

КОЛІЗІЙНІСТЬ ЗАСТОСУВАННЯ ЗАКОНОДАВСТВА СТОСОВНО ЗВЕРНЕННЯ СТЯГНЕННЯ НА ЖИТЛО

УДК 347.455.3

О.М. Галко,
Хмельницький інститут
соціальних технологій
ВМУРоЛ «Україна»

На сьогоднішній день досить гостро постала проблема колізійності застосування чинного законодавства України стосовно об'єкта дослідження даної статті – *звернення стягнення на житло громадян*, які не можуть виконати взяті на себе зобов'язання. Актуальності цій проблемі додає з однієї сторони значна кількість даних спірних правовідносин, з іншої сторони – не врегульованість їх на належному рівні із виробленням єдиних правил застосування чинного законодавства. Отож метою даної роботи є намагання привернути увагу до цієї проблеми якомога ширшого кола науковців із виробленням автором власного чіткого розуміння однозначно можливого варіанту застосування правових норм стосовно звернення стягнення на житло за зобов'язаннями його власника. Дана робота має важливе застосовне значення на практиці, так як дає змогу виробити єдино вірний шлях подолання неузгодженості між дією різнопланових нормативно – правових актів. Вона також може сприяти утвердженню думки про необхідність врегулювання існуючих колізій або ж їх усуненням з чинної законодавчої бази, або ж прийняттям тієї ж постанови Пленумом Верховного суду України з означеної проблематики.

Щодо дослідження цього питання на науковому рівні, то в контексті даної роботи дані певні критичні оцінки працям того ж Галянтича М. К., правовій позиції міністра юстиції України Миколи Онищука.

Предмет дослідження даної статті – відображення колізійності правових норм в плані звернення стягнення на житло, тим самим протиставлення думки автора офіційній позиції того ж Міністерства юстиції України та відстоювання автором вирішальної ролі норм Конституції України на регулювання означених правовідносин.

Стосовно ж методології вивчення поставленої проблеми, то в даній статті застосовано *метод порівняння*, тобто проведений порівняльний аналіз чинних

нормативно – правових актів України, що регулюють відносини стосовно звернення стягнення на житло, а також відображено певні спірні моменти, неузгодженості та невідповідності у їх регулюючому впливі на конгломерат даних відносин. А на їх основі побудовано певні пропозиції, цим застосовано *метод рекомендацій* стосовно єдино можливого на думку автора способу забезпечення правомірності рішень в плані примусового звернення стягнення на житло зобов'язаних осіб – шляхом вирішення цього питання в суді відповідно до Конституції України.

Так, ч. 3 ст. 47 Конституції України визначає, що «ніхто не може бути примусово позбавлений житла інакше як на підставі закону за рішенням суду» [1]. Тобто міститься пряма та безальтернативна вказівка на можливість вирішення питання щодо примусового позбавлення житла лише за наявності рішення суду. А з огляду на те, що Конституція України є Основним Законом України, згідно її ж преамбули, та має найвищу юридичну силу відповідно до ст. 8 Конституції України і її норми є нормами прямої дії [1], тобто такими, що не потребують додаткового врегулювання та закріплення іншими нормативно – правовими актами, то і відповідно ці правовідносини є чітко врегульованими та мають завершений вигляд. Стосовно обов'язковості «рішення суду» щодо примусового позбавлення житла, та ця вимога, наявна в ст. 47 Конституції України є імперативною, окрім таких же обов'язкових, проте з певною можливістю вибору серед рівних за значенням законів України, які дають безпосередні підстави для зазначеної примусової дії негативного характеру для володільця житлових прав.

Застосовний характер даних положень відзначений в Постанові Пленуму Верховного Суду України від 01 листопада 1996 року № 9 «Про застосування Конституції України при здійсненні правосуддя», яка також відмічає, що з огляду на найвищу юридичну силу та пряму дію норм Конституції України, «це зобов'язує

суди при розгляді конкретних справ керуватись насамперед нормами Конституції України» [8].

Доволі важливою в цьому плані є і ч. 2 вищезазначеної постанови, яка визначає, що суди при розгляді конкретних справ мають оцінювати зміст будь – якого закону чи іншого нормативно – правового акта з точки зору його відповідності Конституції і в усіх необхідних випадках застосовувати Конституцію як акт прямої дії. Судові рішення мають ґрунтуватись на Конституції, а також на чинному законодавстві, яке не суперечить їй.

У разі невизначеності в питанні про те, чи відповідає Конституції України застосований закон або закон, який підлягає застосуванню в конкретній справі, суд за клопотанням учасників процесу або за власною ініціативою зупиняє розгляд справи і звертається з мотивованою ухвалою (постановою) до Верховного Суду України, який відповідно до ст. 150 Конституції може порушувати перед Конституційним Судом України питання про відповідність Конституції законів та інших нормативно – правових актів. Таке рішення може прийняти суд першої, касаційної чи наглядової інстанції в будь – якій стадії розгляду справи. Суд безпосередньо застосовує Конституцію у разі коли нормативно – правовий акт, прийнятий Верховною Радою або Радою міністрів Автономної Республіки Крим, суперечить Конституції України [8].

Отож, вищенаведене свідчить про вирішальну роль Конституції України в питанні регулювання правовідносин щодо примусового позбавлення житла.

Проте не є секретом, що досить часто, всупереч означеним положенням і науковці і суди висловлюють бачення щодо іншого, відмінного від судового порядку примусового позбавлення житла, наявного в чинних законодавчих актах, не дивлячись на те, що вони в цій частині прямо суперечать згаданим вимогам Конституції України. Зокрема шляхом вчинення виконавчого напису нотаріуса (або без такого за наявності застереження про задоволення вимог іпотекотримача, що міститься в іпотечному договорі чи окремому договорі про таке застереження) і подальшого його виконання органами державної виконавчої служби.

Таке бачення притаманне ряду провідних науковців – правників, серед яких і М.К. Галянич, що однозначно заявляють про можливість звернення стягнення на житло і в позасудовому порядку [11, с. 342]. Зокрема М.К. Галянич виділяє окрім примусового порядку також безакцептний та добровільний порядки, хоча в подальшому викладенні можливості їх реалізації знову ж таки суперечать самі собі. Так, він стверджує, що в окремих передбачених законом випадках може мати місце примусове виконання зобов'язань боржника в безспірному порядку на підставі розпорядження нотаріуса про стягнення з боржника, відповідно до

постанови Кабінету Міністрів України «Про затвердження переліку документів, за якими стягнення заборгованості провадиться у безспірному порядку на підставі виконавчих написів нотаріусів» від 29 червня 1999 р. № 1172 [11, с. 343]. Дане твердження саме по собі суперечливе, адже тим самим автор поєднує два роз'єднаних ним же поняття – примусове та безакцептне звернення в одному і тому ж порядку (примусове виконання безспірної вимоги), проте не зазначає, що воно не допустиме у випадку звернення стягнення на житло, як специфічний об'єкт регулювання, примусове стягнення щодо якого згідно Конституції України не допустиме без рішення суду.

Хоча в підведенні підсумків щодо теми «Звернення стягнення на житло за зобов'язаннями власника», згаданий автор і висловлює бажання щодо майбутнього встановлення правила: «Не допускається звернення стягнення на житло, що є предметом іпотеки в позасудовому порядку і реалізація предмета іпотеки здійснюється тільки за рішенням суду органом державної виконавчої служби [11, с. 347]», не беручи до уваги, що таке правило чітко прописане в уже неодноразово згадуваній ч. 3 ст. 47 Конституції України і не потребує ніякого додаткового закріплення, окрім вимог щодо відповідності їй законів та інших нормативно – правових актів, що приймаються та уже прийняті в Україні.

Також мене дивує аналогічна позиція міністра юстиції України Миколи Онищука, який як ніхто інший мав би знати та захищати позиції Конституції України як акту найвищої юридичної сили в Україні. Натомість, він усіма силами намагається довести зворотнє, зокрема і в засобах масової інформації і шляхом публічних виступів з екранів телебачення стосовно можливості позасудового звернення стягнення на житло. З метою підтвердження своєї позиції в даному плані ним підписано наказ від 16.11.2009 р. № 2152/5 «Про внесення змін до Інструкції про порядок вчинення нотаріальних дій нотаріусами України», який лише посилив безспірний характер вчинення виконавчого напису нотаріусами України на іпотечних договорах.

Що ж до безпосереднього трактування поняття «примусового позбавлення житла» на дефінітивному рівні, то ч. 4 ст. 311 Цивільного кодексу України визначає, що «фізична особа не може бути виселена або іншим чином примусово позбавлена житла, крім випадків, встановлених законом», що дає змогу стверджувати, що саме поняття «примусового позбавлення житла» є значно ширшим, ніж виселення і може передбачати також позбавлення права власності на житло [2]. Тому що новий власник безперечно буде ставити дане питання у зв'язку із усуненням перешкод по користуванню своєю власністю.

А так як значна кількість позичальників брали кошти в банків на розвиток бізнесу заставляючи належне їм на праві власності житло, то і, відповідно, на можливість їх виселення в судовому порядку має регулюючий вплив ч. 2 ст. 109 Житлового кодексу Української РСР, яка визначає, що громадянам, яких виселяють з жилих приміщень, одночасно надається інше постійне жила 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. Жиле приміщення, що надається виселюваному, повинно бути зазначено в рішенні суду або постанові прокурора (останнє, а саме можливість примусового виселення з санкції прокурора, хоча і міститься в кодексі, проте поставлене під сумнів та є незастосовним, в тому числі і відповідно до Вказівки Генеральної прокуратури України «Про розгляд звернень відносно виселення громадян» № 8/74 від 23.10.96 р.) [3, 9].

Те ж саме відображене і в ч. 2 ст. 40 Закону України «Про іпотеку» від 5 червня 2003 року № 898 – IV, яка визначає, що «після прийняття рішення про звернення стягнення на передані в іпотеку житловий будинок чи житлове приміщення 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», звичайно ж з обов'язковим наданням особі, що виселяється, іншого постійного жилого приміщення [5].

Отже, якщо позичальник не брав кошти на придбання заставленої квартири, то і відповідно до листа Міністерства юстиції України від 28 березня 2005 року № 25-32/642 «Стосовно виконання рішень про виселення боржника», якщо особі, яка підлягає виселенню, має бути надано інше жила приміщення, державний виконавець надсилає відповідному житловому чи іншому органу повідомлення про строк виконання рішення щодо надання такого приміщення. У разі ненадання у визначений строк іншого жилого приміщення державний виконавець складає про це акт і звертається до суду з поданням про визначення порядку подальшого виконання рішення. До вирішення судом цього питання виконавчі дії не провадяться [10]. Крім того, у разі наявності обставин що ускладнюють виконання рішення, державний виконавець, а також сторони виконавчого провадження, відповідно до норм статті 33 Закону України «Про виконавче

провадження» вправі порушити перед судом питання про відстрочку виконання рішення, а також про встановлення чи заміну способу і порядку виконання рішення [4].

Усі ці дії значно ускладнюють становище нового власника житла, створюють йому масу незручностей, отож вони повинні бути проведені до моменту реалізації житла новому власнику, в іншому випадку іпотекодержателі і надалі будуть перекладати частину своїх не досить приємних обов'язків та можливих перешкод як на нових власників, не досить обізнаних з цією процедурою, так і на всіх інших учасників даного процесу.

До того ж ототожнення в понятті «примусового позбавлення житла» двох інших понять для розуміння використання ст. 47 Конституції України, таких як «позбавлення права власності на житлове приміщення» та «права користування житловим приміщенням» досить чітко відображене в ст. 7 Закону України «Про свободу пересування та вільний вибір місця проживання в Україні» від 11 грудня 2003 року № 1382-IV, яка передбачає застосування одних і тих же наслідкових санкцій – зняття з реєстрації місця проживання на підставі остаточного рішення суду у двох рівнозначних випадках – про позбавлення права власності на житлове приміщення або права користування житловим приміщенням [6].

Так серед форм примусового позбавлення житла, а особливо позбавлення права приватної власності на жила приміщення всупереч волі власника, яке може відбуватися на підставі вилучення (викупу) земельної ділянки, звернення стягнення на майно власника, націоналізації, конфіскації та реквізиції, значної актуальності внаслідок кризових явищ в сфері банківського іпотечного кредитування, пов'язаних з неспроможністю значної маси позичальників виконати взяті на себе зобов'язання, набуває саме звернення стягнення на житло як міра відповідальності за невиконання зобов'язань.

Як уже було зазначено, такому «спотвореному» баченню, – а саме примарній та не відповідній основному закону – Конституції України можливості звертати стягнення на житло, сприяло прийняття Верховною Радою України 25 грудня 2008 року Закону України «Про запобігання впливу світової фінансової кризи на розвиток будівельної галузі та житлового будівництва» № 800 – VI, який набрав чинності 14 січня 2009 року, положення якого не досить вдало та зрозуміло було витрактувано певними юридичними колами.

Так, даним законом дійсно були внесені зміни до певного ряду нормативно – правових актів, в тому числі і до Закону України «Про іпотеку» від 5 червня 2003 року № 898 – IV, які підтвердили існуючу можливість позасудового порядку, але не звернення стягнення, яке

носить примусовий характер, а врегулювання задоволення вимог іпотекодержателя. Дане позасудове врегулювання відповідно до ст. 36 цього закону здійснюється згідно із застереженням про задоволення вимог іпотекодержателя, що міститься в іпотечному договорі, або згідно з окремим договором між іпотекодавцем і іпотекодержателем про задоволення вимог іпотекодержателя, що підлягає нотаріальному посвідченню, який може бути укладений одночасно з іпотечним договором або в будь-який час до набрання законної сили рішенням суду про звернення стягнення на предмет іпотеки [5, 7].

Проте хочеться відмітити, що даний закон не ставить в залежність процедуру звернення стягнення на предмет іпотеки – житло від специфіки регулювання її означеними нормами Конституції України та Житлового кодексу Української РСР (і хоча він є профільним, проте не ототожнює предмет іпотеки з житлом, що тим самим дає змогу стверджувати, що при наявності норм, які іншим чином врегульовують окремі іпотечні відносини в залежності від їх предмету, до того ж вищої юридичної сили, застосовуються саме вони).

Отож, має місце певна колізія, яка сприяє значним порушенням житлових прав громадян у зв'язку із невідповідністю норм вищезгаданих профільних законів нормам Конституції України, що вимагає їх якнайшвидшого врегулювання. Хоча до моменту даного врегулювання все ж таки повинні застосовуватись норми Конституції України, як акту найвищої юридичної сили.

Список використаної літератури

1. Конституція України: Прийнята на п'ятій сесії Верховної Ради України 28 червня 1996р. // Відомості Верховної Ради. – 1996. – № 30. – Ст. 141.

2. Цивільний кодекс України від 16 січня 2003р. № 435 – I // Відомості Верховної Ради. – 2003. – № 40. – Ст. 356.

3. Житловий кодекс Української РСР від 30 червня 1983р. № 5464 – X // Відомості Верховної Ради. – 1983. – № 28. – Ст. 573.

4. Закон України «Про виконавче провадження» від 21 квітня 1999р. № 606 – XIV // Відомості Верховної Ради. – 1999. – № 24. – Ст. 207.

5. Закон України «Про іпотеку» від 5 червня 2003р. № 898 – IV // Відомості Верховної Ради. – 2003. – № 38. – Ст. 313.

6. Закон України «Про свободу пересування та вільний вибір місця проживання в Україні» від 11 грудня 2003р. № 1382 – IV // Відомості Верховної Ради. – 2004. – № 15. – Ст. 232.

7. Закон України «Про запобігання впливу світової фінансової кризи на розвиток будівельної галузі та житлового будівництва» від 25 грудня 2008р. № 800 – VI [Електронний ресурс] : Режим доступу: <http://zakon1.rada.gov.ua/cgi-bin/laws/main.cgi?nreg=800-17>

8. Постанова Пленуму Верховного Суду України «Про застосування Конституції України при здійсненні правосуддя» від 01 листопада 1996р. № 9 [Електронний ресурс] : Режим доступу: <http://zakon1.rada.gov.ua/cgi-bin/laws/main.cgi?nreg=v0009700-96>

9. Вказівка Генеральної прокуратури України «Про розгляд звернень відносно виселення громадян» від 23 жовтня 1996р. № 8/74 // [Електронний ресурс] : Режим доступу: <http://zakon.nau.ua/doc/?uid=1041.5145.0>

10. Лист Міністерства юстиції України «Стосовно виконання рішень про виселення боржника» від 28 березня 2005р. № 25 – 32/642 // [Електронний ресурс] : Режим доступу: <http://www.minjust.gov.ua/0/5000>

11. Галянтич, М. К. Житлове право України: Навч. посібник. – К.: Юрінком Інтер, 2007. – 528 с.