

## **Существует ли возможность выселения должника из жилого помещения, принадлежащего ему на праве собственности (в т.ч. долевой)?**

В ч. 4 [ст. 3](#) ЖК РФ указано, что никто не может быть выселен из жилища или ограничен в праве пользования жилищем, в том числе в праве получения коммунальных услуг, иначе как по основаниям и в порядке, которые предусмотрены ЖК РФ, другими федеральными законами.

В соответствии с ч. 1 [ст. 446](#) Гражданского процессуального кодекса Российской Федерации взыскание по исполнительным документам не может быть обращено 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, принадлежащим гражданину-должнику на праве собственности.

Исключением является случай, когда жилое помещение, принадлежащее гражданину-должнику на праве собственности, является предметом ипотеки и на него в соответствии с законодательством об ипотеке может быть обращено взыскание.

Обращение взыскания на жилое помещение также возможно в случае, если оно является не единственным жильем должника.

## **Возможность выселения собственника-должника из занимаемого жилого помещения**

Положение, закрепленное абзацем 2 ч. 1 ст. 446 ГПК РФ по возможности обращения взыскания по исполнительным документам на жилое помещение (его часть), если для гражданина-должника и членов его семьи, совместно проживающих в принадлежащем помещении, оно является единственным пригодным для постоянного проживания помещением, было проверено Конституционным Судом Российской Федерации.

Причем поводом к рассмотрению дела явились жалобы граждан, полагающих, что имеется неопределенность в вопросе о том, соответствует ли Конституции Российской Федерации оспариваемое законоположение.

Постановлением Конституционного Суда Российской Федерации от 14 мая 2012 г. № 11-П (далее – Постановление) положение абзаца 2 ч. 1 ст. 446 ГПК РФ, устанавливающее имущественный (исполнительский) иммунитет в отношении принадлежащего гражданину-должнику на праве собственности жилого помещения (его частей), которое является для гражданина-должника и членов его семьи, совместно проживающих в данном жилом помещении, единственным пригодным для постоянного проживания, признано не противоречащим Конституции Российской Федерации, поскольку данное законоположение направлено на защиту конституционного права на жилище не только самого гражданина-должника, но и членов его семьи, а также на обеспечение указанным лицам нормальных условий существования и гарантий их социально-экономических прав и, в конечном счете, - на реализацию обязанности государства охранять достоинство личности.

В мотивировочной части Постановления установлено, что вышеуказанный имущественный (исполнительский) иммунитет в отношении принадлежащего гражданину-должнику на праве собственности жилого помещения (его частей) должен распространяться на жилое помещение, которое по своим объективным характеристикам (параметрам) является разумно достаточным для удовлетворения конституционно значимой потребности в жилище как необходимом средстве жизнеобеспечения. Это необходимо в целях реализации конституционного принципа соразмерности при обеспечении защиты прав и законных интересов кредитора (взыскателя) и гражданина-должника как участников исполнительного производства.

Резолютивная часть Постановления содержит поручение федеральному законодателю внести необходимые изменения в гражданское процессуальное законодательство, регулирующие пределы действия имущественного (исполнительского) иммунитета применительно к жилому помещению (его частям), если для гражданина-должника и членов его семьи, совместно проживающих в данном жилом помещении, оно является единственным пригодным для постоянного проживания.

Внесение изменений в законодательство обусловлено необходимостью обеспечить возможность удовлетворения имущественных интересов кредитора (взыскателя) в случае, когда по своим характеристикам соответствующий объект недвижимости явно превышает уровень, достаточный для удовлетворения разумной потребности гражданина-должника и членов его семьи в жилище, а также предусмотреть для таких лиц гарантии сохранения жилищных условий, необходимых для нормального существования.

Следует отметить, что Постановление содержит особое мнение судьи Конституционного Суда Российской Федерации Г.А.Жилина, включающее в себя подобную практику других государств в данной сфере.

Так, в Болгарии при превышении норм минимального обеспечения жильем должника и членов его семьи, определенных постановлением Совета Министров, часть жилого помещения, повышающего указанные нормы, при возможности его раздела подлежит продаже (ст. 444 ГПК РФ).

В провинции Онтарио Канады законодательство запрещает обращение взыскания на жилое помещение, единственное для должника, если только его стоимость не превышает определенный размер (статья 2 Акта об исполнении).

В штате Нью-Йорк запрещается обращение взыскания на единственное жилое помещение должника, если его стоимость не превышает определенный размер; при его превышении взыскание обращается на сумму, составляющую превышение (§ 5206 Консолидированных законов).

В Узбекистане обращение взыскания на единственный жилой дом (квартиру) должника допускается, если суд сочтет возможным раздел жилого дома (квартиры), в том числе прилегающей к нему территории, на части - достаточные для нормальной жизнеобеспеченности должника и его семьи (статья 52 Закона "Об исполнении судебных актов и актов иных органов").

В Германии допускается взыскание на любое недвижимое имущество должника, однако суд может предоставить должнику разумный срок для освобождения помещения, который в целом не должен превышать одного года; суд также может полностью или в части отменить, запретить или приостановить меры принудительного исполнения, если они, даже исходя из

потребности кредиторов, в силу особых обстоятельств означают затруднение, несовместимое с добрыми нравами (§ 721 и 765а Гражданского процессуального уложения).

## **Существует ли возможность выселения должника, являющегося нанимателем жилого помещения в МКД?**

Если наниматель и проживающие совместно с ним члены его семьи в течение более 6 месяцев без уважительных причин не вносят плату за жилое помещение и коммунальные услуги, они могут быть выселены в судебном порядке с предоставлением другого жилого помещения по договору социального найма, размер которого соответствует размеру жилого помещения, установленному для вселения граждан в общежитие ([ст. 90](#) ЖК РФ).

© Материал из Справочной системы «Управление многоквартирным домом»  
vip.1umd.ru  
Дата копирования: 20.11.2017