

**Сурженко О. А.,**

*кандидат юридичних наук,*

*доцент кафедри цивільного права*

*Національного юридичного університету імені Ярослава Мудрого*

## **ЗАХИСТ ПРАВ ВЛАСНИКА ЖИТЛА ТА ОСІБ, ЯКІ ПРОЖИВАЮТЬ У НЬОМУ, ПРИ ЗВЕРНЕННІ СТЯГНЕННЯ НА ПРЕДМЕТ ІПОТЕКИ**

Власник житла, який уклав договір іпотеки, має усвідомлювати ті негативні наслідки, яких він зазнає в разі невиконання своїх обов'язків по своєчасному погашенню боргів. Більше того, такі наслідки матимуть місце не лише для нього, а й для членів його сім'ї та інших мешканців, які проживають у цьому житлі. Адже звернення стягнення на житло неодмінно негативно відіб'ється на їх правах по відношенню до цього житла. Тому при укладенні договору іпотеки їм слід бути готовими до таких подій.

При цьому слід виходити з того, які особи проживають в житлі, що було предметом іпотеки, та які права вони мають на це житло.

Передусімце друге з подружжя, яке може бути співвласником житла, а може таким і не бути. Спільна власність виникає в подружжя у разі набуття права на житла в результаті його приватизації, придбання під час шлюбу, а також внаслідок такої його перебудови, здійсненої під час перебування у шлюбі, що послугувало підставою виникнення правового режиму права спільної власності (ст.62 Сімейного кодексу України) [1]. Якщо на житло подружжя має право спільної власності, то вони обидва несуть негативні наслідки в разі невиконання основного договору, забезпеченого іпотекою, у вигляді позбавлення права власності на житло. Це відбувається шляхом звернення стягнення на предмет іпотеки.

Ще однією категорією мешканців, які проживають у житлі, є діти, які можуть бути власниками житла в разі, наприклад, його приватизації, а можуть такими і не бути. Тоді постає питання про те, яке право мають діти на житло. Чіткої відповіді на нього закон не надає. Відповідно до норм Цивільного кодексу України (далі – ЦК) [2] таке право можна віднести або до пойменованих в Розділі II Книги 3 ЦК України прав на чуже майно, або визнати його непойменованим правом, що допускається ч.2 ст.395 ЦК України, або вважати його правом не речовим, а зобов'язальним.

Натомість в обох випадках (і якщо дитина є власником, і якщо вона власником житла не є) права дітей охороняються законом. Згідно з ч.6 ст.203 ЦКправочин, що вчиняється батьками (усиновлювачами), не може суперечити правам та інтересам їхніх малолітніх, неповнолітніх чи непрацездатних дітей. На розвиток цієї норми-принципу ч.3 ст. 17 Закону України «Про охорону дитинства»[3] встановлюється заборона для батьків або осіб, які їх замінюють, без дозволу органів опіки і піклування, наданого відповідно до закону, укладати договори, які підлягають нотаріальному посвідченню та/або державній реєстрації, а отже і договір іпотеки. Аналогічна норма міститься в ч.4 ст.12 Закону «Про основи соціального захисту бездомних осіб і безпритульних дітей» [4], згідно з якою для вчинення будь-яких правочинів щодо нерухомого майна, право власності на яке або право користування

яким мають діти, необхідний попередній дозвіл органів опіки та піклування, що надається відповідно до закону.

Інші члени сім'ї власника, які користувалися житлом, що було предметом іпотеки, мають речові права на це житло – особистого сервітуту (ст.405 ЦК України). Це право строкове і залежне від права власності із припиненням обставини, яка була підставою для встановлення сервітуту, він припиняється. Водночас слід звернути увагу на те, що ст.406 ЦК містить не вичерпний перелік підстав припинення сервітуту, оскільки в її частині четвертій зазначається на те, що сервітут може бути припинений в інших випадках, встановлених законом.

Одним із таких випадків є ст.40 Закону України «Про іпотеку» [5], відповідно до якої всі мешканці житла, крім наймачів та членів їх сімей, зобов'язані виселитися з нього на вимогу іпотекодержателя або нового власника житла, після прийняття рішення про звернення стягнення на предмет іпотеки.

Однак, виселення мешканців має відбуватися з додержанням норм Житлового кодексу УРСР [6], який передбачає два види виселення: з наданням іншого житлового приміщення та без такого надання. Ст.109 ЖК УРСР у випадку звернення стягнення на житло, що було предметом іпотеки, передбачає обов'язок кредитора надати особам, які підлягають виселенню, інше житло, якщо воно придбано не за рахунок кредиту.

Отже, відповідно можуть мати місце два варіанти:

- якщо йдеться про виселення мешканців з житла, придбаного за кредитні кошти, отримані під заставу цього житла, їх виселення відбувається без надання іншого житлового приміщення;
- в разі виселення мешканців з іншого житла, що було предметом іпотеки, кредитор (іпотекодавець) зобов'язаний надати їм інше житлове приміщення.

Такий підхід було зафіксовано в правових позиціях Верховного Суду України в постановках від 21 жовтня 2015 року № 6-1484цс15 [7] та від 2 березня 2016 року № 6-3064цс15 [8].

Між тим постає питання про те, наскільки цей обов'язок власника житла (з наданням його мешканцям іншого житлового приміщення) відповідає загальним принципам, на яких ґрунтується право власності. Адже відповідно до ст.317, 321 ЦК України власник

діє на свій розсуд при здійсненні правомочностей по володінню, користуванню та розпоряджання майном і його право непорушне. Він може вчинити негаторний позов (про усунення перешкод у здійсненні ним права користування та розпоряджання майном – ст.391 ЦК).

Очевидно, що при розв'язанні проблеми пріоритету захисту прав слід виходити з наступного. Іпотекодержатель, який став власником житлових приміщень, набуває разом з тим певних обов'язків, адже його право власності не безмежне. Ті обов'язки, які він має як власник житлових приміщень, супроводжують його право. Якщо він має намір вчинити негаторний позов (ст.391 ЦК), то одразу активізується його обов'язок про забезпечення житлом мешканців (ст.109 ЖК). При чому оскільки цей обов'язок встановлюється законом, то він сам по собі свідчить про ті межі права власності, про які був обізнаний іпотекодержатель при набутті ним права власності на житлове приміщення.

Отже, суперечності між здійсненням та захистом права власності та захистом прав мешканців на житло не вбачається.

Нарешті останньою категорією осіб, прав яких на житло так чи інакше торкається звернення стягнення на нього, є наймачі та члені їх сімей. Вони зберігають своє право на це приміщення, оскільки перехід права власності на нього не є підставою для припинення зобов'язальних правовідносин, що виникли з договору найму.

Звертає на себе увагу те, що права наймачів більшою мірою захищені аніж права суб'єктів речових прав, що не може не викликати нарікань. Тим більш, що враховуючи ст.822 ЦК України, наймач має переважне право на продовження строку користування житлом. І лише в разі необхідності (для задоволення потреб самого наймодавця та членів його сім'ї) договір найму може бути розірвано (ч. 3 ст.825 ЦК України). Тобто, права наймачів та членів їх сімей доволі надійно захищені законом і вони можуть тривалий час зберігати право на користування житлом, на яке звернене стягнення. Тому немає логіки в тому, щоб встановлювати підстави для припинення речових прав мешканців житлових приміщень. Будучи суб'єктами сервітутних прав, ці особи мають бути наділеними довічним правом на користування житлом, а тому їх виселення з цього приміщення є прямим порушенням принципу справедливого володіння майном. Задля додержання цього принципового положення

мають бути внесені відповідні зміни до ЦК України та Закону «Про іпотеку», якими б ці особи наділялися обсягом прав не меншим, аніж наймачі. Запровадження ж протилежного правового механізму, який втілено в ст.40 Закону України «Про іпотеку», відбулося в інтересах кредиторів, які зацікавлені в обороті житла, чому безсумнівно заважає наявність права на проживання в ньому членів сім'ї власника. Однак, позиція Верховного Суду України щодо виселення з житла осіб з наданням іншого житлового приміщення значно корегує зазначену норму, а часто зводить нанівець сенс у такому предметі іпотеки, в якому проживають інші особи. Тому залишається відновити справедливість і визнати особистий сервітут за особами, які проживають в житловому приміщенні і є членами або колишніми членами сім'ї власника безвідносно до зміни права власності на це приміщення.

#### Список літератури:

1. Цивільний кодекс України від 16.01.2003 № 435-IV // <http://zakon2.rada.gov.ua/laws/show/435-15>
2. Сімейний кодекс України від 10.01.2002 № 2947-III // <http://zakon5.rada.gov.ua/laws/show/2947-14>.
3. Про охорону дитинства: Закон від 26.04.2001 № 2402-III // <http://zakon2.rada.gov.ua/laws/show/2402-14>.
4. Про основні соціально-захистні заходи щодо осіб і безпритульних дітей: Закон від 02.06.2005 № 2623-IV // <http://zakon5.rada.gov.ua/laws/show/2623-15>.
5. Про іпотеку: Закон України від 05.06.2003 № 898-IV // <http://zakon2.rada.gov.ua/laws/show/898-15>.
6. Житловий кодекс УРСР від 30.06.1983 № 5464-X // <http://zakon0.rada.gov.ua/laws/show/5464-X>.
7. Постанова Верховного Суду України від 21 жовтня 2015 року № 6-1484цс15 // <http://www.scourt.gov.ua/clients/vsu/vsu.nsf/%28documents%29/B99EFAABC879AA14C2257EF1004C7DAC>
8. Постанова Верховного Суду України від 2 березня 2016 року № 6-3064цс15 // [http://www.scourt.gov.ua/clients/vsu/vsu.nsf/\(documents\)/2C43FD049B724C67C2257F720040F234](http://www.scourt.gov.ua/clients/vsu/vsu.nsf/(documents)/2C43FD049B724C67C2257F720040F234).