«Обращение взыскания на единственное жилое помещение должника»

Законом защищается конституционное право человека на жилое помещение, предусмотренное ст.40 Конституции Российской Федерации, согласно никто не может быть произвольно лишен жилища.

Данная норма конкретизирована в ст.446 Гражданского кодекса Российской Федерации, в которой указано, что взыскание не может быть обращено на принадлежащее гражданину-должнику на праве собственности жилое помещение либо его части, если для гражданина-должника и членов его семьи, совместно проживающих в принадлежащем помещении, оно является единственным пригодным для постоянного проживания помещением.

Другими словами, если у гражданина-должника есть только единственное жилье, в котором он постоянно проживает, то такой гражданин не может быть принудительно лишен жилого помещения в пользу кредиторов.

Данное правило не распространяется на жилые помещения, являющиеся предметом договора ипотеки, т.е. на жилые помещения, находящиеся в залоге.

Однако, данный исполнительский иммунитет в отношении единственного жилого помещения гражданина-должника может использоваться недобросовестно со злоупотреблением предоставленного права.

К примеру, одинокопроживающий гражданин приобрел жилое помещение площадью, превышающей размеры, необходимые для удовлетворения потребности человека в жилье (допустим, 110 квадратных метров), после чего в установленном законом порядке такой гражданин признает себя банкротом, поскольку не может исполнить свои долговые обязательства. Но поскольку данное жилье является единственным, то и обратить взыскание на него в силу установленного законом запрета не возможно.

Приведённый пример и был предметом рассмотрения Конституционного Суда Российской Федерации 27.04.2021, по результатам которого суд признал статью 446 Гражданского кодекса РФ и пункт 3 статьи 213.25 Федерального закона от 26.10.2002 №127-ФЗ «О несостоятельности (банкротстве)» соответствующими Конституции России и отметил, что данные статьи не являются нормативно-правовым основанием безусловного отказа в обращении взыскания на жилые помещения (их части), поскольку отказ в применении такого исполнительского иммунитета не оставит гражданина-должника без жилища, пригодного для проживания самого должника и членов его семьи, площадью по крайней мере не меньшей, чем по нормам предоставления жилья на условиях социального найма, и в пределах того же поселения, где эти лица проживают.

Суд также отмечает, что при решении вопроса об обращении взыскания на единственное жилье гражданина-должника необходимо учесть соотношение рыночной стоимости жилого помещения с величиной долга, а также, что такое обращение взыскания на жилое помещение не должно вынуждать человека к изменению места жительства (поселения).

Таким образом, обращение взыскания на единственное жилое помещение гражданина-должника, согласно выводам Конституционного Суда РФ, возможно, но только в тех случаях, когда площадь такого жилого помещения превышает площадь, необходимую для удовлетворения потребности человека в жилье.

Определять размер площади жилого помещения, необходимого для удовлетворения потребности человека в жилье, судом предложено исходя из установленной нормы предоставления жилья на условиях социального найма.

Согласно ч.2 ст.50 Жилищного Кодекса Российской Федерации  площадь жилого помещения по договору социального найма устанавливается органом местного самоуправления в зависимости от достигнутого в соответствующем муниципальном образовании уровня обеспеченности жилыми помещениями, предоставляемыми по договорам социального найма, и других факторов.