

ГРАЖДАНСКОЕ ПРАВО

Желая площадь

Желание ипотекодателя, имеющего ребенка, признать договор недействительным сталкивается с позицией ВСУ относительно возможности такого признания



Кристина ЛОПАТЮК

← с. 11 ипотекодателя в распоряжении предметом ипотеки.

Что же касается членов семьи собственника жилья, их права на пользование жилым помещением в случаях, когда последнее передается в ипотеку, не ограничиваются и не уменьшаются.

Об этом свидетельствуют нормы Гражданского кодекса (ГК) Украины и Закона Украины «Об ипотеке».

Вместе с тем суд ссылается на статью 12 Закона Украины «Об основах социальной защиты бездомных граждан и беспризорных детей», которая гласит, что государство охраняет и защищает интересы детей при совершении сделок с недвижимым имуществом.

Чтобы совершить какую-либо сделку с недвижимым имуществом, право собственности на которое или право пользования которым имеют дети, необходимо обратиться в органы опеки и попечительства для получения предварительного разрешения в соответствии с действующим законом, поскольку на эти органы возложен контроль соблюдения родителями и лицами, их заменяющими, прав и интересов детей. Законодательно установлен запрет на уменьшение или ограничение прав и интересов детей при совершении любых сделок, связанных с жилыми помещениями.

Местом жительства ребенка, не достигшего десяти лет, является место жительства его родителей (усыновителей) или одного из них, с кем он проживает, опекуна или местонахождение учебного заведения или учреждения здравоохранения, в котором он проживает (часть 4 статьи 29 ГК Украины).

Что касается места жительства ребенка в возрасте от 10 до 14 лет, то в части 3 той же статьи говорится, что таковым является место жительства его родителей (усыновителей) или одного из них, с кем он проживает, опекуна или местонахождение учебного заведения и т.п., в котором он проживает, если иное место проживания не установлено соглашением между ребенком

и родителями или теми, кто выполняет в отношении него функции опекуна. Если спор все-таки остается, место жительства ребенка в возрасте от 10 до 14 лет определяется органом опеки и попечительства.

При принятии решения суд обращает внимание на статью 2 Закона Украины «О свободе передвижения и свободном выборе места проживания на Украине», предусматривающую, что регистрация места проживания или места пребывания лица или ее отсутствие не могут быть усло-

в том случае, если будет выяснено, что оспариваемая сделка противоречит правам и интересам ребенка. Речь идет о сужении объема существующих имущественных прав ребенка и/или нарушении охраняемых законом интересов ребенка, нарушении гарантии сохранения права ребенка на жилье, а также уменьшении или ограничении прав и интересов ребенка при пользовании жилым помещением.

В приведенном примере судебного решения важно то, что суд устанавливает



Суд устанавливает возможность признания ипотечного договора недействительным, а не констатирует это как факт

вию реализации прав и свобод граждан, а также основанием для их ограничения.

Исходя из вышеизложенного, 10 февраля 2016 года Верховный Суд Украины сделал следующий вывод.

Суд может признать недействительным (часть 6 статьи 203, часть 1 статьи 215 ГК Украины) договор ипотеки, заключенный владельцами относительно недвижимого имущества, право пользования которым имеют дети, при отсутствии обязательного предварительного письменного разрешения органа опеки и попечительства

возможность признания такого договора недействительным, а не констатирует это как факт.

Полугодом ранее

Судебная палата по гражданским делам Верховного Суда Украины 1 июля 2015 года рассмотрела дело № 6-396ц15 о признании недействительным договора ипотеки по заявлению заместителя Генерального прокурора Украины.

В данном деле речь шла также о вопросе заключения договора ипотеки без

предварительного согласия органа опеки и попечительства, чем были нарушены жилищные права малолетнего лица, которое проживает постоянно с рождения в спорном жилом доме.

Принимая решение по данному делу, суд руководствовался все той же частью 4 статьи 29 ГК Украины, статьей 2 Закона Украины «О свободе передвижения и свободном выборе места проживания на Украине», статьей 12 Закона Украины «Об основах социальной защиты бездомных граждан и беспризорных детей» и сформировал следующую правовую позицию.

Суд обозначил, что основанием для признания недействительной какой-либо сделки, связанной с недвижимостью, право собственности на которую или право пользования которой имеют дети, является отсутствие предварительного согласия органа опеки и попечительства на ее совершение. Регистрация ребенка по месту жительства не служит основанием при принятии решения, на которое следует опираться.

С другой стороны, вопрос можно рассматривать иначе: могли ли лица действовать умышленно при заключении ипотечного договора, чтобы в дальнейшем признать его недействительным. Ведь не все согласны заключать ипотечные договоры, зная о том, что предметом ипотеки является жилье, которое пребывает в пользовании ребенка.

Из вышеперечисленного следует

Добропорядочным гражданам в случае возникновения подобных ситуаций нужно руководствоваться исключительно приведенными выше решениями Верховного Суда Украины. Что касается ипотекодателя, то ситуация может усложниться, к примеру, с рождением ребенка после заключения договора. И здесь возникает вопрос: возможно ли в случае неуплаты долга выселение ипотекодателя из занимаемого помещения вместе с ребенком? В такой ситуации необходимо применять части 2–4 статьи 13 ГК Украины, предусматривающей, что при осуществлении своих прав лицо обязано воздерживаться от действий, которые могли бы нарушить права других лиц. Не допускаются действия лица, совершаемые с намерением причинить вред другому лицу, а также злоупотребление правом в иных формах. При осуществлении гражданских прав лицо должно соблюдать моральные основы общества.

Остальное — за обществом: готово ли оно соблюдать моральные основы?

ЛОПАТЮК Кристина — юрист ЮК Jurimex, г. Киев

МНЕНИЯ

Забота родителей



Вольга ШЕЙКО, юрист ЮФ Asters

Еще при подписании договора ипотеки ипотекодатель должен понимать, что в случае неуплаты долга он может расстаться с недвижимостью. Позаботиться о своих

детях и их праве проживания в помещении, которое является ипотечным имуществом, необходимо сразу. Судебная практика последних лет ярко показывает, что в своем желании получить денежные средства родители не только не думают о детях, но и сами намеренно нарушают их права, скрывая от банка как наличие детей, так и факт их проживания в жилом помещении. Если данные факты будут установлены судом, то у родителей вряд ли получится признать договор ипотеки недействительным на этих основаниях, а значит, есть опасность быть

выселенными из занимаемого помещения вместе с ребенком. Однако законодательство об ипотеке и жилищное законодательство не корреспондируются друг с другом и, как следствие, не дают возможность провести те или иные действия без головной боли как для ипотекодателя, так и для ипотекодержателя. Согласно, что права ребенка должны быть максимально защищены, но в первую очередь о них должен заботиться не законодатель, не ипотекодержатель, а его родители.

Интересы ребенка



Александр КОВАЛЬ, адвокат, руководитель департамента АФ «Грамацкий и Партнеры»

По общему правилу отсутствие предварительного

разрешения органов опеки и попечительства для заключения какой-либо сделки с недвижимым имуществом, право собственности/пользования которым имеют дети, является основанием для признания ее судом недействительной. Поэтому кредиторы перед заключением соответствующих договоров усердно проверяют наличие у несовершеннолетних прав на предмет ипотеки/имущественного поручительства, других мест проживания. И каждый раз для новой сделки или трансакции необходимо отдельное разрешение. Но для принудительного обращения взыскания на предмет ипотеки крайне сложно обязать недобросовестного должника вновь предоставить кредиторам такое разрешение, что ставит под сомнение законность принудительного обращения взыскания. Вместе с тем, согласно общему движению судебной практики от формы к сути, при возникновении спора одного отсутствия предварительного разрешения органов опеки для признания взыскания незаконным мало: в каждом отдельном случае

должны быть установлены действительные имущественные и жилищные интересы ребенка. Была бы на то воля законодателя, принудительное обращение взыскания на обремененное недвижимое имущество и вовсе могло бы стать обоснованным исключением из общего правила.

Соответствующее разрешение



Михаил ЛУЦКИЙ, юрист ЮК FCLEX

В случае совершения сделки в отношении недвижимого имущества, право собственности на которое или право пользования которыми имеют дети, предварительное согласие органа опеки является обязательным. Заключение родителями договора ипотеки, где предметом являются жилые помещения, право пользования которыми

ТЕМА НОМЕРА

ЕВРОИНТЕГРАЦИЯ

Помехе час

На пути к европейскому безвизовому режиму
Украину ждет еще множество помех

Кристина НЕМЧИНОВА • Специально для «Юридической практики»



17 марта в Брюсселе Президент Украины Петр Порошенко вновь обсуждал безвизовый режим на встрече с президентом Еврокомиссии Жан-Клодом Юнкером и главой Европейского совета Дональдом Туском. И снова европейские коллеги заверили: ждать осталось совсем недолго. Тем более что требования Европейского союза Украина формально выполнила, приняв, наконец, многострадальный безвизовый пакет. Состоит он из законодательных инициатив, большинство из которых — антикоррупционные. Принятие пакета, как всегда, не отличалось быстротой, что не могло не отсрочить долгожданную отмену виз в Евросоюз для украинских граждан. Скорость, с которой народные депутаты рассматривали безвизовые законопроекты, вызвала удивление не только европейских чиновников, но и рядовых граждан ЕС. Например, голландцы накануне референдума, на котором 6 апреля этого года им нужно будет отдать голос за или против ассоциации ЕС и Украины, не питают особых надежд по поводу разрешения политического кризиса в нашей стране. Опросы показывают, что Нидерланды пока не готовы связываться со страной, находящейся в нестабильном положении.

Безвизовый пакет

Первым шагом на пути к либерализации визового режима стал законопроект № 4056, цель которого состоит в создании

Национального агентства по вопросам предотвращения коррупции. Его антикоррупционная стратегия подразумевает введение Единого госреестра деклараций чиновников и Единого госреестра госслужащих, подозреваемых в коррупции. В разработке законопроекта, по словам главы



Отмена европейских виз для украинцев вполне может стать реальностью уже к середине 2016 года

минюста Павла Петренко, участвовали представители Еврокомиссии. Председатель комитета по вопросам борьбы с коррупцией Егор Соболев, в свою очередь, подтвердил создание фонда, который будет управлять конфискованным имуществом коррупционеров.

К слову, о конфискации. Безвизовый пакет также включил в себя законопроект № 4054, предполагающий усовершенствование процедуры конфискации для последующей передачи имущества Национальному агентству. А законопроект № 4055 призван обеспечить прозрачность работы Специализированной антикоррупционной прокуратуры.

Среди всех безвизовых законопроектов наиболее резонансным стал проект об электронном декларировании.

документу еще больше усугубили ситуацию и фактически свели к минимуму ответственность чиновника за получение взятки. В итоге вето Порошенко и доработки Администрации Президента изменили вектор законопроекта и повысили вероятность положительной реакции Брюсселя. Президентские правки предполагают введение уголовной ответственности за предоставление неправдивой информации одновременно с началом работы Нацагентства. Правками также исключена скандальная норма, разрешающая декларировать имущество только тех родственников, которые проживают с декларантом. В результате законопроект № 3755 все же был принят 15 марта, что и стало венцом работы Верховного Совета Украины по либерализации безвизового режима с Евросоюзом.

Технические неполадки

Фактически все требования Евросоюза для поездок в Европу без виз Украина выполнила. Очередной помехой к безвизовому режиму на этот раз могут стать причины технического характера, например, неудачное начало деятельности антикоррупционных органов. Нацагентство, допустим, приступило к работе, не избрав своего руководителя. Однако за процессом назначения членов Нацагентства пристально следит Евросоюз, что внушает определенную уверенность. Внутривизовые проблемы в странах ЕС, вызванные миграционным кризисом, или начало полномасштабных военных действий на территории Украины как форс-мажор и причина очередного откладывания безвизового режима в принципе представляются маловероятными. Так что отмена европейских виз для украинцев вполне может стать реальностью уже к середине 2016 года. Во всяком случае правовых предпосылок к отрицательному решению Брюсселя на этот раз действительно нет.

НЕМЧИНОВА Кристина — юрист МЮЮ AstapovLawyers, г. Киев

ГРАЖДАНСКОЕ ПРАВО

Желая площадь

← имеют несовершеннолетние дети, без предварительного согласия органа опеки служит основанием для признания этой сделки недействительной в соответствии со статьями 203, 215 ГК Украины. Отсутствие регистрации ребенка не является основанием для отказа в таком иске. Этой же позиции придерживается Верховный Суд Украины в постановлении от 16 марта 2016 года по делу № 6-2918цс15.

При отсутствии судебного решения о признании ипотечного договора недействительным все же возможно выселение ипотекодателя вместе с ребенком. Однако, если происходит реализация ипотечного имущества, государственному исполнителю дополнительно необходимо соответствующее разрешение органа опеки и попечительства.

Придерживаться Конвенции



Юлия ЛУКОШКИНА, старший юрист LCF

Судебная практика в отношении споров по защите прав детей при заключении договоров ипотеки неизменно и сводится к тому, что

суды должны обязательно проверять право пользования ребенком жилым помещением, которое передается в ипотеку.

Стороны подобных правоотношений и суды обязаны действовать в соответствии со статьей 3 Конвенции о правах ребенка, принятой 44-й сессией Генеральной ассамблеи ООН от 20 ноября 1989 года, ратифицированной постановлением Верховного Совета Украины от 27 февраля 1991 года № 789-ХІІ, и отдавать предпочтение наилучшему обеспечению интересов ребенка.

В связи с этим Верховный Суд Украины в постановлении от 16 декабря 2015 года по делу № 6-214цс15 при рассмотрении спора по иску в интересах детей о признании недействительным договора ипотеки сформировал правовую позицию. Так, судам необходимо в каждом конкретном случае проверять наличие у ребенка на момент заключения оспариваемого договора права пользования жилым помещением, которое может быть подтверждено документально (например, справкой о наличии зарегистрированных лиц на жилой площади, в числе которых указан и ребенок) или основываться на законе (на основании статьи 29 ГК Украины), при отсутствии регистрации ребенка в спорном помещении на момент заключения оспариваемого договора выяснять наличие у ребенка другого места

жительства; учитывать добросовестность поведения ипотекодателей относительно предоставления документов о правах детей на жилье — предмет ипотеки при заключении оспариваемых договоров.

Разные позиции



Юлия КАРНАСЬ, юрист судебной практики «КПМГ-Украина»

Совсем недавно Верховный Суд Украины попытался пресечь недобросовестное поведение заемщиков, злоупотреблявших отсутствием согласия органов опеки и попечительства как поводом для признания недействительными ипотечных договоров. Так, при рассмотрении дел № 6-2940цс15

от 20 января 2016 года и № 6-3005цс15 от 10 февраля 2016 года ВСУ постановил, что основанием для признания договора ипотеки недействительным является не сам по себе факт отсутствия разрешения органов опеки на заключение договора, а непосредственно нарушение имущественных прав ребенка. Однако необходимо учитывать, что уже в марте месяце при рассмотрении аналогичного дела № 6-2918цс15 от 16 марта 2016 года ВСУ вернулся к своей старой позиции. Поэтому применение той или иной позиции ВСУ в конкретном споре зависит от того, зарегистрирован ли ребенок помещению, которое является ипотечным имуществом, а также от наличия у ребенка иного места проживания, факта уведомления ипотекодателем банка о проживании ребенка на момент заключения договора, факта постоянного проживания матери в таком помещении и наличия существенных нарушений интересов ребенка.

РЕКЛАМА

ПОДПИСКА НА ЭЛЕКТРОННУЮ ВЕРСИЮ
ГАЗЕТЫ «ЮРИДИЧЕСКАЯ ПРАКТИКА»

www.pravo.ua

Администратор сайта: web@pravo.ua

Подписка/Отдел продаж: zakaz@pravo.ua

ЮРИДИЧЕСКАЯ
ПРАКТИКА

ГАЗЕТА УКРАИНСКИХ ЮРИСТОВ