Гонгало Б.М.

доктор юридических наук, профессор, заведующий кафедрой гражданского права УрГЮУ, директор филиала Исследовательского центра частного права при Президенте Российской Федерации имени С.С. Алексеева в г. Екатеринбурге, заслуженный юрист РФ

Бандо М.В.

Кандидат юридических наук, доцент кафедры гражданского права УрГЮУ, доцент кафедры общих проблем частного права филиала Исследовательского центра частного права при Президенте Российской Федерации имени С.С. Алексеева в г. Екатеринбурге

Трансформация недопустимости обращения взыскания на единственное жилое помещение, пригодное для проживания, в право на сохранение за гражданином достаточного (достойного) жилища

Всякое право, в том числе субъективное гражданское право,
имеет социальную ценность, если оно осуществимо.
В.С. Ем

А то что же: один в семи комнатах расселился,
штанов у него сорок пар, а другой шляется, в сорных
ящиках питание ищет…
М.А. Булгаков

Ст. 40 Конституции Российской Федерации закрепляет право каждого на жилище. Данное конституционное право проявляется не только в предоставлении жилых помещений нуждающимся, но и в необходимости обеспечить сохранения жилых помещений за теми, у кого они уже есть. Важным правилом, которое развивает положения о праве на жилище в этом

отношении, является абз. 2 ч. 1 ст. 446 Гражданского процессуального кодекса Российской Федерации (далее – ГПК РФ).

Изначально абз. 2 ч. 1 ст. 446 ГПК РФ исключал возможность обращения взыскания на жилое помещение (его части), если для гражданина-должника и членов его семьи, совместно проживающих в принадлежащем помещении, оно является единственным пригодным для постоянного проживания помещением. Федеральным законом № 194-фз от 29 декабря 2004-го года было установлено исключение из этого правила в отношении заложенных жилых помещений, на которые может быть обращено взыскание в соответствии с законодательством об ипотеке. Следует отметить, что достаточно короткое время параллельно с положениям ст. 446 ГПК РФ в первоначальной редакции действовали положения ст. 136.1 Жилищного кодекса РСФСР[1] (введена в ЖК РСФСР федеральным законом от 24.12.2002 года № 179-ФЗ, действовала с 27 марта 2003-го года, исключена федеральным законом о введении в действие Жилищного кодекса Российской Федерации[2] (федеральный закон от 29.12.2004 г. № 189-ФЗ), в соответствии с которыми обращение взыскания на заложенное жилое помещение допускалось, но с предоставлением жилого помещения из фонда жилья для временного поселения. Тем же законом от 24 декабря 2002-го года вводились в ЖК РСФСР и нормы о таком фонде. Думается, при отсутствии жилых помещений для постоянного проживания сама идея создания подобных фондов является мертворожденной. В ЖК РФ соответствующие нормы не вошли, просуществовав как действующие правила менее двух лет.

Своеобразным «предшественником» правил абз. 2 ч. 1 ст. 446 ГПК РФ был п. 1 приложения № 1 к Гражданскому процессуальному кодексу РСФСР[3] (утв. ВС РСФСР 11.06.1964 г.), в силу которого не допускалось взыскание на находящийся в личной собственности должника и необходимый для него и

[1] Далее – ЖК РСФСР.
[2] Далее – ЖК РФ, ЖК.
[3] Далее – ГПК РСФСР.

лиц, находящихся на его иждивении, жилой дом с хозяйственными постройками, если указанные лица постоянно в нем проживают и их основным занятием является сельское хозяйство.

Как видно из указанной формулировки, иммунитет, закрепленный в ГПК РСФСР, имел гораздо более узкое назначение, чем современная формулировка ГПК РФ. Однако на этом основании не стоит считать, что советский правопорядок «хуже» относился к жилищным правам граждан. Данная норма принималась в ситуации, когда абсолютное большинство граждан обеспечивались жилыми помещениями на основании договора найма жилого помещения. То есть основная масса жилых помещений, предоставленных гражданам, находилась в государственной собственности, а значит, и без закрепления каких-либо специальных правил не могла быть объектом взыскания.

Как ни странно, но приватизация жилых помещений без закрепления исполнительского иммунитета могла в этом отношении серьёзно ухудшить положение граждан: приватизированное жилое помещение принадлежит не государству, а гражданину. Но то, что принадлежит на праве собственности, можно отобрать. Жилое помещение, предоставленное по договору найма, можно отнять только за нарушение этого договора, но не по иным долгам гражданина. Как представляется, закрепление иммунитета в отношении жилых помещений имело своей целью, в том числе, сохранение гарантий в отношении приватизированных жилых помещений, которые до приватизации были защищены от взысканий. Сохранение ситуации, когда жилые помещения публичных фондов, переданные внаём, защищены от взыскания по долгам занимающих их граждан, а принадлежащие гражданам на праве собственности - могут быть объектом взыскания, лишало бы рациональных граждан стимулов становиться собственником жилого помещения, во всяком случае граждан, имеющих долги (а от этого, к сожалению, никто не застрахован), и не имеющих намерения отчуждать жилое помещение. В отношении же

граждан, не понимающих последствия приватизации и не обратившихся к юристу соответствующей консультацией (или получивших, что, увы, случается, не очень качественный совет), отсутствие гарантий от обращения взыскание на единственное жилое помещение было бы совершенно неоправданной жестокостью. Конечно, право может базироваться только на постулате «незнание опубликованного закона не освобождает от последствий, связанных с действием такого закона», но в особо важных областях, связанных с обеспечением жизненных потребностей граждан, правопорядок не может не учитывать, что гражданин скорее всего содержание регулирования не знает, юридических последствий многих своих действий не представляет. Совершенно неправильно «отдать» в порядке приватизации государственное имущество с тем, чтобы его с высокой степенью вероятности гражданина лишили. Такой закон не соответствовал бы разумным ожиданиям граждан, а значит, был бы неконституционным[4].

Таким образом, положения о запрете обращения взыскания на единственное жилое помещение и принимались, и должны рассматриваться прежде всего в системе с нормами жилищного права и пониматься с учётом тех целей, с которыми законодатель вводил соответствующие правила,[5] и исторического контекста их появления. Несмотря на закрепление в процессуальном законе, данные нормы развивают принципы именно жилищного права, отражающие, в свою очередь, положения ст. 40 Конституции РФ: необходимость обеспечения условий для осуществления гражданами права на жилище, недопустимости произвольного лишения жилища. Следует подчеркнуть, что речь идёт не о запрете вообще лишения

---

[4] См. об этом, например постановление Конституционного Суда Российской Федерации от 14 января 2020-го года № 2-П.

[5] Нормы об иммунитете являются своеобразным исключением из общего правила о необходимости надлежащего исполнения обязательств, а исключения должны толковаться телеологически – «...особенное право и его принципы не опираются на принципы общего права, а являются отступлениями от них, обусловленными телеологическими основаниями» Васьковский Е.В. Цивилистическая методология. Часть I. Учение о толковании и применении гражданских законов. Одесса: «Экономическая» типография, 1901 С. 160.

жилища, а лишь о запрете его произвольного изъятия.[6] Однако законодатель не раскрывает ни конкретное содержание права на жилище, ни понятие произвольности. Это, с одной стороны, ставит перед законодателем задачу наполнять эти понятия конкретным содержанием на соответствующем историческом этапе, с другой стороны, задаёт абстрактные критерии оценки этих законодательных решений.

Именно поэтому, между прочим, при развитии так называемого ипотечного кредитования, для которого не имеют значения изложенные выше соображения, потребовалось закрепить соответствующее исключение. При наличии абсолютного иммунитета единственного жилого помещения (а только такое помещение в большинстве случаев могут заложить граждане), залог как способ обеспечения во многом утрачивает свою ценность. Кроме того, обращение взыскания на единственное жилое помещение, которое гражданин заложил, то есть сам специально определил как объект, на который будет обращаться взыскание в случае неисполнения конкретного обязательства, вполне прогнозируемо.

На современном этапе регулирования, с учётом зарубежного и международного опыта, как представляется, право на жилище должно рассматриваться именно как право на достойное (достаточное) жилище. Как отмечается « … достойное жильё - это больше, чем просто крыша над головой. Помимо того, что проблемы с жилищем могут оказать негативное влияние на здоровье человека, они могут также влиять на другие проявления жизнедеятельности людей (работа, образование) и осложнять их общественную жизнь. Достойное жилище также затрагивает наше достоинство и является внешним признаком статуса. По всем этим причинам, потребность в достойном жилье - это фундаментальное условие реализации

[6] См. об этом: Гонгало Б.М. Крашенинников П.В. Развитие кодификации жилищного права // Кодификация российского частного права 2019 / Под ред. Д.А. Медведева; Исследовательский центр частного права им. С.С. Алексеева при Президенте РФ. М.: Статут, 2019 С. 361-363.

человеческого потенциала… Соответственно, большинство стран во всем мире признало необходимость права на жилище, по крайней мере, на бумаге, включив его в конституцию или закрепив иным образом»[7].

П. 1 ст. 25 Всеобщей декларации прав человека рассматривает право на жилище как часть права на жизненный уровень, необходимый для поддержания здоровья и благосостояние самого гражданина и его семьи. Ч. 1 ст. 11 Международного пакта об экономических, социальных и культурных правах (принят 16.12.1966 Резолюцией 2200 (XXI) на 1496-ом пленарном заседании Генеральной Ассамблеи ООН, ратифицирован указом Президиума ВС СССР от 18.09.1973 г. № 4812-VIII) закрепляет право каждого на достаточный жизненный уровень, включая право на достаточное жилище[8]. Достаточно подробно это право характеризуется в замечании общего порядка № 4 – Право на достаточное жилище Комитета ООН по экономическим, социальным и культурным правам[9]. В частности, указывается, «… что ни одно государство-участник не свободно от значительных проблем того или иного рода, имеющих отношение к праву на жилье». Отметим ряд важных характеристик права на достаточное жилище, которые выявляются Комитетом в указанном замечании и которые имеют отношение к теме настоящей статьи.

Во-первых, данное право принадлежит каждому, осуществление его не должно быть объектом дискриминации.

Во-вторых, данное право не следует отождествлять лишь с возможностью иметь крышу над головой, а скорее «… следует рассматривать как право жить где бы то ни было в безопасности, мире и с достоинством». При этом «Надлежащее жилье означает... отдельное жилье, надлежащую

---

[7] Nico Moons. The right to housing in law and society / Nico Moons.- NewYork, NY : Routledge, 2018. ISBN 9781351605601 (mobipocket)

[8] Связь права на жилище и прав на достойный жизненный уровень подчёркивается и в практике Конституционного Суда РФ. См., например: постановление Конституционного Суда РФ от 14 января 2020 года № 2-П.

[9] https://tbinternet.ohchr.org/_layouts/15/treatybodyexternal/Download.aspx?symbolno=INT%2fCESCR%2fGEC%2f4759&Lang=ru Режим доступа: 27.10.2021 года. Содержится в документе E/1992/23.

площадь проживания, надлежащую безопасность, надлежащее освещение и вентиляцию, надлежащую основную инфраструктуру и надлежащее местоположение с точки зрения работы и основных услуг, причем все это - по разумной цене».

В-третьих, что очень важно, проводимая политика и принимаемое законодательство **не должны давать преимуществ социальным группам, уже находящимся в благоприятном положении**, за счет других.

С учётом указанных соображений Комитет выделяет следующие важнейшие аспекты права на достаточное жилище (все они чрезвычайно важны с точки зрения темы настоящей публикации):

а) данное право может обеспечиваться предоставлением жилого помещения на различных правовых основаниях. Это вовсе не обязательно предоставление жилого помещения на праве собственности. Однако «независимо от вида проживания, все лица должны пользоваться определенной степенью обеспечения проживания, которая гарантирует правовую защиту от принудительного выселения, преследования и других угроз»[10];

б) достаточным может считаться жилище, которое обеспечивает стабильный доступ к системам снабжения питьевой водой, санитарии и гигиены, хранения продуктов питания, удаления отходов, канализации и чрезвычайных служб;

в) уровень расходов на такое жилище должен быть соразмерен уровню доходов, то есть не должен ставить под угрозу возникновение и удовлетворение иных основных потребностей;

[10] Данный критерий имеет особое значение для ответа на вопрос о том, можно ли считать принадлежащее гражданину жилое помещение единственным для целей ст. 446 ГПК РФ при наличии у него права проживания в каком-то ином жилом помещении.

г) жилище должно гарантировать достаточный уровень защиты жильцов от холода, сырости или иных угроз для здоровья, структурных опасностей и переносчиков болезней, а также физическую безопасность жильцов;

д) жилище должно быть доступным и учитывать потребности граждан, находящихся в неблагоприятном положении (престарелых, детей, инвалидов, неизлечимо больных, лиц, инфицированных ВИЧ, лиц со значительным расстройством здоровья, душевнобольных и др.);

е) жилище должно обеспечивать доступ к возможностям в области занятости, медицинскому обслуживанию, школам и другим социальным учреждениям;

ж) жилище должно соответствовать культурным традициям общества.

Подчеркнём, что соответствующий уровень гарантий обязано обеспечить государство, а не кредиторы гражданина.

Таким образом, как установление возможности обращения взыскания на жилые помещения, так и установление ограничений такого взыскания, в принципе, возможные законодательные решения, которые должны рассматриваться в системе с иными нормами. Законодательные решения в этой области должны быть достаточно ясны, вносить определённость в отношения сторон, гарантировать, с одной стороны, сохранение достаточного жилища за должником, с другой стороны, не перекладывать функции по обеспечению права на жилище на кредиторов и не допускать использование подобных правил для предоставления преимуществ должникам, которые и так с точки зрения обеспеченности жилым помещением находятся в благоприятном положении.

Положения ст. 446 ГПК РФ в этом отношении сформулированы крайне неудачно, порождают целый ряд неясностей, причем в той части, в которой грамматический смысл данной нормы достаточно понятен, она вызывает

вопросы с точки зрения указанных выше критериев. Обозначим некоторые из этих вопросов.

Во-первых, по буквальному смыслу данная норма защищает только граждан, проживающих в жилом помещении совместно с членами семьи. В законе указано: «если для гражданина-должника **и** членов его семьи, совместно проживающих в принадлежащем помещении, оно является единственным пригодным для постоянного проживания помещением. Получается, что если оно является единственным **только** для гражданина (сюда попадают следующие ситуации: гражданин проживает один без членов семьи; гражданин проживает с членами семьи, для которых это жилое помещение не является единственным) или **только** для членов семьи, на него может быть обращено взыскание. Вместе с тем, если рассматривать эту норму как развивающую положения о праве на достойное жилище, совершенно непонятно, почему, если уж законодатель решил устанавливать иммунитет, не должны защищаться интересы одиноко проживающих граждан или граждан, чьи члены семьи имеют иное жилое помещение. Здесь следует упомянуть ещё одно важнейшее положение: принцип равенства. Как представляется, наиболее важный аспект данного принципа для жилищного права – это необходимость одинакового отношения со стороны правопорядка к лицам, которые находятся в схожем положении[11]. При этом соображения равенства вовсе не означают непременно предоставление разным субъектам совершенно одинаковых гарантий. Отличия в подходах со стороны правопорядка допустимы, но только «… если они объективно оправданны, обоснованы и преследуют конституционно значимые цели, а используемые для достижения этих целей правовые средства отвечают требованию соразмерности»[12]. Как представляется, никаких серьёзных причин для различного отношения к перечисленным выше ситуациям нет, если в качестве цели нормы

[11] См. определение СКЭС Верховного Суда РФ от 17 марта 2020 года № 307-ЭС19-10177(4).
[12] См.: постановления КС РФ от 16 июня 2006 года № 7-П, от 25 октября 2016 года № 21-П, от 12.05.2020 года № 23-П.

рассматривать сохранения за гражданами прав на достойное (достаточное) жилище. Таким образом, в этом отношении норма ст. 446 ГПК РФ должна толковаться распространительно: так, как если бы в законе было указано: «если для гражданина-должника **или**[13] членов его семьи, совместно проживающих в принадлежащем помещении, оно является единственным».

Во-вторых, непонятно, должны ли приниматься во внимание только иные жилые помещения, права на которые имеет гражданин, или нежилые также (в законе указано: «… если … оно является единственным пригодным для постоянного проживания **помещением»**). Но нежилые помещения также вполне могут быть пригодны для постоянного проживания. Как известно, в последнее время достаточно распространённой практикой является покупка и проживание в так называемых «апартаментах» - нежилых помещениях, в целом пригодных для проживания. Кстати говоря, вполне мыслима ситуация, когда такого рода объект является для гражданина единственным жилищем[14]. По буквальному смыслу нормы при наличии у гражданина нежилых помещений, пригодных для проживания, возможно обращение взыскания на жилое помещение. Полагаем, что и в этом отношении норма ст. 446 ГПК РФ, понимаемая с учётом необходимости обеспечения права на достаточное (достойное) жилище не может толковаться буквально. Как указывалось выше, достаточным может считаться только жилище, которое обеспечивает доступ к системам снабжения, защиту от неблагоприятных факторов окружающий среды, уровень расходов на которое может корректироваться с учётом уровня доходов гражданина, наконец, жилище, соответствующее культурным традициям общества. Все эти задачи в российском правопорядке традиционно решаются жилищным правом или связанным с жилищным правом

[13] При этом полагаем, что использование союза «или» в такого рода нормах по смыслу означает то же, что и использование конструкции «и/или».

[14] Следует отметить, что подробный анализ проблем, связанных с подобными объектами, не относится к целям настоящей публикации. Само по себе допущение правопорядком существования по факту жилых объектов, «выведенных» из-под действия жилищного права, представляется ошибочным решением. Но если такая проблема создана, её придётся решать, в том числе в ситуациях, когда кредиторы гражданина инициируют обращение взыскания на имущество гражданина.

регулированием и в отношении исключительно жилых помещений путём установления особых требований к жилому помещению, льгот и субсидий по плате за жилые помещения и коммунальные услуги, последствий ухудшения качества жилых помещений и т.д. Жилое помещение – это прежде всего особый сложный правовой режим, который очевидно в большей степени гарантирует право на достаточное жилище[15], чем нежилые объекты, даже фактически пригодные для проживания. Таким образом, во всяком случае по общему правилу, при наличии у гражданина-должника жилого помещения и нежилого помещения, пригодного для проживания, взыскание должно прежде всего обращаться на нежилое помещение. Вместе с тем, если единственным жилищем для гражданина является нежилое помещение, при отсутствии иного достаточного жилища, полагаем, что и такое нежилое помещение должно быть защищено от обращения взыскания. Итак, наличие у гражданина нежилого помещения, пусть даже и пригодного для проживания, не дает возможности обращать взыскание на принадлежащее этому гражданину жилое помещение.

В-третьих, к предыдущей проблеме примыкает вопрос о том, кому в случае наличия у гражданина-должника нескольких жилых помещений, принадлежит право определения жилого помещения, на которое будет обращено взыскание[16]. Понятно, что и должник, и кредиторы при предоставлении такого права выберут скорее всего более дорогое в

---

[15] Вообще появление особого жилищного законодательства одной из своих основных целей преследовало установление минимальных требований к жилищам. Появление таких требований в своё время явилось огромным прогрессом. См.: Святловский В.В. Жилищный вопрос в России // Жилищный и квартирный вопрос в России. Избранные статьи. М.: Российская политическая энциклопедия, 2021. С. 180. «Размывание» же таких требований, допущение правопорядком неких «жилищных суррогатов», таких, как апартаменты в современной России, очевидно означает регресс в данной области и противоречит проанализированным выше международным обязательствам Российской Федерации в области гарантий права на достаточное жилище.

[16] По буквальному смыслу нормы защищено от взыскания в такой ситуации помещение, в котором должник проживает. Однако и здесь имеется возможность распространительного толкования (не только проживает, но и имеет возможность проживать). Кроме того, этот критерий является неудачным и крайне туманным. Регистрация по месту жительства не является однозначным подтверждением проживания, гражданин вполне может проживать то в одном, то в другом помещении. К тому же, последовательная реализация этого критерия означала бы фактически предоставление права выбора должнику в обход кредиторов: помещение, в котором на момент взыскания находится должник, и будет защищено.

экономическом отношении помещение[17]. Данная проблема весьма сложна, требует дифференцированного подхода и, как представляется, отдельного исследования. Здесь можно высказать только самые общие соображения. С одной стороны, целью ст. 446 ГПК РФ не является создание каких-то произвольных преференций для должника. С другой стороны, как уже отмечалось, право на достаточное жилище предполагает не только соответствие жилого помещения требованиям безопасности, доступности систем жизнеобеспечения и т.п., но и обеспечение доступа к возможностям в области занятости, медицинскому обслуживанию, школам и т.д. Внимания заслуживает, конечно, и то, где должник фактически проживает, какие издержки должен будет понести при переезде и т.п. Здесь крайне сложно найти простое однозначное решение, требуется регулирование, которое позволило бы учесть особенности той или иной ситуации. При прочих равных право выбора всё же должно принадлежать кредиторам. Однако при наличии заслуживающих внимания обстоятельств, свидетельствующих о том, что только одно из жилых помещений реально обеспечивает право должника на достаточное жилище, защищено от взыскания должно быть именно такое жилое помещение. Здесь все ситуации не предусмотришь, ибо жизнь богаче любой теоретической конструкции, можно лишь закрепить определённые опровержимые презумпции с возможностью. Например, если гражданину принадлежит несколько жилых помещений в разных населённых пунктах, то защищено должно быть помещение, находящееся в том населённом пункте, где гражданин работает, находится его семья и т.д. В любом случае необходимо установить для таких ситуаций возможность в судебном порядке определения жилого помещения, которое будет защищено от взыскания с учётом конкретных обстоятельств.

[17] Хотя и не всегда. Например, мыслима ситуация, когда сумма долга полностью покрывается стоимостью менее дорогого помещения, и это помещение по условиям рынка можно гораздо быстрее реализовать. Поэтому в зависимости от ситуации выбор кредиторов может быть сделан и в пользу менее дорогого, но более ликвидного жилого помещения.

В-четвёртых, сложности при толковании вызывает слово «единственным». По буквальному смыслу оно означает, что при наличии любых прав проживания в отношении иного жилого помещения на данное жилое помещение может быть обращено взыскание. Например, гражданин имеет жилое помещение на праве собственности в городе Екатеринбурге, но проживает вместе с семьей на съёмной квартире в городе Москве. По буквальному смыслу ст. 446 ГПК РФ жилое помещение в городе Екатеринбурге не является для гражданина единственным. Но совершенно очевидно, что наличие права пользования по договору коммерческого найма не создает стабильного обладания таким помещением, носит срочный характер, означает определённую степень зависимости нанимателя от наймодателя. Мы уже отмечали выше, что право на достаточное жилище в соответствии с позицией Комитета ООН по экономическим, социальным и культурным правам вовсе не обязательно обеспечивается только предоставлением права собственности на жилое помещение. Однако «не только право собственности» не означает «любое право пользования жилым помещением». Такое право должно обеспечивать стабильное обладание жилым помещением, не зависящее от произвольных обстоятельств, не основанное на зависимом положении гражданина, наделяемого жилым помещением, и т.д. Таким образом, необходимо определить, какие именно права, предполагающие возможность пользоваться жилым помещением, должны приниматься во внимание при применении ст. 446 ГПК РФ, а какие – нет.

Эта задача является очень непростой. Законодатель не даёт прямого ответа на данный вопрос, хотяв жилищном законе уже содержится попытка решения данной задачи. В п. 1) ч. 1 ст. 51 ЖК РФ установлено, что нуждающимися в жилых помещениях по договорам социального найма признаются граждане, не являющиеся нанимателями жилых помещений по договорам социального найма, договорам найма жилых помещений жилищного фонда социального использования или членами семьи нанимателя

жилого помещения по договору социального найма, договору найма жилого помещения жилищного фонда социального использования либо собственниками жилых помещений или членами семьи собственника жилого помещения.

То есть можно предположить, что перечисленные права на жилые помещения законодатель рассматривает как права достаточно стабильные. Обладание жилым помещением на перечисленных основаниях может считаться реализацией права на достаточное (достойное) жилище (разумеется, при соблюдении иных критериев, прежде всего требований к самим жилым помещениям).

Следует также отметить, что закрепление оснований нуждающихся законодателем есть прямая реализация ч. 3 ст. 40 Конституции РФ, посвящённой праву на жилище. Определение круга нуждающихся и есть, по сути, определение круга граждан, которые не обладают достаточным жилищем. Поэтому полагаем, что аналогия с правилами о нуждаемости при применении ст. 446 ГПК РФ, которая служит тем же целям, вполне уместна.

Другое дело, что сам выбор законодателем круга «стабильных» прав может подвергаться оценке.

Так, законодатель совершенно справедливо не указал в ст. 51 ЖК РФ право пользования специализированными жилыми помещениями. В.С. Ем и А.В. Киселев достаточно емко охарактеризовали особенности положения нанимателя по договору найма служебного жилого помещения, которые показывают, что данное право не может рассматриваться как стабильное обладание жилым помещением: «Более узкий круг прав нанимателя в сравнении с теми, которые предоставляются нанимателям по общему правилу по договору социального найма (запрет обмена, сдачи в поднаем жилого помещения и т.п.), а также специальный порядок выселения традиционно рассматриваются в качестве особенностей правового режима служебных

жилых помещений»[18]. Аналогичным образом с некоторыми нюансами можно охарактеризовать и права на иные виды специализированных жилых помещений. Таким образом, если гражданин обладает, например, одним жилым помещением на праве собственности, но при этом является нанимателем помещения в общежитии или служебного жилого помещения, помещение, принадлежащее ему на праве собственности, для целей толкования ст. 446 ГПК РФ должно рассматриваться как единственное жилое помещение.

Серьёзные сомнения вызывает отнесение законодателем к числу таких «стабильных» прав в ст. 51 ЖК РФ права пользования жилым помещением члена семьи собственника (ст. 31 ЖК РФ, ст. 292 ГК). Такое право производно от права собственности, прекращается при прекращении семейных отношений с собственником или при отчуждении жилого помещения, то есть свойством следования не обладает[19]. Полагаем, что наличие такого права не должно исключать применение иммунитета в отношении жилого помещения, принадлежащего гражданину на праве собственности. Так, если гражданин проживает в квартире родственника в качестве члена семьи и при этом имеет жилое помещение на праве собственности, на такую квартиру взыскание обращаться не должно. Однако судебная практика скорее исходит из противоположного подхода, рассматривая наличие права проживания в качестве члена семьи собственника как достаточное основание для обращения взыскания на жилое помещение, которое принадлежит гражданину на праве собственности. Так, в определении Судебной коллегии по экономическим спорам Верховного Суда РФ от 26 июля 2021 г. № 303-ЭС20-18761 со

---

[18] Ем В.С. Киселев А.В. О понятии служебного жилого помещения // Проблемы современной цивилистики: сборник статей, посвященных памяти профессора С.М. Корнеева / Отв. ред. Е.А. Суханов и М.В. Телюкина. М.: Статут, 2013. С. 219.

[19] Это отличает права членов семьи собственников от прав членов семьи нанимателей жилых помещений по договору социального найма. Члены семьи нанимателей обладают самостоятельным правом пользования, которое не прекращается при прекращении права нанимателя, могут участвовать в приватизации и т.д. Поэтому нет никаких сомнений, что при наличии статуса члена семьи нанимателя одного жилого помещение исключает признание иного жилого помещения, принадлежащего такому гражданину на праве собственности единственным для целей применения ст. 446 ГПК РФ.

ссылками на то, что в силу ст. 31 ЖК РФ член семьи собственника жилого помещения имеет право пользования наравне с собственником, указано: «В том случае, если гражданин на основании части 2 статьи 31 Жилищного кодекса Российской Федерации имеет право пользования (пользуется) жилым помещением, принадлежащим его родителю, наравне с собственником, обращение взыскания на жилые помещения такого гражданина, принадлежащие ему на праве собственности, возможно», также в этом судебном акте указано на то, что действия гражданина по изменению регистрации по месту жительства «с исключительной целью создания объекта, защищенного исполнительским иммунитетом» могут быть квалифицированы как злоупотребление правом, правда, с оговоркой о том, что регистрация по месту жительства могла и не свидетельствовать о наличии статуса члена семьи собственника.

Необходимо при этом оговориться, что член семьи собственника приватизированного жилого помещения, который в момент приватизации имел равное право пользования с лицом, его приватизировавшим, обладает качественно иным правом пользования (ст. 19 федерального закона от 29.12.2004 г. № 189-ФЗ от 29 декабря 2004-го года). Это право пользования не прекращается при прекращении семейных отношений и следует за жилым помещением, хотя и не отражается в Едином государственном реестре недвижимости. Поэтому такое право должно учитываться как полноценное стабильное обладание жилым помещением. При наличии жилого помещения на таком праве наряду с собственным собственное жилое помещение не может считаться единственным[20].

Вместе с тем, само по себе существование такого вещного права, обременяющего вещь и не отражающегося в публичном реестре, признано

[20] См.: определение Судебной коллегии по экономическим спорам Верховного Суда РФ от 29.11.2018 N 305-ЭС18-15724 по делу № А40-67517/2017. Подход судов в отношении таких помещений заслуживает поддержки.

противоречащим Конституции РФ[21] и стало основанием для взыскания компенсации с Российской Федерации в Европейском суде по правам человека.[22] Поэтому вполне возможно, что в обозримом будущем характер этого права изменится, а значит, может поменяться и отношение к нему в контексте применения ст. 446 ГПК РФ.

И, наконец, в-пятых, по буквальному смыслу этой нормы получается, что защищено любое единственное жилое помещение, независимо от его конкретных характеристик. Напротив, при обладании несколькими жилыми помещениями защищено лишь одно из них.

Из такого буквального понимания нормы вытекают две проблемы.

Первая проблема известна как проблема так называемого «роскошного» жилья, когда иммунитет используется для освобождения от взыскания единственного, но с точки зрения критериев достойного (достаточного) жилища чрезмерного блага. Эта проблема имеет достаточно долгую историю и, кажется, концептуально решена современным российским правопорядком. Впрочем, как говорится, бес кроется в деталях, поэтому наличие концептуальной правильной позиции Конституционного Суда РФ не исключает множества проблем при правоприменении.

К вопросу о конституционности ст. 446 ГПК РФ в контексте необоснованной защиты от взыскания «чрезмерных» жилых помещений Конституционный суд РФ обращался неоднократно. Так, в определении №

---

[21] См. постановление Конституционного Суда РФ от 24 марта 2015 года № 5-П. Данное постановление до настоящего времени не исполнено.

[22] См. постановление ЕСПЧ от 15.01.2019 г. Дело "Копыток (Kopytok) против Российской Федерации" (жалоба N 48812/09), отражено в обзоре практики межгосударственных органов по защите прав и основных свобод человека Верховного Суда РФ. № 8 (2021).

456-О от 04 декабря 2003-го года констатировано соответствие положений ст. 446 Основному закону.

В постановлении Конституционного Суда РФ от 12 июля 2007 года № 10-П было указано на неконституционность запрета на обращение взыскания на земельные участки, которые не являются основным источником существования гражданина должника. Хотя в этом постановлении речь шла не о норме о единственном жилом помещении, как представляется, последующее постепенное изменение подхода Конституционного Суда РФ к вопросу об обращении взыскания было обусловлено той же логикой: установление запрета взыскания на жилое помещение конституционно только в отношении таких помещений, обладание которым связано с реализацией не любых, а особых интересов гражданина, связанных с удовлетворением его потребности в жилище.

При этом, если в отношении земельных участков Конституционный суд ещё в 2007-м году предложил не применять нормы, неконституционность которых была выявлена, а руководствоваться непосредственно Конституцией РФ и правовыми позициями Конституционного Суда, то в отношении единственного жилого помещения была изначально занята гораздо более осторожная позиция, которую сам Конституционный Суд РФ охарактеризовал как «принцип разумной сдержанности». На этом принципе было основано постановление Конституционного Суда РФ от 14 мая 2012-го года № 11-П. Уже в нём Конституционный суд констатировал, что иммунитет должен распространяться не на всякое помещение, а лишь на такое, «… которое по своим объективным характеристикам (параметрам) является разумно достаточным для удовлетворения конституционно значимой потребности в жилище как необходимом средстве жизнеобеспечения», но посчитал возможным воздержаться от признания соответствующих положений ст. 446 ГПК РФ противоречащими Конституции РФ с возложением на законодателя обязанности исправить ситуацию. В отношении такого подхода были сформулированы два особых мнения, в которых судьи Конституционного

Суда указали на необходимость признания положений ст. 446 ГПК РФ противоречащими Конституции РФ.

Возможно, объяснение принципа «разумной сдержанности» кроется в крайней политизированности любых оценок юридических решений в области жилищного права. По этому поводу можно вспомнить шквал критики (далеко не всегда справедливой), которой в своё время был подвергнут Жилищный кодекс РФ[23] за якобы антинародный характер. Понятно, что после такой реакции принятие любого решения, допускающего взыскание на единственное жилое помещение (особенно при соответствующем сопровождении со стороны СМИ), воспринимается как посягательство на социальные гарантии, предоставляемые гражданам. А объяснение, что речь как раз идёт об обращении взыскания на благо, характер которого не связан с удовлетворением потребности в жилище, что речь идёт о реализации принципа социальной (в данном случае дистрибутивной) справедливости, а не о «попрании» этого принципа, скорее всего уже никого не будет интересовать.

После принятия Конституционным Судом РФ указанного постановления длительное время суды последовательно применяли иммунитет в отношении любого единственного жилого помещения. Постепенно нарастала критическая масса явно несправедливых решений, основанных на таком подходе. Так, в начале 2021-го года, незадолго до принятия новой правовой позиции Конституционного Суда РФ Верховным Судом РФ было вынесено весьма показательное определение № 309-ЭС20-15448 от 28 января 2021-го года. В этом деле гражданин-должник, в отношении которого рассматривается дело о банкротстве, объединил две квартиры площадью 229 кв. метров и 459 кв. метров, как указал Суд, каждая из которых и по отдельности является достаточной для проживания должника и его семьи.

---

[23] См.: Гонгало Б.М. Мифы и легенды Жилищного кодекса: Комментарий разработчиков. //Российское право. 2005. № 4. С. 16-21.

Позиции нижестоящих судов разделились. В конце концов арбитражный суд округа исключил спорную перепланированную квартиру из конкурсной массы. Верховный Суд, направляя дело на новое рассмотрение и констатировав невозможность на тот момент обращения взыскания на единственное жилое помещение, мог лишь рекомендовать оценить добросовестность действий гражданина по осуществлению перепланировки: не были ли они предприняты в связи с наличием угрозы обращения взыскания на одну из квартир. Причем определять это предлагалось моментом времени, когда проводилась перепланировка: до или после возбуждения дела о банкротства.

Как представляется, данные рассуждения сами по себе не выдерживают критики и представляют собой попытку хоть как-то устранить несправедливость ситуации, когда явно чрезмерное жилое помещение получает защиту от взыскания. В силу ст. 10 ГК РФ злоупотреблением правом можно признать формально правомерные действия, которые совершены **исключительно** с намерением причинить вред другому лицу. Таким образом, перепланировку жилых помещений можно признать злоупотреблением правом по мотивам причинения вреда кредиторам лишь в том случае, если соответствующие действия направлены исключительно на то, чтобы исключить квартиру из конкурсной массы и никакого другого смысла для гражданина не имели. Судя по тексту определения Верховного Суда РФ, перепланировка имела совершенно реальный характер, гражданин со своей семьёй, судя по всему, намеревался проживать в перепланированной квартире. Перепланировка с целью объединения квартир - действие, само по себе допустимое с точки зрения закона. Конечно же, здесь конструкцию злоупотребления права Верховный Суд РФ опять использует в качестве своеобразной «палочки-выручалочки», чтобы обойти решение, которое диктуется действующим законом, и которое категорически не нравится Суду.

И наконец, наиболее актуальная позиция по вопросу выражена в постановлении Конституционного Суда РФ от 26-го апреля 2021-го года № 15-

П. Помимо самого содержания правовой позиции, здесь следует отметить два весьма положительных момента. Во-первых, сам факт, что Конституционный Суд не побоялся пересмотреть свой собственный подход. Неправильный или неактуальный подход никогда не поздно пересмотреть. Это очень хороший пример: важно не отстаивать правильность и незыблемость своих суждений любой ценой, а руководствоваться соображениями разумности, справедливости, защиты прав граждан, равенства и т.д. Во-вторых, Конституционный Суд РФ сделал это, как сейчас принято говорить, транспарентно, прозрачно, не скрывая, что изменил свой подход и объяснив, почему подход меняется. С методологических позиций это, как представляется, одно из лучших постановлений Конституционного Суда, действительно развивающих российское право.

Однако следует отметить несколько нюансов относительно данного постановления. Во-первых, высказывая в общем справедливый упрек в «многолетнем законодательном бездействии», Конституционный Суд РФ забывает упомянуть, что сам не решился в 2012-м году более определённо высказаться по данному вопросу и, указав, что данный вопрос может быть решен только в законодательном порядке, по сути, закрыл путь для развития соответствующих Конституции РФ подходов в судебной практике. Во-вторых, в постановлении № 15-П не только выявляет конституционно-правовой смысл положений ст. 446 ГПК РФ, но и достаточно подробно описывает конкретные процессуальные механизмы рассмотрения подобных дел (например, необходимость проведения оценочной экспертизы), предписывая судам, какие именно процессуальные действия совершать при рассмотрении споров. Думается, что здесь Конституционный Суд несколько вышел за пределы проверки, установленные ст. 86 федерального конституционного закона от 21.07.1994 г. № 1-ФКЗ. Как представляется, логично, чтобы с деталями тактики рассмотрения подобных дел определялись сами суды и, возможно, Верховный Суд РФ в соответствующих разъяснениях. Отмеченное, впрочем, нисколько не уменьшает значения данного постановления.

Обозначим основные идеи, высказанные в этом чрезвычайно важном постановлении.

Во-первых, правила об иммунитете единственного жилого помещения направлены на «… сохранение жилищных условий, **приемлемых в конкретной социально-экономической обстановке**, от которой и зависят представления о том, какое жилое помещение можно или следует считать **достаточным** для удовлетворения **разумной потребности** человека в жилище». Их цель «… гарантировать гражданам уровень обеспеченности жильем, необходимый для нормального существования **без умаления достоинства человека**».

С этим тезисом невозможно не согласиться, его более или менее подробное обоснование мы привели в первой части настоящей публикации, обозначив, к тому же, чем такое решение было обусловлено исторически.

Во-вторых, Конституционный Суд поддержал ранее высказанную позицию о необходимости подробного законодательного решения данного вопроса, подчеркивая, что он вынужден длительным бездействием законодателя вновь высказаться по вопросу, но оптимальным всё же было бы законодательное решение.

В-третьих, решение о применении или неприменении иммунитета должно базироваться на рыночной оценке стоимости жилого помещения.

В-четвёртых, такая рыночная оценка должна быть соотнесена с размером долга и возможностью обеспечить жилищные права должника и его семьи «без посягательств на достоинство этих лиц».

В-пятых, обращение взыскания на жилое помещение не должно вынуждать должника к смене места жительства (поселения).

В-шестых, в качестве надлежащей формы обращения взыскания на единственное жилое помещение Конституционный Суд РФ рассматривает предоставление кредитором иного достаточного жилого помещения гражданину-должнику в порядке, который установит суд. Критерии: площадь

не меньше, чем по нормам предоставления жилья по договору социального найма.

Итак, как мы уже отмечали, можно считать, что концептуальное решение проблемы освобождения от взыскания чрезмерного жилья правопорядком предложено. Остаются важные вопросы по проработке деталей.

Так, Верховный Суд РФ, базируясь на правовой позиции Конституционного Суда РФ указал, что в делах о банкротстве допустимо предоставление гражданину-должнику замещающего жилого помещения кредитором или финансовым управляющим в порядке, определенном судом. При этом «условия сделок купли-продажи должны быть сформулированы таким образом, чтобы право собственности должника на имеющееся у него жилое помещение прекращалось не ранее возникновения права собственности на замещающее жилье, а также допускать возможность прекращения торгов по продаже излишнего жилья при падении цены ниже той, при которой не произойдет эффективное пополнение конкурсной массы (с учетом затрат на покупку замещающего жилья)»[24]. Порядок приобретения замещающего жилья до утверждения судом должен обсуждаться на собрании кредиторов, а затем утверждается определением арбитражного суда.

К сожалению, пока, насколько нам известно, порядок реализации этих подходов вне процедуры банкротства в ходе обычного исполнительного производства не разъяснён. Видимо, он должен быть аналогичен. Логичнее всего, чтобы порядок предоставления замещающего жилого помещения на основании предложений взыскателя и пристава определял суд в порядке определения или изменения порядка и способа исполнения решения суда (ст.ст. 204, 434 ГПК РФ).

Появление постановления Конституционного Суда РФ № 15-П вызвало довольно странную реакцию. Достойный законопроект о порядке обращения

[24] Определение ВС от 26 июля 2021 г. № 303-ЭС20-18761.

взыскания на жилые помещения, насколько нам известно, так и не появился, но зато появились и были рассмотрены Советом при Президенте Российской Федерации по кодификации и совершенствованию гражданского законодательства проекты закона о внесении изменений в статью 1151 ГК РФ и закона о внесении изменений в Закон РФ «О приватизации жилищного фонда в Российской Федерации» и Федеральный закон «О приватизации государственного и муниципального имущества». Общая цель этих законопроектов – не допустить приватизацию так называемых «роскошных» жилых помещений, которые оказались в публичной собственности. Указанные законопроекты справедливо получили отрицательную оценку со стороны Совета по кодификации[25]. Объём и цели настоящей публикации не предполагают подробного анализа этих законопроектов. Однако приведем небольшую цитату из пояснительной записки к одному из законопроектов, очень ярко выражающую их направленность: «При этом часто такие жилые помещения представляют собой роскошное жилье большой площади и повышенной комфортности, которое нецелесообразно передавать в целях социального использования для обеспечения малоимущих граждан, нуждающихся в улучшении жилищных условий, ввиду значительных средств, необходимых для содержания подобных жилых помещений». Напомним, что обязанность обеспечивать жилыми помещениями бесплатно или за разумную плату закреплена в ст. 40 Конституции РФ, которая не была изменена и в ходе последней конституционной реформы, то есть государство ещё раз согласилось нести эти обязательства. В такой ситуации недопустимо исключать возможности пополнения фонда социального использования. Более того, есть что-то глубоко справедливое в том, что жилые помещения, изъятые у граждан в пользу государства, послужат для решения жилищной проблемы других граждан, а не просто для пополнения казны, как предлагается в законопроектах. Другое дело, что фонд социального

[25] https://privlaw.ru/povestka-63/ Дата обращения: 29.10.2021 года.

использования должен быть предназначен «… для проживания малоимущих и иных указанных в законе граждан…, но вовсе не для того, чтобы граждане, получившие государственное или муниципальное жилье, обращали его в свою собственностью. В противном случае жилищный фонд социального использования будет постоянно уменьшаться…»[26] и никакого «роскошного» жилья не хватит для решения жилищной проблемы.

Вторая проблема может возникнуть не когда гражданину принадлежит «роскошное» жилое помещение, а в обратной ситуации: когда гражданину принадлежит несколько крайне «нероскошных» жилых помещений. Ст. 16 ЖК РФ к видам жилых помещений относит жилые дома, части жилых домов, квартиры, части квартир и комнаты. Нередки ситуации, когда приватизируются отдельные комнаты в бывших общежитиях, к которым в силу переходных положений закона о введении в действие ЖК применяются правила о договоре социального найма. Поэтому вполне возможной является ситуация, когда гражданину принадлежит на праве собственности, например, две комнаты в бывшем общежитии коридорного типа, каждая из которых поставлена на кадастровый учет в качестве отдельного жилого помещения. Получается, что у гражданина по буквальному смыслу ст. 446 ГПК РФ два жилых помещения, и только одно из них защищено от взыскания. Такое положение вещей представляется неправильным. Ключевое значение должно иметь не количество помещений, а вопрос обеспеченности жилищных прав гражданина-должника и его семьи.

Изложенное в настоящей статье показывает, что абз. 2 ч. 1 ст. 446 ГПК РФ, закрепляющий правило о недопустимости обращения взыскания на единственное жилое помещение, практически не подлежит применению по своему буквальному смыслу. В отношении избыточных жилых помещений на уровне правовых позиций Конституционного суда РФ данная норма трансформировалась в совокупность правил, направленных на сохранение при

[26] Гонгало Б.М. Крашенинников П.В. Указ. соч. С. 345.

обращении взыскания на имущества гражданина достаточного (достойного) жилища.

Полагаем, что в ходе исполнения постановления Конституционного Суда № 15-П данный подход целесообразно реализовать и на законодательном уровне.

De lege ferenda правило об иммунитете единственного жилого помещения должно быть заменено общим правилом о необходимости сохранения за гражданином достаточного (достойного) жилища. Данная идея может быть реализована различными способами. С учётом показанной в настоящей статье логической связи данного регулирования с положениями о нуждаемости в жилом помещении в качестве одного из вариантов решения может быть отсылочная норма к положениям о нуждаемости: при обращении взыскания на имущество гражданина во всяком случае такой гражданин не должен стать нуждающимся в жилом помещении по договору социального найма. При этом, возможно, целесообразно ещё раз проанализировать критерии нуждаемости с учётом того, что такие критерии будут применяться и при обращении взыскания на имущество гражданина. В частности, возможно, не следует считать достаточным обеспечением жилым помещением обладание статусом члена семьи собственника жилого помещения.

Предлагаемый подход является лишь основой для развёрнутой системы правил, но он, в отличие от существующего положения, не будет требовать постоянного отступления от буквального смысла законодательного текста. Кроме того, такой подход будет исключать обращение взыскания на «неединственное» жилое помещение, если такое взыскание приведёт к признанию гражданина нуждающимся в жилом помещении, а значит, лишит его достаточного (достойного) жилища.

При построении соответствующих правил о достаточном жилище считаем чрезвычайно полезным и необходимым использование критериев достаточного жилища Комитета ООН по экономическим, социальным и культурным правам, проанализированных в первой части настоящей статьи.

В эпиграфе к настоящей статье приведены замечательные слова В.С. Ема о том, что всякое субъективное право имеет социальную ценность, если оно осуществимо. Полагаем, что реализация изложенных в настоящей статье предложений может сделать право на жилище более осуществимым, а значит, и повысить его социальную ценность.