

3. Законодавчо слід закріпити норму, яка надасть власнику житла право на звернення до суду з вимогою виселення осіб, яким було перед цим надане право на проживання в цьому житлі, однак після цього власник хоче позбавити їх права на проживання в його житлі. Позбавлення права на проживання є здійсненням права власності на житло, а неможливість позбавлення власником права на проживання інших осіб у своєму житлі є обмеженням його суб'єктивного права власності. Власник не зобов'язаний забезпечувати право на житло громадян, тому таке виселення не буде його порушувати.

#### Список використаної літератури:

1. *Цивільний кодекс України*: науково-практичний коментар (пояснення, тлумачення, рекомендації з використанням позицій вищих судових інстанцій, Міністерства юстиції, науковців, фахівців). – Т. 5. Право власності та інші речові права / За ред. проф. І. В. Спасибо-Фатєєвої. – Серія «Коментарі та аналітика». – Х.: ФО-П Лисяк Л. С., 2011. – 624 с.
2. *Яворська О. С.* Правове регулювання відносин власності за цивільним законодавством України: навчальний посібник. – К.: Атіка, 2008. – 256 с.
3. *Крашенинников П. В.* Право собственности и иные вещные права на жилые помещения. – М.: «Статут», 2000. – 123 с.
4. *Цивільне право України*: підручник у 2-х т. / [Борисова В. І., Баранова Л. М., Жилінкова І. В. та ін.]; за заг. ред. В. І. Борисової, І. В. Спасибо-Фатєєвої, В. Л. Яроцького. – К.: Юрінком Інтер, 2007. – Т. 1. – 480 с.
5. *Цивільний кодекс України*: науково-практичний коментар із змінами і доповненнями станом на 1 січня 2008 р. / За заг. ред. Є. О. Харитонової, О. І. Харитонової, Н. Ю. Голубєвої. – К.: Всеукраїнська асоціація видавців «Правова єдність», 2008. – 740 с.
6. *Яворська О. С.* Договірні зобов'язання про передання майна у власність: цивільно-правові аспекти: монографія / О. С. Яворська. – Тернопіль: Підручники і посібники, 2009. – 384 с.
7. *Право власності в Україні*: навч. посіб. / О. В. Дзера, Н. С. Кузнецова, О. А. Підпригора та ін. За заг. ред. О. В. Дзери, Н. С. Кузнецової. – К., Юрінком Інтер, 2000. – 816 с.
8. *Мічурін Є. О.* Обмеження майнових прав фізичних осіб (теоретико-правовий аспект). Монографія. – Х.: ЮрСвіт, НДІ приватного права і підприємництва АПРН України, 2008. – 482 с.

*This article discusses some legal restrictions of subjective property rights to housing. Separately considered eviction of the non-owner persons by the owner as a way to overcome the limitation of the right of ownership of such housing.*

*В статье рассматриваются некоторые правовые ограничения субъективного права собственности на жилье. Отдельно рассматривается вопрос выселения лиц, не являющихся собственниками жилья, собственником такого жилья, как способ преодоления ограничения права владения таким жильем.*

## ПРЕЗУМПЦІЯ ПРАВОМІРНОСТІ ПРАВОЧИНУ В ІПОТЕЧНИХ ПРАВОВІДНОСИНАХ (НА МАТЕРІАЛАХ СУДОВОЇ ПРАКТИКИ)

**Корнієнко Ю. І.,**

науковий співробітник відділу проблем приватного права

НДІ приватного права і підприємництва імені Ф. Г. Бурчака НАПрН України

Статтю присвячено дослідженню особливостей застосування ст. 204 ЦК України, яка закріплює презумпцію правомірності правочину, достатню увагу приділено зверненню стягнення на предмет іпотеки за умови визнання презумпції правомірності правочину. Досліджено правові наслідки поширення на особу відповідно до ст. 23 Закону України «Про іпотеку» статусу іпотекодавця за іпотечним договором.

**Ключові слова:** класифікація презумпцій, презумпція правомірності правочину, спростовні і неспростовні презумпції, договір іпотеки, звернення стягнення на предмет іпотеки, Державний реєстр іпотек.

На сьогодні немає нормативно-правового акта, який містив би визначення терміна «презумпція правомірності». Володіння знаннями про види презумпцій надає можливість особам, що займаються правотворчою діяльністю, обирати той вид презумпцій, що забезпечить найефективніше застосування правової норми. Необхідність у застосуванні презумпцій виникає завжди у тих випадках, коли неможливо обійтись звичайними засобами юридичної техніки.

Одним з перших відомих досліджень презумпцій були праці Д. І. Мєєра, І. Г. Оршанського, Г. Ф. Дормидонтова. У період радянського та пострадянського права питаннями характеристики

презумпцій та їх класифікації займались В. К. Бабаєв, М. С. Строгович, К. С. Юдельсон, С. В. Курильов, Н. А. Нікіташина, А. В. Федотов, О. С. Котух та ін [1, с. 80].

Метою даної статті є комплексне дослідження саме презумпції правомірності правочину, особливостям застосування ст. 204 ЦК України в іпотечних правовідносинах.

У фаховій літературі, присвяченій проблемам презумпцій, класифікація презумпцій на спростовні та неспростовні трапляється найчастіше. Проте щодо такої класифікації завжди виникає найбільше суперечок. На думку М. С. Кельмана та О. Г. Мурашина, правові презумпції поділяються на: а) презумпції, що не можуть бути спростовані – це закріплені в законі припущення про наявність або відсутність певних фактів, які не підлягають сумнівам, а тому не потребують доказу (наприклад, презумпція недієздатності неповнолітнього); б) презумпції, що можуть бути спростовані – це закріплені в законі припущення про наявність або відсутність певних фактів, які мають юридичне значення до того часу, поки відповідно до встановленої процедури не буде встановлено інше (презумпція невинності) [2, с. 320].

А. Ф. Клейнман виділяв спростовні, незаперечні і фактичні презумпції [3, с. 69]. Під спростовною презумпцією він розуміє припущення про існування факту, що може спростовуватись законом, під фактичною – припущення, що застосовує суд за своїм внутрішнім переконанням, роблячи висновок з одних фактів про існування інших відповідно до обставин справи. У цьому випадку йдеться про припущення як розумову (логічну) діяльність суду, різновидом якого можуть бути припущення про існування юридичного факту, здійснені після вивчення усіх обставин справи. Незаперечна презумпція, на думку А. Ф. Клеймана, формується з припущення про існування визначеного факту, встановленого законом, що забороняє спростовувати факт, що презюмується [3, с. 70].

К. С. Юдельсон, навпаки, висловив думку, що право не знає незаперечних презумпцій, оскільки такі презумпції не узгоджуються з принципом об'єктивної істини. Будь-яка презумпція може бути спростована, тому що зацікавлені особи мають можливість довести, що у певному конкретному випадку припущення не справдилося [4, с. 267].

Спростовність як істотна ознака правової презумпції означає, що законодавець допускає можливість доказування того, що стосовно конкретного факту правове припущення не діє, а тому наявність цього факту не призводить до настання юридичних наслідків (які настають за загальним правилом). Спростування правових презумпцій у жодному випадку не можна ототожнювати зі спростуванням правильності судження, що охоплюється презумпцією. Спростування презумпції необхідно розуміти в аспекті спростування можливості її застосування до певного конкретного випадку.

У цивільному праві спростовною є презумпція правомірності правочину. Так, зокрема, відповідно до ст. 204 ЦК України правочин є правомірним, якщо його недійсність прямо не встановлена законом або якщо він не визнаний судом недійсним. Таким чином, правомірність правочину у цьому випадку може бути спростована у судовому порядку.

На думку О. С. Котухи, спростовна презумпція – це правове припущення про ймовірне існування факту, що призводить до настання юридичних наслідків, якщо не буде обґрунтована невідповідність загальної закономірності зв'язку між наявним і передбачуваним. Логічно вона виражена у формі стверджувального судження, а у праві – в альтернативності застосування положень закону [1, с. 84].

У нормах процесуальних кодексів закріплена така властивість законної сили судових рішень, як неспростовність (ч. 2 ст. 223 ЦПК України). Властивість неспростовності судового рішення, що закріплена положеннями процесуальних норм, ніщо інше як одна зі спроб прояву незаперечних презумпцій у праві. Визначення презумпції цього виду, на переконання О. С. Котухи, буде звучати так: незаперечна презумпція – це правове припущення про існування факту, безперечно визнане законом достовірним, що не допускає винятків і призводить до настання юридичних наслідків. Практичне значення класифікації понять за цією підставою полягає в тому, що вона надає нам змогу стверджувати таке: спростовність і неспростовність правових презумпцій має юридичне значення та належить не до їх сутності, а відображає порядок застосування їх у конкретному випадку, у конкретній справі [1, с. 84].

З огляду на зазначене вище доволі яскравою є справа 6-63цс15 від 13. 05. 2015, яка дійшла до Верховного Суду України (звернення стягнення на предмет іпотеки) [5]. У справі, яка була направлена на перегляд, судами встановлено, що 26 грудня 2007 р. між ПАТ АБ «Укргазбанк» і ОСОБОЮ\_2 укладено кредитний договір, за умовами якого банк надав позичальнику кредит у розмірі 2 млн. 644 тис. доларів США строком до 25 грудня 2012 р. зі сплатою 12,5 % річних у порядку та в розмірах, установлених кредитним договором. Пунктом 3.2.8 указанного кредитного договору передбачено, що в разі невиконання позичальником зобов'язань, передбачених цим договором, відшкодування заборгованості здійснюється банком шляхом звернення стягнення на предмет іпотеки згідно з договором іпотеки.

З метою забезпечення виконання зобов'язань позичальником за кредитним договором 9 червня 2008 р. між банком (іпотекодержатель) та ОСОБОЮ\_2, ОСОБОЮ\_3 (іпотекодавці) було

укладено договір іпотеки, відповідно до пункту 2.1.1 якого предметом іпотеки є житловий будинок АДРЕСА\_1 (усього 123 квартири). Відомості про іпотеку внесені до Державного реєстру іпотек, накладено заборону на відчуження нерухомого майна. Заочним рішенням Московського районного суду м. Харкова від 11 вересня 2009 р. зазначений договір іпотеки від 9 червня 2008 р. визнано недійсним, *запис про іпотеку виключено з Державного реєстру іпотек*. У зв'язку з невиконанням умов кредитного договору рішенням Московського районного суду м. Харкова від 13 травня 2010 р. стягнуто солідарно з ОСОБИ\_2 та ОСОБИ\_3 на користь ПАТ АБ «Укргазбанк» 1 млн 664 тис 543 грн 2 коп та 2 млн 630 тис 252 долари США 33 центи заборгованості за вищевказаним кредитним договором. У період чинності заочного рішення Московського районного суду м. Харкова від 11 вересня 2009 р. та під час виключення запису про іпотеку з Державного реєстру іпотек ОСОБИ\_2 та ОСОБИ\_3 було здійснено відчуження квартири 2 у будинку АДРЕСА\_1, власником якої стало ТОВ «АЛІМА-Т», яке за договором купівлі-продажу від 25 листопада 2011 р. продало вказану квартиру ОСОБИ\_1. Рішенням апеляційного суду Харківської області від 4 квітня 2012 р. заочне рішення Московського районного суду м. Харкова від 11 вересня 2009 р. скасовано та ухвалено нове рішення, яким у задоволенні позовних вимог ОСОБИ\_2 та ОСОБИ\_3 про визнання договору іпотеки недійсним відмовлено. 14 травня 2012 р. *запис про заборону відчуження об'єкта нерухомого майна поновлено*.

Задовольняючи позовні вимоги ПАТ АБ «Укргазбанк», апеляційний суд, з висновками якого погодився суд касаційної інстанції, застосувавши положення ч. 7 ст. 3, ст. 23 Закону України «Про іпотеку», вважав, що у зв'язку з переходом права власності на предмет іпотеки від іпотекодавця до ОСОБИ\_1 останній набув статус іпотекодавця, а відтак має всі його права та несе всі його обов'язки за іпотечним договором [5].

Разом з тим у ухвалі колегії суддів судової палати у цивільних справах Вищого спеціалізованого суду України з розгляду цивільних і кримінальних справ від 28 січня 2015 р., наданій заявником для порівняння, касаційний суд дійшов висновку про те, що оскільки на момент переходу права власності на спірну квартиру до відповідача вказана квартира не була предметом іпотеки, а договір іпотеки цієї квартири було визнано недійсним і запис про обтяження її іпотекою було виключено з Реєстру відомостей про обтяження майна іпотекою, то ст. 23 Закону України «Про іпотеку» до спірних правовідносин не застосовується, відтак підстави для звернення стягнення на зазначену квартиру відсутні. Отже, існувало неоднакове застосування судом касаційної інстанції ст. 23 Закону України «Про іпотеку». Вирішуючи питання про усунення розбіжностей у застосуванні судом касаційної інстанції зазначеної норми матеріального права та відступаючи від правової позиції, викладеної у постанові Верховного Суду України від 24 грудня 2014 р. (справа № 6-201цс14), Судова палата у цивільних справах Верховного Суду України зазначила таке [5]. Іпотека як майновий спосіб забезпечення виконання зобов'язання є особливим (додатковим) забезпечувальним зобов'язанням, що має на меті стимулювати боржника до виконання основного зобов'язання та запобігти негативним наслідкам порушення боржником своїх зобов'язань або зменшити їх.

Виконання забезпечувального зобов'язання, що виникає з іпотеки, полягає в реалізації іпотекодержателем (кредитором) права одержати задоволення за рахунок переданого боржником в іпотеку майна переважно перед іншими кредиторами цього боржника. Сутність цього права полягає в тому, що воно надає можливість задовольнити вимоги кредитора навіть у разі невиконання боржником свого зобов'язання в силу компенсаційності цього права за рахунок іпотечного майна та встановленого законом механізму здійснення кредитором свого переважного права, незалежно від переходу права власності на це майно від іпотекодавця до іншої особи (*в тому числі й у випадку недоведення до цієї особи інформації про обтяження майна*).

Статтею 23 Закону України «Про іпотеку» визначено, що в разі переходу права власності (права господарського відання) на предмет іпотеки від іпотекодавця до іншої особи, у тому числі в порядку спадкування чи правонаступництва, іпотека є дійсною для набувача відповідного нерухомого майна, навіть у тому випадку, якщо до його відома не доведена інформація про обтяження майна іпотекою. Особа, до якої перейшло право власності на предмет іпотеки, набуває статус іпотекодавця та має всі його права й несе всі його обов'язки за іпотечним договором у тому обсязі та на тих умовах, що існували до набуття ним права власності на предмет іпотеки.

Установивши у справі, яка переглядається, факт переходу до ОСОБИ\_1 права власності на спірну квартиру під час виключення з Державного реєстру іпотек запису про обтяження права власності на цю квартиру, суд дійшов обґрунтованого висновку про застосування до спірних правовідносин ст. 23 Закону України «Про іпотеку» та поширення її дії на відповідача з огляду на таке. Згідно з ч. 1 ст. 4 Закону України «Про іпотеку» (у редакції, яка була чинною на час укладення договору іпотеки) обтяження нерухомого майна іпотекою підлягає державній реєстрації в порядку, встановленому законодавством.

Крім того, порядок державної реєстрації іпотек під час виникнення спірних правовідносин регулювався Тимчасовим порядком державної реєстрації іпотек, затвердженим постановою Кабінету

Міністрів України від 31 березня 2004 р. № 410 (втратив чинність 1 січня 2013 р.) та Порядком державної реєстрації прав на нерухоме майно та їх обтяжень, затвердженим постановою Кабінету Міністрів України від 17 жовтня 2013 р. № 868. Відповідно до ч. 1, 2 ст. 26 Закону України «Про державну реєстрацію речових прав на нерухоме майно та їх обтяжень» записи до Державного реєстру речових прав на нерухоме майно вносяться на підставі прийнятого рішення про державну реєстрацію прав та їх обтяжень. У разі скасування на підставі рішення суду рішення про державну реєстрацію прав до Державного реєстру речових прав на нерухоме майно вноситься запис про скасування державної реєстрації прав [5].

Пунктами 74, 75 Порядку державної реєстрації прав на нерухоме майно та їх обтяжень, затвердженого постановою Кабінету Міністрів України від 17 жовтня 2013 р. № 868, передбачено, що рішення суду щодо обтяження прав на нерухоме майно, яке набрало законної сили, є документом, що підтверджує виникнення, перехід та припинення обтяжень речових прав на нерухоме майно.

Якщо судовий акт скасовано, то він не породжує жодних правових наслідків з моменту його ухвалення. За таких умов у разі скасування незаконного судового рішення про визнання іпотеки недійсною, на підставі якого з Державного реєстру іпотек виключено запис про обтяження, дія іпотеки підлягає відновленню з моменту вчинення первинного запису в Державному реєстрі іпотек, який виключено на підставі незаконного рішення суду, оскільки відпала підстава виключення цього запису. Це означає, що *іпотека є дійсною з моменту внесення про неї первинного запису до Державного реєстру іпотек*.

Зазначений висновок узгоджується і з положенням ст. 204 ЦК України, яка закріплює **презумпцію правомірності правочину**. Ця презумпція означає, що вчинений правочин вважається правомірним, тобто таким, що породжує, змінює або припиняє цивільні права й обов'язки, доки ця презумпція не буде спростована, зокрема, на підставі рішення суду, яке набрало законної сили. Таким чином, у разі неспростування презумпції правомірності договору (а у випадку, що переглядається, у зв'язку зі скасуванням судового рішення) всі права, набуті сторонами правочину за цим договором, повинні безперешкодно здійснюватися, а створені обов'язки підлягають виконанню.

Відтак ухвалення судом рішення про недійсність договору іпотеки, яке згодом було скасоване, не спростовує презумпції правомірності правочину, а договір іпотеки (права й обов'язки сторін) залишається чинним з моменту його первинної реєстрації в Державному реєстрі іпотек.

Отже, суд дійшов правильного висновку про збереження обтяження майна іпотекою внаслідок скасування рішення суду про виключення з Державного реєстру іпотек запису про обтяження цього майна іпотекою та про поширення на ОСОБУ\_1 відповідно до ст. 23 Закону України «Про іпотеку» статусу іпотекодавця за іпотечним договором, враховуючи, що до нього перейшло право власності на квартиру, яка є складовою частиною будинку – предмета іпотеки.

Підсумовуючі наведене, слід зазначити, що на сьогодні немає нормативно-правового акта, який містив би визначення терміна «презумпція правомірності». Термінологічна конструкція «презумпція правомірності» на сьогодні трапляється в таких нормативно-правових актах, як Цивільний і Податковий кодекси України [6]. Презумпція правомірності правочину є складною правовою категорією, і незважаючи на те, що вона передбачена загальними засадами цивільного законодавства, вона є багатоаспектним явищем і не викликає сумнівів, що вона потребує подальших глибоких наукових досліджень.

### Список використаної літератури:

1. *Котуха О. С.* Класифікація та характеристика окремих видів юридичних презумпцій // Європейські перспективи. – 2012. – № 2. – Ч. 1.
2. *Кельман М. С., Мурашин О. Г.* Загальна теорія держави і права: підручник / М. С. Кельман, О. Г. Мурашин. – К.: Кондор, 2006. – 477 с.
3. *Клейнман А. Ф.* Основные вопросы теории доказательств в советском гражданском процессе / А. Ф. Клейнман. – М.: Изд-во АН СССР, 1950. – 340 с.
4. *Юдельсон К. С.* Проблема доказывания в советском гражданском процессе / К. С. Юдельсон. – М.: Госюриздат, 1951. – 295 с.
5. *Постанова* Судової палати у цивільних справах Верховного Суду України від 13 травня 2015 року [Електронний ресурс]. – Режим доступу: <http://oda.court.gov.ua/sud1590/stat/6-63cs15/>.
6. *Щодо терміна «презумпція правомірності»* (витяг) // Лист Мін'юста України від 6.4.2011 № 3192-0-4-11-19.

*The article investigates the peculiarities of application of Art. 204 of the Civil Code of Ukraine, which establishes a presumption of legitimacy of the transaction, sufficient attention is paid to foreclosure on the mortgage subject to recognition of the presumption of legality of the transaction. Studied the legal consequence of spreading of status of the mortgagor under the mortgage agreement on individuals in accordance with article 23 of the Mortgage Law of Ukraine.*

*Стаття посвячена дослідженню особливостей застосування ст. 204 ГК України, яка закріплює презумпцію правомірності угоди, достатнє уваження приділено зверненню взыскання на предмет іпотеки при умові визнання презумпції правомірності угоди. Досліджені правові наслідки розповсюдження на лицьо в відповідності со ст. 23 Закону України «Об іпотеке» статусу іпотекодавця по іпотечному договору.*

## **ЗАКОНОДАВЧЕ ЗАБЕЗПЕЧЕННЯ ПРАВА НА ЖИТЛО ПРАЦІВНИКІВ ОРГАНІВ ВНУТРІШНІХ СПРАВ**

**Литвин Д. О.,**

*науковий співробітник відділу проблем договірнього права НДІ приватного права і підприємництва імені академіка Ф. Г. Бурчака НАПрН України*

*У статті проаналізовано стан нормативно-правового забезпечення працівників органів внутрішніх справ житлом у рамках діючого законодавства та окреслено шляхи вдосконалення нового закону в даній сфері.*

**Ключові слова:** житлове забезпечення, працівники органів внутрішніх справ, поліцейський, право на житло.

Державний озброєний орган виконавчої влади, який захищає життя, здоров'я, права і свободи громадян, власність, природне середовище, інтереси суспільства і держави від протиправних посягань протягом тривалого часу залишається один на один з проблемою житлового забезпечення своїх працівників.

У ст. 22 Закону України «Про міліцію» законодавчо закріплене завдання держави забезпечувати житлом працівників міліції [1]. Дана норма прописана і в новому Законі України «Про Національну поліцію», проте на сьогоднішній стан забезпечення правоохоронців житлом залишається на вкрай низькому рівні. Незважаючи на чисельні заходи, які вживаються законодавчою та виконавчою гілками влади нашої країни щодо вирішення даного житлового питання, все ж воно залишається чи не найгострішою соціально-економічною проблемою, зокрема для міліціонерів та їх сімей.

Проблемні питання забезпечення окремих категорій громадян житлом були предметом досліджень чисельних вітчизняних науковців, зокрема: М. І. Ануфрієва, О. М. Бандурки, Н. Б. Болотіної, В. С. Венедіктова, М. К. Галянтича, М. В. Джиги, М. І. Іншина, О. В. Лавриненка, О. Я. Лапки, К. Ю. Мельника, В. М. Плішкіна, О. В. Романов, Ю. О. Сердюк та інших.

*Мета і завдання статті:* проаналізувати систему нормативно-правових актів, які регулюють житлове забезпечення працівників органів внутрішніх справ, та окреслити шляхи вдосконалення діючого законодавства для тих верст населення, які потребують поліпшення житлових умов.

Правові та організаційні засади щодо будівництва (придбання) житла для осіб рядового і начальницького складу органів внутрішніх справ та членів їх сімей регламентуються Основним Законом, Житловим кодексом Української РСР, законами України та Постановами Верховної Ради України, Указами Президента України, Постановами Кабінету Міністрів України, а також іншими законодавчими і нормативними актами. Варто зупинитися на деяких окремо.

Відповідно до ст. 46 Конституції України [2] усі громадяни України мають право на соціальний захист, що включає право на забезпечення їх у разі повної, часткової або тимчасової втрати працездатності, втрати годувальника, безробіття з незалежних від них обставин, а також у старості та в інших випадках, передбачених законом.

Це право гарантується загальнообов'язковим державним соціальним страхуванням за рахунок страхових внесків громадян, підприємств, установ і організацій, а також бюджетних та інших джерел соціального забезпечення; створенням мережі державних, комунальних, приватних закладів для догляду за непрацездатними.

Як зазначено у ст. 47 Основного Закону кожен має право на житло, громадянам, які потребують соціального захисту, житло надається державою та органами місцевого самоврядування безоплатно або за доступну для них плату відповідно до закону. Ніхто не може бути примусово позбавлений житла інакше як на підставі закону за рішенням суду.

Деякі із статей Житлового кодексу України, який регулює загальні питання управління житловим фондом, надання жилих приміщень у будинках державного і громадського житлового фонду, користування різними видами жилих приміщень, забезпечення схоронності житлового фонду, його експлуатацію та ремонт, питання відповідальності за порушення житлового законодавства та вирішення житлових спорів, безпосередньо присвячені регулюванню певних питань житлового забезпечення осіб рядового та начальницького складу ОВС. Наприклад, у ст. 125 цього нормативного акта зазначено, що інваліди з числа осіб рядового і начальницького складу органів Міністерства