

**ОБРАЩЕНИЕ ВЗЫСКАНИЯ НА ЕДИНСТВЕННОЕ ЖИЛЬЕ
КАК СПОСОБ ОБЕСПЕЧЕНИЯ ИСПОЛНЕНИЯ ОБЯЗАТЕЛЬСТВ ДОЛЖНИКОМ****Андрей Леонидович БЕЛОУСОВ**кандидат экономических наук, старший преподаватель кафедры предпринимательского и трудового права, Северо-Западный институт Университета им. О.Е. Кутафина (МГЮА), Вологда, Российская Федерация
andreybelousov@mail.ru**История статьи:**Принята 28.03.2017
Принята в доработанном
виде 14.04.2017
Одобрена 28.04.2017
Доступна онлайн 29.05.2017

УДК 336.719

JEL: K11, K35

<https://doi.org/10.24891/fc.23.20.1173>**Аннотация****Предмет.** Оценка возможности изымать у должников единственное жилье по неисполненным денежным обязательствам. Соответствующие механизмы содержатся в подготовленном Министерством юстиции РФ законопроекте, который на данный момент находится на стадии обсуждения и доработки.**Цели.** Изучение и оценка как положительных, так и отрицательных последствий реализации на практике предложенных в законопроекте механизмов и процедуры изъятия у должника единственного жилья для обеспечения исполнения соответствующих обязательств.**Методология.** Использованы общенаучные и специальные методы. С помощью аналитической методологии исследованы факторы и условия, влияющие на возможности изъятия и реализации единственного жилья граждан из-за неисполненных денежных обязательств.**Результаты.** Исследована содержащаяся в законопроекте процедура изъятия и реализации единственного жилья граждан. Спрогнозированы как положительные, так и отрицательные последствия принятия соответствующего закона. Обоснована нецелесообразность принятия закона в нынешнем виде и необходимость доработки предлагаемых механизмов.**Выводы.** На данном этапе развития в условиях экономической нестабильности и социальной напряженности введение в правовое поле процедур изъятия у граждан единственного жилья в том виде, в каком это предложено представленным законопроектом, не решит в полной мере существующих проблем неисполнения субъектами своих денежных обязательств.**Ключевые слова:**просроченная
задолженность, должник,
недвижимость, законопроект

© Издательский дом ФИНАНСЫ и КРЕДИТ, 2017

Активное развитие в Российской Федерации за последнее десятилетие банковского кредитования и микрофинансирования в совокупности с имеющимися на сегодняшний день кризисными явлениями в экономике обусловили появление проблемы возврата просроченной задолженности [1].

Основания возникновения просроченной задолженности могут быть различными. К примеру, обязательства, вытекающие из договорных отношений в целом, а также банковского и небанковского кредитования. Кроме того, обязательства по уплате налоговых и неналоговых платежей в бюджеты различных уровней и внебюджетные фонды. Помимо этого, можно назвать обязательства вследствие причинения вреда и неосновательного обогащения, штрафы, пени и т.д.

Неисполнение субъектами своих денежных обязательств оказывает негативное влияние как на частноправовые отношения, так и на сферу публичных финансов [2]. Неплатежи по банковским кредитам обуславливают рост процентных ставок, поскольку кредитным организациям приходится закладывать в них свои риски. Неисполнение обязательств вследствие причинения вреда не позволяет восстановить имущественные интересы потерпевшего [3]. Недобросовестное отношение к алиментным платежам нарушает интересы несовершеннолетних. Неуплата налоговых платежей в бюджет сказывается на финансовых возможностях публичных образований и т.д. [4]. В связи с этим создание механизмов, позволяющих стимулировать должников к своевременному и полному исполнению своих обязательств является важной и актуальной задачей.

На сегодняшний день у должника, не исполняющего свои обязательства, имеются установленные законом возможности выведения имущества из-под обращения взыскания по своим долгам [5]. В частности, в соответствии с ч. 1 ст. 446 Гражданско-процессуального кодекса Российской Федерации (далее – ГПК РФ) взыскание по исполнительным документам не может быть обращено на имущество, 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 имущества, если оно является предметом ипотеки и на него в соответствии с законодательством об ипотеке может быть обращено взыскание.

Таким образом, жилое помещение (как правило, дом или квартира), являющееся единственным у должника, независимо от стоимости и иных характеристик не подлежит изъятию и реализации (за исключением имущества, заложенного по договору ипотеки). В этом, безусловно, есть логика – данная норма гарантирует, что человек, наделавший долгов, не останется в итоге на улице. Однако вместе с тем в ряде случаев применение данной нормы существенно нарушает баланс интересов кредитора и должника в пользу последнего.

В качестве примера здесь можно привести ситуацию, когда должник, имея в собственности единственное жилье, которое по своим характеристикам в разы или даже десятки раз превышает минимальные нормы жилья на человека, обладает иммунитетом от взыскания на данный объект недвижимости [6].

На эту проблему обратил внимание Конституционный суд Российской Федерации. В постановлении Конституционного суда РФ от 14.05.2012 № 11-П «По делу о проверке конституционности положения абзаца второй части первой статьи 446 Гражданского процессуального кодекса Российской Федерации

в связи с жалобами граждан Ф.Х. Гумеровой и Ю.А. Шихунова» суд указал, что абз. 2 ч. 1 ст. 446 ГПК РФ нуждается в корректировке, поскольку распространение безусловного имущественного (исполнительского) иммунитета на жилые помещения, размеры которых значительно превышают средние показатели, а стоимость достаточна для удовлетворения имущественных притязаний взыскателя без ущерба для существа конституционного права на жилище гражданина-должника и членов его семьи, означало бы не столько стремление защитить данное право, сколько соблюдение исключительно имущественных интересов должника в ущерб интересам взыскателя, а следовательно, вопреки требованиям, вытекающим из ч. 1 ст. 8, ч. 1 ст. 34, ч. 1 ст. 35 и ч. 1 ст. 40 Конституции Российской Федерации во взаимосвязи с ч. 3 ст. 17, ч. 1 и 2 ст. 19, ч. 1 ст. 46 и ч. 3 ст. 55, это означает нарушение баланса интересов должника и кредитора (взыскателя) как участников исполнительного производства.

При этом в целях соблюдения принципа соразмерности при обеспечении защиты прав и законных интересов участников исполнительного производства Конституционный суд РФ возложил на федерального законодателя обязанность внести необходимые изменения в гражданское процессуальное законодательство, регулирующее пределы действия имущественного (исполнительского) иммунитета, предусмотрев при этом для гражданина-должника и членов его семьи гарантии сохранения жилищных условий, необходимых для нормального существования [7].

С момента принятия обозначенного постановления Конституционного суда РФ в 2012 г. прошло уже более четырех лет и можно констатировать ухудшение ситуации с возвратом просроченной задолженности. Поэтому в рамках возложенных на законодателя обязанностей, а также в соответствии с п. 23 плана мероприятий на 2015–2018 гг. по реализации первого этапа Концепции государственной семейной политики в Российской Федерации на период до 2025 г., утвержденного распоряжением

Правительства Российской Федерации от 09.04.2015 № 607-р, Министерством юстиции Российской Федерации 30.12.2016 на этап общественной экспертизы был вынесен проект федерального закона «О внесении изменений в Гражданский процессуальный кодекс Российской Федерации, Семейный кодекс Российской Федерации и Федеральный закон «Об исполнительном производстве» (далее – законопроект)¹.

В целом необходимо подробно разобрать, какие действующие нормативно-правовые акты претерпят изменения. Минюстом России предлагается, во-первых, дополнить ГПК РФ ст. 447. Новая статья будет регламентировать процедуру обращения судом взыскания на принадлежащие гражданину-должнику на праве собственности единственное пригодное для постоянного проживания гражданина-должника и членов его семьи, проживающих совместно с ним, жилое помещение и земельный участок, на котором расположено такое жилое помещение, не являющиеся предметом ипотеки. При этом взыскание на указанное имущество гражданина-должника может быть обращено только на основании определения суда. Важной оговоркой в представленном законопроекте является то, что обращение взыскания не допускается, если требования в исполнительном производстве явно несоразмерны стоимости имущества, на которое обращается взыскание. Если не доказано иное, предполагается, что требования явно несоразмерны стоимости соответствующего имущества в случае, если сумма не исполненных гражданином-должником обязательств, а также подлежащих возмещению за счет гражданина-должника расходов по совершению исполнительных действий и исполнительского сбора составляет менее 5% от стоимости имущества, на которое обращается взыскание, и (или) минимальный размер денежной суммы, подлежащей передаче гражданину-должнику

после реализации имущества составляет более 50% его стоимости.

Во-вторых, в соответствии с проектом в Федеральном законе от 02.10.2007 № 229-ФЗ «Об исполнительном производстве» появляется ст. 78.1, которая определяет порядок и условия обращения взыскания на единственное пригодное для постоянного проживания жилое помещение должника-гражданина в исполнительном производстве.

В частности, устанавливается, что взыскание на принадлежащие должнику-гражданину на праве собственности единственное пригодное для постоянного проживания должника-гражданина и членов семьи, проживающих совместно с ним, жилое помещение и земельный участок, на котором расположено такое жилое помещение, обращается исключительно в случае отсутствия у должника-гражданина денежных средств и иного имущества, на которое может быть обращено взыскание в соответствии с законодательством РФ, достаточных для удовлетворения требований, содержащихся в исполнительном документе, а также несоразмерности заработной платы и иных доходов должника-гражданина его обязательствам в исполнительном производстве.

В законопроекте установлено, что судебным определением об обращении взыскания предусматривается минимальная сумма, передаваемая должнику-гражданину, достаточная для приобретения им иного жилого помещения, пригодного для постоянного проживания его и членов семьи, проживающих совместно с ним, по нормам предоставления жилой площади в соответствии с законодательством РФ. Указанная сумма рассчитывается судом с учетом среднего удельного показателя кадастровой стоимости объектов недвижимости для кадастрового квартала на территории субъекта РФ, утвержденного в соответствии с законодательством об оценочной деятельности и действующим на момент вынесения определения суда об обращении взыскания на имущество.

¹ Ответы на наиболее распространенные вопросы о проекте федерального закона «О внесении изменений в Гражданский процессуальный кодекс Российской Федерации, Семейный кодекс Российской Федерации и Федеральный закон «Об исполнительном производстве». Министерство юстиции Российской Федерации. URL: <http://minjust.ru/ru/node/288666>

В целях защиты жилищных прав должника-гражданина и членов его семьи, совместно проживающих с ним, проектом определяется, что если в течение трех месяцев с даты перечисления должнику-гражданину денежной суммы для приобретения иного жилого помещения должник-гражданин не приобрел такое, то денежная сумма, определенная исходя из минимального размера денежной суммы, подлежащей передаче должнику-гражданину после реализации имущества, перечисляется в бюджет муниципального образования по месту нахождения имущества, на которое обращено взыскание, а орган местного самоуправления соответствующего муниципального образования предоставляет должнику-гражданину и членам его семьи, совместно проживающим с ним, пригодное для проживания жилое помещение.

В-третьих, законопроектом вносится изменение в ст. 86 Семейного кодекса РФ, регламентирующую порядок привлечения родителей к участию в дополнительных расходах на детей. Устанавливается в числе прочего, что при отсутствии соглашения и при наличии исключительных обстоятельств, в том числе необходимости обеспечения несовершеннолетнего ребенка жилым помещением, каждый из родителей может быть привлечен судом к участию в несении дополнительных расходов, вызванных этими обстоятельствами.

Если резюмировать сущность предлагаемых изменений правового поля, можно отметить следующее. Суть представленного законопроекта – возможность при наличии определенных критериев изымать не являющееся предметом ипотеки единственное жилье у должника. Таких критериев два. По мнению авторов законопроекта, необходимо ввести в правовое поле возможность обращения взыскания на принадлежащее гражданину-должнику на праве собственности единственное жилое помещение, размер которого превышает двукратную норму предоставления площади жилого помещения, установленную в соответствии с законодательством Российской Федерации, на гражданина-должника и членов его семьи, совместно проживающих в указанном жилом

помещении. Здесь в качестве примера можно привести Москву, где при норме 18 м² на человека этот предел будет составлять более 108 м² для семьи из трех человек. Это первый критерий². Вообще, согласно Жилищному кодексу Российской Федерации норма жилой площади в разных городах России может варьироваться от 14 до 18 м² на человека.

Далее законопроектом устанавливается, что обращение взыскания на принадлежащее гражданину-должнику единственное жилое помещение допускается, если сумма неисполненных гражданином-должником обязательств, а также подлежащих возмещению за счет гражданина-должника расходов по совершению исполнительных действий и исполнительского сбора составляет более 5% от рыночной стоимости имущества, на которое обращается взыскание, определенной судом на основании заключения эксперта-оценщика. Это второй критерий.

Опубликованный законопроект вызвал в средствах массовой информации и сети Интернет широкое обсуждение и споры относительно механизмов действия предлагаемого закона и социальных последствий его принятия. Появилось множество вопросов касательно применения положений нового закона на практике. В первую очередь это вопросы, связанные с тем, где и в каких условиях будет жить гражданин, а также члены его семьи, после обращения взыскания на единственное жилое помещение [8, 9].

Вместе с тем еще в 2015 г. Верховный суд Российской Федерации выпустил постановление Пленума Верховного суда РФ от 17.11.2015 № 50 «О применении судами законодательства при рассмотрении некоторых вопросов, возникающих в ходе исполнительного производства» (далее – Постановление № 50). Оно в отличие от предложенного Минюстом России проекта закона осталось практически незамеченным,

² Ответы на наиболее распространенные вопросы о проекте федерального закона «О внесении изменений в Гражданский процессуальный кодекс Российской Федерации, Семейный кодекс Российской Федерации и Федеральный закон «Об исполнительном производстве». Министерство юстиции Российской Федерации. URL: <http://minjust.ru/ru/node/288666>

хотя также затронуло вопрос обращения взыскания на единственное жилье. Внимание в Постановлении № 50 привлекает формулировка, содержащаяся в п. 43: «арест в качестве обеспечительной меры принадлежащего полностью или в части должнику-гражданину жилого помещения, являющегося единственно пригодным для постоянного проживания самого должника и членов его семьи, равно как и установление запрета на распоряжение этим имуществом, включая запрет на вселение и регистрацию иных лиц, сами по себе не могут быть признаны незаконными, если указанные меры приняты судебным приставом-исполнителем в целях воспрепятствования должнику распорядиться данным имуществом в ущерб интересам взыскателя». Значимость Постановления № 50 заключается в том, что в нем дается разъяснение для нижестоящих судов относительно действий судебных приставов-исполнителей в отношении должников, обладающих единственным жильем [10, 11].

Основной вопрос, который волнует и критиков, и тех, кто поддерживает законопроект, это то, какой будет в итоге правоприменительная практика. Сторонником принятия законопроекта в представленном на обсуждение виде можно считать адвоката адвокатского бюро «Инфралекс» Евгения Пугачева. По его мнению, если такой закон примут, «это станет серьезным мотиватором для того, чтобы должник рассчитался с долгами, потому что над ним будет занесен реальный дамоклов меч. Разумеется, есть вопрос применения этого закона и то, каким образом он будет использоваться, но для человека, у которого ничего нет, а есть только дорогостоящее жилье, это будет весомым аргументом, чтобы как-то выходить из этой ситуации и не потерять свой актив»³.

Предложенный Минюстом России законопроект поддержали представители Банка России. Так, советник юридического департамента Банка России Любовь Григорьева назвала законопроект «неплохой идеей». Солидарен с позицией регулятора и

³ Жилье – находка для кредитора // Коммерсант-Деньги. URL: <http://www.kommersant.ru/doc/3186155>

крупнейший кредитор населения – ПАО «Сбербанк». Представитель банка Евгений Акимов даже поблагодарил Минюст России за его разработку [12].

Вместе с тем противников законопроекта тоже предостаточно. Глава Комитета Госдумы РФ по финансовым рынкам Анатолий Аксаков заявил, что он категорически против данного законопроекта. «Принять его – это открыть ящик Пандоры, поскольку реализация его на практике может затронуть огромное число граждан»⁴. Свое мнение высказал и Председатель Совета при Президенте РФ по развитию гражданского общества и правам человека (СПЧ) Михаил Федотов. Характеризуя предложенный Минюстом России законопроект, он предложил для апробации провести эксперимент по его применению в отдельных субъектах Российской Федерации. «Правильно реализовать такой пилотный проект в одном из субъектов РФ, иначе потом выяснится, что закон не учитывает одного, другого, третьего... Нам будут обещать закон поправить, но люди-то будут страдать»⁵, – отметил глава СПЧ.

Исходя из анализа предлагаемого закона можно сделать вывод о том, что все-таки гражданин-должник и члены его семьи, совместно проживающие с ним, не останутся без жилого помещения, пригодного для постоянного проживания, поскольку при реализации принадлежащего гражданину-должнику единственного жилого помещения из денежных средств, вырученных от продажи указанного имущества, определенная судом сумма, достаточная для приобретения им иного жилого помещения, пригодного для постоянного проживания его и членов семьи, проживающих совместно с ним, передается гражданину-должнику для приобретения указанного помещения [13]. Только после этого из оставшихся денежных средств, вырученных от продажи указанного

⁴ С долгами на выход // Коммерсант-Деньги. URL: <http://kommersant.ru/doc/3206774>

⁵ Глава СПЧ предложил провести эксперимент по выселению должников // Российская газета. URL: <https://rg.ru/2017/01/10/glava-spch-predlozil-provesti-eksperiment-po-vyseleniiu-dolzhnikov.html>

имущества, выплачивается задолженность взыскателю [14, 15].

Также стоит отметить важный момент: у гражданина-должника и членов его семьи сохраняется право проживания в жилом помещении, на которое обращено взыскание. Проектом установлено, что, пока гражданину-должнику и членам его семьи не будет предоставлено иное жилое помещение, их выселение не допускается [16].

Законопроектом предусмотрено, что органом местного самоуправления предоставляется иное пригодное для постоянного проживания жилое помещение в том же муниципальном образовании, где расположено жилое помещение гражданина-должника, на которое обращено взыскание [17]. Однако не совсем понятно, на каком праве муниципалитет должен предоставлять жилье после реализации недвижимости должника. Остается открытым вопрос, будет ли это право собственности, договор социального найма или какое-либо иное основание [18]. Здесь же следует учитывать имеющиеся проблемы с наличием качественного жилья у большинства муниципальных образований [19, 20].

Важным моментом является и то, что обращение взыскания на единственное жилье

будет возможно только при неисполнении должником тех обязательств, которые возникнут уже после вступления в силу соответствующего закона. Исключением здесь являются алиментные платежи, а также требования о возмещении вреда, причиненного жизни и здоровью, просрочка по которым для запуска процедуры взыскания жилья может быть допущена и до вступления в силу предлагаемого нормативного акта.

В качестве итога стоит отметить, что в полной мере проблемы платежной дисциплины и злоупотребления процессуальными правами со стороны должников предлагаемый законопроект не решит. Он затрагивает лишь достаточно узкую прослойку должников, которые, обладая дорогостоящими по отношению к неисполненным обязательствам объектами недвижимости, являющимися у них единственными, не платят по долгам. Вместе с тем сама суть предлагаемых изменений касательно изъятия единственного жилья у должника вызывает в обществе серьезный социальный отклик негативного характера, что авторам законопроекта и законодателю тоже, безусловно, необходимо учитывать. Поэтому, как представляется, сама идея в целом и предлагаемый законопроект в частности требуют на сегодняшний день дополнительной проработки и корректировки.

Список литературы

1. *Гальперин М.Л.* Обращение взыскания на единственное жилое помещение должника-гражданина: существует ли нормативное решение? // *Закон*. 2013. № 10. С. 111–124.
2. *Савельев Д.Б.* Имущественный иммунитет на единственное помещение гражданина: обеспечение баланса прав кредиторов и должников // *Журнал российского права*. 2014. № 11. С. 69–78.
3. *Гранат М.А.* Обращение взыскания на единственное жилье граждан-должников по обязательствам, не обеспеченным залогом // *Вектор науки Тольяттинского государственного университета*. Серия: Юридические науки. 2014. № 4. С. 29–31.
4. *Гайфутудинова Р.З.* Особенности обращения взыскания на недвижимое имущество гражданина // *Актуальные вопросы юридических наук. Материалы II Международной научной конференции*. Челябинск: Два комсомольца, 2015. С. 159–161.
5. *Белоусов А.Л.* Проблемы регулирования деятельности по взысканию просроченной задолженности // *Банковское право*. 2014. № 3. С. 39–44.
6. *Вискова Ю.Э.* Наложение ареста на единственное жилье: новые тенденции // *Наука сегодня: задачи и пути их решения. Материалы международной научно-практической конференции*. Вологда: Маркер, 2016. С. 102–104.
7. *Белова Т.В.* Обращение взыскания на жилое помещение: запретить нельзя разрешить // *Юридическая наука: история и современность*. 2013. № 9. С. 57–63.
8. *Кочкалов С.А.* Проблема обращения взыскания на единственное имущество должника // *Наука и общество*. 2014. № 1. С. 44–47.
9. *Савельев Д.Б.* Проблема обращения взыскания на часть единственного жилого помещения должника-гражданина // *Юрист*. 2016. № 3. С. 25–29.
10. *Беланова Г.О., Давидян Б.А.* К вопросу о жилом помещении как объекте взыскания по исполнительным документам // *Научное и образовательное пространство: перспективы развития. Материалы Международной научно-практической конференции*. Чебоксары: Интерактив плюс, 2015. С. 281–284.
11. *Белоусов А.Л.* Становление института банкротства физических лиц // *Судебная реформа в России: прошлое, настоящее, будущее (Кутафинские чтения)*. Сборник докладов VII Международной научно-практической конференции. М.: МГЮА им. О.Е. Кутафина, 2015. С. 49–52.
12. *Невоструев А.Г.* Судебное решение по некоторым жилищным делам о выселении // *Арбитражный и гражданский процесс*. 2015. № 1. С. 14–18.
13. *Ломакин А.* Некоторые вопросы принудительного выселения и снятия с регистрационного учета граждан по решению суда // *Жилищное право*. 2012. № 6. С. 83–94.
14. *Василевская В.П.* Обзор судебной практики по рассмотрению судами жилищных споров о выселении // *Российское правосудие*. 2012. № 1. С. 41–54.
15. *Миронов В.П., Масленникова Л.В.* Основания предоставления гражданам жилья по договору найма жилого помещения жилищного фонда социального использования и правовое регулирование их выселения // *Молодой ученый*. 2017. № 3. С. 453–455.

16. *Лаврушин О.И.* Банки в современной экономике: необходимость перемен // *Банковское дело*. 2013. № 4. С. 6–13.
17. *Пучнина М.В.* Разумный срок исполнения судебных актов. Проблемы определения // *Закон и право*. 2016. № 1. С. 167–170.
18. *Шумилов В.М.* Концепция глобального права и глобальной нормативной системы // *Современный юрист*. 2015. № 3. С. 70–87.
19. *Степанова Т.А.* Право на исполнение судебного акта // *Отечественная юриспруденция*. 2016. № 4. С. 49–51.
20. *Халатов С.А.* Повышение эффективности исполнения судебных актов арбитражных судов процессуальными инструментами косвенного принуждения // *Московский юрист*. 2013. № 3. С. 24–35.

Информация о конфликте интересов

Я, автор данной статьи, со всей ответственностью заявляю о частичном и полном отсутствии фактического или потенциального конфликта интересов с какой бы то ни было третьей стороной, который может возникнуть вследствие публикации данной статьи. Настоящее заявление относится к проведению научной работы, сбору и обработке данных, написанию и подготовке статьи, принятию решения о публикации рукописи.

FORECLOSURE ON THE ONLY DWELLING AS A WAY TO ENSURE FULFILLMENT OF OBLIGATIONS BY THE DEBTOR**Andrei L. BELOUSOV**North-West Institute, Branch of Kutafin Moscow State Law University, Vologda, Russian Federation
andreybelousov@mail.ru**Article history:**

Received 28 March 2017

Received in revised form

14 April 2017

Accepted 28 April 2017

Available online 29 May 2017

JEL classification: K11, K35<https://doi.org/10.24891/fc.23.20.1173>**Abstract****Subject** The article considers foreclosure on the only debtor's dwelling within unfulfilled monetary obligations. Relevant mechanisms are included in draft law prepared by the Ministry of Justice, which is currently under discussion and revision.**Objectives** The purpose of this work is to study and evaluate both positive and negative implications of practical implementation of mechanisms proposed in the draft law and the procedure for withdrawal of debtor's only dwelling to ensure fulfillment of relevant obligations.**Methods** I applied both general scientific and special methods. With the help of analytical methods, I investigated factors and conditions affecting the possibilities of seizing and selling the only dwelling of citizens within the framework of unsatisfied monetary obligations.**Results** The paper reviews the procedure described in the draft law, forecasts both positive and negative implications of the relevant law adoption. I justify the inexpediency of adopting the law in its current form and the need to refine the proposed mechanisms.**Conclusions** The study substantiates the conclusion that at the present stage of development under economic instability and social tension, the introduction of procedures for withdrawal of the only dwelling in the form proposed by the draft law does not completely solve the existing problems of non-fulfillment of monetary obligations.**Keywords:** past due debt, arrears, debtor, real estate, draft law

© Publishing house FINANCE and CREDIT, 2017

References

1. Gal'perin M.L. [Foreclosure on the only debtor's residential premises: Is there a statutory decision?]. *Zakon = Law*, 2013, no. 10, pp. 111–124. (In Russ.)
2. Savel'ev D.B. [Property immunity of the single citizen's premises: Ensuring a balance of rights of creditors and debtors]. *Zhurnal rossiiskogo prava = Journal of Russian Law*, 2014, no. 11, pp. 69–78. (In Russ.)
3. Granat M.A. [Foreclosure on the only dwelling of individual debtors related to obligations not secured by pledge]. *Vektor nauki Tol'yattinskogo gosudarstvennogo universiteta. Seriya: Yuridicheskie nauki = Science Vector of Togliatti State University. Series: Legal Science*, 2014, no. 4, pp. 29–31. (In Russ.)
4. Gaiftudinova R.Z. [Specifics of foreclosure on real estate of an individual]. *Aktual'nye voprosy yuridicheskikh nauk. Materialy II Mezhdunarodnoi nauchnoi konferentsii* [Proc. 2nd Int. Sci. Conf. Urgent Problems of Legal Science]. Chelyabinsk, Dva komsomol'tsa Publ., 2015, pp. 159–161. (In Russ.)
5. Belousov A.L. [Problems of regulating the activities on past due debt recovery]. *Bankovskoe parvo = Banking Law*, 2014, no. 3, pp. 39–44. (In Russ.)

6. Viskova Yu.E. [Seizure of single housing: New trends]. *Nauka segodnya: zadachi i puti ikh resheniya. Materialy mezhdunarodnoi nauchno-prakticheskoi konferentsii* [Proc. Int. Sci. Conf. Science Today: Challenges and Solutions]. Vologda, Marker Publ., 2016, pp. 102–104. (In Russ.)
7. Belova T.V. [Foreclosure on residential premises: Prohibit Cannot Be Allowed]. *Yuridicheskaya nauka: istoriya i sovremennost' = Legal Science: History and Modernity*, 2013, no. 9, pp. 57–63. (In Russ.)
8. Kochkalov S.A. [The problem of foreclosure on the sole property of the debtor]. *Nauka i obshchestvo = Science and Society*, 2014, no. 1, pp. 44–47. (In Russ.)
9. Savel'ev D.B. [The problem of foreclosure on a part of the sole dwelling of an individual debtor]. *Yurist = Jurist*, 2016, no. 3, pp. 25–29. (In Russ.)
10. Belanova G.O., Davidyan B.A. [On residential premises as an object of foreclosure under enforcement documents]. *Nauchnoe i obrazovatel'noe prostranstvo: perspektivy razvitiya. Materialy Mezhdunarodnoi nauchno-prakticheskoi konferentsii* [Proc. Int. Sci. Conf. Scientific and Educational Space: Prospects for Development]. Cheboksary, Interaktiv plyus Publ., 2015, pp. 281–284. (In Russ.)
11. Belousov A.L. [Formation of the institution of bankruptcy of individuals]. *Sudebnaya reforma v Rossii: proshloe, nastoyashchee, budushchee (Kutafinskie chteniya). Sbornik dokladov VII Mezhdunarodnoi nauchno-prakticheskoi konferentsii* [Proc. 7th Int. Sci. Conf. Judicial Reform in Russia: Past, Present, Future (Kutafin Readings)]. Moscow, Kutafin Moscow State Law University Publ., 2015, pp. 49–52. (In Russ.)
12. Nevostruev A.G. [Judicial opinion on certain housing cases of eviction]. *Arbitrazhnyi i grazhdanskii protsess = Arbitration and Civil Process*, 2015, no. 1, pp. 14–18. (In Russ.)
13. Lomakin A. [Certain issues of forced eviction and deregistration of citizens based on court order]. *Zhilishchnoe parvo = Housing Law*, 2012, no. 6, pp. 83–94. (In Russ.)
14. Vasilevskaya V.P. [A review of the court practice on court consideration of housing disputes about eviction]. *Rossiiskoe pravosudie = Russian Justice*, 2012, no. 1, pp. 41–54. (In Russ.)
15. Mironov V.P., Maslennikova L.V. [Grounds for granting dwelling to citizens under a residential lease agreement of the fund of housing facilities intended for social needs and legal regulation of their eviction]. *Molodoi uchenyi = Young Scientist*, 2017, no. 3, pp. 453–455. (In Russ.)
16. Lavrushin O.I. [Banks in the modern economy: A need for changes]. *Bankovskoe delo = Banking*, 2013, no. 4, pp. 6–13. (In Russ.)
17. Puchnina M.V. [Reasonable term for enforcement of court orders. Identification problems]. *Zakon i parvo = Law and Right*, 2016, no. 1, pp. 167–170. (In Russ.)
18. Shumilov V.M. [The concept of global law and the global regulatory system]. *Sovremennyyi yurist = Modern Lawyer*, 2015, no. 3, pp. 70–87. (In Russ.)
19. Stepanova T.A. [A right to enforce a judicial act]. *Otechestvennaya yurisprudentsiya = National Law*, 2016, no. 4, pp. 49–51. (In Russ.)
20. Khalatov S.A. [Increasing the efficiency of judicial acts execution of arbitration courts by procedural tools of indirect compulsion]. *Moskovskii yurist = Moscow Lawyer*, 2013, no. 3, pp. 24–35. (In Russ.)

Conflict-of-interest notification

I, the author of this article, bindingly and explicitly declare of the partial and total lack of actual or potential conflict of interest with any other third party whatsoever, which may arise as a result of the publication of this article. This statement relates to the study, data collection and interpretation, writing and preparation of the article, and the decision to submit the manuscript for publication.