

# СУДЕБНАЯ ПРАКТИКА

НОВОСТИ • ПРЕЦЕДЕНТЫ • РЕШЕНИЯ

СУДЕБНАЯ РЕФОРМА

**FCLEX**  
Attorneys at Law

## Неодинаковое применение

Более года назад принят Закон Украины «Об обеспечении права на справедливый суд», в результате чего процессуальные кодексы были дополнены новыми обоснованиями пересмотра судебных решений Верховным Судом Украины (ВСУ). Среди них — неодинаковое применение судом одних и тех же норм процессуального права при обжаловании судебного решения, которое препятствует дальнейшему производству по делу (редакция ХПК, ГПК, КАС Украины).

Цель указанного закона состояла в том числе в расширении полномочий ВСУ, урезанных в 2010 году. Тем не менее, как показывает судебная статистика, в 2015 году ВСУ отменил судебные решения по 662 делам (47,1 % от количества рассмотренных дел), при этом на основании неодинакового применения норм процессуального права отменены только 29 судебных решений (4,4 % от общего количества отмененных решений). Почему «возобновленное» право пересматривать судебные решения на основании неодинакового применения процессуальных норм использовалось ВСУ так крайне редко? Конечно, на это обоснование пересмотра заявители ссылаются намного реже, нежели на неодинаковое применение норм материального права. Но основная причина, по нашему мнению, в другом: законодатель не следовало обуславливать неодинаковое применение норм процессуального права как основание пересмотра судебных решений препятствиями дальнейшему производству по делу.

Так, даже в случае очевидного нарушения судом кассационной инстанции норм процессуального права (например, незаконное определение обстоятельств как вновь открывшихся, когда на самом деле они таковыми не являются; незаконное исследование и оценка судом доказательств, что является прямым нарушением пределов кассационного рассмотрения дела) ВСУ при условии предоставления заявителем надлежащих примеров из практики остается только констатировать наличие неодинакового применения процессуальных норм (то есть нарушение), но при этом отказывать в удовлетворении заявления, ведь оспоренное решение формально не препятствует дальнейшему производству по делу. В подобных ситуациях проигравшая сторона фактически лишается возможности защитить свои права в ВСУ.

Поэтому в упомянутые выше кодексы предлагается внести изменения, а именно: предусмотреть в качестве обоснования пересмотра судебных решений неодинаковое применение одних и тех же норм права (материальных или процессуальных), повлекшее принятие разных по содержанию судебных решений в подобных правоотношениях.

**КОНОПКА Игорь** — юрист ЮК FCLEX, г. Киев

ЖИЛИЩНОЕ ПРАВО

## Выселительная программа

Для выселения жильцов из заложенного жилья, приобретенного за счет ипотечного кредита, ипотекодатель должен предоставить им временное жилье

**Ирина ГОНЧАР** • «Юридическая практика»

Жилищные права граждан нередко входят в конфликт с долговыми обязательствами, взятыми при оформлении ипотечного кредита. Особенно острым вопрос был в период еще первого кризиса 2009 года и остается актуальным сейчас. Так, с одной стороны, ипотекодержатель может просить об исполнении обязательства путем наложения взыскания на предмет ипотеки, например, при вступлении в права как собственник. С другой — закон запрещает выселять людей на улицу. Точки в спорных вопросах выселения граждан из заложенного жилья расставил Верховный Суд Украины (ВСУ). Соответствующие выводы сделала Судебная палата по гражданским делам ВСУ в постановлении от 3 февраля 2016 года по делу № 6-1449цс15 по иску банка к гр-ке З. и гр-ну Ж. об обращении взыскания на предмет ипотеки.

Согласно обстоятельствам дела, ответчики получили кредит в размере 150 тыс. долл. США под 13 % годовых с конечным сроком возврата до 21 ноября 2021 года, в обеспечение которого было передано принадлежащее им на праве собственности недвижимое имущество — дом. Ссылаясь на неисполнение гр-кой З. обязательств по кредитному договору, в результате чего образовалась задолженность в размере 216 799,97 долл. США (1 732 882,16 грн), а также на право банка на основании статьи 33 Закона Украины «Об ипотеке» удовлетворить свои требования по основному обязательству путем обращения взыскания на предмет ипотеки, банк просил суд обратить взыскание на предмет ипотеки — дом — путем признания права собственности на него за банком, прекратить право собственности ответчиков на этот дом и выселить их вместе со всеми жильцами, которые в нем проживают, истребовав при этом правоустанавливающие документы на дом.

Решением Свалявского районного суда Закарпатской области от 26 мая 2014 года искивые требования удовлетворены в части обращения взыскания на предмет ипотеки путем передачи права собственности на дом банку, признания за банком права собственности на указанный дом, прекращения права собственности ответчиков и выселения их из спорного дома. Решением Апелляционного суда Закарпатской области от 18 сентября 2014 года решение районного суда отменено, в удовлетворении иска банка отказано. Но уже определением Высшего специализированного суда Украины по рассмотрению гражданских и уголовных дел (ВССУ) от 20 мая 2015 года решение Апелляционного суда Закарпатской области отменено, а решение Свалявского районного суда Закарпатской области от 26 мая 2014 года оставлено без изменений. Суд исходил из того, что, согласно части 2 статьи 39 и части 1 статьи 40 Закона Украины «Об ипотеке», а также статьи 109 Жилищного кодекса (ЖК) Украинской ССР, обращение взыскания на переданные в ипотеку жилой дом или жилое помещение является основанием для выселения всех жильцов.

Обращаясь в ВСУ с заявлением о пересмотре постановления ВССУ, ответчики

ссылались на неодинаковое применение судом кассационной инстанции одних и тех же норм материального права, а именно — статьи 40 Закона Украины «Об ипотеке» и статьи 109 ЖК, что повлекло принятие разных по содержанию судебных решений в подобных правоотношениях.

Решая вопрос об устранении расхождений в применении судом кассационной инстанции норм материального права, Судебная палата по гражданским делам ВСУ исходила из следующего.

Согласно части 1 статьи 575 Гражданского кодекса (ГК) Украины и статьи 1 Закона Украины «Об ипотеке», ипотека как разновидность залога, предметом которого является недвижимое имущество, представляет собой вид обеспечения исполнения обязательства, по которому ипотекодержатель имеет право в случае неисполнения должником обеспеченного ипотекой обязательства получить удовлетворение своих требований за счет предмета ипотеки преимущественно перед другими кредиторами этого должника в порядке, предусмотренном настоящим

жилой дом или жилое помещение. Согласно части 1 статьи 40 Закона Украины «Об ипотеке», обращение взыскания на переданные в ипотеку жилой дом или жилое помещение является основанием для выселения всех жильцов за исключением нанимателей и членов их семей.

В то же время нормой закона, устанавливающей порядок выселения из занимаемого жилого помещения, является статья 109 ЖК, часть 1 которой предусматривает основания выселения, а часть 3 — порядок выселения граждан.

ВСУ отмечает, что в соответствии с частью 2 статьи 40 Закона Украины «Об ипотеке» и частью 3 статьи 109 ЖК после принятия решения об обращении взыскания на переданные в ипотеку жилой дом или жилое помещение путем внесудебного урегулирования на основании договора все жильцы обязаны по письменному требованию ипотекодержателя или нового собственника добровольно освободить жилой дом или жилое помещение в течение одного месяца со дня получения этого требования. Если жильцы не освобождают жилой дом или жилое помещение в установленный или иной согласованный сторонами срок добровольно, их принудительное выселение осуществляется на основании решения суда.

При этом частью 2 статьи 109 ЖК предусмотрено, что гражданам, выселяемым из жилых помещений, одновременно предоставляется другое постоянное жилое помещение за исключением выселения граждан при обращении взыскания на жилые помещения, которые были приобретены ими за счет кредита (займа) банка или другого лица, возвращение которого обеспечено ипотекой соответствующего жилого помещения. Такое жилое помещение должно быть указано в решении суда. Отсутствие постоянного жилого помещения, которое должно быть предоставлено лицу одновременно с выселением, служит основанием для отказа в удовлетворении иска о выселении.

ВСУ отмечает, что в соответствии с частью 2 статьи 109 ЖК невозможно выселить граждан без предоставления другого жилья. Исключение допускается только в случае обращения взыскания на жилое помещение, приобретенное за счет кредита, возврат которого обеспечен ипотекой этого же жилого помещения. Выселение граждан из ипотечного имущества, приобретенного за счет кредитных средств, является основанием для предоставления этим гражданам жилых помещений из фондов жилья для временного проживания согласно части 4 статьи 109 ЖК.

Поскольку в настоящем деле дом, который был предметом ипотеки, приобретен ответчиками не за счет полученного кредита, ВСУ резюмировал, что суд первой инстанции пришел к ошибочному выводу о наличии оснований для выселения гр-ки З. и гр-на Ж. без предоставления им другого постоянного жилого помещения. На этом основании ВСУ приняты по делу судебные решения судов первой и кассационной инстанции в части выселения ответчиков отменены с принятием в этой части нового решения — об отказе в иске.



**Если в ипотеку передано жилье, приобретенное не за счет обеспеченного ею кредита, выселить жильцов можно, лишь предоставив им иное постоянное жилое помещение**