

Арест единственного жилья за долги – что разрешил Верховный суд РФ?

Верховный суд РФ выпустил постановление, в котором обосновал законность использования ареста единственного жилья должника в качестве обеспечительной меры по долговому обязательству. Правовая инструкция 9111.ru расскажет, в каком порядке суды будут накладывать арест на единственное жилье и какие ограничения в связи с этим предусмотрены.

Что постановил Верховный суд РФ?

Согласно п. 43 Постановления Пленума Верховного Суда РФ от 17 ноября 2015 г. N 50 «О применении судами законодательства при рассмотрении некоторых вопросов, возникающих в ходе исполнительного производства», арест в качестве обеспечительной меры либо запрет на распоряжение могут быть установлены на единственное жилье должника и на земельный участок, на котором оно расположено. Напомним, что согласно абзацам 2 и 3 ст. 446 ГПК РФ, эти объекты имеют «иммунитет от взыскания» в рамках исполнительного производства.

Однако обеспечительная мера и арест как мера принудительного взыскания имеют разную природу и цели. По мнению ВС РФ, в первом случае арест возможен в случае, если неприменение обеспечительных мер может затруднить или сделать невозможным исполнение решения суда (ст. 139 ГПК РФ), то есть данная мера должна быть направлена на сохранение имущества должника в интересах взыскателя и в конечном счете на создание условий для исполнения решения суда. При этом арест в качестве меры принудительного исполнения не допускается, так как его цель в силу ст. 446 ГПК РФ не может быть достигнута.

Ранее в судебной практике не было единообразия по этому вопросу. Существовало две противоречащие позиции. Верховный суд РФ признал обоснованным наложение ареста в качестве обеспечительной меры, что будет способствовать формированию единой судебной практики по данному вопросу.

Кроме того, в соответствии с п. 62 данного Постановления, ВС РФ признал законным обращение взыскания в судебном порядке на земельные участки, на которых находится единственное жилье должника, «в части, явно превышающей предельные минимальные размеры предоставления земельных участков для земель соответствующего целевого назначения и разрешенного использования».

Таким образом, если земельный участок явно превышает потребности должника и его семьи в нормальном существовании, то его могут разделить, а на излишнюю часть обратить взыскание в счет долга. По мнению ВС РФ, это будет законно, если «доходы должника явно несоразмерны с объемом денежных требований, содержащихся в исполнительном документе, и не позволяют удовлетворить эти требования в разумный срок».

В каком порядке возможно наложение ареста?

Порядок наложение ареста определен ГПК РФ и ФЗ «Об исполнительном производстве»:

- заявление об обеспечении иска рассматривается в день его поступления в суд без извещения ответчика, других лиц, участвующих в деле. О принятии мер по обеспечению иска судья или суд выносит определение (ст. 141 ГПК РФ);
- определение суда об обеспечении иска приводится в исполнение немедленно в порядке, установленном для исполнения судебных постановлений. На основании определения суда об обеспечении иска судья или суд выдает истцу исполнительный лист и направляет ответчику копию определения суда (ст. 142 ГПК РФ);
- во исполнение судебного акта о наложении ареста на имущество ответчика судебный пристав-исполнитель производит арест и устанавливает только те ограничения и только в отношении того имущества, которые указаны судом (п. 40 Постановления Пленума Верховного Суда Российской Федерации от 17 ноября 2015 г. N 50);
- наложение ареста либо установление соответствующего запрета не должно препятствовать гражданину-должнику и членам его семьи пользоваться таким имуществом (п. 43 Постановления Пленума Верховного Суда Российской Федерации от 17 ноября 2015 г. N 50).

Какие ограничения ждут должника в связи с арестом жилья?

Запрет на распоряжение жилым помещением, являющимся для должника и членов его семьи единственным пригодным для проживания, может включать в себя запрет на вселение и регистрацию в него других лиц. Арест в качестве обеспечительной меры может также подразумевать запрет на совершение регистрационных действий Росреестром (запрет регистрации перехода права собственности, обременений, сделок с жилым помещением).

[Источник](#)