



Одним из наиболее дискуссионных и эмоционально болезненных вопросов при реализации жилой недвижимости должников для погашения банковских кредитов является проблема соблюдения прав несовершеннолетних при отчуждении имущества, на которое они имеют право собственности или право пользования.

С одной стороны - выселение несовершеннолетних с занимаемого жилья кажется аморальным поступком, с другой стороны - если такое жилье приобретено за счет банковского кредита (не погашается родителями), при этом на момент передачи квартиры (дома) в ипотеку банку дети не имели прав на это жилье (а были зарегистрированы там позже) - отсутствуют юридические основания отказывать в обращении взыскания на это имущество должников.

Как правило, недобросовестные заемщики "использовали" своих несовершеннолетних детей, регистрируя их в ипотечном жилье с целью сделать невозможным и затянуть процесс взыскания на него. Ведь существовала позиция, что при реализации жилья, права на которое имеют несовершеннолетние, требуется согласие органа опеки и попечительства.

При обращении госисполнителей за таким согласием в органы опеки, последние согласия не давали, что становилось основанием для закрытия исполнительного производства в связи с отсутствием имущества должников, на которое можно обратить взыскание. Кредит банка не погашался, оставаясь проблемным бременем на долгие годы как для банка, так и для самих заемщиков, поскольку долг аннулировать невозможно, процесс его урегулирования растягивался на значительный срок.

Вместе с тем, банковская система неоднократно отмечала, что требование о разрешении органов опеки и попечительства при обращении взыскания на жилье

Автор:

---

должников является необоснованной, поскольку такое разрешение обязаны получать родители (лица, их заменяющие) при заключении сделок по недвижимости, права на которую имеют несовершеннолетние.

Процедура принудительного исполнения решения суда не является сделкой, которую проводит субъект, наделенный государством специальными полномочиями - государственный исполнитель, поэтому распространять на эти отношения норму об обязательности разрешения органов опеки - неправомерно.

Позицию банковского сектора Украины поддержал Высший административный суд Украины (ВАСУ), который в своей Постановлении выразил правовую позицию, что ни Законом Украины "Об ипотеке", ни Законом Украины "Об исполнительном производстве" не предусмотрена обязанность государственного исполнителя на получение разрешения органа опеки и попечительства на совершение отчуждения недвижимого имущества должника, право пользования которым имеют несовершеннолетние дети. Реализация такого имущества не ставится в зависимость от получения или неполучения указанного выше разрешения.

Это лишний раз подчеркивает обязательность и неотвратимость возврата полученных кредитов в банковской системе. Кроме того, усиливает необходимость глубокой оценки и серьезного осмысления родителями своих финансовых операций (прежде всего - кредитных), что повышает их социальную ответственность.