

По общему правилу, в соответствии с абз. 2 ч.1 ст.446 ГПК РФ, на единственно пригодное для проживания жилое помещение должника взыскание не обращается. Непосредственно закон не дает ответа на вопрос о том, на какое жилое помещение осуществляется обращение взыскания в случае, если у должника имеется в собственности 2 и более жилых помещений, пригодных для проживания.

При этом надо отметить, что с учетом позиций Конституционного Суда Российской Федерации¹, пункт 7 Обзора судебной практики Верховного Суда Российской Федерации N 2 (2023) (утв. Президиумом Верховного Суда РФ 19.07.2023) имущественный (исполнительский) иммунитет в отношении принадлежащего гражданину-должнику на праве собственности жилого помещения **не является безусловным и само по себе наличие в собственности должника единственного пригодного для постоянного проживания жилого помещения не исключает возможности обращения взыскания на него**, при определении которой следует исходить из необходимости обеспечения баланса интересов должника и кредитора (взыскателя) как участников исполнительного производства.

Юридически значимыми и подлежащими доказыванию при разрешении спора об обращении взыскания на жилое помещение должника, не являющееся предметом ипотеки, являются вопросы о том, отвечает ли спорное жилое помещение признакам единственного пригодного для постоянного проживания должника и членов его семьи жилья, не имеется ли у должника иного имущества и доходов, на которые может быть обращено взыскание, **не превышает ли данное жилое помещение уровень, достаточный для обеспечения разумной потребности должника и членов его семьи в жилище**, с гарантией сохранения жилищных условий, необходимых для нормального существования, является ли соразмерным обращение взыскания на спорное имущество с учетом имеющейся задолженности.

Т.е. с учетом судебной практики и тенденции по ее формированию даже на единственное жилье может быть обращено взыскание в случае, если единственное жилое помещение явно превышает уровень, достаточный для удовлетворения разумной потребности должника и членов его семьи в жилище.

¹ Постановление Конституционного Суда Российской Федерации в [постановлении](#) от 14 мая 2012 г. N 11-П по делу о проверке конституционности положения [абзаца второго части 1 статьи 446](#) ГПК РФ в связи с жалобами граждан Ф.Х. Гумеровой и Ю.А. Шикунова; Постановление Конституционного Суда Российской Федерации от 26 апреля 2021 г. N 15-П по делу о проверке конституционности положений [абзаца второго части первой статьи 446](#) ГПК РФ и [пункта 3 статьи 213.25](#) Федерального закона "О несостоятельности (банкротстве)"

На сегодняшний день понятие «разумной потребности должника и членов его семьи в жилье» в полной мере не раскрыто ни законом, ни судебной практикой. Данный вопрос оставлен на усмотрение судьи при рассмотрении каждого конкретного дела.

Жилищном кодексе РФ предусмотрены основания и порядок признания гражданина нуждающимся в предоставлении жилых помещений. Нормативно-правовыми актами муниципальных образований установлены учетные нормы, т.е. нормы общей площади в расчете на одного члена семьи. В случае если общая площадь жилого помещения на члена семьи меньше указанной нормы, то граждане признаются нуждающимися в улучшении жилищных условий.

По нашему мнению, указанная учетная норма – это **минимально допустимый критерий** для определения гарантий жилищных прав членов семьи. Т.е. при сохранении в результате реализации жилого помещения должника площади за каждым членом семьи не ниже учетной нормы, решение суда не приведет к признанию членов семьи нуждающимися в улучшении жилищных условий. Большинство судов используют указанные нормы для обоснования разумной потребности в жилье, хотя есть единичные судебные акты, в которых говорится об «ином целевом характере данной нормы».

Необходимо также учитывать стоимость недвижимости в N-ой области. Если стоимость $\frac{1}{4}$ доли по заключению оценщика в квартире превышает сумму долга или соразмерна ей, то безусловно в первую очередь должна быть реализована доля, чтобы не допустить дисбаланса прав должника и взыскателя.

Если нет, то дальнейшее решение задачи зависит от количественного состава семьи и того, кому принадлежит оставшиеся $\frac{3}{4}$ доли в праве общей долевой собственности на квартиру площадью 40,5 кв.м. Если они принадлежат третьим лицам (не супругу должника и ее детям), то при реализации дома указанная $\frac{1}{4}$ доля в квартире не обеспечит разумную потребность должника и членов его семьи в жилье и приведет к нарушению их жилищных прав. Это говорит о том, что в первую очередь должно быть обращено взыскание именно на эту $\frac{1}{4}$ доли в квартире.

Если же семья состоит из 3 человек² (должницы, мужа и одного ребенка), оставшиеся доли принадлежат мужу и ребенку, квартира имеет удобную планировку (например, имеет две комнаты и кухню) **не исключаем возможности обращения взыскания на дом и земельный участок, т.к. площадь квартиры на члена семьи будет больше учетной нормы и нормы предоставления³**. Оставшиеся денежные средства от реализации дома и земельного участка распределятся должнику и могут быть использованы ей для улучшения жилищных условий.

² Из формулировки «члены семьи должника, включая несовершеннолетнего ребенка» предполагаем, что кроме самой должника должно быть еще не менее двух членов, один из которых несовершеннолетний ребенок.

³ По мнению автора учетная норма и норма предоставления должны использоваться как минимальный критерий обеспечения разумной потребности в жилье, т.к. он со школьной скамьи впитал положения статей 309 и 310 ГК РФ. Есть муниципальные образования, в которых учетная норма составляет 9 кв.м, а норма предоставления площади составляет 12 кв.м. на человека. В этом случае для 3 членов семьи достаточной будет квартира площадью 36 кв.м.

В случае же реализации $\frac{1}{4}$ доли, при ее низкой стоимости и незначительном, частичном закрытии долга, 140 кв.м. в последующем могут быть признаны чрезмерными для обеспечения разумной потребности в жилье семьи из 3-х человек. Указанная площадь будет **в несколько раз** превышать учетную норму и норму предоставления жилой площади установленной в большинстве муниципальных образований Российской Федерации и встанет вопрос о реализации указанного единственного жилья и предоставлении должнице другого жилья.

На сегодняшний день уже сформировалась судебная практика в делах о банкротстве физических лиц, в которых реализуется чрезмерное («роскошное») жилье должника с предоставлением должнику другого жилья меньшей площадью⁴.

Если же состав семьи большой⁵, то дом из расчета его площади на одного человека уже не будет являться роскошным

Таким образом, баланс между интересами взыскателя и должника может быть достигнут судом, с учетом конкретных обстоятельств дела и критериев, обозначенных выше.

⁴ Постановление Арбитражного суда Восточно-Сибирского округа от 21.04.2022 N Ф02-1180/2022 по делу N А19-7533/2016, Постановление Арбитражного суда Московского округа от 12.12.2022 N Ф05-30272/2022 по делу N А41-28225/2021, Постановление Арбитражного суда Уральского округа от 18.11.2020 N Ф09-7023/20 по делу N А60-50264/2018

⁵ Например, в Определении Судебной коллегии по гражданским делам Верховного Суда РФ от 11.07.2017 N 78-КГ17-28 в состав семьи вошли все зарегистрированные в доме лица, в том числе совершеннолетние сыновья должника, супруга, теща, невестка, внучка.