

бути надіслана до ДП «Національні інформаційні системи» або ж територіальному органу Міністерства юстиції України [2].

Отже, з вищесказаного можна зробити висновок, що діяльність нотаріусів зазнала певних змін. Саме такі особливості роботи нотаріусів стали вимушеним рішенням у зв'язку з військовою агресією Російської Федерації. Дані обмеження будуть діяти в період усього воєнного стану та ще протягом місяця з моменту його припинення.

### **Список використаних джерел:**

1. Крістева Е. А. Особливості дотримання нотаріальної таємниці в Україні // Фахове наукове видання. Правова держава. № 21. 2016. С. 282–285.
2. Деякі питання нотаріату в умовах воєнного стану: Постанова Кабінету Міністрів України від 28.02.2022 р. №164. URL: <https://zakon.rada.gov.ua/laws/show/164-2022-п#Text> (дата звернення: 14.12.2022).
3. Деякі питання державної реєстрації та функціонування єдиних та державних реєстрів, держателем яких є Міністерство юстиції, в умовах воєнного стану: Постанова Кабінету Міністрів України від 06.03.2022 р. №209. URL: <https://zakon.rada.gov.ua/laws/show/209-2022-п#Text> (дата звернення: 14.12.2022).

### **Лукаsevич Геннадій Олегович**

аспірант кафедри цивільного права та процесу  
Національного університету «Одеська юридична академія»

### **Науковий керівник:**

Голубєва Неллі Юріївна  
доктор юридичних наук, професор, завідувач кафедри цивільного процесу  
Національного університету «Одеська юридична академія»

## **ДЕЯКІ ПИТАННЯ ЩОДО ВИСЕЛЕННЯ БОРЖНИКА З ІПОТЕЧНОГО МАЙНА ПІД ЧАС ДІЇ ПРАВОВОГО РЕЖИМУ ВОЄННОГО СТАНУ**

З початком повномасштабного вторгнення Російської Федерації на територію України і введенням воєнного стану Указом Президента України №64/2022 від 24.02.2022 року «Про введення воєнного стану в Україні», затвердженим Законом №2102-IX від 24.02.2022 року, значних змін зазнала процедура примусового виконання судових рішень та рішень інших органів (посадових осіб), особливо що стосується виконання таких рішень немайнового характеру як виселення боржника.

Відповідно до ч.3 ст. 66 Закону України «Про виконавче провадження», «примусове виселення полягає у звільненні приміщення, зазначеного у виконавчому документі, від боржника, його майна, домашніх тварин та у забороні боржнику користуватися цим приміщенням. Примусовому виселенню підлягають виключно особи, зазначені у виконавчому документі» [1].

Слід звернути увагу, що існують певні особливості виконання рішення немайнового характеру щодо виселення боржника з житла, що є предметом іпотеки. Відповідно до ч. 1 ст. 575 Цивільного кодексу України, «іпотекою є застава нерухомого майна, що залишається у володінні заставодавця або третьої особи, а також застава об'єкта незавершеного будівництва, майбутнього об'єкта нерухомості. Подільний об'єкт незавершеного будівництва може бути переданий в іпотеку лише у випадках, визначених законом» [2]. Статтею 33 Закону України «Про іпотеку» передбачено підстави для звернення стягнення на предмет іпотеки, зокрема вказано, що «у разі невиконання або неналежного виконання боржником основного зобов'язання іпотекодержатель вправі задовольнити свої вимоги за основним зобов'язанням шляхом звернення стягнення на предмет іпотеки, якщо інше не передбачено законом. Звернення стягнення на предмет іпотеки здійснюється на підставі рішення суду, виконавчого напису нотаріуса або згідно з договором про задоволення вимог іпотекодержателя» [3].

На думку Голубєвої Н.Ю., «права вимоги кредитора, зокрема, можуть включати в одних випадках право на дію іншої особи, а в інших – право на результат дій іншої особи, що охоплюється єдиним терміном «право вимоги». Варто також підкреслити, що матеріальним змістом правоможності вимоги, що

входить до складу зобов'язального суб'єктивного права, виступають дії боржника (у широкому розумінні)» [4, с. 57].

Одночасно з рішенням про звернення стягнення на предмет іпотеки за заявою іпотекодержателя суд виносить рішення щодо виселення мешканців з такого іпотечного майна за наявності підстав, передбачених законом, і якщо предметом іпотеки є житловий будинок чи житлове приміщення. В той же час, згідно з ст. 40 ЗУ «Про іпотеку», «звернення стягнення на передані в іпотеку житловий будинок чи житлове приміщення є підставою для виселення всіх мешканців, за винятком наймачів та членів їх сімей. Виселення проводиться у порядку, встановленому законом» [3].

Усталена практика Верховного Суду засвідчує, що вирішення питання про виселення особи з житла у зв'язку із зверненням стягнення на предмет іпотеки має відбуватись із дотриманням гарантій, передбачених положеннями ст. 109 Житлового кодексу Української РСР. Під час ухвалення судового рішення про виселення мешканців при зверненні стягнення на жиле приміщення застосовуються як положення ст. 40 Закону України «Про іпотеку», так і положення ст. 109 ЖК УРСР (постанови Верховного Суду України від 22 червня 2016 року у справі № 6-197цс16, від 21 жовтня 2015 року у справі № 6-1484цс15). Такий правовий висновок підтриманий Великою Палатою Верховного Суду у постанові від 05 червня 2019 року по справі № 643/18788/15-ц, провадження № 14-93цс19. У цій постанові зазначено, зокрема, що до спірних правовідносин між власником, який набув жиле приміщення за результатами звернення стягнення на предмет іпотеки, і особами, які мають право користування таким приміщенням, підлягають застосуванню вказані норми. Обмеження права власника, який набув жиле приміщення за результатами звернення стягнення на предмет іпотеки, на підставі статті 109 ЖК УРСР та статті 40 Закону України «Про іпотеку» є передбачуваними [5]. Законом України від 22.09.2011 року № 3795-VI «Про внесення змін до деяких законодавчих актів України щодо врегулювання відносин між кредиторами та споживачами фінансових послуг» внесено зміни до статті 109 ЖК УРСР, відповідно до яких виселення із займаного жилого приміщення

допускається з підстав, що встановлені законом, і при цьому, виселення проводиться добровільно або в судовому порядку.

Таким чином, іпотекодержатель має право звернутися до суду з позовною заявою про звернення стягнення на предмет іпотеки шляхом його реалізації на прилюдних торгах та виселення боржника / мешканців з вказаного предмета іпотеки – житлового будинку чи житлового приміщення. Так, наприклад, рішенням Канівського міськрайонного суду Черкаської області від 29.11.2021 року у справі № 697/419/21 було задоволено позовну заяву Акціонерного Товариства Комерційний Банк «ПРИВАТБАНК» про виселення та зняття з реєстрації, зважаючи на те, що предмет іпотеки був придбаний за рахунок кредиту, забезпеченого іпотекою, що стверджується наявністю кредитного договору № CSW0GB0000000001 від 18.03.2008 року, відповідно до п. 8.1. якого кредитні кошти були надані на цілі купівлі квартири, зобов'язання за кредитним договором не виконано, всупереч вимогам п. 18.12 договору іпотеки зареєстровані в квартирі відповідач з неповнолітніми дітьми без отримання від іпотекодержателя письмової згоди на такі дії, тому суд приходить до висновку про задоволення позовних вимог у повному обсязі, оскільки останні є обґрунтованими та документально підтвердженими[6].

Законом України № 2120-IX від 15.03.2022 року «Про внесення змін до Податкового кодексу України та інших законодавчих актів України щодо дії норм на період дії воєнного стану» було внесено зміни до Закону України «Про іпотеку» від 05.06.2003 року № 898-IV та доповнено розділ VI «Прикінцеві положення» пунктом 5<sup>-2</sup>, відповідно до якого «у період дії в Україні воєнного, надзвичайного стану та у 30-денний строк після його припинення або скасування щодо нерухомого майна (нерухомості), що належить фізичним особам та перебуває в іпотеці за споживчими кредитами, зупиняється дія статті 37 (у частині реалізації права іпотекодержателя на набуття права власності на предмет іпотеки), статті 38 (у частині реалізації права іпотекодержателя на продаж предмета іпотеки), статті 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), статей 41, 47 (у частині реалізації предмета іпотеки на електронних торгах) цього Закону. Положення абзацу першого цього пункту не поширюються на нерухоме майно (нерухомість), оформлене в іпотеку з метою забезпечення виконання зобов'язань за договорами, укладеними після дня набрання чинності Законом України "Про внесення змін до Податкового кодексу України та інших законодавчих актів України щодо дії норм на період дії воєнного стану", або за договорами, до яких після дня набрання чинності Законом України "Про внесення змін до Податкового кодексу України та інших законодавчих актів України щодо дії норм на період дії воєнного стану" за погодженням сторін вносилися зміни в частині продовження строків виконання зобов'язань та/або зменшення розміру процентів, штрафних санкцій" [7].

Варто враховувати той факт, що переважна більшість виконавчих проваджень щодо виконання рішень про виселення боржника з іпотечного майна перебувають на виконанні у державних виконавців у зв'язку з неналежним виконанням чи невиконанням боржником зобов'язань відповідно до договору іпотеки, укладеного ще в 2007-2012 роках, а тому іпотекодержателі (в подальшому – стягувачі) звертаються до суду для захисту свої прав як іпотекодержателя та задоволення своїх вимог за основним зобов'язанням. Тобто, порушення іпотекодавцем основного зобов'язання за договором іпотеки відбулося задовго до внесення змін до Закону України «Про іпотеку» в частині виселення мешканців із житлових будинків та приміщень, переданих в іпотеку, але наразі у зв'язку з внесеними змінами у законодавство іпотекодержатель хоч і має змогу звернутися до суду з відповідним позовом про задоволення своїх вимог за рахунок предмета іпотеки – щодо виселення боржника, проте наразі таке рішення суду (у випадку задоволення відповідних позовних вимог) не може бути виконане в порядку примусового виконання виконавцем. В той же час, відповідно до ст. 47 Конституції України кожна людина має право на житло і ніхто не може бути примусово позбавлений житла інакше як на підставі закону за рішенням суду [8].

Таким чином, підсумовуючи вищевикладене, слід зазначити, що з початком повномасштабного вторгнення Російської Федерації на територію України

значних змін зазнала процедура примусового виконання таких рішень немайнового характеру як виселення боржника з житлового будинку чи житлового приміщення, що є предметом іпотеки. Аналіз судової практики свідчить про те, що в цілому суди враховують зміни в чинне законодавство щодо іпотеки – у частині виселення мешканців із житлових будинків та приміщень, переданих в іпотеку, щодо яких є судові рішення про звернення стягнення на такі об'єкти. Так, наприклад, рішенням Хмельницького міськрайонного суду Хмельницької області від 19.05.2022 року у справі № 686/16083/21 було відмовлено у задоволенні позову Акціонерного товариства «Райффайзен Банк» про виселення та зняття з реєстрації осіб з квартири, що є предметом іпотеки, враховуючи те, що ЗУ «Про внесення змін до Податкового кодексу України та інших законодавчих актів України щодо дії норм на період дії воєнного стану» № 2120-IX від 15.03.2022 року було внесено зміни до ЗУ «Про іпотеку» від 05.06.2003 року № 898-IV та доповнено розділ VI «Прикінцеві положення» пунктом 5<sup>-2</sup>, та зокрема, зазначено, що враховуючи введені обмеження у зв'язку з воєнним станом, виселення та зняття з реєстрації відповідачів не представляється можливим, тому у задоволенні позову слід відмовити [9].

#### **Список використаних джерел:**

1. Про виконавче провадження: Закон України від 02.06.2016 р. №1404-VIII. URL.: <https://zakon.rada.gov.ua/laws/show/1404-19#n29>
2. Цивільний кодекс України від 16.01.2003 року № 435-IV /Відомості Верховної Ради України. 2003. №№ 40-44. – Ст.356.URL.: [<https://zakon.rada.gov.ua/laws/show/435-15#Text>
3. Про іпотеку: Закон України від 05.06.2003 р. № 898-IV.URL.: <https://zakon.rada.gov.ua/laws/show/898-15#Text>
4. Голубєва Н. Ю. Щодо змісту права вимоги кредитора як суб'єктивного цивільного права без охоронної складової / Н. Ю. Голубєва // Від римського приватного права до права Європи: матеріали 15-ої міжнар. наук-практ. конф. (м. Одеса, 15 трав., 2017 р.). / за заг. ред. д.ю.н., проф. Є. О. Харитонова. – Одеса : Фенікс, 2017. – С. 57-61.

5. Постанова Великої Палати Верховного Суду від 05.06.2019 р. Справа № 643/18788/15-ц. URL.: <https://reyestr.court.gov.ua/Review/82998172>

6. Рішення Канівського міськрайонного суду Черкаської області від 29.11.2021 року. Справа № 697/419/21. URL.: <https://reyestr.court.gov.ua/Review/101706252>

7. Про внесення змін до Податкового кодексу України та інших законодавчих актів України щодо дії норм на період дії воєнного стану: Закон України від 15.03.2022 року № 2120-IX. URL.: <https://zakon.rada.gov.ua/laws/show/2120-20#Text>

8. Конституція України: Закон від 28.06.1996 р. № 254к/96-ВР. [Електронний ресурс]. – Режим доступу: <https://zakon.rada.gov.ua/laws/show/254%D0%BA/96-%D0%B2%D1%80#n4320>

9. Рішення Хмельницького міськрайонного суду Хмельницької області від 19.05.2022 року, справа № 686/16083/21. URL.: <https://reyestr.court.gov.ua/Review/104482679>

**Мельниченко Анна Володимирівна**

аспірант кафедри цивільного процесу

Національного університету «Одеська юридична академія»

**Науковий керівник:**

Волкова Наталія Василівна

кандидат юридичних наук, доцент, доцент кафедри цивільного процесу

Національного університету «Одеська юридична академія»

**ЦИВІЛЬНЕ ПРОЦЕСУАЛЬНЕ ПРАВОНАСТУПНИЦТВО:**

**АКТУАЛЬНІ ПИТАННЯ**

Для повної реалізації основних ідей та засад цивільного судочинства важливо досягнути більш дійового захисту порушених або оспорюваних прав та інтересів фізичних та юридичних осіб, інтересів держави має бути результатом