Дата поступления рукописи в редакцию: 04.10.2026 г. DOI: 10.24412/2224-9133-2026-10-135-143
Дата принятия рукописи в печать: 10.11.2026 г.

СОЛОД Ксения Артемовна,
федеральное государственное образовательное бюджетное учреждение высшего образования «Финансовый университет при Правительстве Российской Федерации», студент магистратуры, e-mail: solod.kseniya@mail.ru

ИСПОЛНИТЕЛЬСКИЙ ИММУНИТЕТ В ОТНОШЕНИИ АПАРТАМЕНТОВ КАК ЕДИНСТВЕННОГО ПРИГОДНОГО ДЛЯ ПРОЖИВАНИЯ ПОМЕЩЕНИЯ: ПРОБЛЕМЫ ПРАВОПРИМЕНЕНИЯ

Аннотация. *В статье исследуется проблема применения исполнительского иммунитета в отношении апартаментов, фактически используемых гражданином-должником в качестве единственного пригодного для постоянного проживания помещения. Автор рассматривает вопрос с использованием трех взаимодополняющих подходов – легального, доктринального и правоприменительного. Показано, что буквальное толкование абзаца второго части 1 статьи 446 Гражданского процессуального кодекса Российской Федерации (далее – ГПК РФ), применяемого в делах о банкротстве посредством пункта 3 статьи 213.25 Федерального закона «О несостоятельности (банкротстве)», формально исключает апартаменты, имеющие статус нежилых помещений, из сферы действия исполнительского иммунитета. Проанализирована эволюция правоприменительной практики от формального подхода к признанию юридического значения фактической пригодности и использования помещения для проживания, отраженная в пункте 18 Обзора судебной практики по делам о банкротстве граждан, утвержденного Президиумом Верховного Суда Российской Федерации 18 июня 2025 г. (с изменениями от 29 апреля 2026 г.). Выявлены нерешенные проблемы правоприменения: отсутствие специальных разъяснений для общего исполнительного производства, отсутствие прямого законодательного закрепления критериев применения иммунитета к апартаментам, неопределенность доказательственных стандартов пригодности таких помещений для проживания и особенности применения критериев соразмерности к дорогостоящим объектам; сформулированы предложения по совершенствованию законодательства.*

Ключевые слова: *апартаменты; исполнительский иммунитет; единственное жилье; конкурсная масса; банкротство гражданина; жилое помещение; нежилое помещение; право на жилище.*

Для цитирования: *Солод К. А. Исполнительский иммунитет в отношении апартаментов как единственного пригодного для проживания помещения: проблемы правоприменения // Право и управление. 2026. № 10. С. 135–143.*

SOLOD Ksenia Artemovna,
Federal State-Funded Educational Institution of Higher Education «Financial University under the Government of the Russian Federation», master's student

EXECUTION IMMUNITY IN RESPECT OF APARTMENTS AS THE SOLE DWELLING SUITABLE FOR PERMANENT RESIDENCE: PROBLEMS OF LAW ENFORCEMENT

Annotation. *The article examines the problem of applying execution immunity to apartments (non-residential premises functionally similar to flats) that are factually used by an individual debtor as the sole dwelling suitable for permanent residence. The author employs three complementary approaches – legal (legislative), doctrinal, and law-enforcement (judicial). It is shown that a literal interpretation of the second paragraph of Part 1 of Article 446 of the Code of Civil Procedure of the Russian Federation, as applied*

in bankruptcy cases through Clause 3 of Article 213.25 of the Federal Law "On Insolvency (Bankruptcy)", formally excludes apartments having the legal status of non-residential premises from the scope of execution immunity. The evolution of judicial practice is analysed from a formal approach toward recognition of the legal significance of a premises' actual suitability and use for residence, as reflected in Clause 18 of the Review of Judicial Practice in Cases of Citizens' Bankruptcy, approved by the Presidium of the Supreme Court of the Russian Federation on 18 June 2025 (as amended on 29 April 2026). The article identifies unresolved issues, including the absence of specific guidance for general enforcement proceedings, the lack of direct statutory criteria for applying execution immunity to apartments, uncertainty concerning evidentiary standards of habitability, and the application of proportionality criteria to high-value premises; proposals for improving legislation are formulated.

Key words: *apartments; execution immunity; sole dwelling; bankruptcy estate; individual bankruptcy; residential premises; non-residential premises; right to housing.*

For citation: *Solod K. A. Execution immunity in respect of apartments as the sole dwelling suitable for permanent residence: problems of law enforcement. Law and administration. 2026;(10):135–143. (In Russ.).*

Введение

Право на жилище относится к числу основных социально-экономических прав личности, гарантированных статьей 40 Конституции Российской Федерации. Одной из гарантий его реализации выступает институт исполнительского иммунитета, установленный абзацем вторым части 1 статьи 446 ГПК РФ. В делах о банкротстве граждан данное регулирование применяется посредством пункта 3 статьи 213.25 Федерального закона от 26.10.2002 № 127-ФЗ «О несостоятельности (банкротстве)» (далее – Закон о банкротстве), согласно которому из конкурсной массы исключается имущество, на которое не может быть обращено взыскание в соответствии с гражданским процессуальным законодательством.

Актуальность обращения к теме исполнительского иммунитета применительно к апартаментам обусловлена следующими факторами. Во-первых, апартаменты как формально нежилые помещения, фактически используемые для постоянного проживания, приобрели значительное распространение на российском рынке недвижимости [4; 11]. При этом специальное нормативное понятие «апартамент» закреплено применительно к номерному фонду средств размещения, тогда как самостоятельные нежилые помещения, сходные с квартирами и обозначаемые этим термином в гражданском обороте, самостоятельного законодательного статуса не получили. Во-вторых, в 2025 году число судебных банкротств физических лиц и индивидуальных предпринимателей продолжило расти: по данным Федресурса, их количество достигло 568 тыс., что на 31,5% больше показателя 2024 года [14]. В-третьих, в 2024–2026 годах правоприменительная практика по вопросу распространения исполнительского иммунитета на апартаменты получила существенное развитие: соответствующая позиция была включена в пункт 18 Обзора судебной практики по делам о банкротстве граждан, утвержденного Президиумом Верховного Суда Российской Федерации 18.06.2025, и впоследствии прямо учтена Конституционным Судом Российской Федерации в Постановлении от 03.02.2026 № 4-П. Указанные обстоятельства делают проблему исполнительского иммунитета в отношении апартаментов как единственного пригодного для проживания помещения практически значимой и недостаточно теоретически разработанной в современной цивилистике.

Вопросы правового режима апартаментов как объекта недвижимости получили освещение в работах М.С. Ивановой [4], тогда как проблематика пределов действия исполнительского иммунитета единственного жилья исследовалась И.Б. Джафаровым [2], Ю.С. Харитоновой [12], Н.А. Корзовой [5], С.А. Кочкаловым [6], Е.Н. Рассказовой, С.А. Устимовой и П.О. Миловым [9], К.С. Даниловым, М.К. Стояновой и И.В. Низовцевым [1], М.А. Саликовым [10] и С.Д. Рабиной [8]. Вместе с тем указанные работы, за отдельными исключениями, рассматривают исполнительский иммунитет применительно к жилым помещениям в их формально-юридическом понимании, оставляя за рамками анализа специфику апартаментов как объекта, юридически отнесенного к нежилому фонду. В проанализированной литературе пересечение проблем правового режима апартаментов и исполнительского иммунитета исследовано фрагментарно, что обусловливает научную новизну настоящей статьи.

Целью статьи является комплексный анализ проблем применения исполнительского иммунитета в отношении апартаментов как единственного пригодного для проживания помещения на основе сочетания легального, доктринального и правоприменительного подходов, а также формулирование предложений по совершенствованию законодательства в данной сфере.

Для достижения указанной цели поставлены следующие задачи:

раскрыть содержание легального понятия апартаментов и института исполнительского иммунитета в действующем законодательстве Российской Федерации;

обобщить доктринальные подходы к вопросу о допустимости распространения исполнительского иммунитета на апартаменты;

проследить эволюцию правоприменительной практики судов по данному вопросу;

выявить нерешенные проблемы правоприменения и сформулировать предложения по их устранению.

Методологическую основу исследования составили формально-юридический метод, позволивший раскрыть содержание релевантных норм гражданского процессуального и банкротного законодательства; метод анализа и обобщения судебной практики, примененный при изучении правовых позиций Конституционного Суда Российской Федерации, Верховного Суда Российской Федерации и судов округов, а также системный метод, использованный для выявления взаимосвязей между рассматриваемой проблематикой и смежными институтами жилищного и гражданского права.

Легальный подход: понятие апартаментов и институт исполнительского иммунитета в действующем законодательстве

Действующее российское законодательство не закрепляет общего легального определения апартаментов как самостоятельного вида объекта недвижимости. Гражданское законодательство также не выделяет апартаменты в самостоятельную вещно-правовую категорию. В соответствии с пунктом 1 статьи 141.4 Гражданского кодекса Российской Федерации (далее – ГК РФ) помещением признается обособленная часть здания или сооружения, пригодная для постоянного проживания граждан (жилое помещение) либо для других целей, не связанных с проживанием граждан (нежилое помещение), и подходящая для использования в соответствующих целях. В свою очередь, согласно частям 1 и 2 статьи 15 Жилищного кодекса Российской Федерации (далее – ЖК РФ) объектами жилищных прав являются жилые помещения, под которыми понимаются изолированные помещения, являющиеся недвижимым имуществом и пригодные для постоянного проживания граждан. Перечень видов жилых помещений, установленный частью 1 статьи 16 ЖК РФ, включает жилой дом или его часть, квартиру или ее часть и комнату и не предусматривает апартаменты в качестве самостоятельного вида жилого помещения. Требования к жилым помещениям и порядок признания помещения жилым дополнительно определены Положением, утвержденным Постановлением Правительства Российской Федерации от 28 января 2006 г. № 47.

Специальное нормативное значение термин «апартамент» получил в законодательстве о туристской деятельности. Согласно статье 1 Федерального закона от 24 ноября 1996 г. № 132-ФЗ «Об основах туристской деятельности в Российской Федерации» средство размещения представляет собой имущественный комплекс, используемый для временного размещения и обеспечения временного проживания физических лиц; при этом к средствам размещения не относятся жилые помещения, за исключением случаев, предусмотренных другими федеральными законами. В соответствии со статьей 5.1 указанного Федерального закона Постановлением Правительства Российской Федерации от 27 декабря 2024 г. № 1951 утверждено Положение о классификации средств размещения. Согласно подпункту «а» пункта 12 данного Положения «апартамент» относится к номерам высшей категории и представляет собой номер площадью не менее 40 кв. м, состоящий из двух и более комнат (гостиной или столовой и спальни), с двуспальной кроватью размером не менее 180 × 200 см и мини-кухней, оборудованной для приготовления и приема пищи, мытья посуды. Следовательно, в законодательстве о туристской деятельности термин «апартамент» употребляется в специальном отраслевом значении и характеризует категорию номера средства размещения, предназначенного для временного размещения и временного проживания физических лиц, а не самостоятельный вид жилого помещения или иную особую категорию недвижимой вещи.

Вместе с тем в гражданском обороте термином «апартаменты» традиционно обозначается и иная категория объектов – самостоятельные нежилые помещения, по своим проектным и функциональным характеристикам сходные с квартирами [4; 11] и приобретаемые гражданами в собственность в том числе для удовлетворения личных, семейных и бытовых потребностей. Разграничение указанных значений термина получило подтверждение в правовой позиции Конституционного Суда Российской Федерации, сформулированной в Постановлении от 3 февраля 2026 г. № 4-П. Конституционный Суд Российской Федерации отметил, что ряд таких нежилых помещений первоначально строился в составе номерного фонда средства размещения, однако впоследствии не стал использоваться в данном качестве и был реализован в качестве самостоятельных объектов, тогда как определенную их часть изначально предполагалось использовать как своего рода аналог квартиры в многоквартирном доме, что находило отражение в соответствующих проектных характеристиках. Сложившийся гражданский оборот рассматривает такие нежилые помещения как изолированные и обособленные само-

стоятельные объекты гражданских прав, которые могут приобретаться в собственность граждан и юридических лиц. Таким образом, специальное понятие «апартамент» как категория номера средства размещения не тождественно сложившемуся в гражданском обороте понятию апартаментов, используемому применительно к самостоятельным нежилым помещениям, сходным по своим характеристикам с квартирами.

Данное разграничение имеет принципиальное значение с точки зрения жилищного и гражданского законодательства. Из положений частей 1 и 2 статьи 15, части 1 статьи 16 и части 1 статьи 19 ЖК РФ во взаимосвязи с пунктом 1 статьи 141.4 ГК РФ следует, что рассматриваемые в настоящем исследовании апартаменты, имеющие юридический статус нежилых помещений, не относятся к жилищному фонду и не приобретают статус жилого помещения вследствие одного лишь фактического проживания в них граждан. Вместе с тем формальный статус нежилого помещения сам по себе не исключает возможности использования конкретного объекта для удовлетворения личных, семейных, домашних и бытовых потребностей граждан. Как указал Конституционный Суд Российской Федерации в Постановлении от 3 февраля 2026 г. № 4-П, нежилые помещения, сходные по предусмотренным проектной документацией соответствующего здания характеристикам с квартирами и не входящие в номерной фонд средств размещения, объективно могут использоваться для удовлетворения потребности граждан в месте пребывания (временного проживания).

Именно категория жилого помещения используется законодателем при установлении исполнительского иммунитета. В соответствии с абзацем вторым части 1 статьи 446 ГПК РФ взыскание по исполнительным документам не может быть обращено на принадлежащее гражданину-должнику на праве собственности 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, за исключением случая, когда такое имущество является предметом ипотеки и на него в соответствии с законодательством об ипотеке может быть обращено взыскание. В делах о банкротстве указанное регулирование применяется посредством пункта 3 статьи 213.25 Закона о банкротстве.

Конституционной основой исполнительского иммунитета выступает статья 40 Конституции Российской Федерации, закрепляющая право каждого на жилище и запрет произвольного лишения жилища. В Постановлении от 14 мая 2012 г. № 11-П Конституционный Суд Российской Федерации указал, что назначение исполнительского иммунитета состоит не в безусловном сохранении за должником конкретного принадлежащего ему жилого помещения, а в гарантировании должнику и членам его семьи уровня обеспеченности жильем, необходимого для нормального существования. Тем самым конституционно-правовое назначение исполнительского иммунитета связано прежде всего с обеспечением разумно достаточной жилищной потребности должника и членов его семьи.

Дальнейшее развитие функционального подхода применительно к правовому статусу самого объекта получило в пункте 18 Обзора судебной практики по делам о банкротстве граждан, утвержденного Президиумом Верховного Суда Российской Федерации 18 июня 2025 г. (с изменениями от 29 апреля 2026 г.). Верховный Суд Российской Федерации указал, что само по себе несоответствие жилища условиям отнесения его к жилищному фонду в соответствии с жилищным законодательством не может служить основанием для отказа в применении к такому жилищу исполнительского иммунитета. В Постановлении от 3 февраля 2026 г. № 4-П Конституционный Суд Российской Федерации прямо обратился к данной позиции и отметил, что исполнительский иммунитет при наличии соответствующих оснований может быть распространен и на апартаменты. Таким образом, для целей применения исполнительского иммунитета формально-юридический статус апартаментов как нежилого помещения не исчерпывает правовую оценку соответствующего объекта: юридическое значение приобретают также его фактическая пригодность для проживания и использование для удовлетворения жилищной потребности должника.

Доктринальный подход: проблема распространения исполнительского иммунитета на апартаменты в юридической науке

Значительная часть отечественных исследований исполнительского иммунитета единственного жилья посвящена жилым помещениям в их формально-юридическом понимании. Вместе с тем накопленная доктрина позволяет выделить несколько подходов, имеющих непосредственное значение для вопроса об апартаментах: учет фактической жилищной функции объекта, оценку добросовестности поведения должника, обеспечение баланса интересов должника и кредиторов, а также рассмотрение правового статуса апартаментов во взаимосвязи с градостроительным и жилищным регулированием.

Первое направление связано с преодолением исключительно формального подхода к объекту, на который заявляется исполнительский иммунитет. И.Б. Джафаров характеризует 2021 год как период существенного изменения судебного под-

хода к исполнительскому иммунитету единственного жилья, связывая эти изменения прежде всего с Постановлением Конституционного Суда Российской Федерации от 26.04.2021 № 15-П [2, с. 68]. Ю.С. Харитонова рассматривает возможность сочетания исполнительского иммунитета с принципом добросовестности участников гражданского оборота и связывает пределы защиты, в частности, с оценкой добросовестности поведения должника [12]. Наиболее непосредственно к проблематике настоящей статьи обращается М.А. Саликов, который, обобщая судебную практику, отмечает отход судов от формального применения исполнительского иммунитета исключительно к объектам, имеющим статус жилого помещения, и указывает на возможность распространения иммунитета при подтвержденных фактическом проживании и пригодности объекта для проживания, в том числе применительно к апартаментам [10]. Таким образом, в рамках данного подхода юридический статус помещения рассматривается не изолированно, а во взаимосвязи с его фактической жилищной функцией и поведением должника.

Второе направление связано с обеспечением баланса интересов должника и кредиторов и определением пределов исполнительского иммунитета. К.С. Данилов, М.К. Стоянова и И.В. Низовцев рассматривают правоприменительные сложности института и формулируют практические рекомендации, направленные в том числе на защиту интересов кредиторов в условиях незавершенности законодательного регулирования [1]. А.Г. Марценюк выделяет две основные формы преодоления абсолютного характера иммунитета — ограничение иммунитета дорогостоящего жилья и отказ в его применении при злоупотреблении правом, подчеркивая необходимость сочетания защиты жилищных прав должника с интересами кредиторов [7]. Е.Н. Рассказова, С.А. Устимова и П.О. Милов также связывают возможность преодоления иммунитета с недобросовестностью должника и отмечают сохраняющуюся сложность определения критериев «роскошного жилья» [9]. О.В. Жевняк и Н.В. Городнова на основе анализа судебной практики показывают, что при оценке «роскошности» учитывается совокупность характеристик объекта, включая его площадь, стоимость, количество комнат, особенности объекта и экономический эффект от реализации, а предоставление замещающего жилья выступает необходимой гарантией защиты должника [3]. Применительно к апартаментам это означает, что вопрос об иммунитете для объектов высокой стоимости должен решаться с учетом соразмерности и баланса интересов, а не посредством автоматического сохранения или, напротив, отказа в защите.

Третье направление касается системной неопределенности правового статуса апартаментов. Н.М. Чирейкин отмечает, что отсутствие специального правового регулирования статуса апартаментов порождает пробелы в реализации и защите прав граждан в отношении таких объектов [13]. С.С. Сергеев рассматривает проблему апартаментов во взаимосвязи с видом разрешенного использования земельных участков, несоответствием фактического использования установленному градостроительному режиму, конфликтом публичных и частных интересов и наличием законодательных пробелов [11]. Эти позиции показывают, что вопросы исполнительского иммунитета являются лишь одним из проявлений более общей проблемы правового режима апартаментов и не могут быть исчерпывающе разрешены исключительно средствами законодательства о банкротстве и исполнительном производстве.

Обобщение рассмотренных доктринальных позиций позволяет заключить, что единая модель применения исполнительского иммунитета к апартаментам в юридической литературе пока не сформирована. Вместе с тем прослеживаются взаимодополняющие направления: функциональная оценка помещения и учет добросовестности должника [10; 12], обеспечение баланса интересов должника и кредиторов и выработка критериев ограничения иммунитета [1; 3; 7; 9], а также необходимость учета общего гражданского, жилищного, земельного и градостроительного режима апартаментов [11; 13]. Такое сочетание подходов представляется наиболее продуктивным для анализа апартаментов как формально нежилых помещений, способных фактически выполнять жилищную функцию.

Правоприменительный подход: эволюция судебной практики по вопросу иммунитета апартаментов

Правоприменительная практика по вопросу распространения исполнительского иммунитета на апартаменты эволюционировала от формального подхода, при котором юридический статус помещения имел определяющее значение, к признанию самостоятельного значения его фактической пригодности и использования для проживания [2; 5; 7; 10].

На начальном этапе суды исходили из строго формального толкования понятия «жилое помещение». Показательным примером является дело № А53-7924/2017, в рамках которого должник просил исключить из конкурсной массы нежилое помещение, фактически использовавшееся им и членами его семьи для проживания. Суды отказали в удовлетворении заявления; при апелляционном рассмотрении спора (№ 15АП-7708/2018) было указано, что представленные должником фотографии не подтверждают

отнесение помещения к жилому, поскольку перевод нежилого помещения в жилое осуществляется в порядке, установленном статьей 22 ЖК РФ, а должник с соответствующим заявлением в уполномоченный орган не обращался.

Существенным для развития правоприменительной практики стало Постановление Конституционного Суда Российской Федерации от 26.04.2021 № 15-П. Конституционный Суд Российской Федерации признал взаимосвязанные положения абзаца второго части 1 статьи 446 ГПК РФ и пункта 3 статьи 213.25 Закона о банкротстве не противоречащими Конституции Российской Федерации, поскольку в выявленном конституционно-правовом смысле они не могут служить нормативным основанием для безусловного сохранения исполнительского иммунитета, если суд приходит к выводу о необоснованности его применения; при этом должнику и членам его семьи должна быть обеспечена возможность удовлетворения жилищной потребности посредством замещающего жилья. Хотя данное Постановление было принято по вопросу об исполнительском иммунитете дорогостоящего единственного жилья и непосредственно не затрагивало апартаменты, сформулированное в нем целевое толкование назначения института исполнительского иммунитета впоследствии получило развитие применительно к фактически используемым для проживания нежилым помещениям.

Данная тенденция получила развитие в практике Верховного Суда Российской Федерации 2024 года. В Определении от 27.05.2024 № 310-ЭС23-27829 Судебная коллегия по экономическим спорам Верховного Суда Российской Федерации указала, что отсутствие легализации помещения в гражданском обороте само по себе не должно влечь отказа в предоставлении исполнительского иммунитета, если у семьи должника отсутствует иное пригодное для проживания жилое помещение, а должник фактически использует спорный объект для проживания и рассматривает его в качестве жилого. Рассматриваемый объект не был введен в эксплуатацию, поставлен на кадастровый учет и зарегистрирован, однако его пригодность для круглогодичного проживания подтверждалась заключением строительно-технической экспертизы. При этом Верховный Суд Российской Федерации не разрешил вопрос об исполнительском иммунитете окончательно: судебные акты были отменены, а обособленный спор направлен на новое рассмотрение для исследования юридически значимых обстоятельств. Тем не менее в данном Определении был сформулирован подход, согласно которому формально-юридический статус объекта не исчерпывает оценку его жилищной функции.

Последующим этапом развития данного подхода стало включение соответствующей правовой позиции в пункт 18 Обзора судебной практики по делам о банкротстве граждан, утвержденного Президиумом Верховного Суда Российской Федерации 18.06.2025 (с изменениями, внесенными Президиумом Верховного Суда Российской Федерации 29.04.2026). Согласно данному разъяснению, само по себе несоответствие жилища условиям отнесения его к жилищному фонду в соответствии с жилищным законодательством не может служить основанием для отказа в применении к такому жилищу исполнительского иммунитета. В приведенном в Обзоре примере суды первой и апелляционной инстанций отказали должнику в исключении из конкурсной массы апартаментов, зарегистрированных в качестве нежилого помещения, сославшись на их формальное несоответствие понятию жилого помещения; суд округа отменил указанные судебные акты, установив, что должник и члены его семьи фактически проживали в апартаментах, приобретенных в связи с рождением второго ребенка, их технические характеристики отвечали признакам пригодности для постоянного проживания, а иного жилого помещения в собственности должника не имелось. Из указанной позиции можно выделить следующие юридически значимые обстоятельства:

фактическое использование апартаментов должником и членами его семьи для проживания и их техническая пригодность для постоянного проживания;

отсутствие у должника иного жилого помещения в собственности при том, что сам должник рассматривает апартаменты как помещение, пригодное для постоянного проживания.

Нерешенные проблемы правоприменения

Несмотря на принципиальное значение правовой позиции, сформулированной в пункте 18 Обзора судебной практики по делам о банкротстве граждан в его действующей редакции, анализ законодательства, доктрины и судебной практики позволяет выявить проблемы, требующие дальнейшего нормативного и правоприменительного уточнения.

Во-первых, сохраняется различие между банкротным и общим исполнительным производством. Пункт 18 Обзора сформулирован применительно к процедуре банкротства гражданина и применяется во взаимосвязи с пунктом 3 статьи 213.25 Закона о банкротстве, тогда как специального разъяснения о порядке применения исполнительского иммунитета к апартаментам в общем исполнительном производстве, регулируемом статьей 446 ГПК РФ и Федеральным законом от 02.10.2007 № 229-ФЗ «Об исполнительном производстве», не сформулировано. Вместе с тем значение позиции пункта 18 не ограничивается исключительно рамками банкротства: Конституту-

ционный Суд Российской Федерации в Постановлении от 03.02.2026 № 4-П прямо сослался на нее, указав, что при наличии соответствующих оснований исполнительский иммунитет может быть распространен и на апартаменты. Сохраняющаяся процедурная специфика, однако, обусловливает необходимость более определенного нормативного регулирования данного вопроса.

Во-вторых, выработанные судебной практикой критерии не получили прямого законодательного закрепления применительно к апартаментам. Позиция пункта 18 Обзора представляет собой результат судебного толкования положений статьи 446 ГПК РФ и пункта 3 статьи 213.25 Закона о банкротстве. Законопроект № 1162929-7, направленный на урегулирование отдельных вопросов правового статуса апартаментов и многофункциональных зданий, был отклонен Государственной Думой 22.01.2025. По состоянию на сентябрь 2026 года в законодательстве отсутствуют специальные нормы, непосредственно закрепляющие критерии применения исполнительского иммунитета к апартаментам как нежилым помещениям, фактически используемым для проживания. В результате условия такой защиты в значительной степени конкретизируются судебной практикой.

В-третьих, отсутствует исчерпывающий нормативно закрепленный перечень критериев и доказательств, подтверждающих пригодность апартаментов для постоянного проживания. Из содержания пункта 18 Обзора следует, что юридическое значение имеют фактическое проживание должника и членов его семьи, наличие инженерных коммуникаций, электричества, отопления и иные технические характеристики помещения, однако закрытый перечень таких обстоятельств не установлен. Судебная практика допускает использование специальных доказательств технической пригодности объекта: так, в деле № 310-ЭС23-27829 должником было представлено заключение строительно-технической экспертизы о наличии необходимых коммуникаций и пригодности дома для круглогодичного проживания. Следовательно, вопрос о пригодности конкретного помещения разрешается судом с учетом совокупности доказательств и фактических обстоятельств дела.

В-четвертых, Обзор не содержит специальных разъяснений об особенностях применения к апартаментам, признанным жилищем для целей исполнительского иммунитета, подходов, сформулированных в пунктах 21–23 применительно к дорогостоящему единственному жилью. Само по себе отсутствие такого специального разъяснения не означает неприменимости общих критериев экономической целесообразности, баланса интересов и избыточности характеристик жилья. Вместе с тем отдельные апартаменты могут относиться к недвижимости высокой стоимости, поэтому особенности применения указанных критериев к формально нежилым помещениям сохраняют самостоятельное практическое значение. На необходимость соблюдения баланса интересов должника и кредиторов обращается внимание в доктрине К.С. Даниловым, М.К. Стояновой и И.В. Низовцевым [1], а также Е.Н. Рассказовой, С.А. Устимовой и П.О. Миловым [9].

В-пятых, признание конкретных апартаментов жилищем, защищаемым исполнительским иммунитетом, не влечет автоматического распространения на них иных жилищно-правовых гарантий, установленных для жилых помещений. В частности, статья 31 ЖК РФ, предоставляющая членам семьи собственника жилого помещения право пользования данным помещением и механизм судебной защиты этого права, по буквальному смыслу применяется к жилым помещениям. В результате возникает асимметрия правового регулирования: апартаменты при наличии установленных судом оснований могут быть защищены от обращения взыскания, однако члены семьи собственника, не являющиеся сособственниками, не приобретают вследствие этого жилищно-правовые гарантии, предусмотренные статьей 31 ЖК РФ.

В-шестых, сохраняется несогласованность между функциональным использованием апартаментов для проживания и градостроительно-правовым режимом зданий, в которых они расположены [11]. Показательно дело № А40-86742/2024: рассматривая вопрос о принятии обеспечительных мер по иску Правительства Москвы и Департамента городского имущества города Москвы к застройщику, Девятый арбитражный апелляционный суд в постановлении от 12.11.2024 № 09АП-55201/2024 учел доводы публичных истцов о том, что отчуждение отдельных помещений номерного фонда неопределенному кругу лиц может препятствовать дальнейшей эксплуатации здания в качестве гостиницы, и частично удовлетворил заявление о принятии обеспечительных мер. Указанным судебным актом спор о законности отчуждения помещений по существу не разрешался, однако он иллюстрирует существование публично-правовых рисков, связанных с несоответствием фактического использования помещений градостроительному назначению здания и земельного участка.

Заключение

Институт исполнительского иммунитета в отношении апартаментов как единственного пригодного для постоянного проживания помещения прошел эволюцию от строго формального толкования понятия «жилое помещение», исключавшего апартаменты из сферы действия абзаца второ-

го части 1 статьи 446 ГПК РФ, к признанию юридического значения фактической пригодности и использования помещения для проживания. Такой подход развивает целевое толкование назначения исполнительского иммунитета, сформулированное Конституционным Судом Российской Федерации в постановлениях от 14.05.2012 № 11-П и от 26.04.2021 № 15-П, получил системное отражение в пункте 18 Обзора судебной практики по делам о банкротстве граждан, утвержденного Президиумом Верховного Суда Российской Федерации 18.06.2025 (с изменениями от 29.04.2026), и дополнительное подтверждение в Постановлении Конституционного Суда Российской Федерации от 03.02.2026 № 4-П.

Вместе с тем сформированный судебной практикой подход не устраняет всех вопросов, связанных с применением исполнительского иммунитета к апартаментам. Специальная правовая позиция наиболее подробно сформулирована применительно к делам о банкротстве граждан, тогда как в общем исполнительном производстве отсутствуют специальные разъяснения о критериях оценки апартаментов. Закон не содержит прямого перечня условий и доказательств, подтверждающих пригодность такого нежилого помещения для проживания, а особенности применения к апартаментам критериев экономической целесообразности и избыточности характеристик дорогостоящего жилья не раскрыты. Кроме того, предоставление конкретным апартаментам исполнительского иммунитета не изменяет их формального статуса нежилого помещения и не устраняет вопросов, связанных с жилищно-правовыми гарантиями членов семьи собственника и градостроительно-правовым режимом соответствующего объекта.

В целях устранения выявленных проблем представляется целесообразным следующее:

конкретизировать в статье 446 ГПК РФ либо в разъяснениях Верховного Суда Российской Федерации подход к применению исполнительского иммунитета в отношении нежилых помещений, фактически выполняющих жилищную функцию, вне процедуры банкротства;

законодательно закрепить основные юридически значимые критерии применения исполнительского иммунитета к нежилым помещениям, фактически используемым для постоянного проживания, включая признаки их технической пригодности и фактического использования в качестве жилища;

уточнить особенности применения к апартаментам, признанным жилищем для целей исполнительского иммунитета, критериев экономической целесообразности реализации, баланса интересов и избыточности характеристик, сформулированных в пунктах 21–23 Обзора судебной практики по делам о банкротстве граждан;

рассмотреть вопрос о распространении на апартаменты, отвечающие критериям единственного жилья, жилищно-правовых гарантий, предусмотренных статьей 31 ЖК РФ, в отношении членов семьи их собственника.

Реализация указанных предложений позволила бы придать достигнутому судебной практикой решению необходимую степень правовой определенности.

Список литературы:

[1] Данилов К.С., Стоянова М.К., Низовцев И.В. Актуальные проблемы правоприменения правила об имущественном иммунитете на жилое помещение в процедуре банкротства // Имущественные отношения в Российской Федерации. – 2023. – № 7. – С. 45–52.

[2] Джафаров И.Б. Исполнительский иммунитет единственного жилья должника: новый вектор судебной практики // Жилищное право. – 2021. – № 9. – С. 67–70.

[3] Жевняк О.В., Городнова Н.В. Роскошное жилье как экономико-правовая категория в свете применения норм института исполнительского иммунитета: судебная практика и экономический анализ // Жилищные стратегии. – 2024. – Т. 11. – № 1. – С. 27–50.

[4] Иванова М.С. Проблемы определения правового статуса апартаментов в Российской Федерации // Евразийская адвокатура. – 2018. – № 5 (36). – С. 108–112.

[5] Корзова Н.А. Пределы действия и объем исполнительского иммунитета как института гарантированности конституционного права гражданина на жилище при введении процедур, применяемых в деле о банкротстве физических лиц // Государственная власть и местное самоуправление. – 2024. – № 12. – С. 14–18.

[6] Кочкалов С.А. Имущество гражданина-должника в процедуре несостоятельности (банкротства): реализовать нельзя оставить // Вестник исполнительного производства. – 2023. – № 4. – С. 86–96.

[7] Марценюк А.Г. Исполнительский иммунитет единственного жилья в делах о банкротстве и цели его применения // Законодательство. – 2025. – № 7. – С. 32–38.

[8] Рабина С.Д. Исполнительский иммунитет в деле о банкротстве наследственной массы // Журнал предпринимательского и корпоративного права. – 2024. – № 3. – С. 15–19.

[9] Рассказова Е.Н., Устимова С.А., Милов П.О. Реализация жилья при банкротстве гражданина: проблемы и решения // Вестник Академии права и управления. – 2023. – № 1 (71). – С. 54–58.

[10] Саликов М.А. Ограничение исполнительского иммунитета в банкротстве // Имуще-

ственные отношения в Российской Федерации. – 2025. – № 6 (285). – С. 96–105.

[11] Сергеев С.С. Вид разрешенного использования земельного участка как инструмент регулирования градостроительной политики в отношении апартаментов // Имущественные отношения в Российской Федерации. – 2025. – № 9 (288). – С. 17–22.

[12] Харитонова Ю.С. Исполнительский иммунитет единственного жилья гражданина и доктрина добросовестности участников оборота // Законы России: опыт, анализ, практика. – 2019. – № 5. – С. 26–31.

[13] Чирейкин Н.М. Совершенствование правового регулирования обеспечения права на жилище в российском законодательстве // Современное право. – 2025. – № 1. – С. 52–56.

[14] Банкротства в России: 2025 год [Электронный ресурс] // Федресурс. – URL: https://download.fedresurs.ru/news/Банкротство%20статрелиз%202025%20на%20сайт.pdf (дата обращения: 19.09.2026).

References:

[1] Danilov K.S., Stoyanova M.K., Nizovtsev I.V. Actual problems of law enforcement of the rule on property immunity for residential premises in bankruptcy proceedings // Property relations in the Russian Federation. – 2023. – № 7. - S. 45-52.

[2] Jafarov I.B. Executive immunity of the debtor's only housing: a new vector of judicial practice // Housing law. – 2021. – № 9. - S. 67-70.

[3] Zhevnyak O.V., Gorodnova N.V. Luxury housing as an economic and legal category in the light of the application of the norms of the institute of performing immunity: judicial practice and economic analysis // Housing strategies. – 2024. - VOL. 11. – № 1. - S. 27-50.

[4] Ivanova M.S. Problems of determining the legal status of apartments in the Russian Federation // Eurasian Bar. – 2018. – № 5 (36). - S. 108-112.

[5] Korzova N.A. Limits and scope of executive immunity as an institution of guaranteeing a citizen's constitutional right to housing when introducing procedures applied in a bankruptcy case of individuals // State power and local self-government. – 2024. – № 12. - S. 14-18.

[6] Kochkalov S.A. Property of a debtor citizen in insolvency (bankruptcy) proceedings: cannot be sold // Bulletin of enforcement proceedings. – 2023. – № 4. - S. 86-96.

[7] Martsenyuk A.G. Executive immunity of the sole dwelling in bankruptcy cases and the purposes of its application // Legislation. – 2025. – № 7. - S. 32-38.

[8] Rabina S.D. Executive Immunity in the Estate Bankruptcy Case // Journal of Business and Corporate Law. – 2024. – № 3. - S. 15-19.

[9] Rasskazova E.N., Ustimova S.A., Milov P.O. Housing sales in case of bankruptcy of a citizen: problems and solutions // Bulletin of the Academy of Law and Management. – 2023. – № 1 (71). - S. 54-58.

[10] Salikov M.A. Restriction of executive immunity in bankruptcy // Property relations in the Russian Federation. – 2025. – № 6 (285). - S. 96-105.

[11] Sergeev S.S. Type of permitted use of the land plot as a tool for regulating urban planning policy in relation to apartments // Property relations in the Russian Federation. – 2025. – № 9 (288). - S. 17-22.

[12] Kharitonova Yu.S. Executive immunity of the only housing of a citizen and the doctrine of conscientiousness of participants in the turnover // Laws of Russia: experience, analysis, practice. – 2019. – № 5. - S. 26-31.

[13] N.M. Chireikin. Improving the legal regulation of the right to housing in Russian legislation // Modern law. – 2025. – № 1. - S. 52-56.

[14] Bankruptcies in Russia: 2025 [Electronic resource] // Fedresurs. - URL: https://download.fedresurs.ru/news/Банкротство%20статрелиз%202025%20на%20сайт.pdf (access date: 19.09.2026).