

І. П. Івашова,

ДВНЗ „Українська академія банківської справи НБУ”

**ПРАВОВЕ РЕГУЛЮВАННЯ ВИСЕЛЕННЯ З ЖИТЛА БОРЖНИКІВ  
ПРИ ЗАДОВОЛЕННІ ВИМОГ КРЕДИТОРІВ ПРО ЗВЕРНЕННЯ  
СТЯГНЕННЯ НА ПРЕДМЕТ ІПОТЕКИ**

Виселення з житла боржників і їх сімей при зверненні стягнення на предмет іпотеки є досить актуальною як правовою, так і соціальною проблемою. Дане питання регулюється статтями 109, 132-1, 132-2 Житлового кодексу України від 30.06.83, ст. 39,40 Закону України „Про іпотеку” від 05.06.2003. Норми цих статей зазнали значних змін при прийнятті Закону України „Про внесення змін до деяких законодавчих актів України щодо врегулювання відносин між кредиторами та споживачами фінансових послуг” від 22.10.2011. Відповідно до зазначених нормативно-правових актів встановлено, що звернення стягнення переданий в іпотеку житловий будинок чи житлове приміщення є підставою для виселення всіх мешканців, за винятком наймачів і членів їх сімей відповідно до договору найму житлового приміщення до укладення договору іпотеки. Виселення громадян при зверненні стягнення на жилі приміщення, що були придбані ними за рахунок кредиту (позики) банку чи іншої особи, повернення якого забезпечене іпотекою відповідного жилого приміщення, є підставою для надання цим громадянам жилих приміщень з фондів житла для тимчасового проживання за умови, що для них таке житло є єдиним місцем проживання і їх сукупний дохід недостатній для придбання або найму іншого жилого приміщення, на строк до одного року з можливістю пролонгації. При цьому зазначено, що відсутність житлових приміщень з фондів житла для тимчасового проживання не є підставою для припинення виселення боржника. Отже, цілком реально, що за таких умов боржники та їх сім'ї, які не в змозі виплачувати кредит, можуть поповнити ряди безпритульних громадян. Постає питання, як у таких умовах захистити права неповнолітніх осіб, а

також осіб, які мають право користування цим житловим приміщенням на підставі особистого сервітуту.

Закон України „Про іпотеку” передбачає можливість виселення боржників і їх сімей у судовому порядку як під час задоволення позову про звернення стягнення на предмет іпотеки, так і в подальшому, але з дотриманням обов’язкової процедури письмового попередження про звільнення житлового приміщення протягом одного місяця з дня повідомлення. Отже, недотримання вищезазначеної процедури може бути підставою для відмови в позові про виселення мешканців житлового приміщення, що є предметом іпотеки, і на яке звертається стягнення.

Виходячи із аналізу наведених правових норм закону, а також судової практики, примусове виселення здійснюється на підставі рішення суду тільки за певних умов: якщо добровільно мешканці не звільнять житловий будинок, квартиру або інше житлове приміщення, на яке звернуто стягнення як на предмет іпотеки протягом одного місяця з дня отримання письмової вимоги іпотекою держателя, або в інший погоджений сторонами строк. Оскільки на час ухвалення рішення про звернення стягнення на предмет іпотеки відсутні виконання імперативно-диспозитивних приписів, встановлених ч. 2 ст. 40 Закону України „Про іпотеку” та ч. 3 ст. 109 ЖК, щодо примусового виселення за рішенням суду мешканців із житлового будинку або житлового приміщення, на які здійснюється звернення як на предмет іпотеки, то такі позовні вимоги на цій стадії не можуть бути задоволені, оскільки на цей момент відсутні порушення, невизнання або оспорювання прав і свобод іпотекою держателя що до звільнення таких житлових приміщень їх мешканцями.