

ПРОБЛЕМА ВИСЕЛЕННЯ ОСОБИ, ЯКА ПРОЖИВАЄ У ЖИТЛОВОМУ ПРИМІЩЕННІ, НА ЯКЕ ЗВЕРНЕНО СТЯГНЕННЯ ЯК НА ПРЕДМЕТ ІПОТЕКИ

*Матеріал підготувала доктор юридичних наук, професор,
Інна Валентинівна Спасибо-Фатєєва*

Юристам, що практикують в сфері іпотечних та, відповідно, житлових правовідносин, відома проблема з приводу виселення колишніх власників житла та членів їх сімей в разі звернення стягнення на це житло як предмет іпотеки. Передусім це стосується надання іншого житлового приміщення для осіб, які виселяються.

Ця проблема викликана, на наш погляд, наступними причинами: 1) дією ЖК УРСР з його правовими механізмами, які вже не відповідають сутності ринкових відносин, зокрема в сфері кредитування з його способами забезпечення; 2) локальним вирішенням проблеми банківською спільнотою, яка пролобіювала для себе окремі виключення із загальних правил; 3) наявністю внаслідок цього суперечливих норм, що породжують різні правові механізми стосовно однакових ситуацій; 4) невизначеністю зобов'язаної особи, яка має забезпечити житлом іпотекодавця та членів його сім'ї; 5) незахищеністю прав власника житла, що придбане в разі звернення стягнення на нього як на предмет іпотеки, і тривалістю такого стану майже до абсолютної невизначеності його припинення; 6) відсутність можливості захистити своє право в судовому порядку за наявності тих норм, які суди не можуть не застосувати.

Наразі до КСУ надійшла конституційна скарга особи, яка просить визнати положення ч.2 ст. 109 ЖК УРСР неконституційним, оскільки воно порушує її право власності, гарантоване Конституцією України та міжнародними актами (скарга Щербака Є.Л. 18/ 3649 (19) від 04.06.2019). Видається, що для цього є доволі ґрунтовна підстава, оскільки застосування тих правових механізмів, які закладалися в ЖК УРСР, прийнятого за часів «розвитого соціалізму», до правовідносин, які складаються на ринку житла, не можливо. Якщо радянська держава опікувалася тим, щоб кожен її громадянин мав право на житло (див. Преамбулу ЖК УРСР) і застосовувала всі заходи, завдяки яким це не тільки ставало б можливим, а було неможливим позбавити громадянина житла, тобто виселити його без надання іншого житла, то такої мети сучасна Українська держава перед собою не ставить. Більше того, на вищому рівні було заявлено, що наш сучасний підхід – лібертаріанство з його обмеженням функцій державного апарату та соціальних програм. Тому покладати на державу обов'язок надання тимчасового житла тим особам, які виселяються внаслідок невиконання ними своїх обов'язків в сфері приватних відносин (кредитування) – начебто нонсенс. Не менший резонанс може викликати й протилежний підхід – викинути цих громадян «на вулицю». Переносити ж ризики такої ситуації на набувача житла, що було відчужене в установленому

законом порядку при зверненні стягнення на предмет іпотеки (див.: <http://reyestr.court.gov.ua/Review/80487329>) – ще більший нонсенс.

Тим не менш Верховний суд не вбачає подібних протиріч і не має наміру продумати підхід, який би дозволив його подолати. Про це свідчить свіжа постанова КЦС ВС від 10 жовтня 2019 року у справі № 295/4514/16-ц (<http://reyestr.court.gov.ua/>).

Проблема дійсно серйозна, тому її розв’язання під силу лише КСУ. Будемо спостерігати за тим, як це станеться і сподіватися, що все це не буде залишено в такому ж стані, як зараз.