УДК 347.4 **doi: 10.21564/2225-6555.2019.16.187919**

ДО ПИТАННЯ ПРО ВИСЕЛЕННЯ МЕШКАНЦІВ ПРИ ЗВЕРНЕННІ СТЯГНЕННЯ НА ІПОТЕЧНЕ МАЙНО

Пучковська Ірина Йосипівна,
д-р юрид. наук, доц.,
доцент кафедри цивільного права № 1,
Національний юридичний університет
імені Ярослава Мудрого,
Україна, м. Харків
e-mail: irina.puchkovska88888@gmail.com
ORCID 0002-4693-3127

Стаття присвячена проблемам звернення стягнення на таке іпотечне майно, як жилі будинки та квартири, що належать фізичним особам на праві приватної власності. Підкреслюється суперечливе законодавче регулювання питання про виселення мешканців із такого житла. Наголошується, що положення статті 109 Житлового кодексу Української РСР можуть застосовуватися виключно при виселенні наймачів із жилих будинків та квартир державного житлового фонду.

Ключові слова: порушення договірного зобов'язання; звернення стягнення на іпотечне майно; виселення з жилих приміщень.

Вступ. Іпотека, виступаючи одним із найбільш надійних видів забезпечення, завжди приваблювала кредитора-іпотекодержателя реальною можливістю задоволення своїх вимог за рахунок нерухомого майна у разі невиконання боржником забезпеченого нею зобов'язання. При цьому значні труднощі для іпотекодержателя представляє звернення стягнення на таке іпотечне майно, як жилі будинки та квартири, що належать на праві приватної власності. Останнє викликане суперечливим врегулюванням питання про виселення мешканців із жилих будинків та квартир, що є предметом іпотеки, положеннями Закону України «Про іпотеку» та Житлового кодексу Української РСР.

Аналіз останніх досліджень і публікацій. Окремим питанням звернення стягнення на іпотечне майно присвятили свої праці такі науковці, як Р. С. Бевзенко, О. С. Кізлова, В. І. Крат, Р. А. Майданик, І. В. Спасибо-Фатєєва, Н. В. Рев'юк, А. В. Черних та ін. Водночас питання звернення стягнення на таке іпотечне майно, як житло, має суперечливе правове регулювання, що й

© Пучковська І. Й., 2019

зумовлює необхідність його дослідження.

Мета статті полягає у з'ясуванні прав мешканців на проживання у жилих будинках, квартирах, які належать на праві приватної власності, у зв'язку із зверненням на них стягнення іпотекодержателем.

Виклад основного матеріалу. Звернення стягнення на майно іпотекодавця відбувається у разі порушення договірного зобов'язання. Саме тоді кредитор, будучи іпотекодержателем, захищає свої права шляхом звернення стягнення на предмет іпотеки, і право іпотеки, як справедливо зазначає Р. А. Майданик, визначає способи здійснення іпотекодержателем захисту його прав та інтересів в основному зобов'язанні [1, с. 44]. Перш за все як спосіб захисту прав кредитора (іпотекодержателя) розуміють призначення іпотеки і на практиці. Так, суди при розгляді спорів, що виникають при реалізації іпотеки, застосовують як норми § 6 «Застава» гл. 49 Цивільного кодексу України (далі – ЦК) [2] та законів України «Про заставу» [3] та «Про іпотеку» [4], якими встановлено особливості звернення стягнення на предмет іпотеки та задоволення за рахунок його вартості вимог іпотекодержателя, так і положення ст. 16 ЦК про способи захисту судом цивільних прав та інтересів після встановлення факту невиконання або неналежного виконання боржником основного зобов'язання, що виступає передумовою звернення стягнення на предмет іпотеки.

За рахунок іпотечного майна, на яке звертається стягнення, вимоги кредитора як заставодержателя, задовольняються переважно перед іншими кредиторами боржника в повному обсязі, що визначається на момент фактичного задоволення, включаючи сплату процентів, неустойки, відшкодування збитків, завданих порушенням зобов'язання, необхідних витрат на утримання іпотечного майна, а також витрат, понесених у зв'язку з пред'явленням вимоги, якщо інше не встановлено договором (ч. 2 ст. 589 ЦК).

Захисний механізм іпотеки виділяється серед інших способів захисту прав кредитора своєю надійністю, яку обумовлює її майновий характер. Він передбачає наперед виділене нерухоме майно боржника або майнового

поручителя, вартість якого перевищує, як правило, розмір боргу за забезпеченим зобов'язанням. А страхування іпотечного майна на випадок його загибелі дозволяє кредитору отримати задоволення своєї вимоги за рахунок страхового відшкодування у разі настання страхового випадку. Тому «речова сторона» іпотеки справедливо виділяється дослідниками як основна при визначенні її мети – звести до мінімуму ризик іпотекодержателя як кредитора.

Іпотека приваблює кредитора-іпотекодержателя перш за все реальною можливістю задоволення своїх вимог за рахунок нерухомого майна у разі невиконання боржником забезпеченого нею зобов'язання, не позбавляючи при цьому іпотекодавця можливості користуватися цим майном впродовж строку її дії [5, с. 305]. При цьому науковці відмічають, що проблеми іпотечних відносин завжди були не простими, а проблеми, викликані задоволенням вимог іпотекодержателя, є вдвічі складнішими [6, с. 13; 7, с. 74]; спори, що виникають при реалізації іпотеки, суди справедливо відносять до найбільш складних[8, с. 101; 9, с. 37].

Вони привертають до себе увагу в зв'язку з спеціальним порядком оформлення іпотечних відносин, реєстрацією прав на іпотечне майно, а останнім часом здебільшого із зверненням стягнення на таке іпотечне майно, як жилі будинки та квартири, в яких проживають іпотекодавці та члени їх сімей, у зв'язку з виселенням останніх.

Як свідчить аналіз судової практики останніх років щодо розгляду справ про звернення стягнення на іпотечне майно (див.: постанови Верховного Суду України від 10 жовтня 2016 р. у справі № 307/1023/16-ц, від 28 листопада 2018 р. у справі № 754/4727/16-ц[10]; від 2 вересня 2015 р. у справі № 6-1049цс15 [11]; від 21 жовтня 2015 р. у справах № 6-1484цс15 та № 6-1033цс15 [12]; від 16 грудня 2015 р. у справі № 6-1469цс15 [13]; від 2 березня 2016 р. у справі № 6-3064цс15, від 22 червня 2016 р. у справі №6-197цс16 та ін.), спостерігається розуміння реалізації іпотеки перш за все як способу захисту порушених прав кредитора.

Одночасно суди при зверненні кредитором стягнення на таке іпотечне

майно, як житло, посилаючись на ч. 2 ст. 109 Житлового кодексу Української РСР (далі – ЖК) [14] зі змінами, внесеними законами України «Про іпотеку» від 05.06.2003 р. та «Про внесення змін до деяких законодавчих актів України щодо врегулювання відносин між кредитором та споживачами фінансових послуг» від 22.09.2011 р. [15], відповідно до яких «громадянам, яких виселяють з жилих приміщень, одночасно надається інше постійне жиле приміщення, за винятком 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. Постійне жиле приміщення, що надається особі, яку виселяють, повинно бути зазначено в рішенні суду», не маючи можливості вказати таке житло і захищаючи житлові права мешканців, які проживають у жилому приміщенні, на яке звертається стягнення, відмовляють у їх виселенні. І новий власник житла, на яке було звернуто стягнення кредитором-іпотекодержателем, роками вимагає виселення мешканців, не маючи можливості користуватися придбаним ним житлом на свій розсуд.

При розгляді подібних спорів судами, як правило, застосовуються положення статей 33, 39 та 40 Закону України «Про іпотеку», а також положення статей 9 та 109 ЖК, що знайшло підтвердження у наведених постановах Верховного Суду України. Проте вважаємо, що питання, пов’язані із зверненням стягнення на таке іпотечне майно, як житло, а саме будинок або квартиру у багатоповерховому будинку, що належить іпотекодавцю на праві власності, зокрема щодо виселення іпотекодавця та членів його сім’ї в судовій практиці з часу внесення змін до ст. 109 ЖК, не знайшли свого однозначного вирішення.

На наш погляд, це пов’язано з тим, що положення Закону України «Про іпотеку» розраховані на регулювання відносин в умовах ринкової економіки, де жилі будинки та квартири, що належать фізичним особам на праві власності, виступають предметом іпотеки, і на таке майно може бути звернено стягнення за боргами власників, а положення ЖК – за винятком положень глав 5 і 6 розділу ІІІ ЖК (статті 133–174 ЖК), які регулюють відносини щодо забезпечення громадян

жилими приміщеннями в будинках житлово-будівельних кооперативах та користування жилими приміщеннями в будинках (квартирах) приватного житлового фонду, розраховані на регулювання розподільчих відносин, тобто на регулювання відносин в державному житловому фонді між державою як власником житлового фонду та громадянами як особами, що мають право на одержання безоплатного житла для постійного проживання в ньому як наймачів та членів сім'ї наймача. Так, положення глав 2–4 розділу ІІІ ЖК розраховані на регулювання відносин щодо забезпечення громадян жилими приміщеннями в будинках державного житлового фонду, порядку користування ними, виселення із цих житлових приміщень; надання та порядку користування службовими жилими приміщеннями тощо.

Положення ст. 109 ЖК, що має назву «Виселення із жилих приміщень», розміщені у *гл. 2 розділу ІІІ ЖК «Користування жилими приміщеннями у будинках державного та громадського житлового фонду»* і тому стосуються виселення *наймачів* із жилих будинків і квартир *державного житлового фонду*. Вони не можуть поширюватися на мешканців, які проживають у жилих будинках, квартирах, що відносяться до іншого житлового фонду, зокрема приватного. В іпотеку ж може передаватися лише житло, яке належить іпотекодавцю на праві приватної власності, отже, належить до приватного житлового фонду, порядок користування яким врегульований законодавцем у гл. 6 розділу ІІІ ЖК.

Житлові будинки та квартири, які належать фізичним особам на праві власності, виступають товаром, і саме тому можуть передаватися в іпотеку їх власниками на забезпечення виконання своїх обов'язків за цивільно-правовими договорами, зокрема договорами позики, кредитними договорами тощо.

Оскільки у статтях 1 та 9 Закону України «Про іпотеку» не міститься застереження, що *іпотекодавцем* (боржником або майновим поручителем) може бути *виключно власник* нерухомого майна, хоча інші варіанти неможливі, звернемося до положень Закону України «Про заставу» та ЦК України, адже іпотека виступає окремим видом застави (ст. 575 ЦК).

Згідно ч. 3 ст. 11 Закону України «Про заставу» та ст. 583 ЦК

заставодавцем при заставі майна може бути його власник, який має право відчужувати заставлене майно на підставах, передбачених законом, а також особа, якій власник у встановленому порядку передав майно і право застави на це майно. Укладаючи договір іпотеки власник нерухомого майна в такий спосіб розпоряджається майном, що належить йому на праві власності.

Згідно зі ст. 150 ЖК «Громадяни, які мають у приватній власності будинок (частину будинку), квартиру, користуються ним (нею) для особистого проживання і проживання членів їх сімей і мають право розпоряджатися цією власністю на свій розсуд: продавати, дарувати, заповідати, здавати в оренду, обмінювати, закладати, укладати інші не заборонені законом угоди».

Закон України «Про іпотеку» не встановлює обмежень стосовно можливості передачі в іпотеку такого нерухомого майна як жилі будинки та квартири, що належать на праві приватної власності, в тому числі фізичним особам. Більше того, саме поняття іпотеки як виду застави передбачає, що нерухоме майно залишається у володінні заставодавця (ст. 575 ЦК), іпотекодавець має право володіти та користуватися предметом іпотеки відповідно до його цільового призначення (ст. 9 Закону України «Про іпотеку»), отже, проживати у квартирі чи будинку, переданому в іпотеку.

Порушення боржником зобов'язання, забезпеченого іпотекою, як підстава для звернення стягнення на іпотечне майно, чітко й однозначно визначені законодавцем у ст. 589 ЦК, ст. 20 Закону України «Про заставу», ст. 33 Закону України «Про іпотеку».

Звернення стягнення на іпотечне майно відбувається в інтересах кредитора-іпотекодержателя, що дозволяє останньому задовольнити свою вимогу у зв'язку з порушенням боржником зобов'язання, забезпеченого іпотекою в повному обсязі.

При зверненні стягнення на таке нерухоме майно, як житло, Законом України «Про іпотеку» передбачене *виселення мешканців.* Звертає на себе увагу те, що в ст. 1, де наводяться визначення термінів, що вживаються в самому Законі, термін «мешканці» відсутній.

Згідно з ч. 1 ст. 40 Закону України «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*. Таким чином, закон виділяє серед мешканців іпотечного житла наймачів і членів їх сімей, для яких встановлює додаткові гарантії для проживання при зверненні стягнення на це житло. Так, згідно з положеннями ч. 3 ст. 40 Закону України «Про іпотеку» «Особи, які проживають у зазначених приміщеннях на умовах договору найму (оренди), не підлягають виселенню, якщо: договір найму (оренди) був укладений до моменту укладення іпотечного договору і про наявність такого договору було доведено до відома іпотекодержателя або такий договір був зареєстрований у встановленому законом порядку; або якщо договір найму (оренди) був укладений після укладення іпотечного договору за згодою іпотекодержателя». Таким чином, відповідно до положень Закону України «Про іпотеку» після звернення стягнення на іпотечне майно всі мешканці підлягають виселенню, а гарантії для проживання встановлені лише для наймачів і членів їх сімей, але за наявності умов, зазначених у ч. 3 ст. 40 цього Закону.

Одночасно згідно з положеннями ч. 2 ст. 40 Закону України «Про іпотеку», з урахуванням змін, внесених до цієї частини Законом № 3795-VI від 22.09.2011 р., «Після прийняття рішення про звернення стягнення на передані в іпотеку жилий будинок чи житлове приміщення шляхом *позасудового врегулювання* на підставі договору *всі мешканці* зобов'язані на письмову вимогу іпотекодержателя або нового власника добровільно звільнити житловий будинок чи житлове приміщення протягом одного місяця з дня отримання цієї вимоги. Якщо мешканці не звільняють житловий будинок або житлове приміщення у встановлений або інший погоджений сторонами строк добровільно, їх примусове виселення здійснюється на підставі рішення суду». Останнє вказує, що до особливостей звернення стягнення на передані в іпотеку жилі будинки чи квартири *шляхом позасудового врегулювання* (на відміну від звернення стягнення за рішенням суду) відноситься виселення *всіх мешканців* з іпотечного житла, *в тому числі й наймачів*, незалежно від умов, передбачених як гарантії для них частинами 1 та 3

ст. 40 Закону України «Про іпотеку».

Отже, *звернення стягнення* на передані в іпотеку жилі будинку чи квартири може відбуватися *шляхом позасудового врегулювання* за умови укладення між іпотекодавцем та іпотекодержателем договору про задоволення вимог іпотекодержателя (ст. 36 Закону України «Про іпотеку»), а за відсутності такого договору – в *судовому порядку* за позовом іпотекодержателя. В останньому випадку згідно зі ст. 39 Закону України «Про іпотеку» «Одночасно з рішенням про звернення стягнення на предмет іпотеки суд за заявою іпотекодержателя виносить *рішення про виселення мешканців* за наявності підстав, передбачених законом, якщо предметом іпотеки є житловий будинок або житлове приміщення». Очевидно, саме при зверненні стягнення на предмет іпотеки в судовому порядку і підлягають застосуванню положення частин 1 та 3 ст. 40 Закону України «Про іпотеку» щодо гарантій *прав наймачів на проживання* в іпотечному житлі.

Правове положення наймачів за договором найму (оренди) жилих будинків, квартир, що належать фізичним особам на праві приватної власності, визначено гл. 59 ЦК «Найм (оренда) житла» та гл. 6 ІІІ розділу ЖК «Користування жилими приміщеннями в будинках (квартирах) приватного житлового фонду», які не регулюють умови та порядок *виселення наймачів* із житла, що належать фізичним особам на праві приватної власності, у зв'язку із зверненням на нього стягнення, в тому числі іпотекодержателем. Положення ж ч. 2 ст. 109 ЖК «Виселення із жилих приміщень», відповідно до яких «Громадянам, яких виселяють з жилих приміщень, одночасно надається інше постійне жиле приміщення <...> Постійне жиле приміщення, що надається особі, яку виселяють, повинно бути зазначено в рішенні суду», розраховані на виселення *наймачів* із жилих будинків та квартир *державного житлового фонду*, у зв'язку з чим не можуть застосовуватися відносно наймачів жилих будинків та квартир приватного житлового фонду.

Стосовно ж можливості проживання *власника* в жилому будинку (квартирі), на який іпотекодержателем у зв'язку з порушенням договору, забезпеченого іпотекою цього житла, звертається стягнення, відповідь має бути однозначно негативною. Звернення стягнення на майно власника названо законодавцем серед

підстав припинення права власності. Так, згідно з положенням ст. 346 ЦК «Підстави припинення права власності», звернення стягнення на майно за зобов'язаннями власника припиняє право власності. Оскільки іншої законної підстави для проживання у жилому будинку (квартирі), на який звернуто стягнення, у колишнього власника немає, то його проживання є безпідставним з усіма відповідними наслідками. Останній підлягає виселенню без надання іншого жилого приміщення.

Висновки. Як бачимо, правове положення мешканців при їх виселенні з жилого будинку чи квартири, що належить на праві приватної власності, у зв'язку із зверненням на них стягнення як на іпотечне майно відповідно до положень ст. 40 Закону України «Про іпотеку», різне. Якщо стосовно власника діє правило, встановлене ст. 346 ЦК про припинення права власності, що позбавляє його законної підстави на подальше проживання, то правове положення інших осіб, які мали права на проживання в іпотечному житлі на момент звернення стягнення за зобов'язаннями власника, задовільного законодавчого врегулювання не отримало.

Очевидно, що ринкові відносини, якими безумовно є іпотечні відносини, обумовлюють необхідність змін у регулюванні житлових відносин стосовно правових гарантій мешканців жилих будинків, квартир чи інших житлових приміщень, призначених для постійного в них проживання, які належать фізичним особам *на праві приватної власності*, у зв'язку із зверненням стягнення на таке житло за зобов'язаннями власника.

Список літератури

1. Майданик Р. А. Припинення іпотеки виконанням основного зобов'язання: юридична природа та умови. *Вісник Верховного Суду України*. 2015. № 9. С. 41–48.

2. Цивільний кодекс України : Закон України від 16.01.2003 р. № 435-IV. *Відомості Верховної Ради України*. 2003. № 40. Ст. 356.

3. Про заставу : Закон України від 02.10.1992 р. № 2654-XII. *Відомості Верховної Ради України.* 1992. № 47. Ст. 642.

4. Про іпотеку : Закон України від 05.06.2003 р. № 898-IV. *Відомості Верховної Ради України.* 2003. № 38. Ст. 313.

5. Пучковська І. Й. Теоретичні проблеми забезпечення зобов'язань : монографія. Харків, 2017. 472 с.

6. Спасибо-Фатєєва І. В. Відчуження предмета іпотеки при наявності прав інших осіб на нього, зокрема, при арешті або податковій заставі. Пріоритети, які мають місце при цьому. *Мала енциклопедія нотаріуса*. 2006. № 2. С. 13–18.

7. Пучковська І. Й. До проблеми позасудового врегулювання звернення стягнення на

© Пучковська І. Й., 2019

предмет іпотеки. *Проблеми законності*. 2007. Вип. 91. С. 74–81.

8. Пучковська І. Й. Аналіз судової практики вирішення судами спорів про звернення стягнення на іпотечне майно. *Судова практика*. 2015. № 5. С. 101–107.

9. Григор'єва Л. І., Спасибо-Фатєєва І. В. Звернення стягнення на майно боржника за вимогою кредитора, який є іпотекодержателем (іпотечного кредитора). *Вісник Верховного Суду України.* 2015. № 10. С. 37–42.

10. Постанова Верховного Суду України від 28 листопада 2018 р. у справі № 754/4727/16-ц. URL: http://www.reyestr.court.gov.ua/Review/78215384 (дата звернення: 09.09.2019).

11. Постанова Верховного Суду України від 2 вересня 2015 р. у справі №6-1049цс15. URL: https://protocol.ua/ua/postanova_vsu_vid_02_09_2015_roku_u_spravi_6_1049tss15/ (дата звернення: 09.09.2019).

12. Постанова Верховного Суду України від 21 жовтня 2015 р. у справі № 6-1484цс15 та № 6-1033цс15. URL: https://protocol.ua/ua/postanova_vsu_vid_21_10_2015_roku_u_spravi_6_1033tss15/ (дата звернення: 09.09.2019).

13. Постанова Верховного Суду України від 16 грудня 2015 року у справі № 6-1469цс15/. URL: https://zib.com.ua/ua/135909-vs_vislovivsya_schodo_pridbanoi_kvartiri_z_meshkancyami_v_na.html (дата звернення: 09.09.2019).

14. Житловий кодекс Української РСР : Закон Української Радянської Соціалістичної Республіки від 30.06.1983 р. № 5464-X. *Відомості Верховної Ради УРСР.* 1983. № 28. Ст. 573.

15. Про внесення змін до деяких законодавчих актів України щодо врегулювання відносин між кредитором та споживачами фінансових послуг : Закон України від 22.09.2011 р. № 3795-VI. *Відомості Верховної Ради України.* 2012. № 21. Ст. 197.

References

1. Maidanyk, R.A. (2015). Prypynennia ipoteky vykonanniam osnovnoho zobov'iazannia: yurydychna pryroda ta umovy. *Visnyk Verkhovnoho Sudu Ukrainy, 9, 41–48* (in Ukrainian).

2. Tsyvilnyi kodeks Ukrainy: Zakon Ukrainy vid 16.01.2003 r. № 435-IV. (2003). *Vidomosti Verkhovnoi Rady Ukrainy, 40, art. 356.*

3. Pro zastavu: Zakon Ukrainy vid 02.10.1992 r. № 2654-XII. (1992). *Vidomosti Verkhovnoi Rady Ukrainy, 47, art. 642.*

4. Pro ipoteku: Zakon Ukrainy vid 05.06.2003 r. № 898-IV. (2003). *Vidomosti Verkhovnoi Rady Ukrainy, 38, art. 313.*

5. Puchkovska, I.Y. (2017). Teoretychni problemy zabezpechennia zobov'iazan. Kharkiv (in Ukrainian).

6. Spasybo-Fatieieva, I.V. (2006). Vidchuzhennia predmeta ipoteky pry naiavnosti prav inshykh osib na noho, zokrema, pry areshti abo podatkovii zastavi. Priorytety, yaki maiut mistse pry tsomu. *Mala entsyklopediia notariusa, 2, 13–18* (in Ukrainian).

7. Puchkovska, I.Y. (2007). Do problemy pozasudovoho vrehuliuvannia zvernennia stiahnennia na predmet ipoteky. *Problemy zakonnosti – Problems of Legality, issue 91, 74–81* (in Ukrainian).

8. Puchkovska, I.Y. (2015). Analiz sudovoi praktyky vyrishennia sudamy sporiv pro zvernennia stiahnennia na ipotechne maino. *Sudova praktyka, 5, 101–107* (in Ukrainian).

9. Hryhor'ieva, L.I., Spasybo-Fatieieva, I.V. (2015). Zvernennia stiahnennia na maino borzhnyka za vymohoiu kredytora, yakyi ye ipotekoderzhatelem (ipotechnoho kredytora). *Visnyk Verkhovnoho Sudu Ukrainy, 10, 37–42* (in Ukrainian).

10. Postanova Verkhovnoho Sudu Ukrainy vid 28 lystopada 2018 r. u spravi № 754/4727/16-ts. URL: http://www.reyestr.court.gov.ua/Review/78215384.

11. Postanova Verkhovnoho Sudu Ukrainy vid 2 veresnia 2015 r. u spravi №6-1049tss15. URL: https://protocol.ua/ua/postanova_vsu_vid_02_09_2015_roku_u_spravi_6_1049tss15/.

12. Postanova Verkhovnoho Sudu Ukrainy vid 21 zhovtnia 2015 r. u spravi № 6-1484tss15

© Puchkovska I. Y., 2019

ta № 6-1033tss15. (2015). URL: https://protocol.ua/ua/postanova_vsu_vid_21_10_2015_roku_u_spravi_6_1033tss15/.

13. Postanova Verkhovnoho Sudu Ukrainy vid 16 hrudnia 2015 roku u spravi № 6-1469tss15/. (2015). URL: https://zib.com.ua/ua/135909-vs_vislovivsya_schodo_pridbanoi_kvartiri_z_meshkancyami_v_na.html.

14. Zhytlovyi kodeks Ukrainskoi RSR: Zakon Ukrainskoi Radianskoi Sotsialistychnoi Respubliky vid 30.06.1983 r. № 5464-X. (1983). *Vidomosti Verkhovnoi Rady URSR, 28, art. 573.*

15. Pro vnesennia zmin do deiakykh zakonodavchykh aktiv Ukrainy shchodo vrehuliuvannia vidnosyn mizh kredytorom ta spozhyvachamy finansovykh posluh: Zakon Ukrainy vid 22.09.2011 r. № 3795-VI. (2012). *Vidomosti Verkhovnoi Rady Ukrainy, 21, art. 197.*

Пучковская И. И., д-р юрид. наук, доц., доцент кафедры гражданского права № 1, Национальный юридический университет имени Ярослава Мудрого, Украина, г. Харьков.

e-mail: irina.puchkovska88888@gmail.com ; ORCID 0002-4693-3127

К вопросу о выселении жильцов при обращении взыскания на ипотечное имущество

Статья посвящена проблемам обращения взыскания на такое ипотечное имущество, как жилые дома и квартиры, принадлежащие физическим лицам на праве частной собственности. Подчеркивается противоречивое законодательное регулирование вопроса о выселении жильцов из такого жилья. Акцентируется внимание на том, что положения статьи 109 Жилищного кодекса Украинской ССР могут применяться исключительно при выселении нанимателей из жилых домов и квартир государственного жилищного фонда.

Ключевые слова: нарушение договорного обязательства; обращение взыскание на ипотечное имущество; выселение из жилых помещений.

Puchkovska I. Y., Doctor of Law, Associate Professor, Associate Professor of the Civil Law Department № 1, Yaroslav Mudryi National Law University, Ukraine, Kharkiv.

To the question on the eviction of the inhabitants when foreclosure of the mortgaged property

The article is devoted to the controversially regulated by the legislation of Ukraine question of the eviction of the inhabitants from the dwellings, apartments, and other hebitable dwellings that are foreclosed by the creditor-mortgagee in connection with the debtor's infraction of the obligation ensured by mortgage of this property.

It is emphasized, that courts on the execution of the provisions of the Law of Ukraine «On Mortgage» when foreclosure by the creditor of such mortgaged property as housing, counting upon Part 2 of Art. 109 of the Housing Code of the Ukrainian SSR, taking into account amendments by the laws of Ukraine «On Mortgage» and «On Amendments to Some Legislative Acts of Ukraine on Regulation of Relations between the Lender and Consumers of Financial Services», refuse to evict persons living in mortgaged housing having no possibilities to fulfill the requirement established by the legislator – to point out in the court decision the permanent accommodation provided to the persons being evicted. The availability of such a legal mechanism as making the eviction of citizens impossible without the provision of other habitable dwelling, which should be specified in the court's decision, contrary to the interests of the new home owner of dwelling, to which foreclosure has been levied.

It is proved that the provisions of the Law of Ukraine «On Mortgage» are counted on regulation of relations in the conditions of the market economy, where dwelling houses and apartments being owned by the persons on the right of their ownership, are the subject of mortgage and, accordingly, such property in the case of infraction by the debtor provided with mortgage obligation foreclosured. The provisions of the Housing Code of the Ukrainian SSR (with the exception of Chapters 5 and 6 of Section III) are counted on the regulation of distributive relations,

© Пучковська І. Й., 2019

that is, regulation of relations in the state housing stock between the state as the owner of the housing stock and citizens as persons entitled to receive free housing for the permanent residence there as tenants and family members of the tenant.

It is emphasized that the provisions of Article 109 of the Housing Code of the Ukrainian SSR, which is entitled «Evictions from the Habitable Dwelling», are set out in Ch. 2 of Section III of the Housing Code of the Ukrainian SSR, namely,
«Use of Residential Premises of the State and Public Housing Stock» and are designed to evict tenants from the state housing stock. In connection with this, the latter cannot be applied to the housing that has a different legal regime. Only housing owned by the mortgagor under private property rights can be transferred to mortgage and therefore belongs to a private housing stock.

Keywords: breach of contractual obligation; eviction from the habitable dwellings; foreclosure of the mortgaged property.

Надійшла до редколегії 17.11.2019 р.

Національний юридичний університет імені Ярослава Мудрого