



Верховний
Суд

Способи захисту прав та інтересів іпотекодержателя: практика Верховного Суду

Віталій Уркевич

суддя Касаційного господарського суду у складі Верховного Суду,
доктор юридичних наук, професор

м. Київ, 26 березня 2021 року

Способи захисту прав та інтересів

- дії, спрямовані на попередження порушення або на відновлення порушеного, невизнаного, оспорюваного цивільного права чи інтересу;
- закріплені законом матеріально-правові заходи охоронного характеру, за допомогою яких проводиться поновлення (визнання) порушених (оспорюваних) прав і вплив на правопорушника;
- способи захисту мають бути належними та ефективними

Належність способу захисту

- має відповідати змісту порушеного права;
- має відповідати способу (характеру) порушення;
- має враховувати наслідки, які спричинило правопорушення;
- має відповідати правовій меті, до якої прагне суб'єкт захисту



Ефективність способу захисту

- статтею 6 Конвенції про захист прав людини і основоположних свобод (далі - Конвенція) визнається право на доступ до правосуддя, а статтею 13 Конвенції – на ефективний спосіб захисту прав;
- застосування ефективного способу захисту приводить до реального поновлення порушеного права (забезпечує припинення його невизнання чи оспорювання) або припиняє неможливість задоволення інтересу, а у випадку неможливості вказаного – забезпечує отримання відповідного відшкодування;
- ефективний спосіб захисту спричиняє потрібні результати, наслідки, тобто матиме найбільший ефект по відновленню відповідних прав, свобод та інтересів на стільки, на скільки це можливо.

Розглядаючи справу суд має з'ясувати:

- 1) чи передбачений обраний позивачем спосіб захисту законом або договором;
- 2) чи передбачений законом або договором ефективний спосіб захисту порушеного права позивача;
- 3) чи є спосіб захисту, обраний позивачем, ефективним для захисту його порушеного права у спірних правовідносинах.



позивачем спосіб захисту не передбачений законом або договором та/або є неефективним для захисту порушеного права позивача, у цих правовідносинах позовні вимоги останнього не підлягають задоволенню.

- **Однак, якщо обраний позивачем спосіб захисту не передбачений законом або договором, проте є ефективним та не суперечить закону, а закон або договір у свою чергу не визначають іншого ефективного способу захисту, то порушене право позивача підлягає захисту обраним способом.**

Постанова ВП ВС від 19.01.2021 справа № 916/1415/19



Правові підстави захисту прав та інтересів іпотекодержателя

- **Способи захисту цивільного права чи інтересу можуть бути судові (стаття 16 ЦК України) та позасудові (статті 17-19 ЦК України).**
- **Відповідно до статей 12 і 33 Закону України «Про іпотеку» (далі – Закон) одним зі способів захисту прав та інтересів іпотекодержателя є звернення стягнення на предмет іпотеки.**



- **Відповідно до статті 33 Закону у разі невиконання або неналежного виконання боржником основного зобов'язання іпотекодержатель вправі задовольнити свої вимоги за основним зобов'язанням шляхом звернення стягнення на предмет іпотеки.**
- **Право іпотекодержателя на звернення стягнення на предмет іпотеки також виникає з підстав, встановлених статтею 12 цього Закону: у разі порушення іпотекодавцем обов'язків, встановлених іпотечним договором, іпотекодержатель має право вимагати дострокового виконання основного зобов'язання, а в разі його невиконання — звернути стягнення на предмет іпотеки.**

Способи звернення стягнення на предмет іпотеки

- **Судовий** - звернення стягнення на предмет іпотеки на підставі рішення суду.
- **Позасудові:**
 - захист прав нотаріусом (звернення стягнення на предмет іпотеки на підставі виконавчого напису нотаріуса) **або**
 - самозахист (звернення стягнення на предмет іпотеки згідно з договором про задоволення вимог іпотекодержателя).



**Звернення стягнення на предмет
іпотеки на підставі рішення суду**

Положеннями частини 1 статті 39 Закону передбачено, що в разі задоволення судом позову про звернення стягнення на предмет іпотеки у рішенні суду зазначаються:

- **загальний розмір вимог та всі його складові, що підлягають сплаті іпотекодержателю з вартості предмета іпотеки;**
- **опис нерухомого майна, за рахунок якого підлягають задоволенню вимоги іпотекодержателя;**
- **заходи щодо забезпечення збереження предмета іпотеки або передачі його в управління на період до його реалізації, якщо такі необхідні;**
- **пріоритет та розмір вимог інших кредиторів, які підлягають задоволенню з вартості предмета іпотеки;**
- **початкова ціна предмета іпотеки для його подальшої реалізації.**



Судовий спосіб звернення стягнення на предмет іпотеки згідно з абзацом 5 частини 1 статті 39 Закону передбачає, що суд у резолютивній частині відповідного рішення обов'язково визначає спосіб реалізації предмета іпотеки:

- **або шляхом проведення прилюдних торгів (статті 41-47 Закону);**
- **або застосування процедури продажу, встановленої статтею 38 вказаного Закону**

*Постанова ВП ВС від 29.05.2019 у справі №
310/11024/15-ц*



- Виходячи зі змісту поняття «ціна», як форми грошового вираження вартості товару, послуг тощо, аналізу норм статей 38, 39 Закону можна зробити висновок, що у розумінні норми статті 39 Закону встановлення початкової ціни предмету іпотеки у грошовому вираженні визначається за процедурою, передбаченою частиною шостою статті 38 цього Закону.
- Разом з тим відповідно до статей 19, 57 Закону України «Про виконавче провадження» сторони виконавчого провадження під час здійснення виконавчого провадження не позбавлені можливості заявляти клопотання про визначення вартості майна, тобто визначення іншої ціни предмета іпотеки, ніж буде зазначена в резолютивній частині рішення суду, якщо наприклад, така вартість майна змінилася.
- Лише не зазначення у резолютивній частині рішення суду початкової ціни предмета іпотеки в грошовому вираженні не має вирішального значення, та не тягне за собою безумовного скасування судових рішень.

*Постанова ВП ВС від 21.03.2018 у справі №
235/3619/15-ц*



- **Виходячи з обставин цієї справи належному способу захисту позивача відповідатиме звернення до суду одночасно з вимогами про визнання відсутнім права іпотеки відповідача та про визнання права іпотеки позивача.**
- **Відповідно до пункту 9 частини 1 статті 27 Закону України «Про державну реєстрацію речових прав на нерухоме майно та їх обтяжень» судове рішення про задоволення таких вимог є підставою для внесення до Державного реєстру речових прав на нерухоме майно відомостей як про припинення права іпотеки відповідача (якщо таке право зареєстроване), так і про іпотеки позивача.**

*Постанова ВП ВС від 19.01.2021 справа №
916/1415/19*



**Звернення стягнення на предмет
іпотеки на підставі виконавчого
напису нотаріуса**

- **Вчинення нотаріусом виконавчого напису - це нотаріальна дія, яка полягає в посвідченні права стягувача на стягнення грошових сум або витребування від боржника майна.**
- **При цьому нотаріус здійснює свою діяльність у сфері безспірної юрисдикції і не встановлює прав або обов'язків учасників правовідносин, не визнає і не змінює їх, не вирішує по суті питань права.**
- **Тому вчинений нотаріусом виконавчий напис не породжує права стягувача на стягнення грошових сум або витребування від боржника майна, а підтверджує, що таке право виникло в стягувача раніше.**
- **Мета вчинення виконавчого напису - надання стягувачу можливості в позасудовому порядку реалізувати його право на примусове виконання зобов'язання боржником.**



- **Відповідне право стягувача, за захистом якого він звернувся до нотаріуса, повинно існувати на момент звернення. Так само на момент звернення стягувача до нотаріуса із заявою про вчинення виконавчого напису повинна існувати й, крім того, також бути безспірною, заборгованість або інша відповідальність боржника перед стягувачем.**
- **Безспірність заборгованості чи іншої відповідальності боржника – це обов’язкова умова вчинення нотаріусом виконавчого напису (стаття 88 Закону України «Про нотаріат»).**
- **Безспірність заборгованості чи іншої відповідальності боржника для нотаріуса підтверджується формальними ознаками – наданими стягувачем документами згідно з Переліком документів, за якими стягнення заборгованості провадиться у безспірному порядку на підставі виконавчих написів нотаріусів.**



**Звернення стягнення на предмет
іпотеки на підставі договору про
задоволення вимог
іпотекодержателя**

- Позасудове врегулювання може здійснюватися згідно із застереженням про задоволення вимог іпотекодержателя, що міститься в іпотечному договорі, або згідно з окремим договором між іпотекодавцем і іпотекодержателем про задоволення вимог іпотекодержателя, який підлягає нотаріальному посвідченню і може бути укладений у будь-який час до набрання законної сили рішенням суду про звернення стягнення на предмет іпотеки.
- Договір про задоволення вимог іпотекодержателя, яким також вважається відповідне застереження в іпотечному договорі, визначає можливий спосіб звернення стягнення на предмет іпотеки відповідно до Закону. Визначений договором спосіб задоволення вимог іпотекодержателя не перешкоджає іпотекодержателю застосувати інші способи звернення стягнення на предмет іпотеки.

Способами задоволення вимог іпотекодержателя під час звернення стягнення на предмет іпотеки шляхом позасудового врегулювання на підставі договору про задоволення вимог іпотекодержателя є (частина третя статті 36 Закону):

- передача іпотекодержателю права власності на предмет іпотеки в рахунок виконання основного зобов'язання у порядку, встановленому статтею 37 Закону;**
- право іпотекодержателя від свого імені продати предмет іпотеки будь-якій особі на підставі договору купівлі-продажу у порядку, встановленому статтею 38 Закону.**



- **Правовою підставою для реєстрації права власності іпотекодержателя на нерухоме майно є договір про задоволення вимог іпотекодержателя або відповідне застереження в іпотечному договорі, яке прирівнюється до такого договору за своїми правовими наслідками та передбачає передачу іпотекодержателю права власності на предмет іпотеки в рахунок виконання основного зобов'язання.**
- **Іпотекодержатель набуває предмет іпотеки у власність за вартістю, визначеною на момент такого набуття на підставі оцінки предмета іпотеки суб'єктом оціночної діяльності. У разі набуття права власності на предмет іпотеки іпотекодержатель зобов'язаний відшкодувати іпотекодавцю перевищення 90 відсотків вартості предмета іпотеки над розміром забезпечених іпотекою вимог іпотекодержателя.**



- У випадку, якщо в законі і договорі по-різному врегульовано питання звернення стягнення на предмет іпотеки, то застосовуються вимоги договору, якщо такі не суперечать закону чи не заборонені законом.



**Процедура повідомлення
іпотекодержателем іпотекодавця та
боржника**

- **Відповідно до принципу свободи договору саме сторони договору вправі визначати процедуру та порядок направлення та вручення відповідних повідомлень та виконання інших вимог, встановлених Законом України «Про іпотеку», і за відсутності в договорі відповідних умов слід виходити з вимог, встановлених законом**



Враховуючи саме умови договору іпотеки, зокрема, що сторони узгодили, що в позасудовому порядку право власності на предмет іпотеки набувається за наявності таких обставин:

- надіслання іпотекодержателем іпотекодавцю письмового повідомлення про порушення обов'язків; вимоги про виконання порушеного зобов'язання в тридцятиденний строк;**
- попередження про звернення стягнення на предмет іпотеки;**



- **З метою звернення стягнення на предмет іпотеки шляхом перереєстрації права власності іпотекодержатель повинен направити позичальнику та іпотекодавцю вимогу про порушення вимог кредитного договору та договору іпотеки.**
- **Державному реєстратору кредитор подає докази спливу тридцятиденного строку вручення такої вимоги.**
- **Якщо в іпотекодержателя відсутні докази отримання повідомлень та в разі спливу зазначеного строку, реєстратор не має права здійснити реєстрацію права власності за кредитором.**



- **Належним дотриманням іпотекодержателем процедури повідомлення іпотекодавця та боржника, якщо він є відмінним від іпотекодавця, про вимогу стосовно усунення порушення також слід вважати також таке повідомлення, що було надіслане належним чином, проте не отримане внаслідок недбалості або ухилення від отримання.**
- **Направлення такої вимоги іпотекодавцю про усунення порушень основного зобов'язання обґрунтовується саме тим, що іпотекодавець має право замість боржника усунути порушення основного зобов'язання і тим самим убезпечити себе від звернення стягнення на належний йому предмет іпс**

*Постанова ВП ВС від 29.09.2020 у справі №
757/13243/17*



- Недотримання вимог частини першої статті 35 Закону України «Про іпотеку» щодо належного надсилання іпотекодавцю та боржнику, якщо він є відмінним від іпотекодавця, вимоги про усунення порушення основного зобов'язання **унеможлиблює застосування позасудового способу задоволення вимог іпотекодержателя.**
- При цьому метою повідомлення іпотекодержателем іпотекодавця та інших осіб є доведення до їх відома наміру іпотекодержателя звернути стягнення на предмет іпотеки шляхом позасудового врегулювання. Тому іпотекодержатель набуває право звернення стягнення на предмет іпотеки шляхом позасудового врегулювання лише за умови належного надсилання вимоги, коли іпотекодавець фактично отримав таку вимогу або мав її отримати, але не отримав внаслідок власної недбалості чи ухилення від такого отримання.
- В іншому випадку іпотекодержатель не набуває права звернути стягнення на предмет іпотеки шляхом позасудового врегулювання, зокрема не вправі відчужувати предмет іпотеки іншій особі. За таких умов предмет іпотеки, придбаний іншою особою за договором з іпотекодержателем, є майном, придбаним в особи, яка не мала права його відчужувати. При цьому **добросовісна особа, яка придбаває майно в особи, яка не є його власником, має пересвідчити наявності в останньої права розпоряджатися чужим майном.**



**У певних випадках
встановлення судом права
іпотекодержателя від свого
імені продати предмет
іпотеки третій особі не є
належним способом захисту**

Звернення стягнення на предмет іпотеки шляхом встановлення у рішенні суду права іпотекодержателя від свого імені продати предмет іпотеки будь-якій особі на підставі договору купівлі-продажу у порядку, визначеному статтею 38 Закону, можливе лише за умови, що сторони договору іпотеки не передбачили цей спосіб задоволення вимог іпотекодержателя у договорі про задоволення вимог іпотекодержателя або в іпотечному застереженні, яке прирівнюється до такого договору за юридичними наслідками.

*Постанова ВП ВС від 29.05.2019 у справі №
310/11024/15-ц*



Якщо ж сторони договору іпотеки передбачили такий спосіб задоволення вимог іпотекодержателя у договорі про задоволення вимог іпотекодержателя або в іпотечному застереженні, позовна вимога про звернення стягнення на предмет іпотеки шляхом встановлення у рішенні суду права іпотекодержателя від свого імені продати предмет іпотеки будь-якій особі на підставі договору купівлі-продажу у порядку, визначеному статтею 38 Закону, є неналежним способом захисту.

*Постанова ВП ВС від 29.05.2019 у справі №
310/11024/15-ц*



- **Передання іпотекодержателю права власності на предмет іпотеки відповідно до статей 36, 37 цього Закону є способом позасудового врегулювання, який здійснюється за згодою сторін без звернення до суду.**
- **З огляду на приписи статей 328, 335, 392 ЦК України та статей 36, 37 Закону суди не наділені повноваженнями звертати стягнення на предмет іпотеки шляхом визнання права власності на нього за іпотекодержателем.**



**Позов про стягнення боргу за
основним зобов'язанням та позов
про звернення стягнення на
предмет іпотеки**

- **Наявність самого судового рішення про стягнення з боржника на користь кредитора заборгованості за кредитним договором не є підставою для припинення грошового зобов'язання боржника і припинення іпотеки та не позбавляє кредитора права задовольнити свої вимоги за основним зобов'язанням шляхом звернення стягнення на предмет іпотеки у спосіб, передбачений законодавством.**
- **З метою забезпечення однозначного розуміння ухваленого рішення у резолютивній частині слід зазначати, що звернення стягнення на предмет іпотеки відбувається в рахунок стягнення заборгованості за основним договором, а отже таке звернення стягнення не є додатковим стягненням, яке могло б розумітися як подвійне.**



Юрисдикційність іпотечних спорів

- **Спiр про виконання позичальником - фiзичною особою-пiдприємцем (ФОП) господарського кредитного договору, господарське зобов'язання за яким забезпечене iпотекою комерцiйної нерухомостi такого позичальника, належить до юрисдикцiї господарських судiв.**
- **Позивачка просила визнати припиненими зобов'язання за укладеними нею кредитним договором та iпотекою. При цьому в кредитному договорi вiдображено статус позивачки як ФОП, а договiр iпотеки мiстить вказiвку про пiдписання його фiзичною особою, не зазначаючи про статус iпотекодавця як суб'єкта господарювання.**
- **Лише та обставина, що ФОП не вiдобразила наявностi у неї такого статусу в тексті укладеного договору, не змiнює характеру набутих нею прав та обов'язкiв як таких, що виникли з господарських правовiдносин, якщо такі правовiдносини мають ознаки здiйснення їх у мiсцi господарської дiяльностi.**



**Визнання недійсним договору іпотеки
як підстави для витребування майна**

Власник є добриманним вимог статтею 321 ч. 2 ЗЗК України може витребувати належне йому майно від особи, яка є останнім його набувачем, незалежно від того, скільки разів це майно було відчужене до того, як воно потрапило у володіння останнього набувача.

- Тому не є ефективним способом захисту права власника для мети витребування ним його майна з чужого незаконного володіння оспорювання не тільки рішень органів державної влади чи місцевого самоврядування, але й договорів, інших правочинів щодо спірного майна та документів, що посвідчують відповідне право. Останні не є підставами набуття земельної ділянки у власність із земель державної чи комунальної власності. Такою підставою є відповідне рішення органу державної влади чи органу місцевого самоврядування.
- Визнання договору іпотеки недійсним не є необхідним для вирішення питання про належність права власності на спірну земельну ділянку та для її витребування. А власне таке витребування є метою власника.



**Правові наслідки переходу права
власності на предмет іпотеки до
третьої особи**

- Іпотека є специфічним видом забезпечення виконання зобов'язання нерухомим майном, що залишається у володінні і користуванні його власника, який обмежений у правомочності самостійно розпоряджатися предметом іпотеки. Тобто іпотека обмежує такий елемент права власності, як право розпорядження нерухомим майном, яке є предметом іпотечного договору.
- У разі порушення боржником свого зобов'язання до особи, яка передала в іпотеку нерухоме майно для забезпечення виконання такого зобов'язання, можуть бути застосовані заходи цивільно-правової відповідальності у виді звернення стягнення на предмет іпотеки.
- Особливістю цього виду забезпечення виконання зобов'язання є те, що обтяження майна іпотекою відбувається незалежно від зміни власника такого майна, тому стосовно кожного наступного власника іпотечного майна виникають ризики настання відповідальності перед іпотекодержателем за невиконання боржником основного зобов'язання, зокрема звернення стягнення на предмет іпотеки.

*Рішення Конституційного Суду України від 14 липня 2020 року
№ 8-р/2020 (щодо відповідності Конституції України
положень ч. 1, 2 ст. 23
Закону України "Про іпотеку")*



Преюдиція при визначенні розміру боргу

- При розгляді справи про звернення кредитором стягнення на майно заставодавця (іпотекодавця, майнового поручителя) останній може заперечувати проти суми заборгованості за основним зобов'язанням, навіть якщо вона встановлена судовим рішенням у справі за позовом кредитора до боржника та/або поручителя, зокрема доводити, що сума боргу є меншою або відсутня взагалі.
- Рішення суду, яким вирішено спір між кредитором та боржником та/або поручителем щодо стягнення заборгованості, яким визначено розмір такої заборгованості, не має преюдиційного характеру для заставодавця (іпотекодавця, майнового поручителя) за основним кредитним зобов'язанням і за загальним правилом не може бути оскаржено в апеляційному порядку такою особою у разі її не залучення до у справі.



Визначення розміру зобов'язання іпотекодавця

задовольнити всі свої забезпечені заставою чи іпотекою вимоги до боржника за рахунок майнового поручителя у розмірі вартості фактичної реалізації предмета майнової поруки, що здійснюється в порядку, передбаченому законодавством (якщо інше не передбачено договором або законом).

- Виражений у грошовій формі розмір зобов'язання майнового поручителя визначається виходячи із дійсних на відповідний момент зобов'язань боржника, які існують за основним зобов'язанням (кредитним договором), з урахуванням обсягу забезпечення за умовами забезпечувального договору.
- Оцінка предмета забезпечення (майна) сторонами на момент укладення договору не впливає на обсяг забезпечених вимог у разі звернення стягнення на предмет забезпечення.



Правові підстави припинення іпотеки

- **Іпотека має похідний характер від основного зобов'язання і є дійсною до припинення основного зобов'язання або до закінчення строку дії іпотечного договору (частина 5 статті 3, абзаци 2 і 7 частини 1 статті 17 Закону, пункт 1 частини 1 і речення друге цієї частини статті 593 ЦК України).**
- **Зобов'язання припиняється частково або у повному обсязі на підставах, встановлених договором або законом (частина перша статті 598 ЦК України). Однією з таких підстав, встановлених законом, є виконання, проведене належним чином (стаття 599 ЦК України).**
- **За належного виконання у повному обсязі забезпеченого іпотекою основного зобов'язання за кредитним договором припиняється як це зобов'язання, так і зобов'язання за договором іпотеки, які є похідними від основного зобов'язання.**



Сплив позовної давності щодо основної та додаткової вимог кредитора

- **Якщо інше не передбачене договором, сплив позовної давності до основної та додаткової вимог кредитора про стягнення боргу за кредитним договором і про звернення стягнення на предмет іпотеки (зокрема, й за наявності рішення суду про відмову в цьому позові з підстави пропущення позовної давності) само по собі не припиняє основного зобов'язання за кредитним договором і, відповідно, не може вважатися підставою для припинення іпотеки за абзацом 2 частини 1 статті 17 Закону.**
- **Зазначена правова позиція висловлена Верховним Судом України у постановах: від 15 травня 2017 року у справі № 6-786цс17 та від 05 липня 2017 року у справі № 6-1840цс16, Верховним Судом у постановах: від 18 липня 2018 року у справі № 537/6072/16 (провадження № 61-35327св18), від 21 листопада 2018 року (провадження № 61-37670св18), від 28 січня 2019 року у справі № 639/7920/16 (провадження №61-33814св18), від квітня 2019 року у справі № 910/3359/18.**

Постанова КЦС ВС від 29.10.2019 у справі № 626/1799,





Верховний
Суд

Дякую за
увагу!