удовлетворения конституционно значимых потребностей в жилище как необходимом средстве жизнеобеспечения»².

В качестве таких характеристик предлагалось использовать разные параметры. Например, согласно проекту федерального закона № 175340-6 «О внесении изменений в ст. 446 ГПК РФ» допустимо обращение взыскания на жилое помещение, которое превышает нормы предоставления на каждого члена семьи гражданина-должника. В. А. Колбина и Е. Л. Невзгодина полагают, что взыскание на единственное жилое помещение может быть обращено исключительно в случае, если размер такого жилого помещения не менее чем в 1,5 раза превышает установленный норматив обеспеченности граждан жилой площадью³.

В законопроекте, разработанном Министерством юстиции РФ, допускалось обращение взыскания на жилое помещение, размер которого превышает двукратную норму предоставления площади жилого помещения на гражданина-должника и членов его семьи, совместно проживающих в указанном жилом помещении, а стоимость составляет менее двукратной стоимости жилого помещения, по размеру соответствующего норме предоставления площади жилого помещения на гражданина-должника и совместно проживающих членов его семьи, рассчитанной с учетом среднего удельного показателя кадастровой стоимости объектов недвижимости для кадастрового квартала на территории субъекта Российской Федерации, утвержденного в соответствии с законодательством Российской Федерации об оценочной деятельности⁴.

2. Немаловажным является вопрос о параметрах жилого помещения, которое следует приобрести гражданину-должнику взамен роскошного. Должно ли оно соответствовать нормам социального предоставления на каждого члена семьи гражданина-должника или может превышать их?

3. Применение теории роскоши также требует решения вопроса о месте приобретения нового жилого помещения. Наиболее часто высказывается мнение о том, что «за должником и членами его семьи должны сохраняться права на проживание не просто в границах данного населенного пункта... но в месте, которое находится вблизи от их прежнего жилого помещения. Суду должна быть дана правовая возможность учитывать индивидуальную жизненную ситуацию, например удаленность жилого помещения от места работы, школы и тому подобных объектов, к которым необходим постоянный доступ»⁵.

4. Необходимо ответить на вопрос: продажа роскошного жилья должна предшествовать приобретению нового или наоборот? Если первый вариант, то утрачивают ли должник и члены его семьи права проживания до предоставления им нового жилья?

Перечисленные базовые контуры теории роскоши показывают, насколько сложной, если не невозможной, представляется ее реализация в действующем законодательстве. Неудивительно, что на данный момент оказались безуспешными неоднократные попытки законодателя исполнить постановление Конституционного Суда РФ от 14.05.2012 № 11-П в части внесения необходимых изменений в гражданское процессуальное законодательство, регулирующее пределы действия имущественного (исполнительского) иммунитета применительно к жилому помещению. Как представляется, это вызвано прежде всего существенными недостатками теории роскоши, которые можно свести к следующему.

Во-первых, думается, что в попытке найти справедливый баланс между ценностями, выраженными в общеправовом принципе добросовестного исполнения обязательств, с одной стороны и правом на жилище с другой стороны Конституционный Суд РФ в постановлении № 11-П подменил конституционное право на жилище понятием «право на квадратные метры», которое неизвестно россий-

² Постановление Конституционного Суда РФ от 14.05.2012 № 11-П // СПС «КонсультантПлюс».

³ Колбина В. А., Невзгодина Е. Л. Обращение взыскания на единственное жилье гражданина при банкротстве // Вестник Омского университета. Серия «Право». 2020. Т. 17. № 1. С. 74.

⁴ Проект федерального закона «О внесении изменений в Гражданский процессуальный кодекс Российской Федерации, Семейный кодекс Российской Федерации и Федеральный закон “Об исполнительном производстве”» // СПС «КонсультантПлюс».

⁵ Савельев Д. Б. Имущественный иммунитет на единственное жилое помещение гражданина: обеспечение баланса прав кредиторов и должников // Журнал российского права. 2014. № 11. С. 69–78.

скому законодательству. Согласно ст. 40 Конституции РФ каждый имеет право на жилище. Никто не может быть произвольно лишен жилища. Из содержания данной нормы следует, что под жилищем законодатель понимает не абстрактный набор квадратных метров жилого помещения или иных его характеристик, а конкретный объект безотносительно его параметров, с которым у его собственника и членов его семьи есть не только правовая, но и психологическая связь. Именно с таким содержанием понятие «жилое помещение» закреплено в Конституции РФ. Следовательно, справедливый баланс конституционных ценностей необходимо искать не между общеправовым принципом добросовестного исполнения обязательств и правом на абстрактные квадратные метры, а между этим принципом и правом на конкретное жилое помещение, с которым у должника и членов его семьи имеется не только правовая, но и психологическая связь. В связи с этим представляется спорной правовая позиция Конституционного Суда РФ, согласно которой федеральный законодатель вправе определить параметры жилого помещения, на которые распространяется исполнительский иммунитет.

Во-вторых, использование в качестве основания снятия исполнительского иммунитета критерия роскошности противоречит ст. 19 Конституции РФ, согласно которой все равны перед законом и судом (ч. 1). Государство гарантирует равенство прав и свобод человека и гражданина независимо от пола, расы, национальности, языка, происхождения, *имущественного* и должностного положения, места жительства, отношения к религии, убеждений, принадлежности к общественным объединениям, а также других обстоятельств. Запрещаются любые формы ограничения прав граждан по признакам *социальной*, расовой, национальной, языковой или религиозной принадлежности (ч. 2). Применение теории роскоши в законодательной практике неизбежно приведет к неравенству между лицами по имущественному и социальному признаку. В частности, неравенство будет установлено между должниками — собственниками нероскошного и роскошного жилых помещений. Имущество первых будет защищено исполнительским иммунитетом, а имущество вторых — нет. В таком случае возникнет неравенство между кредиторами должников — собственников роскошного и нероскошного жилых помещений. Кредиторы первых будут иметь

возможность получить удовлетворение за счет стоимости жилища, кредиторы вторых не будут иметь такую возможность. Иными словами, с одной стороны, теория роскоши создает правовой риск для «богатых» должников, с другой стороны, дает правовые преференции для «богатых» кредиторов.

Кроме того, определение роскошного жилья будет поставлено в зависимость от социального признака, в частности семейного положения должника. Например, если за норму роскоши взять 30 кв. м на человека, то кредитор должника, который проживает один в жилье площадью 100 кв. м, сможет обратиться на его имущество. Кредитор же должника, проживающего совместно с членами семьи в количестве 3 человек в таком же жилье, не сможет обратиться взыскание на жилой объект. Также остается неясным, как быть, если семья должника вместе с ним состоит из 3 человек и его супруга, например, беременная? Подпадает ли в такой ситуации его жилое помещение под правовой режим роскошного жилья? Или напротив, если семья должника вместе с ним состоит из 4 человек, один из которых смертельно болен, то должен ли больной член семьи учитываться при определении жилья в качестве роскошного? Подобного рода рассуждения можно продолжать до бесконечности. При этом все эти вопросы будут актуальны не только при квалификации жилого помещения в качестве роскошного, но и при определении параметров нового жилья, которое необходимо будет приобрести должнику и членам его семьи.

В-третьих, в постановлении от 26.04.2021 № 15-П Конституционный Суд РФ указал, что отказ от исполнительского иммунитета должен иметь реальный смысл именно как способ и условие удовлетворения требований кредиторов, а не *карательная санкция (наказание)* за неисполненные долги и не средство устрашения должника угрозой отобрания у него и членов его семьи единственного жилища. В особом мнении к этому постановлению судья Конституционного Суда РФ Н. С. Бондарь указал, что соответствующие отношения в рамках исполнительного производства сводятся не к тому, чтобы объявить «войну дворцам» и «богатого должника сделать бедным», а чтобы обеспечить безусловное исполнение долгового обязательства при гарантировании должнику и проживающей с ним семье *минимально* необходимых условий проживания, в том числе

жилищных. Удалось ли эти подходы воплотить в теории роскоши? Думается, нет. Результатом снятия исполнительского иммунитета будет лишение права собственности должника на конкретное «роскошное» жилище, несмотря на то что в рамках этой теории предполагается последующее приобретение другого жилья. Что лежит в основе такого лишения? Можно предположить, что неисполнение должником обязательств перед кредитором. Но это не так, ибо неисполнение обязательств должником — собственником нероскошного жилья не влечет таких последствий. Он не утратит право собственности на свое жилье. Следовательно, единственным условием снятия исполнительского иммунитета, влекущим прекращение права собственности на жилье, является обладание «роскошным» жильем. При указанных обстоятельствах можно утверждать, что в рамках теории роскоши основанием снятия исполнительского иммунитета как неблагоприятного правового последствия выступает имущественное положение должника, что представляет собой не что иное, как санкцию за богатство, и является недопустимым.

Подтверждением сказанному может служить анализ действующего регулирования возможности обращения взыскания на жилье, обремененное ипотекой. Основанием обращения взыскания на заложенное под ипотечное кредитование жилье является неисполнение обязательств должником, независимо от его имущественного положения. И «бедные», и «богатые» должники по ипотечному жилищному кредиту несут одинаковый риск утраты права собственности на заложенное жилье.

Таким образом, анализ теории роскоши показывает, что она подменяет конституционное право на жилище правом на квадратные метры. Ее реализация в законодательстве неизбежно будет порождать неравенство между лицами по имущественному и социальному положению. По своей сути она является санкцией за роскошь должников и преференцией за богатство их кредиторов, а не способом и условием удовлетворения требований всех кредиторов. При указанных обстоятельствах есть все основания утверждать, что в рамках теории роскоши предпринята попытка найти справедливый баланс конституционных ценностей между «богатыми» должниками и их «богатыми» кредиторами, а не между всеми должниками и всеми их кредиторами, независимо от их имущественного и социального положения.

Теория злоупотребления правом

Дальнейшее исследование в этой области необходимо осуществлять с учетом обозначенных недостатков теории роскоши. Прежде всего, стоит искать справедливый баланс между конституционным правом на жилое помещение, которое имеет конкретный характер, и общеправовым принципом добросовестного исполнения обязательств. Суть такого баланса сводится к тому, что в некоторых случаях у должника (*а не только «богатого» должника!*) не должно быть абсолютного исполнительского иммунитета на единственное жилье против требований кредиторов. Необходимо определить обстоятельства, при наличии которых исполнительский иммунитет прекращает свое действие в отношении жилья в целом. Безусловно, такие обстоятельства не могут быть поставлены в зависимость от имущественного, социального или иного положения субъектов права.

Как представляется, выявить эти обстоятельства позволяет судебная практика.

Объединяющим признаком большинства дел является то, что режим единственного жилья являлся прямым результатом недобросовестных действий должника, а именно:

— *должник намеренно создает режим единственного жилья* (например, путем продажи (обмена) двух жилых помещений и покупки одного, продажи одного из двух жилых помещений и т.д.).

В постановлении Конституционного Суда РФ № 15-П указано, что суды не согласились с утверждением заявителя о возможности обращения взыскания на квартиру площадью 110,3 кв. м, которую должник приобрел в 2009 г. за сумму, намного превышающую размер его долга перед заявителем, уже после вынесения судом решения о взыскании долга и возбуждения в 2006 г. исполнительного производства;

— *должник с целью недопущения обращения взыскания укрывает все свое имущество, за исключением единственного жилья* (например, продает транспортные средства, снимает денежные средства со счетов в банке и т.д.).

При указанных обстоятельствах, как представляется, справедливый баланс между конституционным правом на жилье и общеправовым принципом добросовестного исполнения обязательств должен быть поставлен в зависимость от того, совершал ли должник недобросовестные действия или нет. В случае их совершения исполнительский иммунитет должен

сниматься независимо от имущественного положения должника.

По своей правовой природе преодоление исполнительского иммунитета по данному основанию будет иметь существенное отличие от правовой природы обращения взыскания на единственное ипотечное жилье. В основе первого лежит гражданское правонарушение, т.е. неправомерное действие (злоупотребление правом). Приобретение же единственного жилья за счет ипотечного жилищного кредитования является действием правомерным. По этой причине снятие исполнительского иммунитета за недобросовестные действия должника должны быть дополнительно квалифицированы в качестве меры ответственности, т.е. санкции. Указанная особенность важна не только с точки зрения квалификации правовой природы снятия исполнительского иммунитета, но и с точки зрения определения элементов юридического состава, влекущего прекращение исполнительского иммунитета.

Поскольку снятие исполнительского иммунитета за неправомерные действия представляют собой санкцию, ее применение возможно только при наличии состава гражданского правонарушения, а именно:

- противоправность деяния;
- нарушение права на удовлетворение требований кредиторов в виде невозможности его реализации за счет стоимости имущества должника;
- причинная связь между противоправным поведением и возникающим последствием;
- вина.

Противоправность деяния выражается в совершении должником такого вида гражданского правонарушения, как злоупотребление правом, особенностью которого является то, что обладатель права совершает формально правомерное, но заведомо недобросовестное действие (бездействие). Анализ судебной практики показывает, что исполнительский иммунитет должник может использовать в нарушение прав кредиторов следующими способами:

а) путем распространения режима единственного жилья на жилое помещение, которое не было таковым до злоупотребления правом (например, продажа одного из двух жилых помещений и сокрытие полученных денежных средств от кредитора);

б) путем сокрытия всего своего имущества, за исключением жилья, которое до злоупотребления правом имело правовой режим

единственного жилого помещения (например, должник, имея в собственности две машины и единственное жилье, продает транспортные средства и скрывает денежные средства, не опасаясь обращения взыскания на жилье в силу исполнительского иммунитета);

в) путем реализации всего имущества и приобретения на вырученные средства единственного жилья.

Согласно п. 5 ст. 10 ГК РФ презюмируется добросовестность всех участников гражданских правоотношений и разумность их действий, в том числе добросовестность и разумность действий должника. Это значит, что бремя доказывания действий должника, в результате которых его жилье стало единственным либо иное имущество было сокрыто от взыскания, лежит на кредиторах.

Кроме того, как обоснованно указал Конституционный Суд РФ в постановлении № 15-П, среди обстоятельств, которые могли бы иметь значение в соответствующей оценке поведения должника, предшествующего взысканию долга, суды, помимо прочего, вправе учесть и сопоставить, с одной стороны, время присуждения долга этому гражданину, в том числе момент вступления в силу соответствующего судебного постановления, время возбуждения исполнительного производства, а также извещения должника об этих процессуальных событиях и, с другой стороны, время и условия, в том числе суммы (цену), соответствующих сделок и других операций (действий), если должник вследствие их совершения отчуждал деньги, имущественные права, иное свое имущество, с тем чтобы приобрести (создать) объект, защищенный исполнительским иммунитетом.

Следующим элементом состава является *нарушение права на удовлетворение требований кредиторов в виде невозможности его реализации за счет стоимости имущества должника*. Это значит, что снятие иммунитета возможно только в случае отсутствия у должника иного имущества, на которое может быть обращено взыскание.

На наличие этого обстоятельства как обязательного условия обращения взыскания на единственное жилье, также обращают внимание сторонники теории роскоши. Например, В. А. Колбина, Е. Л. Невзгодина указывают, что обращение взыскания на единственное жилое помещение допустимо исключительно при отсутствии у него иного имущества, за счет которого могут быть удовлетворены требования

кредиторов, что также подлежит нормативному закреплению⁶.

Как представляется, поскольку отсутствие иного имущества является отрицательным фактом, бремя доказывания наличия другого имущества должно лежать на должнике.

Причинная связь между противоправным поведением и возникающим последствием как элемент состава означает, что правовой режим единственного жилья или сокрытие имущества должника от взыскания должно быть прямым результатом неправомερных действий должника.

Последним элементом состава является *вина*. Для злоупотребления правом как вида гражданского правонарушения вина приобретает особое значение, так как правонарушитель прикрывает свои истинные намерения формально правомерными действиями, что, безусловно, затрудняет процесс квалификации таких действий в качестве правонарушения. По этой причине следует учитывать, что само по себе совершение должником действий, в результате которых жилье приобретает правовой режим единственного или у должника остается только единственное жилье, не может свидетельствовать о злоупотреблении правом.

В такой ситуации необходимо исследовать не формальную сторону совершенных сделок, а субъективную: целью совершения сделок является удовлетворение требований кредиторов либо иного законного интереса или же лишение кредиторов возможности получить удовлетворение требований, в том числе путем недобросовестного использования исполнительского иммунитета?

Например, если должник продал одно из двух жилых помещений и погасил за счет полученных денежных средств часть требований кредиторов или потратил их на лечение, необходимое ему или членам его семьи, то такие действия не могут считаться злоупотреблением правом, ведь умысел должника не был направлен на сокрытие имущества от взыскания. Если же после продажи жилья дальнейшая юридическая судьба денежных средств неизвестна, то такие действия явно свидетельствуют о намерении должника скрыть от взыскания одну часть своего имущества, а другую часть защитить посредством исполнительского иммунитета.

По этой причине установление истинных намерений должника, в результате которых

кредиторы лишаются возможности удовлетворения своих требований, будет иметь решающее значение для правильной квалификации формально правомерных действий должника в качестве недобросовестного поведения. Иными словами, для установления наличия или отсутствия злоупотребления участниками гражданско-правовых отношений своими правами при совершении сделок необходимо исследовать и оценить конкретные действия и поведение этих лиц с позиции возможных негативных последствий для этих отношений, для прав и законных интересов иных граждан и юридических лиц (определение Судебной коллегии по гражданским делам Верховного Суда РФ от 28.05.2019 № 78-КГ19-4).

В силу презумпции вины в гражданском праве ее отсутствие должен доказывать должник. На практике это означает, если кредитором будет доказано, что прямым результатом сделки должника является установление правового режима единственного жилья (например, в суде установлено, что из двух квартир одна была продана) или реализация имущества должника (например, транспортного средства), за исключением единственного жилья, то следует полагать, что должник сделал это с целью лишить кредитора возможности взыскания долга. Опровергнуть эту презумпцию обязан должник. Например, он может предоставить суду доказательства того, что вырученные от сделок денежные средства он направил на погашение требований других кредиторов или свое лечение. Если это будет доказано, то исполнительский иммунитет не может быть снят.

Предложенный выше теоретический подход к поиску справедливого баланса в вопросе снятия исполнительского иммунитета (теория злоупотребления правом) имеет существенное преимущество, которым не обладает теория роскоши. Его закрепление в законодательстве будет иметь важное профилактическое значение для предотвращения злоупотребления правом, так как условием его использования является гражданское правонарушение, совершение которого недопустимо ни для «богатых», ни для «бедных» должников.

Как обоснованно указал Конституционный Суд РФ в постановлении № 11-П, действующее правовое регулирование *не исключает также возможности злоупотреблений со стороны недобросовестных должников*, которые могут

⁶ Колбина В. А., Невзгодина Е. Л. Указ. соч. С. 74.

воспользоваться имущественным (исполнительским) иммунитетом в целях неисполнения, ненадлежащего исполнения своих гражданско-правовых обязательств перед кредиторами, в частности вложить денежные средства, в том числе неосновательно накопленные, в дорогостоящее⁷ жилое помещение, на которое как на единственное для них жилье нельзя обратить взыскание, несмотря на его размер, качество и стоимость. Следовательно, применение теории злоупотребления правом позволит создать регулирование, в рамках которого недобросовестный должник будет понимать, к каким негативным правовым последствиям может привести недобросовестное использование им исполнительского иммунитета. В отличие от этого, применение теории роскоши не позволит обеспечить профилактику недобросовестных действий должников, так как она наказывает не за правонарушение, а за богатство. Совершение недобросовестных действий «бедным» должником позволит защитить единственное жилье, в то время как добросовестное поведение «богатого» должника не позволяет обеспечить защитой единственное жилье.

**Дополнительный случай, который должен
влечь снятие исполнительского иммунитета
в результате правомерных действий**

Возможность обращения взыскания на единственное жилье, приобретенное за счет средств жилищного ипотечного кредита, вызвана прежде всего экономическими причинами, а не поиском баланса конституционных ценностей. Без снятия такого запрета развитие жилищного ипотечного кредитования было бы существенно ограничено.

Анализ судебной практики показывает, что есть еще один случай, когда допустимо обращение взыскания на единственное жилье как из экономических, так и из нравственно-конституционных соображений с целью поиска справедливого баланса конституционных ценностей. Речь идет о ситуации, когда, например,

должник приобретает на все или часть денег кредитора единственное жилье или погашает за их счет значительную часть ипотечного жилищного кредита.

Например, согласно материалам дела, послужившего поводом для принятия постановления Конституционного Суда РФ № 11-П, Ф. Г. одолжила знакомому значительную сумму денег на строительство дома площадью 300 кв. м, но возвращать деньги заемщик не спешил. Суды различных инстанций обязали заемщика ежемесячно выплачивать кредитору из его пенсии. Но поскольку должник получал обычную пенсию, срок возврата займа мог растянуться на полвека. Кредитор обнаружил, что в собственности должника имеется жилой дом стоимостью около 10 млн руб.⁸ По другому делу в 2007 г. Ю. Д. (заимодавец) и А. Ф. (заемщик) заключили договор займа на сумму 250 000 долл. США, по условиям которого сумма займа должна была быть возвращена в 2009 г. одновременно. В 2008 г. А. Ф. приобрел спорную квартиру по договору купли-продажи, о чем была сделана запись регистрации в Едином государственном реестре прав на недвижимое имущество и сделок с ним⁹.

В данных случаях очевидно, что снятие исполнительского иммунитета не может обосновываться теорией злоупотребления, так как само по себе приобретение единственного жилья за счет средств кредитора не является злоупотреблением права. Следовательно, возможность обращения взыскания на единственное жилье, вызванного экономическими причинами, должна быть дополнена случаем, когда средства кредиторов (как в денежной, так и в натуральной форме) используются для приобретения такого жилья. Как представляется, такое решение будет не только экономически обоснованным, но и справедливым, так как кредитор, оказавший содействие в приобретении единственного жилья, не должен лишать себя возможности получить удовлетворение своих требований за счет этого имущества.

Так как получение средств для покупки жилья является правомерным действием, то

⁷ Здесь следует отметить, что описанное злоупотребление также возможно, если вложить денежные средства в недорогостоящее жилое помещение. Вложение денежных средств в такое жилье не должно исключать профилактику и защиту от таких действий.

⁸ *Зубарева О. Г.* Вопросы обращения взыскания на единственное жилье должника // Администратор суда. 2019. № 4. С. 53–56.

⁹ Определение Судебной коллегии по экономическим спорам Верховного Суда РФ от 29.11.2018 № 305-ЭС18-15724 по делу № А40-67517/2017 // СПС «КонсультантПлюс».

юридический факт, влекущий снятие исполнительского иммунитета, будет значительно отличаться от юридического состава, который необходим для снятия иммунитета в результате недобросовестного поведения должника. Как представляется, в качестве такого факта выступает действие должника *по использованию средств кредитора для приобретения жилья*. Оно может иметь самые различные формы — использование денежных средств для оплаты стоимости жилья, погашения ипотечного жилищного кредита, оплаты кредитором работ по строительному подряду. Следует отметить, что при данном основании не имеет правового значения цель предоставления средств должнику. Если они предоставлены для одних целей, а должник приобрел на них единственное жилье, то этого факта должно быть достаточно для снятия исполнительского иммунитета.

Бремя доказывания факта предоставления средств должно лежать на кредиторе, а бремя доказывания использования средств не для целей приобретения жилья — на должнике. При этом само по себе указание в договоре, что средства предоставляются для приобретения жилого помещения, без фактического их использования в таком качестве не должно влечь снятие исполнительского иммунитета.

Общие подходы и правовые последствия снятия исполнительского иммунитета

Поскольку в рамках описанных концепций исполнительский иммунитет может быть снят на основании юридических фактов, которые не всегда зафиксированы документально (например, факт злоупотребления правом документально не оформляется злоупотребившим, финансирование покупки жилья может не указываться в договоре), с целью обеспечения гарантии прав собственности должника на единственное жилье снятие исполнительского иммунитета должно осуществляться только на основании судебного акта. На это указывают также представители теории роскоши¹⁰.

Другим важным аспектом исследуемой проблемы является вопрос о соотношении стоимости единственного жилья и размера требований кредиторов. Имеет ли значение размер долга относительно стоимости имущества

должника для целей снятия исполнительского иммунитета? Представляется, что да. Особенно в случае злоупотребления правом.

Как указал Конституционный Суд РФ, введение ответственности за правонарушение и установление конкретной санкции, ограничивающей конституционное право, исходя из общих принципов права, должно отвечать требованиям справедливости, быть *соразмерным* конституционно закрепляемым целям и охраняемым законом интересам, а также характеру совершенного деяния (постановление от 30.07.2001 № 13-П¹¹). По этой причине снятие исполнительского иммунитета, тем более в случае, когда это выступает в качестве санкции за совершенное злоупотребление правом, должно осуществляться, если размер долга является существенным. В качестве такого может быть признана задолженность, равная или превышающая 30–40 % стоимости единственного жилья. Следует отметить, что аналогичный подход используется к жилым помещениям, приобретенным за счет ипотечных кредитов. Так, согласно п. 2 ст. 348 ГК РФ обращение взыскания на заложенное имущество не допускается, если допущенное должником нарушение обеспеченного залогом обязательства незначительно и размер требований залогодержателя вследствие этого явно несоразмерен стоимости заложенного имущества. Если не доказано иное, предполагается, что нарушение обеспеченного залогом обязательства незначительно и размер требований залогодержателя явно несоразмерен стоимости заложенного имущества при условии, что одновременно соблюдены следующие условия:

- 1) сумма неисполненного обязательства составляет менее 5 % стоимости заложенного имущества;
- 2) период просрочки исполнения обязательства, обеспеченного залогом, составляет менее трех месяцев.

Преодоление исполнительского иммунитета вследствие как правомерных, так и неправомерных действий влечет возникновение у кредитора субъективного права требования обращения взыскания на такое жилое помещение, которое неразрывно связано с основным правом требования. Следовательно, уступка основных прав должна влечь переход возможности обращения взыскания на единственное жилье.

¹⁰ Колбина В. А., Невзгодина Е. Л. Указ. соч. С. 75.

¹¹ СПС «КонсультантПлюс».

Преодоление иммунитета не дает преимуществ кредитору перед другими кредиторами должника. Следовательно, в случае столкновения прав кредиторов обращение взыскания на единственное жилье должно разрешаться по действующим правилам. Например, если денежные средства кредитора использованы должником для первоначального взноса с целью получения ипотечного жилищного кредита, то после удовлетворения требований залогодержателя должны удовлетворяться требования этого кредитора. Если же должник имеет еще одного кредитора, который вправе обратиться взыскание на единственное жилье из-за злоупотребления правом, то столкновение прав этих кредиторов должно решаться по правилам, установленным федеральными законами от 02.10.2007 № 229-ФЗ «Об исполнительном производстве» или от 26.10.2002 № 127-ФЗ «О несостоятельности (банкротстве)», если должник будет признан несостоятельным.

При этом следует учитывать, что снятие исполнительского иммунитета в отношении

конкретного кредитора должника не влечет автоматического его снятия в отношении остальных кредиторов. Например, если иммунитет будет преодолен в отношении кредитора, на денежные средства которого было приобретено жилье, то стоимость этого жилья в рамках исполнительного производства или дела о банкротстве не может быть использована для удовлетворения требований кредиторов, в отношении которых иммунитет действует.

В заключение следует отметить, что не менее важен вопрос о принадлежности права выбора жилья в качестве единственного, когда на момент обращения взыскания должнику принадлежит два и более жилых помещения. При решении этой проблемы нельзя допустить, чтобы положение такого должника ущемлялось по сравнению с должниками, которые, самостоятельно определив единственное жилье, продают остальное с целью частичного удовлетворения требований кредиторов. Как представляется, избежать этого можно только в случае, если право выбора будет принадлежать исключительно должнику.

СПИСОК ЛИТЕРАТУРЫ

- Бондарь Н. С. В поиске баланса конституционных ценностей: еще раз об обращении взыскания на жилые помещения граждан-должников // *Гражданин и право*. 2012. № 4. С. 50–57.
- Зубарева О. Г. Вопросы обращения взыскания на единственное жилье должника // *Администратор суда*. 2019. № 4. С. 53–56.
- Колбина В. А., Невзгодина Е. Л. Обращение взыскания на единственное жилье гражданина при банкротстве // *Вестник Омского университета. Серия «Право»*. 2020. Т. 17. № 1. С. 69–81.
- Савельев Д. Б. Имущественный иммунитет на единственное жилое помещение гражданина: обеспечение баланса прав кредиторов и должников // *Журнал российского права*. 2014. № 11. С. 69–78.

REFERENCES

- Bondar NS. In search of a balance of constitutional values: once again about foreclosure on the residential premises of citizens-debtors. *Civilist*. 2012;4:50-57. (In Russ.).
- Zubareva OG. Issues of Levy of Execution on the Debtor's only Residential Space. *Court Administrator*. 2019;4:53-56. (In Russ.).
- Kolbina VA, Nevzgodina EL. The Foreclosure on the Only Citizen's Housing In Bankruptcy Case. *Herald of Omsk University. Series «LAW.»* 2020;17:1:69-81. (In Russ.).
- Savelyev DB. Property Immunity for Single Housing Accommodation of Citizen: Ensuring Balance of Rights of Creditors and Debtors. *Journal of Russian Law*. 2014;1:69-78. (In Russ.).

ИНФОРМАЦИЯ ОБ АВТОРЕ

Кораев Константин Борисович, доктор юридических наук, заведующий кафедрой предпринимательского и энергетического права Санкт-Петербургского государственного экономического университета; профессор кафедры гражданского права Санкт-Петербургского института (филиала) ВГУЮ (РПА Минюста России)

д. 16, лит. А, Басков пер., г. Санкт-Петербург 191014, Российская Федерация

1-kosta@mail.ru

INFORMATION ABOUT THE AUTHOR

Konstantin B. Koraev, Dr. Sci. (Law), Head of the Department of Business and Energy Law, St. Petersburg, State University of Economics; Professor, Department of Civil Law, St. Petersburg Institute (Branch), All-Russian State University of Justice (RLA of the Ministry of Justice of Russia), St. Petersburg, Russian Federation

1-kosta@mail.ru

Материал поступил в редакцию 2 октября 2024 г.

Статья получена после рецензирования 14 декабря 2024 г.

Принята к печати 15 декабря 2024 г.

Received 02.10.2024.

Revised 14.12.2024.

Accepted 15.12.2024.