



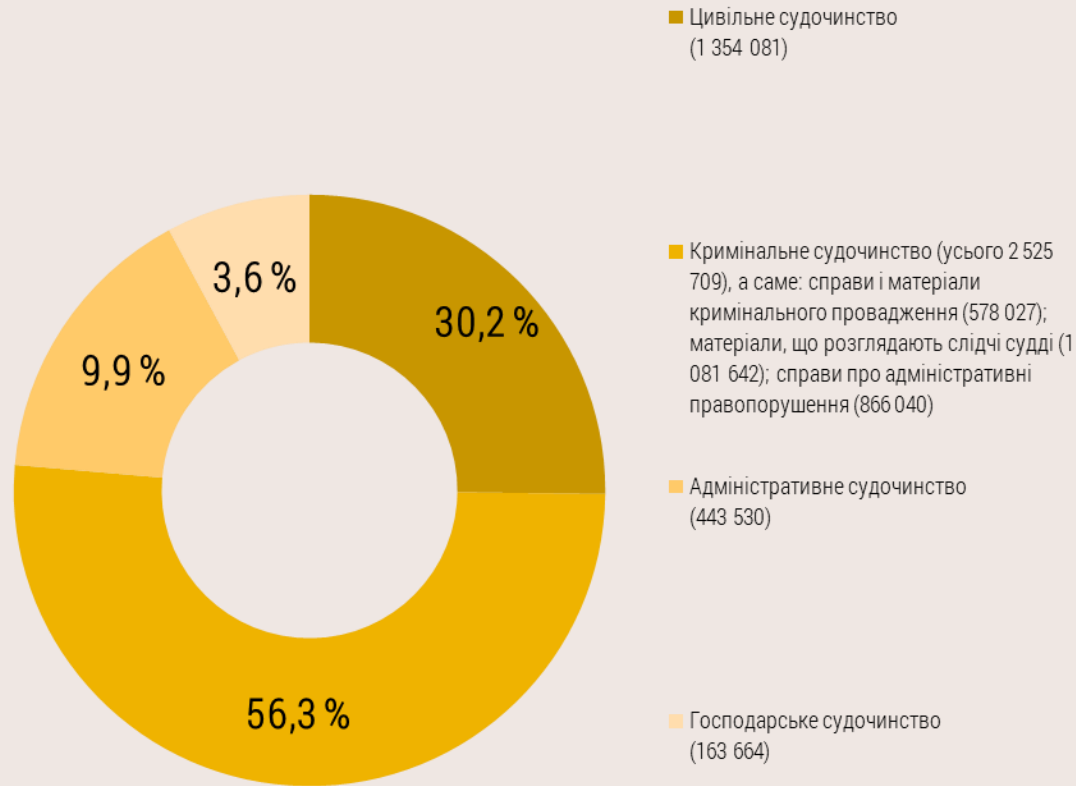
Верховний
Суд

Особливості розгляду справ про виселення

Сергій Бурлаков
Суддя Верховного Суду

Перебувало на розгляді судів України (крім Верховного Суду) справ і матеріалів у 2019–2020 роках

Перебувало у 2019 році (4 486 984)

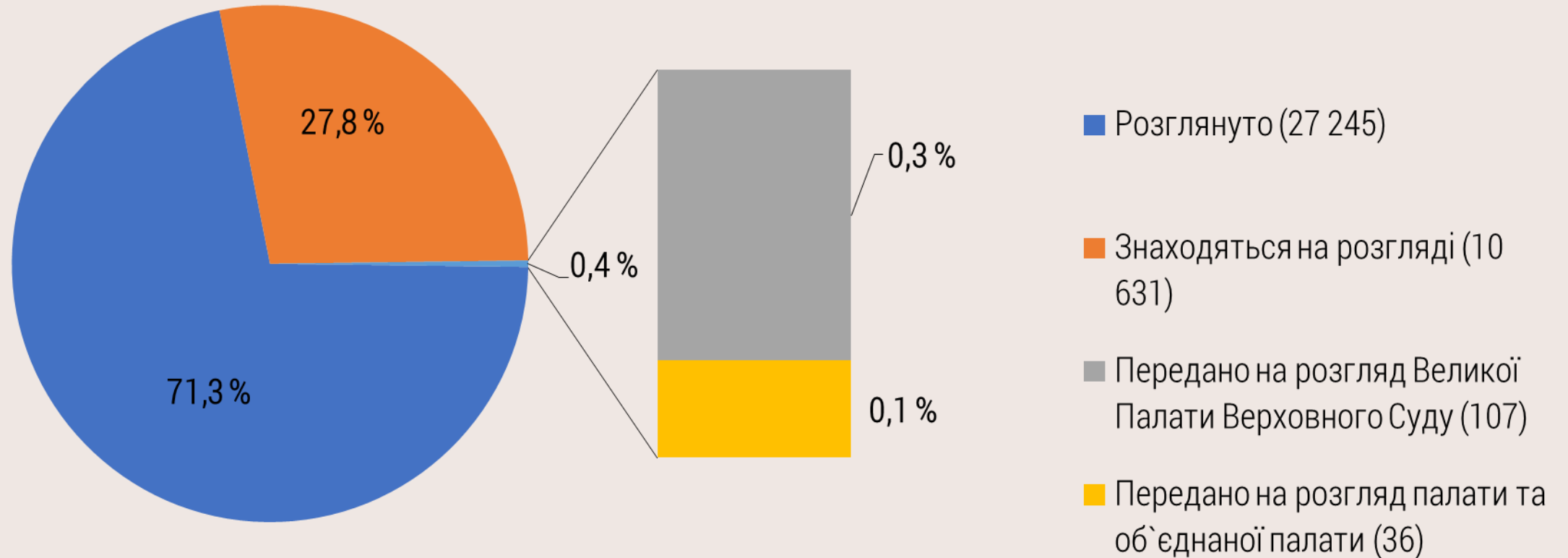


Перебувало у 2020 році (4 272 934)

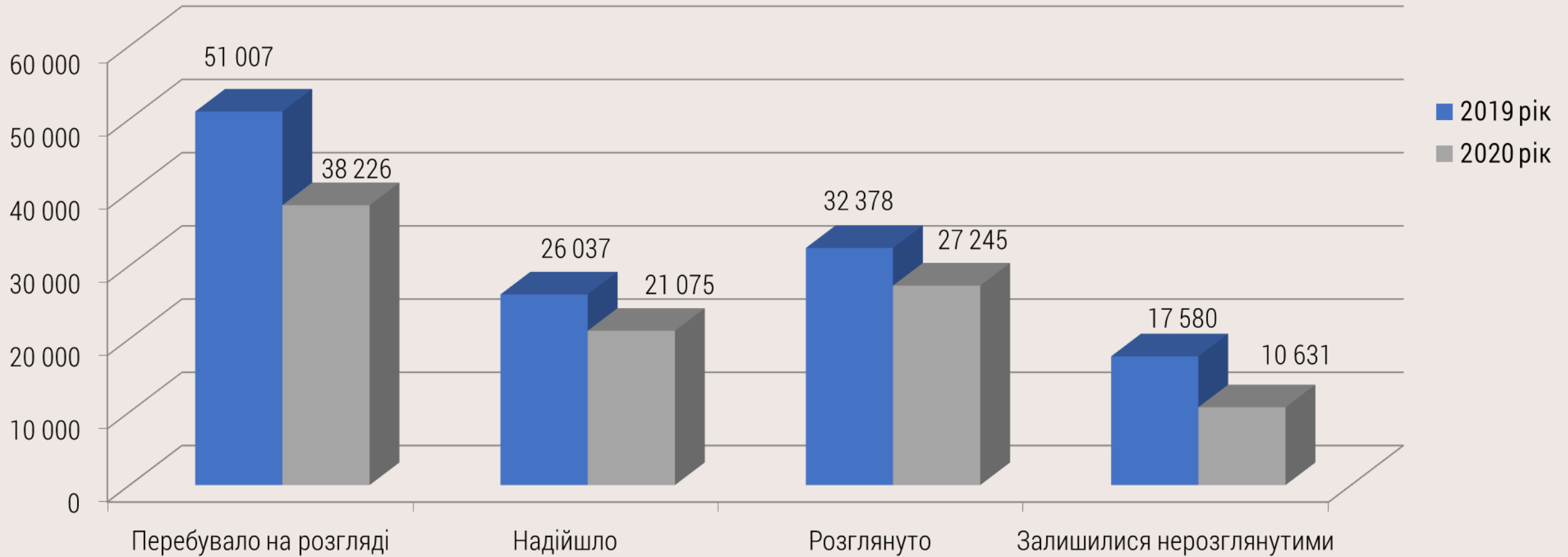


Упродовж 2020 року на розгляді
перебувало 38 226 процесуальних звернень і справ
цивільного судочинства

КЦС



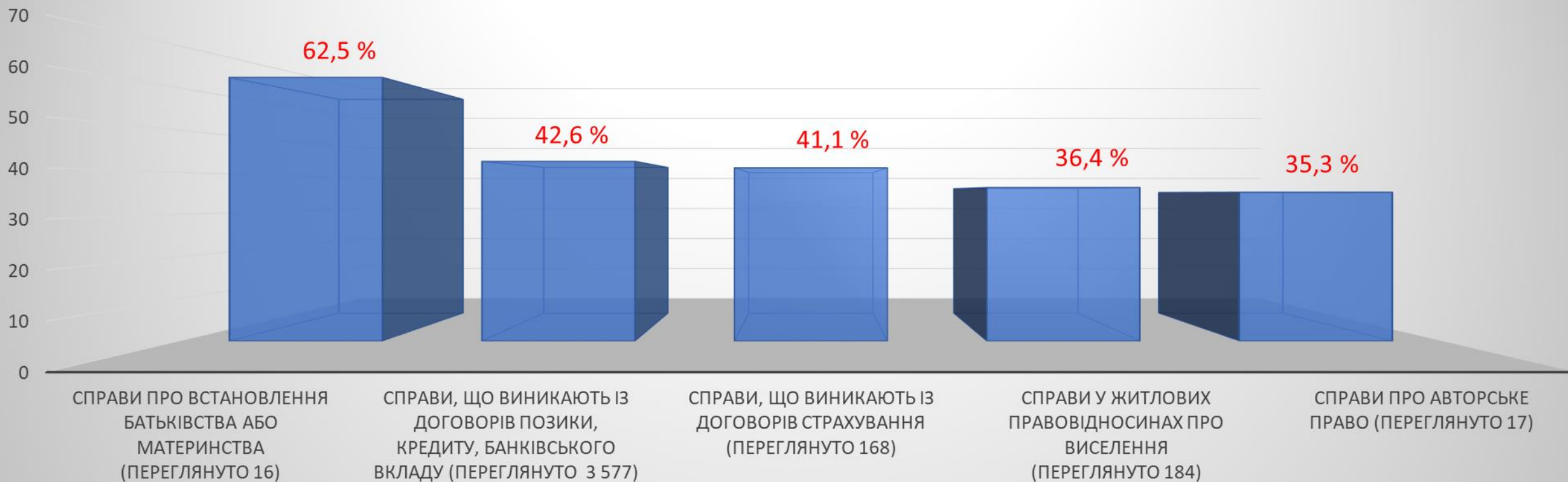
Розгляд КЦС процесуальних звернень і справ цивільного судочинства у 2019–2020 роках



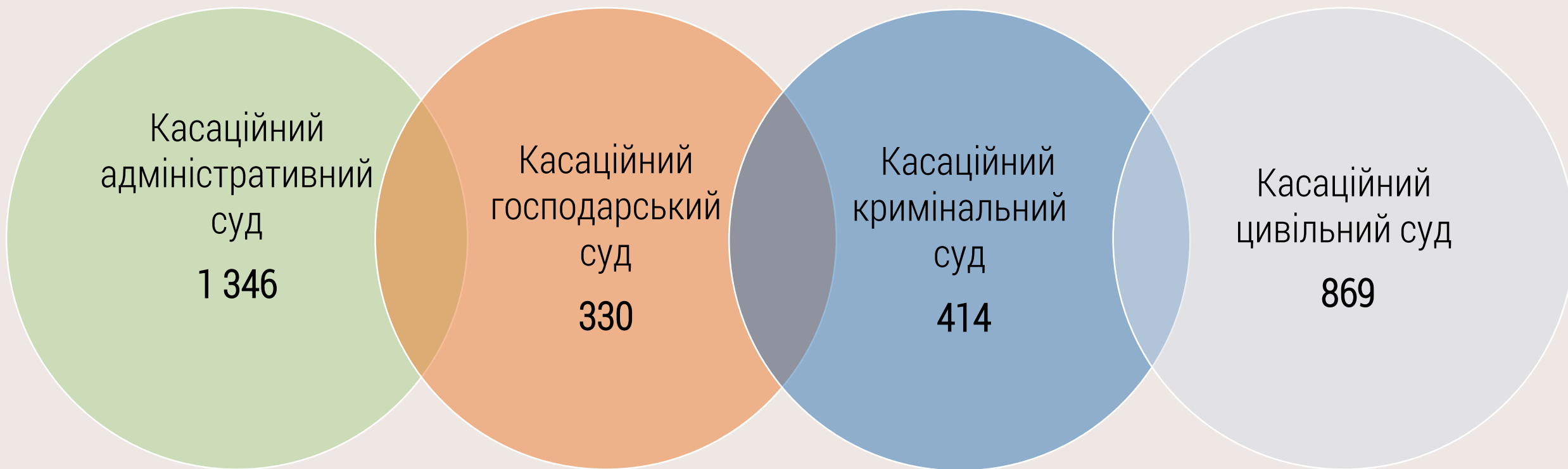
Окремі категорії цивільних справ, у яких КЦС за результатами перегляду найчастіше скасовував судові рішення упродовж 2018 року



Окремі категорії цивільних справ, у яких КЦС за результатами перегляду найчастіше скасовував судові рішення упродовж 2019 року



Середня кількість справ і матеріалів, що перебували на розгляді із розрахунку на одного суддю касаційного суду у складі Верховного Суду у 2020 році



Право користування житлом

Виселення новим власником осіб, що втратили право власності та право користування жилим приміщенням

Постанова ВП ВС від 05.06.2019 у справі № 643/18788/15-ц

Правомочності власника не є абсолютними, законом можуть встановлюватися певні обмеження здійснення права власності. Такі обмеження встановлюються з метою забезпечення балансу інтересів у суспільстві та здійснення майнових прав усіма суб'єктами права.

ВП ВС вважає, що ст. 109 ЖК УРСР викладено в саме в такій редакції з урахуванням економічної та соціальної ситуації в державі з метою захисту суспільних інтересів, зокрема незахищених верст населення, які в силу об'єктивних обставин мають ризики втратити право користування житлом.

Державний виконавець зобов'язаний був надавати інформацію про обтяження майна, яке реалізується на електронних торгах. Зокрема, зазначити, що в ній зареєстрований та проживає власник, який передав майно в іпотеку, разом із членами його сім'ї.

Покупець такого майна, в свою чергу, мав оцінити ризики та обмеження пов'язані з його придбанням. Неповне інформування учасників електронних торгів про обтяження майна, яке реалізується, є підставою для відшкодування збитків, що свідчить про наявність альтернативних способів захисту прав нового власника.

Отже, обмеження права власника, який набув жиле приміщення за результатами звернення стягнення на предмет іпотеки, на підставі ст. 109 ЖК УРСР та ст. 40 Закону № 898-IV, є передбачуваними.

До спірних правовідносин між власником, який набув жиле приміщення за результатами звернення стягнення на предмет іпотеки, та особами, які мають право користування таким приміщенням, підлягають застосуванню норми ст. 40 Закону № 898-IV та ст. 109 ЖК УРСР.

Також ВП ВС у постанові від 31 жовтня 2018 року у справі № 753/12729/15 вже висловлювала свою позицію щодо правового висновку Верховного Суду України про застосування норм права в подібних правовідносинах, викладеного у постанові від 22 червня 2016 року у справі № 6-197цс16, аналогічним якому є висновок у постанові від 21 жовтня 2015 року у справі № 6-1484цс15, та зазначила, що не вбачає підстав для відступу від зазначеного правового висновку

При розгляді питань про припинення права користування колишнього члена сім'ї власника житла суди мають брати до уваги як формальні підстави, передбачені ст. 406 ЦК України, так і зважати на те, що сам факт припинення сімейних відносин із власником будинку (квартири) не позбавляє їх права користування займаним приміщенням та вирішувати спір з урахуванням балансу інтересів обох сторін

Постанова ВП ВС від 13.10.2020 у справі № 447/455/17

Хоча законодавець при прийнятті ЦК України не визначив особливостей застосування норм ЦК України до житлових правовідносин у цілому, але відносини, які регулюються ЖК УРСР, переважно є цивільно-правовими й мають регулюватися саме нормами ЦК України. ЦК України є кодифікованим актом законодавства, який прийнято пізніше в часі, ніж ЖК УРСР, а тому темпоральна колізія вирішується саме на користь норм ЦК України.

Чи можливо виселення з житлового приміщення, яке є предметом іпотеки і придбано іпотекодавцем не лише за рахунок кредитних коштів?

Постанова ОП КЦС ВС від 10.10.2019 у справі № 295/4514/16

(частково за кредитні кошти набута частка житлі (часткова власність), а не весь об'єкт)

Тлумачення ч. 2 ст. 109 ЖК УРСР, з урахуванням ст. 379, глави 26 ЦК України свідчить, що виселення без надання іншого житлового приміщення відбувається у тому разі, якщо саме це житлове приміщення було придбане за кредитні кошти. У разі, якщо за кредитні кошти було набуто інший об'єкт цивільних прав (частку в праві спільної часткової власності), а не житлове приміщення, що передано в іпотеку, то виселення без одночасного надання іншого постійного житлового приміщення не допускається.

Постанова ОП КЦС ВС від 12.04.2021 у справі № 310/2950/18

(частково за кредитні кошти набута квартира як окремий об'єкт)

У справі встановлено, що спірна квартира придбана частково за особисті кошти відповідача і частково за кошти отриманого кредиту. За таких обставин вважати спірну квартиру придбаною за рахунок кредиту банку, повернення якого забезпечено іпотекою, не можна, а відтак, і виселенню з такої квартири без надання іншого жилого приміщення, відповідачі не підлягають

Факт непроживання дитини у спірній квартирі (будинку) не є безумовною підставою для позбавлення її права користування цим житлом

Постанова КЦС ВС від 03.04.2019 у справі № 210/1857/15-ц

Проживання дитини за місцем проживання своєї матері не є підставою для втрати права користування житлом за місцем проживання батька, оскільки він має рівні з матір'ю права та обов'язки щодо дитини, зокрема щодо забезпечення її права на користування житлом, власником якого він є.

Дитина належить до сім'ї своїх батьків і тоді, коли спільно з ними не проживає (ч. 2 ст. 3 СК України). Малолітня дитина не може самостійно обирати місце проживання, тому факт її непроживання у спірній квартирі не є безумовною підставою для позбавлення її права користування цим житлом.

Непроживання батька дитини у спірній квартирі із січня 2014 року не може бути підставою для зняття з реєстрації у вказаній квартирі його дитини, а право малолітньої дитини на користування житловим приміщенням надасть їй у майбутньому можливість визначити своє місце проживання самостійно відповідно до ч. 4 ст. 29 ЦК України.

Співвласник спірного майна не може втратити право користування житлом

Постанова КЦС ВС від 28.02.2018 у справі № 647/1683/15-ц

Громадяни, які мають у приватній власності будинок (частину будинку), квартиру, користуються ним (нею) для особистого проживання і проживання членів їх сімей та інших осіб.

Оскільки квартира є спільним сумісним майном, набутим подружжям у шлюбі, то відповідач є співвласником вказаного приміщення, а тому не може бути визнаним таким, що втратив право користування указаним житлом

Припинення сімейних відносин із власником будинку / квартири не позбавляє колишнього члена сім'ї права користування жилим приміщенням

Постанова КЦС ВС від 30.01.2019 у справі № 441/667/17

Позивач, яка зареєстрована та проживає у будинку, який належить на праві власності її колишньому чоловіку, просила зобов'язати відповідача не чинити їй перешкод у проживанні в житловому будинку та користуванні цим житловим приміщенням, вселити її у будинок.

Члени сім'ї власника жилого будинку, які проживають разом із ним у будинку, що йому належить, користуються жилим приміщенням нарівні з власником будинку, якщо при їх вселенні не було іншої угоди про порядок користування цим приміщенням (ст. 156 ЖК УРСР).

Позивач проживає у приміщенні літньої кухні, яке не є жилим приміщенням у розумінні ст. 6 ЖК УРСР, в якій немає електропостачання внаслідок обрізання проводів відповідачем. Судом вселено позивача у житловий будинок, зобов'язано відповідача не чинити позивачу перешкод у проживанні та користуванні житловим будинком.

Сервітут може бути припинений за рішенням суду на вимогу власника майна за наявності обставин, які мають істотне значення

Постанови КЦС ВС:

від 04.12.2019 у справі № 235/9835/15-ц

від 16.01.2019 у справі № 243/7004/17-ц

від 16.10.2019 у справі № 243/9627/16-ц

від 23.10.2019 у справі № 766/12748/16-ц

від 15.01.2020 у справі № 686/11782/17-ц

До шлюбу відповідач придбав житловий будинок. Сторони зареєстровані у будинку до шлюбу. Фактично в будинку проживають лише відповідачі (колишня дружина позивача та її син від попереднього шлюбу)

Відповідно до ч. 2 ст. 406 ЦК України сервітут може бути припинений за рішенням суду на вимогу власника майна за наявності обставин, які мають істотне значення. Суди встановили, що відповідачі вселилися у спірний будинок як члени сім'ї власника будинку. Доказів того, що після розірвання шлюбу за рішенням суду, вони ведуть спільне господарство, проживають однією сім'єю із власником будинку і є членами його сім'ї суду не надано. Тому право відповідача на користування чужим майном підлягає припиненню на вимогу власника цього майна на підставі ч. 2 ст. 406 ЦК України. Встановивши, що відповідачі користувались спірним будинком під час дії сервітуту, на час розгляду справи обставини, які були підставою для встановлення сервітуту, припинились, дійшли помилкового висновку про відсутність правових підстав для їх виселення із приміщення, яке належить позивачу на праві власності, набутому в установленому законом порядку. Позов задоволено частково. Відповідачів виселено з будинку, в частині зобов'язання знятися з реєстраційного обліку, відмовлено.

Відмова у поверненні суми авансу за житловий будинок і земельну ділянку та одночасне пред'явлення вимог про виселення осіб із будинку порушує баланс інтересів сторін попереднього договору

Постанова КЦС ВС від 23.01.2019 у справі № 666/8070/14-ц

Способом захисту права власності власника житлового приміщення від неправомірних дій наймача, який не виселяється після закінчення терміну дії договору має бути пред'явлення негаторного позову, який за правовою природою є позовом про виселення наймача

Постанова КЦС ВС від 31.10.2018 у справі № 752/13845/16-ц

Допоки особа є власником нерухомого майна, вона не може бути обмежена у праві звернення до суду з позовом про усунення перешкод у здійсненні права користування та розпорядження цим майном, зокрема і шляхом виселення. Тому негативний позов може бути пред'явлений упродовж всього часу тривання відповідного правопорушення

Постанова ВП ВС від 04.07.2018 у справі № 653/1096/16-ц у якій зроблено відступ від правового висновку ВСУ від 21.01.2016 у справі № 6-2913цс16

У разі припинення права власності на будинок внаслідок спадкування, втрачається й право користування жилим приміщенням у членів сім'ї колишнього власника

Постанова КЦС ВС від 15.08.2018 у справі № 595/1271/16-ц

(підтверджено правовий висновок, викладений у постанові ВСУ від 05.11.2014 у справі № 6-158цс14)

Аналогічні постанови КЦС ВС:

від 27.03.2019 у справі № 465/8613/13-ц

від 17.07.2019 у справі № 320/13248/14-ц

від 23.09.2019 у справі № 329/398/18

Спадкоємець, який в установленому законом порядку прийняв спадщину, але ще не отримав свідоцтво про право на спадщину, може захищати свої порушені права володіння та користування спадковим майном відповідно до гл. 29 ЦК України, у тому числі шляхом виселення без надання іншого житла та зняття з реєстрації

Постанова КЦС ВС від 10.07.2019 у справі № 755/8062/13-ц (підтверджено правовий висновок, викладений у постанові ВСУ від 06.07.2016 у справі № 6-3095цс15)

У разі припинення права власності на будинок втрачається й право користування жилим приміщенням у членів сім'ї колишнього власника

Постанова КЦС ВС від 15.08.2018 у справі № 595/1271/16-ц

(підтверджено правовий висновок, викладений у постанові ВСУ від 05.11.2014 у справі № 6-158цс14)

Аналогічна постанова КЦС ВС від 27.03.2019 у справі № 465/8613/13-ц

Суди встановили, що сторони проживали разом у спірному будинку як члени сім'ї власника житлового будинку – їхньої матері. Після її смерті позивач успадкував будинок і є його одноосібним власником. У будинку, крім позивача, залишились зареєстрованими та проживають його батько і брат.

Право брата на користування будинком було похідним від прав колишнього власника будинку, членом сім'ї якого він був, отже апеляційний суд зробив обґрунтований висновок про задоволення позову.

Право членів сім'ї власника будинку користуватись жилим приміщенням може виникнути та існувати лише за наявності права власності на будинок в особи, членами сім'ї якої вони є; із припиненням права власності особи втрачається й право користуватися жилим приміщенням у членів його сім'ї.

Чи можливе виселення з житлового приміщення, на яке звернено стягнення, якщо в особи є інше житлове приміщення?

Постанова КЦС ВС від 16.09.2020 у справі № 442/328/19-ц

Дія ст. 109 ЖК УРСР спрямована на захист житлових прав фізичних осіб, які мають лише єдине місце постійного проживання. Встановлення в іншій справі обставин про те, що у відповідача є інше постійне місце проживання, в якому він проживає, дає підстави для його виселення із садового будинку без надання іншого житлового приміщення, оскільки ч. 2 ст. 109 ЖК УРСР не може бути підставою для відмови у виселенні особи, що має більше одного місця проживання і не може бути підставою для звуження правомочностей власника

Чи можливе виселення з житлового приміщення члена сім'ї колишнього власника?

Постанова ВП ВС 21.08.2019 у справі № 569/4373/16-ц

Права членів сім'ї власника житла підлягають захисту і позбавлення права на житло не лише має ґрунтуватися на вимогах закону, але таке втручання повинно бути виправданим, необхідним для захисту прав позивача та не покладати надмірний тягар на відповідача.

Сам факт переходу права власності на квартиру до іншої особи не є безумовною підставою для виселення членів сім'ї власника цього нерухомого майна, у тому числі і колишніх.

Оскільки позивач, придбаваючи житло, знав про проживання в ньому відповідача – члена сім'ї колишнього власника цього житла, який є особою з інвалідністю II групи, іншого житла не має та набув охоронюване законом право на мирне володіння майном у законний спосіб, але тим не менше не виявив розумну дбайливість про інтереси відповідача, не з'ясував, чи відмовляється відповідач від свого права користування жилим приміщенням, то апеляційний суд обґрунтовано відмовив у задоволенні позову про виселення відповідача, оскільки ні у ЦК України, ні у ЖК УРСР не передбачена можливість виселення члена сім'ї колишнього власника без надання іншого жилого приміщення (ст. 116 ЖК УРСР, ст. 405 ЦК України).

Виселення з гуртожитку без надання іншого житлового приміщення

Проживання у спірній кімнаті гуртожитку без відповідного на це дозволу є підставою для виселення з службового житла

Постанова КЦС ВС від 05.07.2018 у справі № 489/7095/15-ц

Закріплені в статтях 125 та 124 ЖК УРСР гарантії не можуть бути застосовані при вирішенні спору про виселення зі службового приміщення громадян, які не перебували чи не перебувають з організацією у трудових відносинах.

Суд установив, що сім'я із трьох осіб – двоє дорослих та дитина проживала у спірній кімнаті гуртожитку без відповідного на це дозволу, спірна кімната надана чоловіку на період роботи у військовій частині, з якої він звільнився за власним бажанням, мав стаж роботи менше 10 років і не перебував на обліку осіб, які потребують поліпшення житлових умов, у Збройних силах України.

Право користування службовим приміщенням члена сім'ї (або колишнього члена сім'ї) є похідним від права особи, якій у встановленому законом порядку виданий спеціальний ордер для проживання на період її роботи.

Правовідносини, які виникають між мешканцем гуртожитку і його власником (володільцем), є договірними і належать до правовідносин з договору найму жилого приміщення у поєднанні з договором про надання послуг з обслуговування приміщення та його утримання (надання комунальних послуг)

Постанови ВСУ від 18.05.2016 у справі № 6-2535цс15, від 15.05.2017 у справі № 6-1367цс16, постанови КЦС ВС від 26.06.2019 у справі № 404/6748/15-ц, від 22.05.2019 у справі № 128/4336/15-ц

Відповідач вселився у спірну кімнату на підставі ордера, який не визнано недійсним, зареєструвалась, проживає та користується спірною житловою площею на законних підставах, тому вимога підприємства про усунення перешкод у користуванні та розпорядженні майном шляхом виселення її без надання іншого житла зі звільненням кімнати від особистих речей є безпідставною

Виселення особи, що самоправно зайняла житлове приміщення

Постанова ВСУ від 22 червня 2017 р. у справі № 6-2010цс16

Відповідно до ч. 1 ст. 109 ЖК УРСР виселення із займаного жилого приміщення допускається з підстав, установлених законом. Частиною 3 ст. 116 ЖК УРСР передбачено, що осіб, які самоправно зайняли жиле приміщення, виселяють без надання їм іншого жилого приміщення.

Такими, що самоправно зайняли жиле приміщення, вважаються особи, які вселилися до нього самовільно без будь-яких підстав, а саме без відповідного рішення про надання їм цього приміщення, та відповідно, ордера на житлове приміщення. Виселення цих осіб пов'язане з відсутністю у них будь-яких підстав для зайняття жилої площі.

Крім того, при розгляді спорів, що не урегульовані житловим законодавством, суд застосовує норми цивільного законодавства. Главами 25, 26 ЦК Української РСР, який діяв на час виникнення спірних правовідносин, визначено правове регулювання договорів майнового найму і найму жилого приміщення.

Якщо особа проживає у жиллому приміщенні на підставі цивільно-правового договору, строк якого закінчився, то власник такого приміщення має право звернутися до суду за захистом своїх прав на підставі положень цивільного законодавства

Виселення без надання іншого жилого приміщення

Якщо наймач, члени його сім'ї або інші особи, які проживають разом з ним, **систематичним** порушенням правил соціалістичного співжиття роблять неможливим для інших проживання з ними в одній квартирі чи в одному будинку, а заходи запобігання і громадського впливу виявились безрезультатними, виселення винних на вимогу наймодавця або інших заінтересованих осіб провадиться без надання іншого жилого приміщення (ч. 1 ст.116 ЖК УРСР)

Запобігання домашньому насильству

Порядок винесення уповноваженими підрозділами органів Національної поліції України термінового заборонного припису стосовно кривдника передбачає винесення заборонного припису до 10 діб про:

- 1)зобов'язання залишити місце проживання (перебування) постраждалої особи;
- 2)заборону на вхід та перебування в місці проживання (перебування) постраждалої особи;
- 3)заборону в будь-який спосіб контактувати з постраждалою особою

Стаття 173². Вчинення домашнього насильства, насильства за ознакою статі, невиконання термінового заборонного припису або неповідомлення про місце свого тимчасового перебування

Вчинення домашнього насильства, насильства за ознакою статі, тобто умисне вчинення будь-яких діянь (дій або бездіяльності) фізичного, психологічного чи економічного характеру (застосування насильства, що не спричинило тілесних ушкоджень, погрози, образи чи переслідування, позбавлення житла, їжі, одягу, іншого майна або коштів, на які потерпілий має передбачене законом право, тощо), внаслідок чого могла бути чи була завдана шкода фізичному або психічному здоров'ю потерпілого, а так само невиконання термінового заборонного припису особою, стосовно якої він винесений, або неповідомлення уповноваженим підрозділам органів Національної поліції України про місце свого тимчасового перебування в разі його винесення, -

тягнуть за собою накладення штрафу від десяти до двадцяти неоподатковуваних мінімумів доходів громадян або громадські роботи на строк від тридцяти до сорока годин, або адміністративний арешт на строк до семи діб.

Ті самі дії, вчинені особою, яку протягом року було піддано адміністративному стягненню за одне з порушень, передбачених ч. 1 цієї статті, -

тягнуть за собою накладення штрафу від двадцяти до сорока неоподатковуваних мінімумів доходів громадян або громадські роботи на строк від сорока до шістдесяти годин, або адміністративний арешт на строк до п'ятнадцяти діб.



Верховний
Суд

Дякую за увагу!