

УДК 347.42+347.273

Євген Вікторович ПЕТРОВ,

суддя Касаційного цивільного суду у складі Верховного Суду,
доктор юридичних наук, професор

ВИСЕЛЕННЯ МЕШКАНЦІВ З ІПОТЕЧНОГО ЖИТЛА: ОСОБЛИВОСТІ НА ТЕРИТОРІЇ ПРОВЕДЕННЯ ОПЕРАЦІЇ ОБ'ЄДНАНИХ СИЛ

Найпоширенішою на сьогодні категорією справ цивільної юрисдикції є виселення мешканців іпотечного житла. Зазначене практичне питання є предметом ґрунтовного як наукового дослідження так і практичного правозастосування. В цьому аспекті необхідно відмітити аналітичні праці науковців та адвокатів О. Антонюк, О. Курочкін, А. Порайко, Р. Посікіра. Справи ініціюють фінансові установи з приводу житла, яке виставляється на продаж з метою погашення заборгованості перед установою, або новими власниками, які придбали таке житло, і відповідно, намагаються захистити свої інтереси у безперешкодному користуванні своєю власністю.

Питання виселення з іпотечного житла знайшло своє вирішення в постановках як ВСУ (постанови від 1 липня 2015 року у справі № 6-875цс15; від 2 вересня 2015 року у справах №№ 6-1049цс15, 6-915цс15; від 30 вересня 2015 року у справі № 6-1892цс15; від 7 жовтня 2015 року у справі № 6-1468цс15; від 22 червня 2016 року у справі № 6-197цс16; від 6 липня 2016 року у справ № 6-3173цс15, так і практиці Верховного Суду постановою від 7 листопада 2018 року у справі № 753/21561/15 та Великої Палати ВС від 31 жовтня 2018 року у справі № 753/12729/15-ц. При вирішенні даної категорії справ ВС зароблено правові висновки, що хоч ст. 41 Конституції України і закріплює, що кожен має право володіти, користуватися і розпоряджатися своєю власністю, результатами своєї інтелектуальної, творчої діяльності, *ніхто не може бути протиправно позбавлений права власності, право приватної власності є непорушним*. Проте, є і ст. 47 Конституції України, яка вказує, що кожен має право на житло. *Ніхто не може бути примусово позбавлений житла інакше як на підставі закону за рішенням суду*.

Крім того, згідно зі статтею 1 Першого протоколу до Конвенції кожна фізична або юридична особа має право мирно володіти своїм майном. Ніхто не може бути позбавлений своєї власності інакше як в інтересах суспільства і на умовах, передбачених законом і загальними принципами міжнародного права. *Проте попередні положення жодним чином не обмежують право держави вводити в дію такі закони, які вона вважає за необхідне, щоб здійснювати контроль за користуванням майном відповідно до загальних інтересів або для забезпечення сплати податків чи інших зборів або штрафів*.

Поняття «майно» в першій частині статті 1 Першого протоколу до Конвенції має автономне значення, яке не обмежується правом власності на фізичні речі

та є незалежним від формальної класифікації в національному законодавстві. Право на інтерес теж по суті захищається статтею 1 Першого протоколу до Конвенції.

У рішенні від 7 липня 2011 року у справі «Серков проти України» (заява № 39766/05), яке набуло статусу остаточного 7 жовтня 2011 року, ЄСПЛ зазначив, що пункт 2 статті 1 Першого протоколу до Конвенції визнає, що держави мають право здійснювати контроль за використанням майна шляхом уведення в дію «законів». Таким законом, на переконання Великої Палати Верховного Суду, є *стаття 109 ЖК УРСР, яка закріплює правило про неможливість виселення громадян без надання іншого жилого приміщення*.

Великою палатою ВС зроблено правовий висновок, що *єдина можливість виселити колишнього власника з займаного житла це одночасно з виселенням надати такий особі інше постійне жиле приміщення*. Єдиним виключенням є звернення стягнення на жилі приміщення, що були придбані колишнім власником за рахунок кредиту (позики) банку чи іншої особи, повернення якого забезпечене іпотекою відповідного жилого приміщення.

Однак, при розгляді цієї категорії справ, трапляються випадки, коли суди не враховують, існуюче на сьогодні виключення. Це пов'язано з прийняттям 2 вересня 2014 року Закону України «Про тимчасові заходи на період проведення антитерористичної операції».

Показовою, для цього прикладу, є справа № 265/4748/16/16-ц, яку було розглянуто ВС у складі колегії суддів Першої судової палати КЦС 28 листопада 2018 року. Так, з метою виконання зобов'язань за кредитним договором між сторонами було укладено договір іпотеки. Рішенням попередніх судових інстанцій у рахунок погашення заборгованості звернуто стягнення на житловий будинок відповідача шляхом його продажу позивачу (в даному випадку комерційному банку) з укладенням договору купівлі-продажу. Оскільки відповідач добровільно вимогу про виселення не виконала, банк звернувся з позовом до суду.

Задовольняючи позовні вимоги, суд першої інстанції, з висновками якого погодився апеляційний суд, вважав доведеним факт, що предмет іпотеки було придбано за кредитні кошти, рішенням суду було звернуто стягнення на предмет іпотеки, а тому відповідач підлягає виселенню з житлового будинку без надання іншого постійного житла.

Колегія суддів Верховного Суду не погодилася з таким висновком судів. Звернувши увагу, що хоч і положеннями ст. 109 ЖК УРСР встановлено, що особам, яких виселяють із жилого будинку (жилого приміщення), що є предметом іпотеки, у зв'язку зі зверненням стягнення на предмет іпотеки, інше постійне житло надається тільки в тому разі, якщо іпотечне житло було придбане не за рахунок кредиту, забезпеченого іпотекою цього житла.

Однак, разом з тим, згідно ст. 9 Закону України «Про тимчасові заходи на період проведення антитерористичної операції» (у редакції, яка діяла на момент

розгляду справи у суді першої інстанції) протягом терміну дії цього Закону щодо нерухомого майна, розташованого на території проведення антитерористичної операції, що належить громадянам України (у тому числі фізичним особам-підприємцям) або юридичним особам – суб'єктам малого і середнього підприємництва та перебуває в іпотеці, зупиняється дія ст. 37 (у частині реалізації права іпотекодержателя на набуття права власності на предмет іпотеки), ст. 38 (у частині реалізації права іпотекодержателя на продаж предмета іпотеки), ст. 40 (у частині виселення мешканців із житлових будинків та приміщень, переданих в іпотеку, щодо яких є судові рішення про звернення стягнення на такі об'єкти), ст. 41, 43–47 (у частині реалізації предмета іпотеки на прилюдних торгах) Закону України «Про іпотеку».

Положення вказаної статті не зупиняли дію ст. 109 ЖК УРСР, однак зупинення дії ст. 40 Закону України «Про іпотеку» в частині виселення мешканців із житлових будинків та приміщень, розташованих на території, на якій проводилась антитерористична операція, що були передані в іпотеку і щодо яких є судові рішення про звернення стягнення на такі об'єкти, унеможливило застосування положень ст. 109 ЖК УРСР.

Враховуючи те, що м. Маріуполь включено до переліку населених пунктів, на території яких здійснювалася антитерористична операція, та положення ст. 9 Закону України «Про тимчасові заходи на період проведення антитерористичної операції», виселення мешканців із житлових будинків та приміщень, переданих в іпотеку, щодо яких є судові рішення про звернення стягнення на такі об'єкти, не може здійснюватися до закінчення дії цього Закону.

З огляду на те, що суди зробили необґрунтований висновок про задоволення позовних вимог банку та виселення відповідача зі спірного будинку, Верховний Суд скасував рішення судів попередніх інстанцій та відмовив у задоволенні позову.

Відповідно, при розгляді справ пов'язаних з виселенням з іпотечного житла, яке знаходиться в зоні проведення Операції об'єднаних сил, необхідно враховувати дію мораторію в частині виселення мешканців із житлових будинків та приміщень, розташованих на території, на якій проводилась антитерористична операція, що були передані в іпотеку і щодо яких є судові рішення про звернення стягнення на такі об'єкти.

Одержано 14.04.2019