



МІНІСТЕРСТВО ЮСТИЦІЇ УКРАЇНИ

вул. Городецького, 13, м. Київ, 01001
Тел.: +380 44 278-37-23, факс: + 380 44 271-17-83
E-mail: themis@minjust.gov.ua
http://www.minjust.gov.ua
Код ЄДРПОУ 00015622

Верховна Рада України

Комітет з питань сім'ї, молодіжної
політики, спорту та туризму

№ _____
На № _____

У зв'язку з листом Комітету Верховної Ради України з питань сім'ї, молодіжної політики, спорту та туризму Палатного А.Л. від 20 червня 2019 року № 04-33/06-674 (115519) Міністерством юстиції України розглянуто Рішення Комітету «Про виконання вимог законодавства України стосовно захисту права дитини на житло» (протокол № 200 від 19 червня 2019 року) (далі – Рішення Комітету) та в межах компетенції повідомляється таке.

Міністерство юстиції України підтримує необхідність вжиття невідкладних дієвих заходів щодо посилення захисту прав дитини на житло, запровадження на законодавчому рівні чіткого механізму дій органів державної влади, органів місцевого самоврядування, спрямованих на захист прав дитини у випадку загрози порушення цих прав.

Відповідні пропозиції направлені Міністерством на адресу Міністерства соціальної політики, яке відповідно до Положення про нього, затвердженого постановою Кабінету Міністрів України від 17 червня 2015 року № 423, є центральним органом державної виконавчої влади, яке забезпечує формування та реалізує та державну політику з питань сім'ї та дітей та наразі за дорученням Кабінету Міністрів України здійснює опрацювання Рішення Комітету та підготовку узагальнених пропозицій.

В частині повноважень Міністерства юстиції у сфері державної реєстрації речових прав на нерухоме майно та внесення у зв'язку з цим змін до Порядку державної реєстрації речових прав на нерухоме майно та їх обтяжень, затвердженого постановою Кабінету Міністрів України від 25 грудня 2015 року № 1127, щодо призупинення державної реєстрації речових прав на нерухоме майно під час позасудового звернення стягнення на предмет іпотеки, якщо у приміщенні мешкають діти та особи, які не мають іншого житла, зазначаємо, що вирішення цього питання можливо лише за умови внесення відповідних змін до Закону України «Про іпотеку».

У свою чергу, пунктом 6 Рішення Комітету Міністерству юстиції доручено зобов'язати державних реєстраторів при державній реєстрації речових прав на нерухоме майно, якщо вони здійснюються на підставі стягнення на предмет іпотеки шляхом позасудового врегулювання на підставі договору іпотеки, перевіряти обставини відповідності зазначеного нерухомого майна вимогам Закону України «Про мораторій на стягнення майна громадян

230287

УВ Міністерство юстиції України
24955/764-1-19/8.4.1 від
04.07.2019

арк.1



16:57:40

України, наданого як забезпечення кредитів в іноземній валюті», а також дотримання вимог статті 109 Житлового кодексу Української РСР.

Законом України «Про державну реєстрацію речових прав на нерухоме майно та їх обтяжень» (далі – Закон), що регулює відносини, які виникають у сфері державної реєстрації речових прав на нерухоме майно та їх обтяжень, і спрямований на забезпечення визнання та захисту державою таких прав, передбачено обов'язок державного реєстратора встановлювати відповідність заявлених прав і поданих/отриманих документів вимогам законодавства (частина третя статті 10 Закону).

Вказаним обов'язком охоплюється необхідність перевірки нотаріусом документів на їх відповідність усьому законодавчому масиву, включаючи Закон України «Про мораторій на стягнення майна громадян України, наданого як забезпечення кредитів в іноземній валюті». Вказаний обов'язок державного реєстратора кореспондується відповідальності, визначеній статтею 38 Закону.

Зокрема статтею 38 Закону встановлено, що за порушення законодавства у сфері державної реєстрації прав державні реєстратори, суб'єкти державної реєстрації прав несуть дисциплінарну, цивільно-правову, адміністративну або кримінальну відповідальність у порядку, встановленому законом.

Шкода, завдана державним реєстратором фізичній чи юридичній особі під час виконання своїх обов'язків, підлягає відшкодуванню на підставі рішення суду, що набрало законної сили, у порядку, встановленому законом.

Окремо слід зазначити, що згідно з частиною третьою статті 33 Закону України «Про іпотеку» звернення стягнення на предмет іпотеки здійснюється на підставі рішення суду, виконавчого напису нотаріуса або згідно з договором про задоволення вимог іпотекодержателя.

Право іпотекодержателя на продаж предмета іпотеки закріплене статтею 38, а відповідно до частини першої статті 40 цього ж Закону звернення стягнення на передані в іпотеку житловий будинок чи житлове приміщення є підставою для виселення всіх мешканців, за винятком наймачів та членів їх сімей. Виселення проводиться у порядку, встановленому законом.

У свою чергу стаття 109 Житлового кодексу Української РСР присвячена питанням виселення громадян з жилих приміщень, яке допускається з підстав, установлених законом та *проводиться добровільно або в судовому порядку*.

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. Постійне жила приміщення, що надається особі, яку виселяють, повинно бути зазначено в рішенні суду.

Звернення стягнення на передане в іпотеку жила приміщення є підставою для виселення всіх громадян, що мешкають у ньому, за винятками, встановленими законом. Після прийняття кредитором рішення про звернення стягнення на передані в іпотеку житловий будинок чи житлове приміщення шляхом позасудового врегулювання на підставі договору 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 сторонами не погоджено більший строк. Якщо громадяни не звільняють жиле приміщення у встановлений або інший погоджений сторонами строк добровільно, їх примусове виселення здійснюється на підставі рішення суду.

Аналогічні за змістом норми містить також частина друга статті 40 Закону України «Про іпотеку».

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, є підставою для надання цим громадянам жилих приміщень з фондів житла для тимчасового проживання відповідно до статті 132² цього Кодексу. Відсутність жилих приміщень з фондів житла для тимчасового проживання або відмова у їх наданні з підстав, встановлених статтею 132² цього Кодексу, не тягне припинення виселення громадянина з жилого приміщення, яке є предметом іпотеки, у порядку, встановленому частиною третьою цієї статті.

При цьому слід зазначити, що виселення проводиться поза процедурою державної реєстрації переходу права власності на житлове приміщення, що є предметом договору іпотеки, у разі звернення стягнення на нього в позасудовому порядку.

Необхідно враховувати, що державна реєстрація речових прав на нерухоме майно та їх обтяжень згідно з статтею 2 Закону – це офіційне визнання і підтвердження державою фактів набуття, зміни або припинення речових прав на нерухоме майно, обтяжень таких прав шляхом внесення відповідних відомостей до Державного реєстру речових прав на нерухоме майно.

Враховуючи наведене, на нашу думку, зазначені питання не вимагають надання методичних роз'яснень державним реєстраторам.

Разом з цим повідомляємо, що у разі надходження до Міністерства юстиції проекту Закону України «Про внесення змін до деяких законодавчих актів щодо захисту права дитини на житло», інших нормативно-правових актів Мін'юст забезпечить їх опрацювання в установленому порядку.

Перший заступник Міністра

Олена СУКМАНОВА