



—
Верховний
Суд

Огляд практики Касаційного цивільного суду у складі Верховного Суду

у справах щодо виселення та вселення

Зміст

Правові висновки Великої Палати Верховного Суду, які застосовано у практиці Касаційного цивільного суду, що виникають у спорах щодо виселення та вселення	4
Підтверджені правові висновки Верховного Суду України, які застосовані в практиці Касаційного цивільного суду, що виникають у спорах щодо виселення та вселення	4
Відступлення від правових висновків Верховного Суду України, викладених в раніше ухвалених постановках	4
1. Право користування житлом	5
1.1. Факт непроживання дитини у спірній квартирі/будинку не є безумовною підставою для позбавлення її права користування цим житлом.	5
1.2. Співвласник спірного майна не може втратити право користування житловим приміщенням.	6
1.3. Припинення сімейних відносин із власником будинку/квартири не позбавляє колишнього члена сім'ї права користування жилим приміщенням.	7
1.4. Сервітут може бути припинений за рішенням суду на вимогу власника майна за наявності обставин, які мають істотне значення.	8
2. Виселення особи, яка не є власником житлового приміщення	9
2.1. Відмова у поверненні суми авансу за житловий будинок і земельну ділянку та одночасне пред'явлення вимоги про виселення осіб із будинку порушує баланс інтересів сторін попереднього договору.	9
2.2. Придбане за рахунок кредиту житлове приміщення не є власністю позичальника, і він підлягає виселенню.	11
2.3. Способом захисту права власника житлового приміщення від неправомірних дій наймача є пред'явлення негативного позову, який за правовою природою є позовом про виселення наймача.	12
2.4. Власник нерухомого майна може подати позов про усунення перешкод у здійсненні права користування та розпорядження цим майном упродовж усього часу тривання відповідного правопорушення.	14
2.5. У разі припинення права власності на будинок, втрачається й право користування жилим приміщенням у членів сім'ї колишнього власника.	16
2.6. Спадкоємець, який в установленому законом порядку прийняв спадщину, може захищати свої порушені права володіння та користування спадковим майном відповідно до глави 29 ЦК України.	17
3. Виселення з гуртожитку без надання іншого житлового приміщення	18
3.1. Проживання у спірній кімнаті гуртожитку без відповідного на це дозволу є підставою для виселення.	18

3.2. 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).	19
3.3. Надання статусу будівлі (гуртожитку) такої, що перебуває в аварійному стані, може бути лише на підставі рішення виконавчого органу місцевої ради, яке затверджене сесією ради.	20
3.4. Припинення трудового договору з працівником не є підставою для виселення його та членів сім'ї з гуртожитку без надання іншого житлового приміщення.	22
4. Відмова у виселенні	23
4.1. Втрата статусу члена сім'ї не є підставою незастосування статті 125 ЖК УРСР.	23
4.2. Наявність реєстрації у квартирі осіб та малолітніх дітей, що перебувають у родинних відносинах між собою, які іншого постійного житла не мають, сплачують комунальні послуги, але вимушено винаймають інше житло, не є підставою для визнання їх такими, що втратили право користування майном, у якому вони зареєстровані.	25
4.3. У разі укладення правочину власником майна – його відносини з контрагентом мають договірний (зобов'язальний) характер, а відповідно й перелік способів захисту його прав.	26
4.4. Виселення громадян з жилих будинків державного і громадського житлового фонду відбувається з наданням іншого благоустроєного жилого приміщення з урахуванням вимог статей 47, 50 ЖК УРСР.	28
4.5. Право користування раніше зареєстрованих осіб, які проживають у придбаному новим власником майні, обмежує його право на користування цим майном.	29
4.6. Тривалий час проживання у спірній квартирі/будинку особи, яка не має іншого житла, є достатньою підставою для того, щоб вважати квартиру/будинок житлом цієї особи в розумінні статті 8 Конвенції про захист прав людини і основоположних свобод.	30
4.7. Факт переходу права власності на квартиру до іншої особи не є безумовною підставою для виселення членів сім'ї попереднього власника цього нерухомого майна, у тому числі і колишніх.	31
5. Участь органу опіки та піклування у розгляді справи щодо права неповнолітньої особи на користування житлом є обов'язковою.	33
Стислий виклад рішень Європейського суду з прав людини, які стосуються спорів, щодо виселення та вселення.	35

Правові висновки Великої Палати Верховного Суду, які застосовано у практиці Касаційного цивільного суду, що виникають у спорах щодо виселення та вселення:

постанова Великої Палати Верховного Суду від 31 жовтня 2018 року у справі № 753/12729/15-ц, провадження № 14-317цс18

<http://www.reyestr.court.gov.ua/Review/77696631>

постанова Великої Палати Верховного Суду від 04 липня 2018 року у справі № 653/1096/16-ц, провадження № 14-181цс18

<http://www.reyestr.court.gov.ua/Review/75296538>

постанова Великої Палати Верховного Суду від 21 серпня 2019 року у справі № 569/4373/16-ц, провадження № 14-298цс19

<http://reyestr.court.gov.ua/Review/84153043>

Підтверджені правові висновки Верховного Суду України, які застосовані в практиці Касаційного цивільного суду, що виникають у спорах щодо виселення та вселення:

постанова від 22 червня 2016 року, справа № 6-197цс16

<http://www.reyestr.court.gov.ua/Review/58681279>

постанова від 05 червня 2016 року, справа № 6-1731цс16

<http://www.reyestr.court.gov.ua/Review/61294347>

постанова від 15 травня 2017 року, справа № 734/387/15-ц

<http://www.reyestr.court.gov.ua/Review/67074695>

постанова від 05 листопада 2014 року, справа № 6-158цс14

<http://www.reyestr.court.gov.ua/Review/41384772>

постанова від 06 липня 2016 року, справа № 6-3095цс15

<http://www.reyestr.court.gov.ua/Review/58986663>

постанова від 18 травня 2016 року, справа № 6-2535цс15

<http://www.reyestr.court.gov.ua/Review/58160838>

постанова від 15 травня 2017 року, справа № 6-1367цс16

<http://www.reyestr.court.gov.ua/Review/66867545>

Відступлення від правового висновку Верховного Суду України, викладеного в раніше ухваленій постанові:

постанова від 21 січня 2016 року, справа № 6-2913цс16

<http://www.reyestr.court.gov.ua/Review/55343351>

1. Право користування житлом

1.1. Факт непроживання дитини у спірній квартирі/будинку не є безумовною підставою для позбавлення її права користування цим житлом

03 квітня 2019 року Верховний Суд у складі колегії суддів Першої судової палати Касаційного цивільного суду розглянув у порядку спрощеного позовного провадження справу за позовом про позбавлення права користування квартирою і усунення перешкод у здійсненні власником права користування та розпорядження своїм майном.

Суд встановив, що позивачі є співвласниками квартири, у якій зареєстровано спільну дочку позивача та відповідача, які перебували у шлюбі. Після розірвання шлюбу дитина у квартирі не проживає, а проживає разом з матір'ю у належній їй на праві власності квартирі за іншою адресою.

Позивачі просили позбавити неповнолітню права користування квартирою та усунути перешкоди у користуванні і розпорядженні їхньою власністю шляхом зняття з реєстрації неповнолітньої дитини та реєстрації її за місцем проживання матері.

За результатами розгляду Верховний Суд у складі колегії суддів Касаційного цивільного суду прийняв постанову, в якій зазначив таке.

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 (частина друга статті 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.

Відповідно до частини другої статті 18 Закону України «Про охорону дитинства» діти – члени сім'ї наймача або власника житлового приміщення мають право користуватися займаним приміщенням нарівні з власником або наймачем.

Суди попередніх інстанцій дійшли правильного висновку про відсутність підстав для визнання відповідача такою, що втратила право користування спірним житловим приміщенням, оскільки дитина зареєстрована у спірному будинку зі згоди позивача, а позивач, у свою чергу, не надав належних та допустимих доказів на підтвердження того, що реєстрація дитини спричиняє перешкоди у користуванні належним позивачу житловим приміщенням.

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 частини четвертої статті 29 ЦК України.

Постановою Верховного Суду від 03 квітня 2019 року рішення Дзержинського районного суду м. Кривого Рогу Дніпропетровської області від 13 вересня 2016 року яким у задоволенні позову відмовлено, та ухвалу Апеляційного суду Дніпропетровської області від 09 листопада 2016 року залишено без змін.

Детальніше з текстом постанови Верховного Суду від 03 квітня 2019 року у справі № 210/1857/15-ц (провадження № 61-9505св18) можна ознайомитися за посиланням <http://www.reyestr.court.gov.ua/Review/81020090>

1.2. Співвласник спірного майна не може втратити право користування житловим приміщенням

28 лютого 2018 року Верховний Суд у складі колегії суддів Другої судової палати Касаційного цивільного суду розглянув у порядку спрощеного позовного провадження справу за позовом про визнання особи такою, що втратила право користування житловим приміщенням.

Частиною першою статті 383 ЦК України та статтею 150 ЖК УРСР закріплено положення, відповідно до яких громадяни, що мають у приватній власності будинок (частину будинку), квартиру, користуються ним (нею) для особистого проживання і проживання членів їх сімей та інших осіб.

Відповідно до статті 321 ЦК України право власності є непорушним. Ніхто не може бути протиправно позбавлений цього права чи обмежений у його здійсненні. Особа може бути позбавлена права власності або обмежена у його здійсненні лише у випадках і в порядку, встановлених законом. Примусове відчуження об'єктів права власності може бути застосоване лише як виняток з мотивів суспільної необхідності на підставі і в порядку, встановлених законом, та за умови попереднього і повного відшкодування їх вартості, крім випадків, встановлених частиною другою статті 353 цього Кодексу.

Власник володіє, користується, розпоряджається своїм майном на власний розсуд, має право вчиняти щодо свого майна будь-які дії, які не суперечать закону. При здійсненні своїх прав та виконанні обов'язків власник зобов'язаний додержуватися моральних засад суспільства.

Суд установив, що квартира є спільним сумісним майном, набутим подружжям у шлюбі, отже, відповідач є співвласником вказаного приміщення, а тому не може бути визнана такою, що втратила право користування указаним житлом.

Вирішуючи вимоги щодо наявності підстав для визнання особи такою, що втратила право користування житловим приміщенням, суд першої інстанції, з висновками якого погодився апеляційний суд, правильно виходив з того, що відповідач не втратила право власності на вказану квартиру, відповідно до статей 319, 321 ЦК України.

Постановою Верховного Суду від 28 лютого 2018 року рішення Бериславського районного суду Херсонської області від 11 листопада 2015 року

та ухвалу Апеляційного суду Херсонської області від 08 лютого 2016 року залишено без змін, оскільки квартира була придбана сторонами у справі під час шлюбу, відповідно, є спільним сумісним майном подружжя, а позбавлення права користування квартирою особи, яка є її співвласником, суперечить нормам частини другої статті 405 ЦК України.

Детальніше з текстом постанови Верховного Суду від 28 лютого 2018 року у справі № 647/1683/15-ц (провадження № 61-4509св18) можна ознайомитися за посиланням <http://www.reyestr.court.gov.ua/Review/72641709>

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

30 січня 2019 року Верховний Суд у складі колегії суддів Першої судової палати Касаційного цивільного суду розглянув у порядку спрощеного позовного провадження справу за позовом про усунення перешкод у користуванні житловим приміщенням та вселення.

Суд установив, що позивач зареєстрована та проживає у будинку, який належить на праві власності її колишньому чоловіку.

Позивач просила суд зобов'язати відповідача не чинити їй перешкод у проживанні в житловому будинку та користуванні цим житловим приміщенням, вселити її у будинок.

За результатами розгляду Верховний Суд у складі колегії суддів Касаційного цивільного суду прийняв постанову, в якій зазначив таке.

Статтею 156 ЖК Української РСР передбачено, що 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.

Верховний Суд погодився з висновками суду першої інстанції, який, ухвалюючи рішення про задоволення позову, виходив з того, що позивач проживає у приміщенні літньої кухні, яке не є жилим приміщенням у розумінні статті 6 ЖК Української РСР, в якій немає електропостачання внаслідок обрізання проводів відповідачем, що підтверджено актом обстеження житлово-побутових умов проживання позивача.

Постановою Верховного Суду від 30 січня 2019 року рішення Апеляційного суду Львівської області від 14 грудня 2017 року скасовано, залишено в силі рішення Городоцького районного суду Львівської області від 03 липня 2017 року, яким позов задоволено та вселено позивача у житловий будинок, зобов'язано відповідача не чинити позивачу перешкод у проживанні та користуванні житловим будинком.

Детальніше з текстом постанови Верховного Суду від 30 січня 2019 року у справі № 441/667/17 (провадження № 61-1906св18) можна ознайомитися за посиланням <http://reyestr.court.gov.ua/Review/79639839>

Аналогічна позиція сформульована у постанові Верховного Суду від 26 червня 2019 року у справі № 676/905/16-ц (провадження № 61-13787св18) <http://www.reyestr.court.gov.ua/Review/82769491>

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

04 грудня 2019 року Верховний Суд у складі колегії суддів Другої судової палати Касаційного цивільного суду розглянув у порядку спрощеного позовного провадження справу за позовом ОСОБА_1 до ОСОБА_2, ОСОБА_3, третя особа – Красноармійський міський відділ Управління Державної міграційної служби України в Донецькій області про виселення з будинку без надання іншого житлового приміщення та зняття з реєстраційного обліку.

Суди встановили, що ОСОБА_1 та ОСОБА_2 перебували у зареєстрованому шлюбі з вересня 2007 року по липень 2015 року. Позивач з 2006 року є власником житлового будинку, право власності на який зареєстровано теж за позивачем з вересня 2006 року.

Позивач та відповідачі зареєстровані в спірному будинку з 2006 року, але після розірвання шлюбу між подружжям, фактично в будинку проживають лише відповідачі (колишня дружина позивача та її син від попереднього шлюбу).

Ухвалою апеляційного суду рішення міськрайонного суду залишено без змін, яким в задоволенні позову відмовлено.

За результатами розгляду Верховний Суд у складі колегії суддів Касаційного цивільного суду прийняв постанову, в якій зазначив таке.

Аналіз положень глави 32 ЦК України свідчить, що сервітут – це право обмеженого користування чужою нерухомістю в певному аспекті, не пов'язане з позбавленням власника нерухомого майна правомочностей володіння, користування та розпорядження щодо цього майна. Відповідачі вселилися в будинок і набули право користування чужим майном, яке по своїй суті є сервітутом.

Відповідно до частини другої статті 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 частини другої статті 406 ЦК України.

Так, суди попередніх інстанцій, 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.

Постановою Верховного Суду від 04 грудня 2019 року рішення Красноармійського міськрайонного суду Донецької області від 14 січня 2016 року та ухвалу Апеляційного суду Донецької області від 16 лютого 2016 року скасовано.

Позов ОСОБА_1 до ОСОБА_2, ОСОБА_3 про виселення з будинку без надання іншого жилого приміщення та зобов'язання знятися з реєстраційного обліку, третя особа – Красноармійський міський відділ Управління Державної міграційної служби України в Донецькій області задоволено частково. Виселено відповідачів з будинку, в частині зобов'язання знятися з реєстраційного обліку, відмовлено.

Детальніше з текстом постанови Верховного Суду від 04 грудня 2019 року в справі № 235/9835/15-ц (провадження № 61-8142св18) можна ознайомитися за посиланням <http://reyestr.court.gov.ua/Review/86364839>

Аналогічна позиція сформульована у постановах Верховного Суду:

1) від 16 січня 2019 року в справі № 243/7004/17-ц (провадження № 61-25371св18)

<http://reyestr.court.gov.ua/Review/79313571>

2) від 16 жовтня 2019 року в справі № 243/9627/16-ц (провадження № 61-34009св18)

<http://reyestr.court.gov.ua/Review/85110921>

3) від 23 жовтня 2019 року в справі № 766/12748/16-ц (провадження № 61-31405св18)

<http://reyestr.court.gov.ua/Review/85412476>

4) від 15 січня 2020 року в справі № 686/11782/17-ц (провадження № 61-38672св18)

<http://reyestr.court.gov.ua/Review/87144735>

2. Виселення особи, яка не є власником житлового приміщення

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

23 січня 2019 року Верховний Суд у складі колегії суддів Першої судової палати Касаційного цивільного суду розглянув у порядку спрощеного позовного провадження справу за позовом ОСОБА_2 до ОСОБА_3, ОСОБА_4, треті особи: Публічне акціонерне товариство Комерційний банк «Надра», Дніпровський районний відділ у м. Херсоні УДМС України в Херсонській області, про виселення та зняття з реєстраційного обліку, та за зустрічним позовом ОСОБА_4 та ОСОБА_3 до ОСОБА_2, третя особа - Публічне акціонерне товариство Комерційний Банк «Надра», про стягнення грошових коштів.

Суд установив, що між ОСОБА_2, з однієї сторони, та ОСОБА_3, ОСОБА_4, з іншої сторони, укладено попередній договір купівлі-продажу житлового будинку та земельної ділянки, за умовами якого ОСОБА_2 зобов'язався продати, а ОСОБА_3 та ОСОБА_4 зобов'язалися купити в рівних частинах кожний житловий будинок та земельну ділянку. Як у строк, зазначений в попередньому договорі, так і в подальшому договір купівлі-продажу будинку та земельної ділянки між сторонами не укладено.

Відповідачі на момент пред'явлення позову про їх виселення проживали у будинку, належному на праві власності позивачу.

На момент звернення до суду з позовом відповідачі сплатили забезпечувальний платіж у розмірі 26 400,00 дол. США та 9 468,00 дол. США – подальші щомісячні платежі за кредитним договором. Наведені платежі є авансом, передбаченим попереднім договором, у рахунок майбутнього договору купівлі-продажу.

За результатами розгляду Верховний Суд у складі колегії суддів Касаційного цивільного суду прийняв постанову, в якій зазначив таке.

Відповідно до частин першої та другої статті 321 ЦК України право власності є непорушним. Ніхто не може бути протиправно позбавлений цього права чи обмежений у його здійсненні. Особа може бути позбавлена права власності або обмежена у його здійсненні лише у випадках і порядку, встановлених законом.

Згідно зі статтями 317, 319 ЦК України власникові належать права володіння, користування та розпорядження своїм майном. Цими правами власник розпоряджається на власний розсуд. Усім власникам забезпечуються рівні умови здійснення своїх прав.

Відповідно до статті 391 ЦК України власник майна має право вимагати усунення перешкод у здійсненні ним права користування та розпорядження своїм майном.

Оскільки договір купівлі-продажу між сторонами не укладено, відповідно, до покупців не перейшло право власності на предмет попереднього договору купівлі-продажу, тому ОСОБА_2, як власник будинку має право на звернення до суду з позовом про усунення перешкод у користуванні та розпорядженні його власністю шляхом виселення відповідачів, які проживають у будинку без достатніх правових підстав.

Верховний Суд зазначив, що завдатком є грошова сума або рухоме майно, що видається кредиторіві боржником у рахунок належних з нього за договором платежів, на підтвердження зобов'язання і на забезпечення його виконання (частина перша статті 570 ЦК України).

Суд установив, що між сторонами не було укладено договору купівлі-продажу, а вони лише домовились укласти такий договір у майбутньому. Тому передана позивачу грошова сума (забезпечувальний платіж) є авансом, а висновки судів першої та апеляційної інстанцій у цій частині є обґрунтованими.

Згідно за пунктом 4 попереднього договору купівлі - продажу, у разі коли договір купівлі - продажу не відбудеться з вини покупців, продавець не повертає покупцям отриману суму забезпечувального платежу та суму сплачених ними чергових платежів за кредитним договором.

Оцінюючи умову договору про неповернення суми авансу в разі неукладення договору купівлі-продажу з вини покупців, Верховний Суд врахував, що такі вимоги є несправедливими.

Відмова у поверненні суми авансу з одночасним виселенням покупців із будинку порушуватиме баланс інтересів сторін попереднього договору.

Зважаючи на наведене, висновки судів першої та апеляційної інстанцій про наявність підстав для стягнення з позивача на користь відповідачів суми авансу є обґрунтованими.

Постановою Верховного Суду від 23 січня 2019 року рішення Апеляційного суду Херсонської області від 17 травня 2016 року в частині вирішення позову ОСОБА_2 до ОСОБА_3, ОСОБА_4, треті особи: Публічне акціонерне товариство Комерційний банк «Надра», Дніпровський районний відділ у м. Херсоні УДМС України в Херсонській області, про виселення та зняття з реєстраційного обліку скасовано, в цій частині залишено в силі рішення Дніпровського районного суду м. Херсона від 27 серпня 2015 року, яким виселено відповідачів із займаного житла, оскільки договір купівлі - продажу не укладено у зв'язку з невиконанням умов попереднього договору покупцями (відповідачі), а укласти договір купівлі-продажу сторони не бажали, що свідчить про те що відповідачі проживали у спірному будинку без законних підстав, чим порушили законні права власника будинку.

Рішення Дніпровського районного суду м. Херсона від 27 серпня 2015 року та рішення Апеляційного суду Херсонської області від 17 травня 2016 року в частині вирішення зустрічного позову ОСОБА_3, ОСОБА_4 до ОСОБА_2, третя особа – Публічне акціонерне товариство Комерційний банк «Надра», якими стягнуто з позивача на користь відповідачів грошові кошти, які в подальшому мали бути зараховані як частина розрахунку за майбутнім договором купівлі-продажу будинку та земельної ділянки, залишено без змін.

Детальніше з текстом постанови Верховного Суду від 23 січня 2019 року у справі № 666/8070/14-ц (провадження 61-3934св18) можна ознайомитися за посиланням <http://www.reyestr.court.gov.ua/Review/79957929>

2.2. Придбане за рахунок кредиту житлове приміщення не є власністю позичальника, і він підлягає виселенню

07 листопада 2018 року Верховний Суд у складі колегії суддів Першої судової палати Касаційного цивільного суду розглянув у попередньому судовому засіданні у порядку письмового провадження справу за позовом про виселення.

Суди встановили, що у 2008 році між ПАТ «Державний ощадний банк України» та ОСОБА_5 укладено договір про іпотечний кредит, відповідно до умов якого позивач надав відповідачу кредит на придбання квартири за договором купівлі-продажу, сторони також уклали іпотечний договір. Предметом іпотеки є нерухоме майно, а саме трикімнатна квартира, придбана за рахунок кредиту.

Рішенням районного суду із позичальника в рахунок погашення заборгованості за кредитним договором стягнуто заборгованість та звернуто стягнення на предмет іпотеки.

Працівники банку склали акт, відповідно до якого у вказаній квартирі зареєстрована та проживає відповідач у справі, банк направив письмову вимогу щодо звільнення житлового приміщення (квартири), проте вимогу про звільнення

житлового приміщення в добровільному порядку відповідач виконати відмовилась.

За результатами розгляду Верховний Суд у складі колегії суддів Касаційного цивільного суду прийняв постанову, в якій зазначив таке.

Відповідно до частини другої статті 40 Закону України «Про іпотеку» та частини третьої статті 109 ЖК Української РСР після прийняття рішення про звернення стягнення на передані в іпотеку жилий будинок чи жиле приміщення шляхом позасудового врегулювання на підставі договору всі мешканці зобов'язані на письмову вимогу іпотекодержателя або нового власника добровільно звільнити жилий будинок чи жиле приміщення протягом одного місяця з дня отримання цієї вимоги. Якщо мешканці не звільняють жилий будинок або жиле приміщення у встановлений або інший погоджений сторонами строк добровільно, їх примусове виселення здійснюється на підставі рішення суду.

Установивши, що відповідач після виконання ПАТ «Державний ощадний банк України» вимог ЖК Української РСР та Закону України «Про іпотеку» щодо письмового повідомлення про виселення із квартири добровільно не звільняє займане нею житло, суд першої інстанції, з яким погодився й суд апеляційної інстанції, дійшов правильного висновку про наявність підстав для виселення відповідача.

Твердження заявника про те, що відповідач не може бути виселеною із квартири без надання їй іншого житлового приміщення, є безпідставними, оскільки вона у 2008 році на підставі договору купівлі-продажу відчужила квартиру ОСОБА_5 за кошти, які остання отримала у кредит від ПАТ «Державний ощадний банк України», а отже, відповідач не є власником квартири і підлягає виселенню.

Постановою Верховного Суду від 07 листопада 2018 року рішення Дарницького районного суду м. Києва від 17 травня 2016 року та ухвалу Апеляційного суду міста Києва від 12 жовтня 2016 року залишено без змін.

Детальніше з текстом постанови Верховного Суду від 07 листопада 2018 року у справі № 753/21561/15 (провадження № 61-16164св18) можна ознайомитися за посиланням <http://www.reyestr.court.gov.ua/Review/77764240>

Аналогічна позиція сформульована у постанові Верховного Суду від 21 серпня 2019 року у справі № 369/6123/16-ц (провадження № 61-17679св18) <http://www.reyestr.court.gov.ua/Review/84274191>

2.3. Способом захисту права власника житлового приміщення від неправомірних дій наймача є пред'явлення негаторного позову, який за правовою природою є позовом про виселення наймача

31 жовтня 2018 року Верховний Суд у складі колегії суддів Першої судової палати Касаційного цивільного суду розглянув у порядку спрощеного позовного провадження справу за позовом про виселення.

Суди встановили, що рішенням Київської міської ради народних депутатів в 1995 році будинок передано у повне господарське відання АТ ХК «Київміськбуд», цим же рішенням визнано статус будинку – гуртожиток. У 1996 році гуртожиток

передано на баланс ЖУ «Південне» ДП «Екос» АТ ХК «Київміськбуд». Відповідно до договору від 05 січня 2012 року про надання доступу до житлового приміщення, укладеного між ЖУ «Південне» ДП «Екос» АТ ХК «Київміськбуд» та відповідачем, підприємство надало йому доступ до житлового приміщення – кімнати терміном дії договору із 01 січня 2012 року до 31 грудня 2012 року.

Відповідно до договору від 05 січня 2012 року про відшкодування вартості комунальних послуг на приміщення, що здані в оренду, та послуг з утримання будинку, укладеного між ЖУ «Південне» ДП «Екос» АТ ХК «Київміськбуд» та відповідачем, останній відшкодовує АТ ХК «Київміськбуд» вартість комунальних послуг та послуг із утримання будинку та прибудинкової території за житлове приміщення, що передане відповідачу у користування, а саме кімнату відповідно до договору із терміном дії з 01 січня 2012 року до 31 грудня 2012 року без права його пролонгації.

КП «Керуюча компанія з обслуговування житлового фонду Голосіївського району м. Києва» просило виселити відповідача з житлового приміщення у комунальній квартирі.

Рішенням апеляційного суду рішення районного суду скасовано та ухвалено нове рішення, яким позов задоволено, виселено відповідача із кімнати у комунальній квартирі. Рішення мотивоване тим, що термін договору, на підставі якого відповідача вселено у спірне житло, закінчився 31 грудня 2012 року, а договір не передбачав права на пролонгацію.

За результатами розгляду Верховний Суд у складі колегії суддів Касаційного цивільного суду прийняв постанову, в якій зазначив таке.

Статтею 764 ЦК України встановлено, що якщо наймач продовжує користуватися майном після закінчення строку договору найму, то за відсутності заперечень наймодавця протягом одного місяця договір вважається поновленим на строк, який був раніше встановлений договором.

Отже, висновок апеляційного суду про наявність підстав для виселення відповідача, а саме закінчення строку договору найму, є помилковим, оскільки зроблений судом без урахування наведених норм закону та встановлених у справі обставин, а саме, що відповідач після закінчення строку дії договору та відсутності заперечень позивача продовжував проживати у кімнаті гуртожитку та сплачувати рахунки за надані послуги, а отже, договір є продовженим на той самий термін.

Також, відмовляючи у задоволенні позову, суд першої інстанції не надав правової оцінки щодо можливості застосування статей 387, 391 ЦК України до спірних правовідносин, на які посилався позивач.

Предметом віндикаційного позову є вимога власника, який не є фактичним володільцем індивідуально-визначеного майна, до особи, яка незаконно фактично володіє цим майном, про повернення його з чужого незаконного володіння.

Негаторний позов – це позов власника, який є фактичним володільцем майна, до будь-якої особи про усунення перешкод, які ця особа створює у користуванні чи розпорядженні відповідним майном. Позивач за негаторним позовом вправі вимагати усунути існуючі перешкоди чи зобов'язати відповідача утриматися від

вчинення дій, що можуть призвести до виникнення таких перешкод. Такий спосіб захисту спрямований на усунення порушень прав власника, які не пов'язані з позбавленням його володіння майном.

Одна з особливостей найму житла полягає, зокрема, у тому, що наймач має право тимчасового володіння (*detentio*) ним. Право володіння (*possessio*) житлом залишається в його власника, який не втрачає це право навіть тоді, коли інша особа використовує таке майно.

У статті 387 ЦК України (право власника на витребовування майна із чужого незаконного володіння) закріплено право власника на захист порушеного права власності шляхом пред'явлення віндикаційного позову.

Отже, положення статті 387 ЦК України не підлягають застосуванню до вимог власника житлового приміщення про виселення наймача у зв'язку із закінченням строку дії договору найму.

Постановою Верховного Суду від 31 жовтня 2018 року рішення Голосіївського районного суду м. Києва від 22 березня 2017 року і рішення Апеляційного суду міста Києва від 08 серпня 2017 року скасовано та ухвалено нове рішення, яким Комунальному підприємству «Керуюча компанія з обслуговування житлового фонду Голосіївського району м. Києва» у виселенні ОСОБА_3 відмовлено.

Детальніше з текстом постанови Верховного Суду від 31 жовтня 2018 року у справі № 752/13845/16-ц (провадження № 61-15906св18) можна ознайомитися за посиланням <http://www.reyestr.court.gov.ua/Review/78011229>

2.4. Власник нерухомого майна може подати позов про усунення перешкод у здійсненні права користування та розпорядження цим майном упродовж усього часу тривання відповідного правопорушення

27 березня 2019 року Верховний Суд у складі колегії суддів Другої судової палати Касаційного цивільного суду розглянув справу за позовом про виселення та за зустрічним позовом, про визнання права користування квартирою.

Суди встановили, що у 1998 році на підставі ордеру на сім'ю із чотирьох чоловік була надана кімната у гуртожитку.

Рішенням виконавчого комітету міської ради у 2009 році гуртожитку надано статус житлового будинку. Після надання гуртожитку статусу житлового будинку ордер на квартиру не видавався, відповідачі за первісним позовом правовстановлювальних документів на право користування чи розпорядження цією квартирою не мали.

Єдиною правовою підставою для заселення у житлове приміщення, що перебуває у комунальній власності, є ордер на вселення.

Суди попередніх інстанцій дійшли висновку про те, що оскільки ордер на квартиру відповідачам за первісним позовом не видавався, після надання гуртожитку статусу житлового будинку правовстановлювальних документів на право користування чи розпорядження цією квартирою вони не мали, тому

відповідачі займають спірну квартиру без правових підстав і підлягають виселенню.

Разом із тим апеляційний суд відмовив у позові про виселення відповідачів із спірного житлового приміщення за спливом позовної давності.

За результатами розгляду Верховний Суд у складі колегії суддів Касаційного цивільного суду прийняв постанову, в якій зазначив таке.

Відповідно до статті 256 ЦК України позовна давність – це строк, у межах якого особа може звернутися до суду з вимогою про захист свого цивільного права або інтересу.

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

Виселення особи з житла без надання іншого житлового приміщення можливе за умов, що таке втручання у право особи на повагу до житла передбачене законом, переслідує легітимну мету, визначену у пункті 2 статті 8 Конвенції про захист прав людини і основоположних свобод, та є необхідним у демократичному суспільстві. Відповідність останньому критерію визначається з урахуванням того, чи існує нагальна суспільна необхідність для застосування такого обмеження права на повагу до житла та чи буде втручання у це право пропорційним переслідуваній легітимній меті.

Помилковими є висновки апеляційного суду про можливість застосування позовної давності до зазначених правовідносин та відмову у позові з цих підстав.

Постановою Верховного Суду від 27 березня 2019 року постанову Апеляційного суду Житомирської області від 14 березня 2018 року в частині позову будинкоуправління № 3 Житомирської КЕЧ району до ОСОБА_1, ОСОБА_2 про виселення скасовано, справу в цій частині передано на новий розгляд до суду апеляційної інстанції.

Відступлення від правового висновку Верховного Суду України, викладеного в постанові від 27 січня 2016 року у справі № 6-2913цс15 щодо застосування статей 319, 391 ЦК України щодо кваліфікації позову про виселення (звільнення приміщення) як негаторного та застосування до позовної вимоги про виселення із службового житла наслідків спливу позовної давності.

З текстом постанови Верховного Суду України від 21 січня 2016 року, справа № 62913цс16, можна ознайомитись за посиланням <http://www.reyestr.court.gov.ua/Review/55343351>

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

З текстом постанови Великої Палати Верховного Суду від 04 липня 2018 року у справі № 653/1096/16-ц (провадження № 14-181цс18) можна ознайомитися за посиланням <http://www.reyestr.court.gov.ua/Review/75296538>

Детальніше з текстом постанови Верховного Суду від 27 березня 2019 року, справа № 295/15305/15-ц (провадження № 61-30454св18) можна ознайомитися за посилання <http://www.reyestr.court.gov.ua/Review/80919012>

Аналогічна позиція сформульована у постанові Верховного Суду від 26 червня 2019 року у справі № 739/1644/16-ц (провадження № 61-12134св18) <http://www.reyestr.court.gov.ua/Review/82968018>

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

15 серпня 2018 року Верховний Суд у складі колегії суддів Другої судової палати Касаційного цивільного суду розглянув у порядку письмового провадження справу за позовом про усунення перешкод у користуванні будинком.

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

Рішенням районного суду в задоволенні позову відмовлено, оскільки бажання позивача продати будинок батькові не є правовою підставою для виселення відповідача (брата) у судовому порядку.

Рішенням апеляційного суду рішення районного суду скасовано, ухвалено нове рішення, яким позов задоволено. Зобов'язано відповідача усунути перешкоди в користуванні майном позивача шляхом виселення з житлового будинку. 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, з чим погодився й Верховний Суд.

Згідно зі статтею 391 ЦК України власник майна має право вимагати усунення перешкод у здійсненні ним права користування та розпоряджання своїм майном.

Право членів сім'ї власника будинку користуватись цим 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 користування жилим приміщенням у членів його сім'ї.

Постановою Верховного Суду від 15 серпня 2018 року рішення Апеляційного суду Тернопільської області від 09 лютого 2017 року залишено без змін.

Підтверджена правова позиція викладена в постанові Верховного Суду України від 05 листопада 2014 року у справі № 6-158цс14, можна ознайомитися за посиланням <http://www.reyestr.court.gov.ua/Review/41384772>

Детальніше з текстом постанови Верховного Суду від 15 серпня 2018 року у справі № 595/1271/16-ц (провадження № 61-18966св18) можна ознайомитися за посиланням <http://www.reyestr.court.gov.ua/Review/75970043>

Аналогічна позиція сформульована у постановах Верховного Суду:

- 1) від 27 березня 2019 року у справі № 465/8613/13-ц (провадження № 61-16222св18)
<http://www.reyestr.court.gov.ua/Review/80854542>
- 2) від 17 липня 2019 року у справі № 320/13248/14-ц (провадження № 61-23388св18)
<http://www.reyestr.court.gov.ua/Review/83387707>
- 3) від 23 вересня 2019 року у справі № 329/398/18 (провадження № 61-6362св19)
<http://www.reyestr.court.gov.ua/Review/84512323>

2.6. Спадкоємець, який в установленому законом порядку прийняв спадщину, може захищати свої порушені права володіння та користування спадковим майном відповідно до глави 29 ЦК України

10 липня 2019 року Верховний Суд у складі колегії суддів Першої судової палати Касаційного цивільного суду розглянув у порядку спрощеного позовного провадження справу за позовом про позбавлення права власності на квартиру, визнання права власності на квартиру, витребування квартири з чужого незаконного володіння, усунення перешкод у користуванні квартирою шляхом виселення без надання іншого житла та зняття з реєстрації.

За результатами розгляду Верховний Суд у складі колегії суддів Касаційного цивільного суду прийняв постанову, в якій зазначив таке.

Згідно зі статтею 330 ЦК України, якщо майно відчужене особою, яка не мала на це права, добросовісний набувач набуває право власності на нього, якщо відповідно до статті 388 цього Кодексу майно не може бути витребуване у нього.

Статтею 387 ЦК України визначено, що власник має право витребувати своє майно від особи, яка незаконно, без відповідної правової підстави заволоділа ним.

Рішенням Дніпровського районного суду м. Києва від 09 квітня 2010 року визнано недійсною довіреність на представництво інтересів від імені спадкодавця, визнано недійсним заповіт на користь довіреної особи, визнано недійсними договори купівлі-продажу квартири.

Також суди попередніх інстанцій встановили, що після смерті дружини позивача відкрилася спадщина на належне їй майно, яке успадкував чоловік спадкодавця одноосібно, оскільки інші спадкоємці відмовилися від прийняття спадщини. Отже, позивач, звернувшись до нотаріальної контори із заявою про прийняття спадщини, став власником квартири, тому має право володіти та користуватися цим майном. Відсутність реєстрації права власності на зазначену квартиру зумовлює обмеження у праві розпорядження нею.

Частиною першою статті 1297 ЦК України передбачено, що спадкоємець, який прийняв спадщину, у складі якої є нерухоме майно, зобов'язаний звернутися до нотаріуса за видачею йому свідоцтва про право на спадщину на нерухоме майно.

Однак відсутність свідоцтва про право на спадщину не позбавляє спадкоємця права на спадщину (частина третя статті 1296 ЦК).

Колегія суддів вважає, що апеляційний суд правильно застосував положення статті 388 ЦК України про витребування майна від добросовісного

набувача шляхом подання віндикаційного позову з підстав, передбачених пунктом 3 частини першої статті 388 ЦК, оскільки позивач успадкував право пред'явлення вимоги до відповідача про витребування майна з чужого незаконного володіння, усунення перешкод у користуванні, виселення та зняття з реєстрації з огляду на судові рішення, яким встановлено, що спірна квартира вибула з володіння спадкодавця поза її волею.

Постановою Верховного Суду від 10 липня 2019 року рішення Апеляційного суду м. Києва від 23 листопада 2016 року залишено без змін.

Підтверджена правова позиція, викладена в постанові Верховного Суду України від 06 липня 2016 року у справі № 6-3095цс15, можна ознайомитись за посиланням <http://www.reyestr.court.gov.ua/Review/58986663>

Детальніше з текстом постанови Верховного Суду від 10 липня 2019 року у справі № 755/8062/13-ц (провадження № 61-8403св18) можна ознайомитися за посиланням <http://www.reyestr.court.gov.ua/Review/83056294>

3. Виселення з гуртожитку без надання іншого житлового приміщення

3.1. Проживання у спірній кімнаті гуртожитку без відповідного на це дозволу є підставою для виселення

05 липня 2018 року Верховний Суд у складі колегії суддів Першої судової палати Касаційного цивільного суду розглянув у попередньому судовому засіданні у порядку письмового провадження справу за позовом про виселення, без надання іншого жилого приміщення.

Закріплені в статтях 125 та 124 ЖК УРСР гарантії не можуть бути застосовані при вирішенні спору про виселення із 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 – проживали 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.

Ухвалюючи рішення про задоволення позову, суд першої інстанції, з яким погодився і апеляційний суд, виходив із того, що відповідачі є членами сім'ї особи, на яку виділялась кімната у користування на період роботи та яку після звільнення знято з реєстраційного обліку у спірній кімнаті, відповідачі не зареєстровані у гуртожитку і самостійного права на проживання в ньому не набули, а отже, підлягають виселенню.

Постановою Верховного Суду від 05 липня 2018 року рішення Ленінського районного суду м. Миколаєва від 31 серпня 2016 року та ухвалу Апеляційного суду Миколаївської області від 17 жовтня 2016 року залишено без змін.

Детальніше з текстом постанови Верховного Суду від 05 липня 2018 року у справі № 489/7095/15-ц (провадження № 61-11076св18) можна ознайомитися за посиланням <http://www.reyestr.court.gov.ua/Review/75319711>

3.2. 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)

26 червня 2019 року Верховний Суд у складі колегії суддів Першої судової палати Касаційного цивільного суду розглянув у порядку спрощеного позовного провадження справу за позовом про усунення перешкод у користуванні та розпорядженні майном шляхом виселення без надання іншого житла, стягнення заборгованості з оплати за користування кімнатою та за зустрічним позовом про визнання свідоцтва про право власності частково недійсним та скасування його державної реєстрації, визнання права користування житловим приміщенням.

Суди встановили, що рішенням виконавчого комітету Кіровоградської міської ради народних депутатів у 1979 році затверджено акт Державної комісії на введення в дію гуртожитку, в який на підставі ордера вселилась як робітниця тресту «Кіровоградбуд» та зареєструвала своє місце проживання відповідач. У 1997 році дочірнє підприємство «Житлово-експлуатаційна контора» ВАТ «Кіровоградбуд» продало спірний гуртожиток ТОВ «Славія». У 2002 році ТОВ «Славія» за договором купівлі - продажу продало спірний об'єкт нерухомості ПП «Вагран».

Після звільнення у 1992 році з роботи на підставі пункту 1 статті 40 КЗпП України (скорочення чисельності штату працівників) відповідач за первісним позовом залишилась проживати у спірній кімнаті гуртожитку, власником якого на той час був Державний будівельно-монтажний трест «Кіровоградбуд».

За результатами розгляду Верховний Суд у складі колегії суддів Касаційного цивільного суду прийняв постанову, в якій зазначив таке.

Відповідно до статті 122 ЖК УРСР єдиною підставою для вселення у надане службове жиле приміщення є спеціальний ордер, який видає виконавчий комітет районної, міської, районної в місті Ради народних депутатів на підставі рішення про надання службового жилого приміщення.

Громадяни можуть бути виселені з жилого приміщення без надання іншого жилого приміщення на підставах, передбачених статтею 116 ЖК УРСР.

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).

Такий договір між сторонами не укладено.

Верховний Суд погодився з висновком апеляційного суду, що відповідач вселилася у спірну кімнату гуртожитку на підставі ордера, який не визнано недійсним, зареєструвалася, 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 задоволенню не підлягає.

Однак апеляційний суд не взяв до уваги той факт, що підприємство, пред'явивши вимоги про стягнення з відповідача заборгованості з оплати за користування кімнатою, неодноразово пропонувало їй укласти договір оренди, проте вона до цього часу не виявила бажання укласти такий договір.

Постановою Верховного Суду від 26 червня 2019 року рішення Апеляційного суду Кіровоградської області від 24 січня 2017 року в частині вирішення позовних вимог приватного підприємства «Вагран» до ОСОБА_1 про усунення перешкод у користуванні та розпорядженні майном шляхом виселення без надання іншого житла залишено без змін, а в частині вирішення позовних вимог приватного підприємства «Вагран» до ОСОБА_1 про стягнення заборгованості з оплати за користування кімнатою – скасовано, справу в цій частині передано на новий розгляд до суду апеляційної інстанції.

Відповідні правові висновки були викладені у постановках Верховного Суду України від 18 травня 2016 року, справа № 6-2535цс15, можна ознайомитись за посиланням <http://www.reyestr.court.gov.ua/Review/58160838> від 15 травня 2017 року, справа № 6-1367цс16 <http://www.reyestr.court.gov.ua/Review/66867545>

Детальніше з текстом постанови Верховного Суду від 26 червня 2019 року у справі № 404/6748/15-ц (провадження № 61-17486св18) можна ознайомитися за посиланням <http://www.reyestr.court.gov.ua/Review/82797808>

Аналогічна позиція сформульована у постанові Верховного Суду від 22 травня 2019 року у справі № 128/4336/15-ц (провадження № 61-9023св18) <http://www.reyestr.court.gov.ua/Review/82420176>

3.3. Надання статусу будівлі (гуртожитку) такої, що перебуває в аварійному стані, може бути лише на підставі рішення виконавчого органу місцевої ради, яке затверджене сесією ради

04 грудня 2019 року Верховний Суд у складі колегії суддів Першої судової палати Касаційного цивільного суду розглянув у порядку спрощеного позовного провадження справу за позовом про виселення відповідачів із житлового приміщення з наданням іншого житлового приміщення.

Суди встановили, що ПрАТ «Трест «Київміськбуд-2» є власником гуртожитку побудованого у 1953 році, що підтверджується свідоцтвом про право власності.

Відповідно до акта огляду, проведеного ПрАТ «Трест «Київміськбуд-2» у 2017 році, приміщення гуртожитку мало значні пошкодження.

Пошкодження технічного стану будинку, технічного стану конструкцій та інженерно-геологічних умов в основі фундаментів гуртожитку зафіксовані у висновках, науково-технічних звітах та актах.

За два місяці до виведення будівлі з експлуатації всіх мешканців гуртожитку, в тому числі відповідачів, листами повідомлено про реконструкцію гуртожитку та відключення від зовнішніх мереж електропостачання, газопостачання, теплопостачання, водопостачання, водовідведення, виведення з експлуатації та запропоновано переселитися в інший гуртожиток.

На запропоноване переселення відповідачі не погодились, про що позивача було повідомлено листом.

Також встановлено, що позивач повідомив листом Київську міську раду та Київську міську державну адміністрацію про визнання жилого будинку таким, що не відповідає санітарним та технічним вимогам і є непридатним для проживання (нежилим). Департамент будівництва та житлового забезпечення виконавчого органу Київської міської ради (Київської міської державної адміністрації) листом повідомив, що позивач як власник будівлі самостійно приймає рішення щодо придатності такої будівлі до нормальної експлуатації.

За результатами розгляду Верховний Суд у складі колегії суддів Касаційного цивільного суду прийняв постанову, в якій зазначив таке.

Відповідно до статей 19, 20, 25, 26 Закону України «Про забезпечення реалізації житлових прав мешканців гуртожитків» переселення чи відселення громадян з гуртожитків допускається лише у разі визнання гуртожитку таким, що перебуває в аварійному стані або у стані, непридатному для проживання людей.

Єдиною належною та допустимою підставою віднесення зазначеного будинку до такого, що перебуває в аварійному стані, може бути рішення виконавчого органу відповідної місцевої ради, прийнятого на підставі обстеження в установленому законодавством порядку стану гуртожитку (цілісного майнового комплексу чи його відокремленої частини), з наступним затвердженням сесією цієї ради.

Позивач не надав і суди під час розгляду справи не встановили існування відповідного рішення про визнання гуртожитку таким, що перебуває в аварійному стані або в стані, непридатному для проживання людей.

Особливі гарантії забезпечення та реалізації прав мешканців гуртожитків підлягають реалізації з дотриманням Закону України «Про забезпечення реалізації житлових прав мешканців гуртожитків», що є спеціальним під час визначення належного правового регулювання таких відносин. Одночасно Верховним Судом врахував, що такі спеціальні норми не суперечать загальним правилам житлового законодавства у разі визнання гуртожитку таким, що перебуває в аварійному стані.

У зазначеній справі виселення відповідачів відбулось із порушенням вимог та обмежень, встановлених статтями 19, 20 Закону України «Про забезпечення реалізації житлових прав мешканців гуртожитків» та статтею 132 ЖК УРСР.

Таким чином, визнання жилого будинку (гуртожитку) таким, що не відповідає санітарним та технічним вимогам і є непридатним для проживання (нежилим), і відповідь на звернення Департаменту будівництва та житлового забезпечення виконавчого органу Київської міської ради (Київської міської державної адміністрації), відповідно до якої повідомлено, що позивач як власник будівлі самостійно приймає рішення щодо придатності такої будівлі до нормальної експлуатації, не є допустимим доказом визнання приміщення гуртожитку непридатним для проживання чи аварійним, що могло би бути підставою для виселення відповідачів з наданням іншого житлового приміщення з укладенням нового договору найму, видачі ордера на інше житлове приміщення на постійній основі.

Постановою Верховного Суду від 04 грудня 2019 року рішення Солом'янського районного суду міста Києва від 14 травня 2019 року та постанову Київського апеляційного суду від 25 вересня 2019 року скасовано, ухвалено нове рішення. У задоволенні позову Приватного акціонерного товариства «Трест «Київміськбуд-2» відмовлено повністю.

Детальніше з текстом постанови Верховного Суду від 04 грудня 2019 року у справі № 760/6275/19 (провадження № 61-18989св19) можна ознайомитися за посиланням <http://reyestr.court.gov.ua/Review/86173771>

3.4. Припинення трудового договору з працівником не є підставою для виселення його та членів сім'ї з гуртожитку без надання іншого житлового приміщення

25 лютого 2020 року Верховний Суд у складі колегії суддів Третьої судової палати Касаційного цивільного суду розглянув у попередньому судовому засіданні у порядку письмового провадження справу за позовом Квартирно-експлуатаційного відділу (далі –КЕВ) міста Вінниці до ОСОБА_1, ОСОБА_2, ОСОБА_3, третя особа – Служба у справах дітей Вінницької міської ради, про виселення без надання іншого житла.

Судами встановлено, що відповідачу як працівнику Збройних Сил України видано ордер на кімнату на склад сім'ї, яка складається з трьох осіб.

Згідно з наказом від 12 грудня 2016 року відповідача звільнено з посади юрисконсульта управління КЕВ міста Вінниці на підставі пункту 1 частини першої статті 36 КЗпП за угодою сторін.

Звертаючись до суду з позовом, КЕВ міста Вінниці як на підставу своїх позовних вимог вказував, що відповідач підлягає виселенню з гуртожитку з усіма членами сім'ї, які проживають з ним на підставі пункту 5.8 Інструкції № 737, оскільки стаж його роботи становить 3 роки 4 місяці.

Проте, відповідно до копії трудової книжки відповідач у період з 01 серпня 1990 року по 13 серпня 2013 року проходив військову службу у Збройних Силах СРСР та Збройних Силах України; з 24 вересня 2013 року по 12 грудня 2016 року працював на посаді юрисконсульта управління КЕВ міста Вінниці.

Крім того, згідно з наказом командира військової частини вислуга років у Збройних Силах України підполковника (відповідача) становить 24 роки 4 місяці.

Постановою апеляційного суду рішення міськрайонного суду залишено без змін. Врахувавши вислугу років/стаж роботи підполковника (відповідача), який у Збройних Силах України складає в загальному майже 26 років (а 3 роки 4 місяці це лише стаж роботи за останнім місцем роботи) та врахувавши висновок Виконавчого комітету Вінницької міської ради, яким визнано недоцільним виселення дитини відповідача суди дійшли вірного висновку відмовивши у позові.

Відповідно до частини першої статті 109 ЖК Української РСР виселення із займаного жилого приміщення допускається з підстав, установлених законом.

Підсумовуючи висновки про принципи застосування статті 8 Конвенції про захист прав і основоположних свобод та статті 1 Першого протоколу до Конвенції, викладені у рішеннях Європейського Суду з прав людини, виселення особи з житла без надання іншого житлового приміщення можливе за умов, що таке втручання у право особи на повагу до приватного життя та права на житло, передбачене законом, переслідує легітимну мету, визначену пунктом 2 статті 8 Конвенції, та є необхідним у демократичному суспільстві.

Ураховуючи викладене, Касаційний цивільний суд зазначив, що виселення відповідача та членів його сім'ї без надання іншого жилого приміщення не відповідатиме статті 47 Конституції України та статті 8 Конвенції про захист прав людини і основоположних свобод, оскільки втрата житла є найбільш крайньою формою втручання у право на повагу до житла.

Постановою Верховного Суду від 25 лютого 2020 року рішення Вінницького міського суду Вінницької області від 19 грудня 2017 року та постанову Апеляційного суду Вінницької області від 04 травня 2018 року залишено без змін.

Детальніше з текстом постанови Верховного Суду від 25 лютого 2020 року у справі № 127/2709/17 (провадження № 61-36641св18) можна ознайомитися за посиланням <http://reyestr.court.gov.ua/Review/87888121>

4. Відмова у виселенні

4.1. Втрата статусу члена сім'ї не є підставою незастосування статті 125 ЖК УРСР

28 березня 2018 року Верховний Суд у складі колегії суддів Другої судової палати Касаційного цивільного суду розглянув у письмовому провадженні справу за позовом про виселення особи з кімнати у гуртожитку без надання іншого житлового приміщення.

Спир, що виник між сторонами, стосується виселення зі службового житла (кімнати у гуртожитку наданої сім'ї військовослужбовця) колишньої дружини військовослужбовця, яка після розірвання шлюбу продовжує проживати у цьому гуртожитку разом з малолітньою дитиною. Вселені до кімнати в гуртожитку на

підставі спеціального ордеру, постійно проживають і зареєстровані там, не мають іншого житла.

За результатами розгляду Верховний Суд у складі колегії суддів Касаційного цивільного суду прийняв постанову, в якій зазначив таке.

У частині третій статті 47 Конституції України проголошено, зокрема, що ніхто не може бути примусово позбавлений житла інакше як на підставі закону за рішенням суду.

Що стосується виселення зі службового житла без надання іншого житлового приміщення, та відповідно до статті 124 Житлового кодексу Української РСР від 30 червня 1983 року робітники і службовці, що припинили трудові відносини з підприємством, установою, організацією, підлягають виселенню зі службового жилого приміщення з усіма особами, які з ними проживають, без надання іншого жилого приміщення.

Однак стаття 125 ЖК визначає перелік осіб, які не можуть бути виселені зі службового житла у випадках, передбачених статтею 124 цього кодексу, без надання іншого жилого приміщення. Зокрема, не може бути виселено самотніх осіб з неповнолітніми дітьми, які проживають разом з ними (абзац сьомий статті 125 ЖК).

Згідно зі статтею 125 ЖК відповідач вважається самотньою особою, яка проживає разом з малолітньою дитиною, та не підлягає виселенню зі службового житла без надання їй іншого житлового приміщення.

Верховний Суд погоджується з рішеннями судів першої й апеляційної інстанцій, якими у задоволенні позову відмовлено.

Наявність у командування квартирно-експлуатаційного відділу права звернутися до суду з позовом про виселення зі службового приміщення колишнього члена сім'ї військовослужбовця, який проживає у ньому після розірвання шлюбу, не спростовує положень статті 125 ЖК, що визначає перелік осіб, яких не можна виселити із службових житлових приміщень без надання іншого житлового приміщення.

Постановою Верховного Суду від 28 березня 2018 року рішення Білоцерківського міськрайонного суду від 23 червня 2016 року та ухвалу Апеляційного суду Київської області від 19 жовтня 2016 року залишено без змін. Відповідно, касаційну скаргу квартирно-експлуатаційного відділу м. Біла Церква залишено без задоволення.

Детальніше з текстом постанови Верховного Суду від 28 березня 2018 року у справі № 357/3258/16-ц (провадження № 61-575св17) можна ознайомитися за посиланням <http://www.reyestr.court.gov.ua/Review/73124786>

Аналогічна позиція сформульована у постановах Верховного Суду:

1) від 26 червня 2018 року у справі № 493/1942/15-ц (провадження № 61-4203св18) <http://www.reyestr.court.gov.ua/Review/75042401>

2) від 19 червня 2019 року у справі № 753/10291/16-ц (провадження № 61-19311св18) <http://www.reyestr.court.gov.ua/Review/82635851>

4.2. Наявність реєстрації у квартирі осіб та малолітніх дітей, що перебувають у родинних відносинах між собою, які іншого постійного житла не мають, сплачують комунальні послуги, але вимушено винаймають інше житло, не є підставою для визнання їх такими, що втратили право користування майном, у якому вони зареєстровані

24 січня 2019 року Верховний Суд у складі колегії суддів Першої судової палати Касаційного цивільного суду розглянув у попередньому судовому засіданні у порядку письмового провадження справу за позовом особи, що діє в інтересах малолітньої дитини, про визнання відповідача разом із її неповнолітніми дітьми такими, що втратили право користування жилим приміщенням (квартирою).

Поданою до районного суду заявою про зміну предмета позову, позивач просила визнати відповідачів такими, що втратили право користування жилим приміщенням.

Суди встановили, що реєстрація місця проживання малолітніх дітей відповідача проведена згідно з вимогами чинного законодавства. Усі особи, між якими вівся спір, мають родинні стосунки між собою. На час переходу права власності від своєї бабусі, відповідач користувалась вказаним жилим приміщенням, а також деякий час користувалась та залишається зареєстрованою у житловому приміщенні після переходу права власності від бабусі до іншої онуки, тобто її право на користування спірним майном не оспорювалось. Через деякий час проживання у спірній квартирі з огляду на відсутність взаєморозуміння, виявилось неможливим. Відповідач оплачувала свою частину комунальних послуг та іншого постійного житла для себе та своїх малолітніх дітей, один з яких є інвалідом дитинства, крім тимчасового найму, не мала. Іншого житла родина не має. Проживати у м. Луганську, яка є непідконтрольною територією, за місцем реєстрації батька діти не мають можливості.

За результатами розгляду Верховний Суд у складі колегії суддів Касаційного цивільного суду прийняв постанову, в якій зазначив таке.

Виселення особи з житла без надання іншого житлового приміщення можливе за умов, що таке втручання у право особи на повагу до житла передбачене законом, переслідує легітимну мету, визначену у пункті 2 статті 8 Конвенції, та є необхідним у демократичному суспільстві. Відповідність останньому критерію визначається з урахуванням того, чи існує нагальна суспільна необхідність для застосування такого обмеження права на повагу до житла та чи буде втручання у це право пропорційним переслідуваній легітимній меті.

Навіть якщо законне право на зайняття житлового приміщення припинене, особа вправі мати можливість, щоб її виселення було оцінене судом на предмет пропорційності відповідним принципам статті 8 Конвенції.

Недопустимим в правовому суспільстві є свавільне виселення особи із житлового приміщення.

Верховний Суд погодився з висновками попередніх інстанцій, якими у задоволенні позову відмовлено, оскільки відповідач після дарування квартири

своїй бабусі залишилась проживати у цій квартирі та перебувати на реєстраційному обліку, що не заперечувала й позивач, діючи в інтересах своєї неповнолітньої дочки при укладенні на користь останньої договору дарування, яка по суті і є власницею нерухомого майна.

Постановою Верховного Суду від 24 січня 2019 року рішення Печерського районного суду м. Києва від 29 серпня 2016 року, яким у задоволенні позову відмовлено, та ухвалу Апеляційного суду міста Києва від 06 квітня 2017 року залишено без змін.

Детальніше з текстом постанови Верховного Суду від 24 січня 2019 року у справі № 757/7180/15-ц (провадження № 61-24320св18) можна ознайомитися за посиланням <http://www.reyestr.court.gov.ua/Review/79445639>

4.3. У разі укладення правочину власником майна – його відносини з контрагентом мають договірний (зобов'язальний) характер, а відповідно й перелік способів захисту його прав

05 грудня 2018 року Верховний Суд у складі колегії суддів Першої судової палати Касаційного цивільного суду розглянув у порядку спрощеного позовного провадження справу за позовом про визнання права користування житловим приміщенням та зобов'язання укласти договір найму та за зустрічним позовом ОСОБА_4 до ОСОБА_3 в якому просив не чинити йому перешкод у користуванні житловим приміщенням – квартирою, виселити останнього із квартири без надання іншого житлового приміщення та зняти його з реєстрації. Справи об'єднані в одне провадження.

Рішенням районного суду у задоволенні первісного позову відмовлено. Позовну заяву відповідача задоволено частково. Виселено позивача та зобов'язано не чинити перешкоди відповідачу у користуванні житловим приміщенням – квартирою. В іншій частині позовних вимог відмовлено. Ухвалою апеляційного суду рішення суду першої інстанції залишено без змін.

Суди обґрунтовували рішення тим, що позивач не набув права користування спірною квартирою, тобто проживає в ній без достатніх на це правових підстав, чим чинить перешкоди відповідачу, з яким укладений договір найму зазначеної квартири, на проживання в ній.

За результатами розгляду Верховний Суд у складі колегії суддів Касаційного цивільного суду прийняв постанову, в якій зазначив таке.

Відповідно до частини першої статті 109 ЖК Української РСР виселення із займаного жилого приміщення допускається з підстав, установлених законом. У частині третій статті 116 ЖК Української РСР 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 відповідного

ордера на житлове приміщення. Виселення цих осіб пов'язане з відсутністю у них будь-яких підстав для зайняття жилої площі.

З урахуванням того, що ПАТ «Укртрансгаз» – власник спірного майна, в 2016 році уклало договір з відповідачем за первісним позовом щодо користування спірною квартирою, яка за обставинами справи не є вільною, оскільки на підставі наказу ПАТ «Укртрансгаз» від 2005 року в ній зареєстрований і проживає позивач з сім'єю, а власник майна до позивача з вимогами про її звільнення не звертався, тому інтерес відповідача не підлягає захисту із застосуванням речово-правового механізму звільнення майна (виселення позивача).

Позивач, який користується квартирою з 2005 року, не порушував та не міг порушити права відповідача, які у останнього виникли на підставі договору, укладеного із ПАТ «Укртрансгаз» в 2016 році.

Серед способів захисту речових прав цивільне законодавство виокремлює, зокрема, усунення перешкод у здійсненні права користування та розпоряджання майном (стаття 391 ЦК України). Визначальним критерієм для застосування статті 391 ЦК України є наявність або відсутність в особи права володіння майном на момент звернення з позовом до суду.

Цивільне законодавство розрізняє право володіння як складову повноважень власника (частина перша статті 317 ЦК України), як різновид речових прав на чуже майно (пункт 1 частини першої статті 395 ЦК України). Зокрема, й титульне володіння виникає на договірних засадах.

Вищевикладене свідчить про те, що суди попередніх інстанцій, задовольняючи вимоги позивача за зустрічним позовом про усунення перешкод для користування квартирою та виселення, неправильно застосували норми матеріального права оскільки вони не ґрунтуються на вимогах закону, а отже, є безпідставними.

Постановою Верховного Суду від 05 грудня 2018 року касаційну скаргу ОСОБА_3 задоволено частково.

Рішення Біляївського районного суду Одеської області від 03 квітня 2017 року та ухвалу Апеляційного суду Одеської області від 26 липня 2017 року в частині задоволення позову ОСОБА_4 до ОСОБА_3, треті особи: Хлібодарська селищна рада Біляївського району Одеської області, Одеське лінійне виробниче управління магістральних газопроводів філії «Управління магістральних газопроводів «Прикарпаттрансгаз» ПАТ «Укртрансгаз», про усунення перешкод у користуванні житловим приміщенням та виселення скасовано та ухвалено в цій частині нове рішення.

У задоволенні позову ОСОБА_4 до ОСОБА_3 відмовлено.

В іншій частині рішення Біляївського районного суду Одеської області від 03 квітня 2017 року та ухвалу Апеляційного суду Одеської області від 26 липня 2017 року залишено без змін.

Детальніше з текстом постанови Верховного Суду від 05 грудня 2018 року у справі № 496/2508/16-ц (провадження № 61-20513св18) можна ознайомитися за посиланням <http://www.reyestr.court.gov.ua/Review/78978590>

4.4. Виселення громадян з жилих будинків державного і громадського житлового фонду відбувається з наданням іншого благоустроєного жилого приміщення з урахуванням вимог статей 47, 50 ЖК УРСР

05вересня 2018 року Верховний Суд у складі колегії суддів Другої судової палати Касаційного цивільного суду розглянув у порядку письмового провадження справу за позовом Подільської районної в місті Києві державної адміністрації про виселення.

Рішенням Апеляційного суду м. Києва від 12 квітня 2017 року заочне рішення Подільського районного суду міста Києва від 14 листопада 2016 року, яким позов про виселення було задоволено, скасовано та ухвалено нове рішення про відмову у задоволенні позову.

Суди встановили, що будинок, у якому проживають відповідачі, розпорядженням районної адміністрації визнано непридатним для проживання і аварійним, зареєстровані в квартирі особи перебувають на квартирному обліку. У квартирі, яку позивач пропонував надати відповідачам для проживання, житлова площа на кожного члена сім'ї становитиме п'ять квадратних метрів. Крім того, будинок підлягає знесенню.

Згідно зі статтею 110 ЖК УРСР громадяни виселяються з жилих будинків державного і громадського житлового фонду з наданням іншого благоустроєного жилого приміщення, якщо будинок (жиле приміщення) загрожує обвалом.

Відповідно до статті 113 ЖК УРСР надаване громадянам у зв'язку з виселенням інше благоустроєне жиле приміщення повинно знаходитись у межах цього населеного пункту і відповідати вимогам статті 50 цього Кодексу. Громадянам, які займали окрему квартиру, повинно бути надано окрему квартиру. Якщо наймач займав більш як одну кімнату, йому надається жиле приміщення, що складається з того ж числа кімнат. За розміром жиле приміщення має бути не меншим за те, яке займав наймач, однак у межах норми жилої площі. Якщо наймач або член сім'ї, що проживає разом з ним, має право на додаткову жилу площу і фактично користується нею, жиле приміщення надається з урахуванням норми додаткової жилої площі. У разі виселення з жилого приміщення, меншого за розміром, ніж це передбачено для надання жилого приміщення в цьому населеному пункті, виселюваному надається жиле приміщення відповідно до встановленого розміру.

Постановою Верховного Суду від 05вересня 2018 року рішення Апеляційного суду м. Києва від 12 квітня 2017 року залишено без змін, оскільки житлове приміщення, яке позивач пропонував надати відповідачам у зв'язку із виселенням з аварійного будинку, не відповідає вимогам закону.

Детальніше з текстом постанови Верховного Суду від 05вересня 2018 року у справі № 758/6045/16-ц (провадження № 61-10988св18) можна ознайомитися за посиланням <http://www.reyestr.court.gov.ua/Review/76746101>

4.5. Право користування раніше зареєстрованих осіб, які проживають у придбаному новим власником майні, обмежує його право на користування цим майном

05 червня 2019 року Верховний Суд у складі колегії суддів Першої судової палати Касаційного цивільного суду розглянув у порядку спрощеного позовного провадження справу за позовом ОСОБА_1 про усунення перешкод в користуванні та розпорядженні власністю шляхом зняття з реєстрації та виселення із квартири.

Суд встановив, що позивач придбав на прилюдних торгах квартиру, яка належала відповідачу на підставі договору дарування. На час розгляду справи в спірній квартирі зареєстрований позивач та відповідачі, які в ній проживають. Згідно з договором іпотеки відповідач передав належну йому квартиру в рахунок забезпечення виконання умов кредитного договору, що був укладений між ним та кредитною спілкою «Полтава і полтавці». Спірна квартира придбана у процедурі реалізації предмета іпотеки державним виконавцем при примусовому виконанні зведеного виконавчого провадження.

Згідно зі статтею 109 ЖК УРСР у редакції від 11 вересня 2011 року, виселення із займаного жилого приміщення допускається з підстав, установлених законом. Виселення проводиться добровільно або в судовому порядку.

Громадянам, яких виселяють із жилих приміщень, одночасно надається інше постійне жиле 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 жиле приміщення, що надається особі, яку виселяють, повинно бути зазначено в рішенні суду.

Кредитор при наданні згоди на реалізацію предмета іпотеки мав виконати вимоги частини другої статті 109 ЖК Української РСР, оскільки вона містила заборону виселення осіб без надання іншого житлового приміщення.

Державний виконавець, здійснюючи реалізацію предмета іпотеки, повинен зазначати про обтяження нерухомого майна у вигляді зареєстрованого місця проживання у ній осіб. Тобто новий власник при добросовісній реалізації нерухомого майна мав знати про наявність прав відповідачів на користування квартирою.

При цьому новий власник має право на звернення з вимогами про відшкодування шкоди до продавця, якщо той неналежним чином виконав свої зобов'язання про повне інформування покупця квартири про її обтяження.

Вирішуючи спір у цій справі, суди попередніх інстанцій виходили із того, що до спірних правовідносин підлягають застосуванню положення статей 319, 383, 391 ЦК України, а положення статті 109 ЖК Української РСР не застосовуються.

Постановою Верховного Суду від 05 червня 2019 року рішення Київського районного суду м. Полтави від 29 травня 2018 року та постанову Апеляційного суду Полтавської області від 18 вересня 2018 року скасовано. У задоволенні позовних вимог про усунення перешкод в користуванні та розпорядженні власністю шляхом зняття з реєстрації та виселення із квартири із урахуванням гарантій,

передбачених частиною другою статті 109 ЖК Української РСР, за відсутності відомостей про інше постійне жите приміщення, яке підлягає наданню відповідачам у зв'язку із виселенням, відмовлено.

Зазначений висновок міститься в постанові Великої Палати Верховного Суду від 31 жовтня 2018 року у справі № 753/12729/15-ц (провадження № 14-317цс18) можна ознайомитися за посиланням <http://www.reyestr.court.gov.ua/Review/77696631>

Відповідний правовий висновок був викладений у постановах Верховного Суду України від 22 червня 2016 року, справа № 6-197цс16, можна ознайомитись за посиланням <http://www.reyestr.court.gov.ua/Review/58681279> від 05 червня 2016 року, справа № 6-1731цс16 <http://www.reyestr.court.gov.ua/Review/61294347>

Детальніше з текстом постанови Верховного Суду від 05 червня 2019 року у справі № 552/1361/18 (провадження № 61-45104св18) можна ознайомитися за посиланням <http://www.reyestr.court.gov.ua/Review/82419648>

Аналогічна позиція сформульована у постановах Верховного Суду:

1) від 03 липня 2019 року у справі № 641/5484/16-ц (провадження № 61-29991св18)

<http://www.reyestr.court.gov.ua/Review/82914968>

2) від 20 листопада 2019 року у справі № 727/10731/16 (провадження № 61-7889св19)

<http://reyestr.court.gov.ua/Review/86034935>

4.6. Тривалий час проживання у спірній квартирі/будинку особи, яка не має іншого житла, є достатньою підставою для того, щоб вважати квартиру/будинок житлом цієї особи в розумінні статті 8 Конвенції про захист прав людини і основоположних свобод

15 січня 2020 року Верховний Суд у складі колегії суддів Касаційного цивільного суду розглянув у порядку спрощеного позовного провадження справу за позовом про визнання особи такою, що втратила право користування жилим приміщенням.

Суди встановили, що згідно з договором дарування баба подарувала своєму онукові квартиру, однак в ній залишається проживати рідна тітка позивача, яка зареєстрована в цій квартирі та іншого житла немає.

Підчас вирішення справи суд апеляційної інстанції, скасовуючи рішення суду першої інстанції про відмову у задоволенні вимог позивача про визнання відповідача такою, що втратила право на проживання у квартирі, обмежився лише положеннями закону, який врегульовує випадки припинення сервітуту – пункт 4 частини першої статті 406 ЦК України.

Висновок апеляційного суду про те, що право користування відповідача спірною квартирою припиняється із припиненням права власності попереднього власника, оскільки відповідач вселена та набула право користування спірною квартирою у 2000 році як член сім'ї власника житла, є правильним.

Визнання відповідача такою, що втратила право користування житлом, буде мати наслідком виселення її із спірної квартири.

Проте Верховний Суд зазначив, що при вирішенні справи, передбачених законом підстав для виселення особи чи визнання такою, що втратила право користування, що по суті буде мати наслідком виселення, виходячи із принципу верховенства права, суд повинен у кожній конкретній справі проводити оцінку на предмет того, чи є втручання у право особи на повагу до її житла не лише законним, але й «необхідним у демократичному суспільстві». Інакше кажучи, воно має відповідати «нагальній суспільній необхідності», зокрема бути співрозмірним із переслідуваною законною метою.

Ураховуючи викладене, Касаційний цивільний суд погодився з позицією суду першої інстанції про те, що позивач, прийнявши квартиру у дар, тобто безоплатно набувши у власність майно, знав про проживання в ньому відповідача – члена сім'ї колишнього власника цього житла, яка не має іншого житла, тому його право на це майно не може бути захищено шляхом визнання відповідача такою, що втратила право користування житловим приміщенням, яка внаслідок цього стане безхатченком, що не є справедливим з урахуванням усіх обставин цієї справи.

Постановою Верховного Суду від 15 січня 2020 року скасовано постанову Київського апеляційного суду від 20 грудня 2018 року, залишено в силі рішення Деснянського районного суду м. Києва від 25 липня 2018 року та додаткове рішення від 03 серпня 2018 року, яким у задоволенні позову про визнання особи такою, що втратила право користування жилим приміщенням, відмовлено.

Детальніше з текстом постанови Верховного Суду від 15 січня 2020 року у справі № 754/613/18-ц (провадження № 61-1634св19) можна ознайомитися за посиланням <http://reyestr.court.gov.ua/Review/87053022>

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

06 листопада 2019 року Верховний Суд у складі колегії суддів Першої судової палати Касаційного цивільного суду розглянув у порядку спрощеного позовного провадження справу за позовом про усунення перешкод у користуванні майном, визнання осіб такими, що втратили право користування житловим приміщенням, виселення та зняття з реєстраційного обліку та за зустрічним позовом про визнання права користування житловим приміщенням.

Суди встановили, що ОСОБА_5 отримав у спадщину будинок, ОСОБА_2 та ОСОБА_5 з 1980 року перебували у зареєстрованому шлюбі, в цьому ж році ОСОБА_2 вселилася в житловий будинок, в якому, проживала разом з народженими у шлюбі дітьми: 1982 та 1988 років народження. У 2013 році шлюб між подружжям розірвано.

Згідно з договором купівлі-продажу, посвідченим приватним нотаріусом, у 2015 році спадкоємець продав, а позивач за первісним позовом купила спірний житловий будинок.

Постановою апеляційного суду рішення міськрайонного суду змінено. Виключено з мотивувальної частини рішення суду посилання на статті 116, 157 ЖК Української РСР та статтю 405 ЦК України. В іншій частині рішення міськрайонного суду залишено без змін.

Постанова апеляційного суду мотивована тим, що відповідачі проживають і зареєстровані у спірному житловому будинку, чим порушують права позивача як єдиного власника цього майна на володіння, користування і розпорядженням своїм майном, а тому суд першої інстанції з урахуванням встановлених у справі обставин дійшов обґрунтованого висновку про наявність передбачених законом підстав для задоволення позову і виселення відповідачів зі спірного будинку.

Однак колегія суддів Касаційного цивільного суду не погодилась із таким висновком судів попередніх інстанцій з огляду на таке.

Статтями 41,47 Конституції України передбачено як захист права власності, так і захист права на житло.

Згідно зі статтею 109 ЖК УРСР виселення із займаного жилого приміщення допускається з підстав, установлених законом. Виселення проводиться добровільно або в судовому порядку. Громадянам, яких виселяють з жилих приміщень, одночасно надається інше постійне жите 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 жите приміщення, що надається особі, яку виселяють, повинно бути зазначено в рішенні суду(частини перша, друга цієї статті).

При вирішенні питання про виселення члена сім'ї колишнього власника житла суд має враховувати і загальні норми, що регулюють питання реалізації права власності.

Відповідно до частини першої статті 156 ЖК УРСР 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.

Згідно із частиною першою статті 405 ЦК України члени сім'ї власника житла, які проживають разом з ним, мають право на користування цим житлом відповідно до закону. Житлове приміщення, яке вони мають право займати, визначається його власником.

Відповідно до частин першої, другої статті 319 ЦК України власник володіє, користується, розпоряджається своїм майном на власний розсуд. Власник має право вчиняти щодо свого майна будь-які дії, які не суперечать закону. При здійсненні своїх прав та виконанні обов'язків власник зобов'язаний додержуватися моральних засад суспільства.

Сам факт переходу права власності на це майно до іншої особи без оцінки законності такого виселення, яке по факту є втручанням у право на житло згідно з статтею 8 Конвенції, щодо пропорційності у контексті відповідної практики ЄСПЛ

не є підставою для виселення членів сім'ї власника квартири, у тому числі й колишніх.

Права членів сім'ї власника житла також 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.

Важливе юридичне значення для правильного вирішення спору у цій справі має факт дослідження обставини того, чи мають відповідачі інше житло для проживання, оскільки відповідачі проживають у спірному житловому будинку понад 20 років.

Постановою Верховного Суду від Облистопада 2019 року рішення Васильківського міськрайонного суду Київської області від 15 травня 2018 року та постанову Київського апеляційного суду від 13 грудня 2018 року скасовано, справу передано на новий розгляд до суду першої інстанції.

Підтверджена правова позиція, викладена в постанові Великої Палати Верховного Суду від 21 серпня 2019 року у справі № 569/4373/16-ц, провадження № 14-298цс19, можна ознайомитись за посиланням <http://reyestr.court.gov.ua/Review/84153043>

Детальніше з текстом постанови Верховного Суду від Облистопада 2019 року у справі № 362/3042/17 (провадження № 61-21св19) можна ознайомитись за посиланням <http://www.reyestr.court.gov.ua/Review/83056294>

Аналогічна позиція сформульована у постанові Верховного Суду:

- 1) від 23 жовтня 2019 року, справа № 757/19753/15-ц (провадження № 61-17210св18) <http://reyestr.court.gov.ua/Review/86105224>
- 2) від 13 листопада 2019 року, справа № 188/242/18-ц (провадження № 61-10769св19) <http://reyestr.court.gov.ua/Review/86275677>
- 3) від 13 листопада 2019 року, справа № 369/9908/15-ц (провадження № 61-13962св18) <http://reyestr.court.gov.ua/Review/86275619>
- 4) від 20 листопада 2019 року, справа № 462/1553/17 (провадження № 61-2538св19) <http://reyestr.court.gov.ua/Review/85966163>
- 5) від 20 листопада 2019 року, справа № 369/7576/17 (провадження № 61-44060св18) <http://reyestr.court.gov.ua/Review/86137624>

5. Участь органу опіки та піклування у розгляді справи щодо права неповнолітньої особи на користування житлом є обов'язковою

28 листопада 2018 року Верховний Суд у складі колегії суддів Першої судової палати Касаційного цивільного суду розглянув у порядку спрощеного позовного провадження справу за позовом про визнання осіб такими, що втратили право користування квартирою.

Рішенням районного суду, яке залишено ухвалою апеляційного суду без змін, визнанню відповідачів такими, що втратили право користування житловим приміщенням у зв'язку з вибуттям на інше місце проживання. Апеляційний суд зауважив, що пункт 2 статті 12 Закону України «Про основи соціального захисту бездомних громадян та безпритульних дітей» на спірні правовідносини не поширюється, а посилання у скарзі на обов'язкову участь служби у справах дітей,

предметом якої є визнання особи такою, що втратила право користування житловим приміщенням, є помилковим.

Однак колегія суддів Касаційного цивільного суду не погодилась із таким висновком судів попередніх інстанцій, оскільки правова позиція Європейського суду з прав людини відповідно до пункту 1 статті 8 Європейської конвенції про захист прав людини та основоположних свобод гарантує кожній особі, окрім інших прав, право на повагу до її житла. Воно охоплює, насамперед, право займати житло, не бути виселеною чи позбавленою свого житла. Це покладає на Україну в особі її державних органів позитивні зобов'язання «вживати розумних і адекватних заходів для захисту прав».

Згідно з частинами четвертою та п'ятою статті 19 СК України при розгляді судом спорів щодо участі одного з батьків у вихованні дитини, місця проживання дитини, виселення дитини, зняття дитини з реєстрації місця проживання, визнання дитини такою, що втратила право користування житловим приміщенням, позбавлення та поновлення батьківських прав, побачення з дитиною матері, батька, які позбавлені батьківських прав, відібрання дитини від особи, яка тримає її у себе не на підставі закону або рішення суду, управління батьками майном дитини, скасування усиновлення та визнання його недійсним обов'язковою є участь органу опіки та піклування.

Судами попередніх інстанцій залишено поза увагою те, що цей спір безпосередньо стосується права неповнолітньої дитини на користування житлом, а тому відповідно до статті 19 СК України участь органу опіки та піклування у розгляді такої справи є обов'язковою.

Постановою Верховного Суду від 28 листопада 2018 року рішення Ковпаківського районного суду м. Сум від 05 квітня 2017 року та ухвалу Апеляційного суду Сумської області від 15 червня 2017 року скасовано, справу передано на новий розгляд до суду першої інстанції.

Детальніше з текстом постанови Верховного Суду від 28 листопада 2018 року у справі № 592/152/17 (провадження № 61-17115св18) можна ознайомитися за посиланням <http://www.reyestr.court.gov.ua/Review/78376582>

Стислий виклад рішень Європейського суду з прав людини, які стосуються спорів, щодо виселення та вселення.

ЄВРОПЕЙСЬКИЙ СУД З ПРАВ ЛЮДИНИ
СПРАВА «БРАЙЛОВСЬКА ПРОТИ УКРАЇНИ»
(CASE OF BRAILOVSKA v. UKRAINE)
(заява № 14031/09)

Стислий виклад рішення від 06 червня 2019 року

Заявниця була власницею квартири у багатоквартирному будинку у м. Ялті, який знаходився в історичному центрі міста, неподалік від пляжу, та перебував у комунальній власності. Квартиру заявниця здавала в оренду. На початку 2005 року приватна будівельна компанія (далі – компанія) придбала всі квартири у будинку, за винятком двох, одна з яких належала заявниці.

Згодом Ялтинська міська рада та виконавчий комітет уклали з компанією договір, згідно з яким компанія повинна була придбати дві квартири для переселення заявниці та власниці іншої квартири в обмін на набуття права власності на весь будинок, його знесення і подальше нове будівництво.

На виконання умов договору компанія придбала для заявниці більшу квартиру, але вона була в аварійному будинку і знаходилася далеко від центру міста та пляжу. Оскільки заявниця не відповіла на прохання з'явитися до відповідного органу та отримати ордер на нову квартиру, виконавчий комітет звернувся до Ялтинського міського суду (далі – суд) з позовом про виселення заявниці з її квартири, припинення її права власності на цю квартиру, вселення до нової квартири та визнання за нею права власності на нову квартиру. Суд повністю задовольнив позов виконавчого комітету.

Заявниця подала апеляційну скаргу, наголошуючи на незаконному позбавленні її власності, а також, що вона жодним чином не була залучена до обрання форми відшкодування за її квартиру. Апеляційний суд залишив без змін рішення суду першої інстанції та відхилив, як необґрунтований, аргумент заявниці, що вимоги виконавчого комітету порушили її майнові права. Верховний Суд України відмовив у задоволенні касаційної скарги заявниці.

Заявницю виселили з її квартири та надали документи, які підтверджують її право власності на нову квартиру. Згодом будинок перетворили на приватний готель.

До Європейського суду з прав людини (далі – Європейський суд) заявниця скаржилася за статтею 1 Першого протоколу до Конвенції про захист прав людини і основоположних свобод (далі – Конвенція) – на відсутність законних підстав та суспільного інтересу у відчуженні її квартири, а також на ненадання їй належного відшкодування, та за пунктом 1 статті 6 Конвенції – на несправедливість судового провадження у національних судах у зв'язку з тим, що суди не розглянули

важливих аргументів заявниці щодо втручання у її майнові права та щодо відшкодування за відчужену у неї квартиру.

Розглянувши скарги заявниці за статтею 1 Першого протоколу до Конвенції, Європейський суд зауважив, що законодавство, на яке посилалися національні суди під час ухвалення рішень, не передбачало припинення права власності у разі виселення. Європейський суд вказав, що національні суди не пояснили, який саме закон виправдовував відчуження квартири заявниці. Також Європейський суд зазначив, що має серйозні сумніви щодо існування реального суспільного інтересу у позбавленні заявниці її майна та способу надання їй відшкодування.

З огляду на це Європейський суд дійшов висновку про відсутність законних підстав для відчуження квартири заявниці та зазначив, що втручання у право заявниці на мирне володіння її майном суперечило статті 1 Першого протоколу до Конвенції.

Щодо скарг заявниці за пунктом 1 статті 6 Конвенції Європейський суд вказав, що вони не вимагають окремого розгляду, оскільки основна скарга заявниці вже була розглянута.

Також Європейський суд зауважив, що питання присудження заявниці справедливої сатисфакції не готове до вирішення та відклав його.

СПРАВА «САДОВ'ЯК ПРОТИ УКРАЇНИ»

(CASE OF SADOVYAK v. UKRAINE)

(заява № 17365/14)

Стислий виклад рішення від 17 травня 2018 року

У серпні 2001 року заявнику, який був військовослужбовцем, було надано житлове приміщення у гуртожитку для нього та його сім'ї (далі – заявники). Згодом його сім'ю було зареєстровано в органі місцевого самоврядування як орендарів квартири. 28 листопада 2003 року його було звільнено з військової служби. Наказ про звільнення передбачав, що він має право на позачергове одержання соціального житла.

У 2005 році заявник та заявниця розірвали шлюб. Заявницю і дітей було зараховано на облік для одержання соціального житла.

У серпні 2011 року військовий прокурор Львівського гарнізону ініціював провадження про виселення заявників. Франківський районний суд м. Львова відмовив у задоволенні цього позову, зокрема, з огляду на те, що відповідно до чинних на той час положень законодавства щодо соціального захисту колишніх військовослужбовців та їхніх сімей, їх не можна було виселити з гуртожитку без попереднього надання іншого житла.

17 вересня 2013 року Апеляційний суд Львівської області скасував це рішення та ухвалив виселити заявників, встановивши, що вселення заявників було незаконним, що унеможливило застосування законодавства щодо соціального захисту.

Заявники подали касаційну скаргу, яка була відхилена Вищим спеціалізованим судом України з розгляду цивільних і кримінальних справ.

До Європейського суду з прав людини (далі – Європейський суд) заявники скаржились за статтею 8 Конвенції про захист прав людини і основоположних свобод (далі – Конвенція) на те, що рішення судів про їхнє виселення було ухвалено незаконно та без урахування їхньої особистої ситуації.

Розглянувши скаргу заявників, Європейський суд вказав, що національні суди встановили, що проживання заявників не відповідало чинному законодавству, національні суди надали цьому аспекту першочергове значення, не врівноваживши його з аргументами заявників, що їх виселення покладе на них надмірний тягар. У зв'язку з цим Європейський суд констатував порушення статті 8 Конвенції

Заявники також скаржилися за пунктом 1 статті 6 Конвенції, що суди не проаналізували їхні основні аргументи. Розглянувши цю скаргу, Європейський суд вказав, що з огляду на причини, що стали підставою для встановлення порушення статті 8 Конвенції, немає необхідності розглядати ті самі факти за статтею 6 Конвенції.

У зв'язку з припиненням заявником листування Європейський суд визнав його таким, що не має наміру далі підтримувати свою заяву, та вирішив вилучити заяву в частині його скарг зі свого реєстру справ.

За цих підстав Суд одноголосно:

"1. Вирішує вилучити з реєстру справ заяву у частині скарг, поданих другим заявником;

2. Оголошує прийнятними скарги першої, третього та четвертої заявників;

3. Постановляє, що було порушення статті 8 Конвенції;

4. Постановляє, що немає необхідності окремо розглядати скарги, подані за пунктом 1 статті 6 Конвенції".

СПРАВА «ДАКУС ПРОТИ УКРАЇНИ»

(CASE OF DAKUS v. UKRAINE)

(заява № 19957/07)

Стислий виклад рішення від 14 грудня 2017 року

У 1996 році майбутньому чоловіку заявниці та його батькам, які на той час проживали у відомчій квартирі державного підприємства (далі – ДП), було надано іншу квартиру з метою покращення їхніх житлових умов. У зв'язку з цим вони зобов'язалися звільнити відомчу квартиру ДП.

Наступного року заявниця одружилась та почала проживати разом зі своїм чоловіком і його батьками у відомчій квартирі ДП. Згодом у подружжя народився син, і його разом із заявницею було зареєстровано у цій квартирі.

Пізніше заявниця розлучилась із чоловіком і, невдовзі після того, як відомчу квартиру ДП було передано у комунальну власність, колишній чоловік заявниці та його батьки переїхали до іншої квартири, зареєструвавши місце проживання за новою адресою, а заявниця із сином залишилась проживати у відомчій квартирі.

У 2005 році ДП вирішило заселити у відомчу квартиру свого працівника із родиною і звернулось до суду з метою виселення заявниці і її малолітнього сина.

У липні 2006 року суд першої інстанції відмовив у задоволенні позовних вимог, однак ДП оскаржило це рішення в апеляційному порядку. Апеляційний суд скасував рішення суду першої інстанції та постановив виселити заявницю та її сина без надання їм іншого житла. Верховний Суд України відмовив заявниці у відкритті касаційного провадження.

З огляду на відсутність у заявниці альтернативного місця проживання та можливості винаймати інше житло вона звернулася до суду першої інстанції із заявою про відстрочення виконання рішення апеляційного суду. Проте, незважаючи на те, що 29 грудня 2006 року суд першої інстанції задовольнив цю заяву та ухвалив відстрочити виконання рішення щодо виселення заявниці на три місяці, ще 21 грудня 2006 року державі виконавцівиселели заявницю та її сина з відомчої квартири ДП, а також зняли з реєстрації.

До Європейського суду з прав людини (далі – Європейський суд) заявниця скаржилась, що рішення судів про виселення її та її малолітнього сина з квартири було незаконним та не враховувало її особистого становища. Також вона скаржилась на незаконність та жорстокість процедури виконання зазначеного рішення.

Європейський суд вирішив розглянути скарги заявниці за статтею 8 Конвенції про захист прав людини і основоположних свобод (далі – Конвенція) та зазначив, що висновки національних судів, про те що заявниця та її син проживали у відомчій квартирі ДП та не мали іншого житла на момент їхнього виселення, є достатніми для того, щоб вважати, що зазначена квартира є "житлом" у розумінні статті 8 Конвенції. Однак Європейський суд визнав неприйнятними скарги заявниці щодо процедури виконання рішення про виселення, оскільки заявниця не оскаржила дій державних виконавців під час виконавчого провадження і не пояснила можливої неефективності національних засобів юридичного захисту в її справі.

Європейський суд зазначив, що апеляційний суд, ухваливши рішення про виселення, не проаналізував пропорційності цього заходу. Апеляційний суд визнав факт проживання заявниці та її сина у відомчій квартирі всупереч положенням Житлового кодексу України, важливішим за аргументи заявниці, що вона із сином проживала у спірній квартирі протягом восьми років і не мала іншого житла. Крім того Європейський суд зауважив, що суд першої інстанції чітко зазначив, що заявницю та її сина не було включено до ордера на іншу квартиру, до якої переїхав її колишній чоловік, однак апеляційний суд ухвалив рішення про виселення без надання іншого житла.

Європейський суд також звернув увагу, що заявниці було відмовлено у відкритті касаційного провадження без надання будь-якої відповіді на її аргументи. Отже, національні суди не надали жодних пояснень або аргументів щодо необхідності виселення заявниці та її малолітнього сина.

Європейський суд зазначив, що вже встановлював порушення статті 8 Конвенції у справах, коли заявники не мали переваги при розгляді питання щодо

пропорційності втручання у права на житло, і констатував порушення статті 8 Конвенції.

За цих підстав Суд одногосно

"1. Оголошує заяву прийнятною;

2. Постановляє, що було порушення статті 8 Конвенції;

3. Постановляє, що

(a) упродовж трьох місяців держава-відповідач має сплатити заявниці 4500 (чотири тисячі п'ятсот) євро відшкодування моральної шкоди та додатково суму будь-якого податку, що може нараховуватись; ця сума має бути конвертована в національну валюту держави-відповідача за курсом на день здійснення платежу;

(b) із закінченням зазначеного тримісячного строку до остаточного розрахунку на вищезазначену суму нараховуватиметься простий відсоток (simple interest) у розмірі граничної позичкової ставки Європейського центрального банку, яка діятиме в період несплати, до якої має бути додано три відсоткові пункти;

4. Відхиляє решту вимог заявниці щодо справедливої сатисфакції."

СПРАВА «КРИВИЦЬКА ТА КРИВИЦЬКИЙ ПРОТИ УКРАЇНИ»

(CASE OF KRYVITSKA AND KRYVITSKYI v. UKRAINE)

(заява № 8863/06)

Стислий виклад рішення від 02 грудня 2010 року

16 липня 1992 року та 05 січня 1993 року відповідно заявниця та заявник були прописані до квартири пані Є.Б. Пізніше заявниця була включена до заповіту пані Є.Б.

Після смерті пані Є.Б. Ленінградський районний суд м. Києва визнав заповіт недійсним.

28 травня 2002 року Державна податкова інспекція в Святошинському районі м. Києва звернулась до суду з позовом до заявників про визнання їхньої прописки недійсною та подальше виселення. Пізніше заявник подав зустрічний позов.

15 липня 2002 року Святошинський районний суд м. Києва задовольнив позов податкової інспекції.

16 жовтня 2002 року та 08 травня 2003 року відповідно апеляційний суд м. Києва та Верховний Суд України рішення від 15 липня 2002 року залишили без змін.

5 грудня 2002 року заявників було виселено.

Заявники скаржились до Європейського суду за ст. 8 Конвенції про захист прав людини і основоположних свобод (далі – Конвенція) – на порушення їхнього права на житло у зв'язку з визнанням недійсною їхньої прописки та подальшим виселенням, за п. 1 ст. 6 – на те, що національні суди не проаналізували належним чином їхні основні аргументи, за ст.1 Першого протоколу – на порушення їхніх майнових прав.

Європейський суд встановив порушення ст. 8 Конвенції, оскільки заявники були позбавлені адекватних процесуальних гарантій у процесі прийняття рішення щодо їхнього права на житло з огляду на те, що суди не надали адекватного обґрунтування для відхилення аргументів заявників щодо застосування відповідного законодавства та не надали оцінки виселенню в контексті пропорційності застосування такого заходу.

Розглянувши справу, Європейський суд одноголосно:

«1. Оголошує скарги за статтею 8 та пунктом 1 статті 6 Конвенції прийнятними, а решту скарг у заяві – неприйнятними;

2. Постановляє, що в цій справі мало місце порушення статті 8 Конвенції;

3. Постановляє, що немає необхідності вирішувати, чи було порушення пункту 1 статті 6 Конвенції;

4. Постановляє, що:

(а) протягом трьох місяців з дня, коли рішення стане остаточним відповідно до пункту 2 статті 44 Конвенції, держава-відповідач має сплатити кожному заявнику 6000 (шість тисяч) євро відшкодування моральної шкоди, враховуючи будь-який податок, який може бути стягнуто з цієї суми; ця сума має бути конвертована у національну валюту держави-відповідача на день здійснення платежу;

б) зі спливом зазначеного тримісячного строку і до повного розрахунку на вищезазначені суми нараховуватиметься простий відсоток (*simple interest*) у розмірі граничної позичкової ставки Європейського центрального банку, яка діятиме в цей період, плюс три відсоткових пункти.

5. Відхиляє решту вимог заявників щодо справедливої сатисфакції».

Огляд практики Касаційного цивільного суду у складі Верховного Суду щодо розгляду справ у спорах, стосовно виселення та вселення – Київ, 2020. – 40 стор.

Застереження: видання містить короткий огляд деяких судових рішень. У кожному з них викладено лише основний висновок щодо правового питання, яке виникло у справі. Для правильного розуміння висловленої в судовому рішенні правової позиції необхідно ознайомитися з його повним текстом, розміщеним у Єдиному державному реєстрі судових рішень.

Стежте за нами онлайн

 fb.com/supremecourt.ua

 t.me/supremecourtua

 @supremecourt_ua