

Забезпечення виконання зобов'язань у кредитних відносинах

Іван Міщенко,
суддя Касаційного господарського суду
у складі Верховного Суду

Правовий практикум

м. Київ, 15 березня 2019 року

**Звернення стягнення на предмет
іпотеки шляхом визнання права
власності за іпотекодержателем у
судовому порядку
не є належним способом
захисту права**

Основні тези

- Одним із способів захисту порушеного або невизнаного права є визнання права власності (стаття 16 ЦК)
- Цивільний кодекс містить **два випадки**, коли право власності виникає **за рішенням суду**: стаття 335 (**безхазяйна річ**) та стаття 376 (**самочинне будівництво**)
- Стаття 392 ЦК є єдиною правовою підставою визнання права власності: «**Власник майна** може пред'явити позов про визнання його права власності, якщо це право оспорується або не визнається іншою особою, а також у разі втрати ним документа, який засвідчує його право власності»

ПРАВОВІ ВИСНОВКИ ВЕРХОВНОГО СУДУ

Постанови ВП ВС № 760/14438/15-ц, № 916/5073/15,
№ 369/238/15-ц, № 520/6819/14-ц (1/10):

- ✘ У статті 12 Закону України «Про іпотеку» вказано, що в разі порушення іпотекодавцем обов'язків, установлених іпотечним договором, іпотекодержатель має право вимагати дострокового виконання основного зобов'язання, а в разі його невиконання - звернути стягнення на предмет іпотеки, якщо інше не передбачено законом
- ✘ Стаття 33 цього Закону передбачає, що в разі невиконання або неналежного виконання боржником основного зобов'язання іпотекодержатель має право задовольнити свої вимоги за основним зобов'язанням шляхом звернення стягнення на предмет іпотеки
- ✘ Звернення стягнення на предмет іпотеки здійснюється на підставі рішення суду, виконавчого напису нотаріуса або згідно з договором про задоволення вимог іпотекодержателя
- ✘ Тобто, законом передбачено чітко визначені способи звернення стягнення на предмет іпотеки в разі невиконання чи неналежного виконання забезпеченого іпотекою зобов'язання

ПРАВОВІ ВИСНОВКИ ВЕРХОВНОГО СУДУ

Постанови ВП ВС № 760/14438/15-ц, № 916/5073/15,
№ 369/238/15-ц, № 520/6819/14-ц (2/10):

- ✘ Згідно зі статтею 36 Закону України «Про іпотеку» **сторони** іпотечного договору **можуть вирішити** питання про звернення стягнення на предмет іпотеки шляхом **позасудового врегулювання на підставі договору**. Позасудове врегулювання здійснюється згідно із застереженням про задоволення вимог іпотекодержателя, що міститься в іпотечному договорі, або згідно з окремим договором між іпотекодавцем та іпотекодержателем про задоволення вимог іпотекодержателя, що підлягає нотаріальному посвідченню, який може бути укладений одночасно з іпотечним договором або в 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 цього Закону. **Визначений договором спосіб задоволення вимог іпотекодержателя не перешкоджає іпотекодержателю застосувати інші встановлені цим Законом способи звернення стягнення на предмет іпотеки**

ПРАВОВІ ВИСНОВКИ ВЕРХОВНОГО СУДУ

Постанови ВП ВС № 760/14438/15-ц, № 916/5073/15,
№ 369/238/15-ц, № 520/6819/14-ц (3/10):

- ✘ Договір про задоволення вимог іпотекодержателя або відповідне застереження в іпотечному договорі, яке прирівнюється до такого договору за своїми правовими наслідками, **може передбачати:**
 - ✘ передачу іпотекодержателю права власності на предмет іпотеки в рахунок виконання основного зобов'язання в порядку, встановленому статтею 37 Закону України «Про іпотеку»;
 - ✘ право іпотекодержателя від свого імені продати предмет іпотеки будь-якій особі на підставі договору купівлі-продажу в порядку, встановленому статтею 38 цього Закону.
- ✘ Отже, сторони в договорі чи відповідному застереженні можуть передбачити як передачу іпотекодержателю права власності на предмет іпотеки **в позасудовому порядку**, так і надання іпотекодержателю права від свого імені продати предмет іпотеки як за рішенням суду, так і на підставі відповідного застереження в договорі про задоволення вимог іпотекодержателя чи застереження в іпотечному договорі на підставі договору купівлі-продажу

ПРАВОВІ ВИСНОВКИ ВЕРХОВНОГО СУДУ

Постанови ВП ВС № 760/14438/15-ц, № 916/5073/15,
№ 369/238/15-ц, № 520/6819/14-ц (4/10):

- ✘ Необхідно врахувати, що **стаття 37 Закону України «Про іпотеку» не містить можливості визнання права власності на предмет іпотеки за іпотекодержателем за рішенням суду**
- ✘ Відповідно до цієї статті іпотекодержатель може задовольнити забезпечену іпотекою вимогу шляхом набуття права власності на предмет іпотеки. **Правовою підставою для реєстрації права власності іпотекодержателя на нерухоме майно, яке є предметом іпотеки, є договір про задоволення вимог іпотекодержателя або відповідне застереження в іпотечному договорі**
- ✘ **Рішення про реєстрацію права власності іпотекодержателя на нерухоме майно, що є предметом іпотеки, може бути оскаржене іпотекодавцем у суді.**
- ✘ Можна констатувати, що чинним законодавством передбачене право оспорити в суді державну реєстрацію права власності на предмет іпотеки за іпотекодавцем, набутого в позасудовому порядку.
- ✘ Разом з тим у частині першій статті 38 згаданого Закону **право іпотекодержателя на продаж предмета іпотеки будь-якій особі-покупцеві може бути передбачено в рішенні суду або договорі про задоволення вимог іпотекодержателя (відповідному застереженні в іпотечному договорі).**

ПРАВОВІ ВИСНОВКИ ВЕРХОВНОГО СУДУ

Постанови ВП ВС № 760/14438/15-ц, № 916/5073/15,
№ 369/238/15-ц, № 520/6819/14-ц (5/10):

- ✘ Можливість реалізації іпотекодержателем права на звернення стягнення шляхом набуття права власності на предмет іпотеки передбачена у статті 3 Закону України від 07 липня 2004 року № 1953-IV «Про державну реєстрацію речових прав на нерухоме майно та їх обтяжень», у якій визначено, **що загальними засадами державної реєстрації речових прав на нерухоме майно та їх обтяжень є:**
 - ✘ 1) **гарантування державою об'єктивності, достовірності та повноти відомостей** про зареєстровані права на нерухоме майно та їх обтяження;
 - ✘ 2) **обов'язковість державної реєстрації** прав у Державному реєстрі прав;
 - ✘ 3) **публічність державної реєстрації** прав;
 - ✘ 4) **внесення відомостей** до Державного реєстру прав **виключно на підставах** та в порядку, **визначених цим Законом**;
 - ✘ 5) **відкритість та доступність** відомостей Державного реєстру прав.
- ✘ Речові права на нерухоме майно та їх обтяження, що підлягають державній реєстрації відповідно до цього Закону, виникають з моменту такої реєстрації.

ПРАВОВІ ВИСНОВКИ ВЕРХОВНОГО СУДУ

Постанови ВП ВС № 760/14438/15-ц, № 916/5073/15,
№ 369/238/15-ц, № 520/6819/14-ц (8/10):

- ✘ Для державної реєстрації права власності на підставі договору іпотеки, що містить застереження про задоволення вимог іпотекодержателя шляхом набуття права власності на предмет іпотеки, також **подаються**:
 - ✘ 1) **копія письмової вимоги про усунення порушень**, надісланої іпотекодержателем іпотекодавцеві та боржникові, якщо він є відмінним від іпотекодавця;
 - ✘ 2) **документ, що підтверджує наявність факту завершення 30-денного строку з моменту отримання іпотекодавцем та боржником**, якщо він є відмінним від іпотекодавця, письмової вимоги іпотекодержателя в разі, коли більш тривалий строк не зазначений у відповідній письмовій вимозі;
 - ✘ 3) **заставна** (якщо іпотечним договором передбачено її видачу).
- ✘ **Наявність зареєстрованої заборони відчуження майна**, накладеної нотаріусом під час посвідчення договору іпотеки, на підставі якого набувається право власності на предмет іпотеки іпотекодержателем, а також зареєстрованих після державної реєстрації іпотеки інших речових прав, у тому числі іпотеки, на передане в іпотеку майно **не є підставою для відмови в державній реєстрації права власності за іпотекодержателем**.

ПРАВОВІ ВИСНОВКИ ВЕРХОВНОГО СУДУ

Постанови ВП ВС № 760/14438/15-ц, № 916/5073/15,
№ 369/238/15-ц, № 520/6819/14-ц (9/10):

- ✘ Тобто для реалізації іпотекодержателем **позасудового способу звернення стягнення** на предмет іпотеки шляхом визнання права власності на нього за загальним правилом **необхідні тільки воля та вчинення дій з боку іпотекодержателя**, якщо договором не передбачено іншого порядку.
- ✘ При цьому позивач не позбавлений відповідно до статей 38, 39 ЦК України можливості звернутися до суду з позовом про звернення стягнення на предмет іпотеки в інший спосіб, ніж визнання права власності на нього.
- ✘ Отже, можна зробити такі висновки:
- ✘ **Передача іпотекодержателю права власності на предмет іпотеки** відповідно до статей 36, 37 Закону України «Про іпотеку» **є способом позасудового врегулювання, який здійснюється за згодою сторін без звернення до суду.**
- ✘ **Застереження в договорі про задоволення вимог іпотекодержателя шляхом визнання права власності на предмет іпотеки - це виключно позасудовий спосіб урегулювання спору, який сторони встановлюють самотійно у договорі.**
- ✘ З урахуванням вимог статей 328, 335, 392 ЦК України у контексті статей 36, 37 Закону України «Про іпотеку» **суди не наділені повноваженнями звертати стягнення на предмет іпотеки шляхом визнання право власності на нього за іпотекодержателем.**

ПРАВОВІ ВИСНОВКИ ВЕРХОВНОГО СУДУ

Постанови ВП ВС № 760/14438/15-ц, № 916/5073/15,
№ 369/238/15-ц, № 520/6819/14-ц (10/10):

Право іпотекодержателя на задоволення своїх вимог за рахунок предмета іпотеки шляхом прийняття його у свою власність є позасудовим способом захисту і не передбачено як спосіб захисту права шляхом звернення до суду

«Подвійне стягнення» –
питання факту, а не права

ПРАВОВІ ВИСНОВКИ ВЕРХОВНОГО СУДУ

Постанови ВП ВС 308/1870/13-ц, 921/107/15-
г/16, 465/2401/14-ц

:

- ✘ Одночасне стягнення за кредитним договором і договором іпотеки не зумовлює подвійного стягнення
- ✘ Наявність судового рішення про стягнення заборгованості не позбавляє кредитора права задовольнити свої вимоги шляхом звернення стягнення на предмет іпотеки
- ✘ При розгляді справи про звернення стягнення на предмет іпотеки суди повинні взяти до уваги результати виконання раніше ухваленого судового рішення про стягнення заборгованості за кредитним договором

Постанова КЦС ВС № 308/1870/13-ц

- ✘ Доводи, що стягнення заборгованості за кредитним договором і звернення стягнення на предмет іпотеки призводить до **подвійного стягнення заборгованості є безпідставними**, оскільки право **вибору конкретного способу звернення стягнення на предмет іпотеки покладається на іпотекодержателя**
- ✘ Здійснення особою права на захист не може ставитися в залежність від застосування нею інших способів правового захисту
- ✘ Звернення стягнення на предмет іпотеки не призводить до заміни основного зобов'язання на забезпечувальне
- ✘ Тому задоволення вимог за дійсним основним зобов'язанням одночасно зі зверненням стягнення на предмет іпотеки не зумовлює подвійного стягнення за основним зобов'язанням, оскільки домовленість сторін про його заміну забезпечувальним зобов'язанням відсутня.
- ✘ Вказана правова позиція висловлена Верховним Судом України у постанові від 03 лютого 2016 року у справі № 6-1080цс15.

Постанова ВП ВС

№ 921/107/15-г/16

- ✘ Отже, наявність самого судового рішення про стягнення з боржника на користь кредитора заборгованості за кредитним договором за наведеними вище положеннями законодавства 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.
- ✘ Згідно із частиною першою статті 7 Закону про іпотеку за рахунок предмета іпотеки іпотекодержатель має право задовольнити свою вимогу за основним зобов'язанням у повному обсязі або в частині, встановленій іпотечним договором, що визначена на час виконання цієї вимоги, включаючи сплату процентів, неустойки, основної суми боргу та будь-якого збільшення цієї суми, яке було прямо передбачене умовами договору, що обумовлює основне зобов'язання.
- ✘ Відповідно до статті 33 Закону про іпотеку 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. Звернення стягнення на предмет іпотеки здійснюється на підставі рішення суду, виконавчого напису нотаріуса або згідно з договором про задоволення вимог іпотекодержателя.

Постанова ВП ВС

№ 921/107/15-г/16

- Як вже вказано вище, суди попередніх інстанцій з'ясували, що позивач набув право вимоги до боржників (ТОВ «ЗОЛОТИЙ ЕКВАТОР» та МПП «ВК ІМПЕКС») за укладеними з ними кредитними договорами та реалізував це право вимоги, звернувшись до суду; за доводами позивача ухвалені рішення про стягнення на його користь заборгованості з боржників не виконані.
- 8.10. Неправильно застосувавши положення статті 33 Закону про іпотеку, суди не врахували, що **позивач звернувся до суду у цій справі не з вимогою про стягнення з відповідача цієї ж суми заборгованості, а саме для звернення стягнення на предмет іпотеки у межах забезпечення відповідачем виконання основного зобов'язання, для чого є необхідним судове рішення.**
- 8.11. Застосування кредитором іншого законного засобу для захисту свого порушеного та не поновленого боржником належним чином права **не є подвійним стягненням заборгованості.**

Постанова ВП ВС № 921/107/15-г/16

- З огляду на відсутність доказів виконання боржниками зобов'язань за кредитними договорами, наявність судових рішень про стягнення заборгованості, розстрочених у зв'язку з неможливістю їх негайного виконання, висновок господарських судів попередніх інстанцій про відсутність підстав для задоволення позову іпотекодержателя про звернення стягнення на предмет іпотеки є неправильним та таким, зроблений без урахування фактичних обставин справи та положень чинного законодавства.

Постанова КЦС ВС

№ 465/2401/14-ц (1/2)

- ✘ У цій справі ПАТ АБ «Укргазбанк» звернувся з позовом про **стягнення тієї ж самої заборгованості, що вже стягнута за рішенням суду від 26 квітня 2016 року, але шляхом звернення стягнення на предмет іпотеки.**
- ✘ Беззаперечним є те, що **наявність судового рішення про стягнення з боржника на користь кредитора заборгованості за кредитним договором не звільняє боржника від відповідальності за невиконання грошового зобов'язання та не позбавляє кредитора права на отримання сум шляхом звернення стягнення на передане боржником в іпотеку нерухоме майно (постанова Верховного Суду України від 04 вересня 2013 року у справі № 6-573цс13).** Разом із тим задоволення подібних позовних вимог можливе лише у разі, коли суду надані беззаперечні докази того, що **попередні заходи не призвели до належного виконання зобов'язання.**
- Проте ухвалення судом законного та обґрунтованого рішення за вимогами про звернення стягнення на предмет іпотеки в рахунок погашення заборгованості, яка вже стягнута судовим рішенням, **без встановлення судом результатів виконання попереднього рішення** (як звернення кредитора у порядку виконання цього рішення до державної виконавчої служби, чи виконане це рішення і яких результатів досягнуто), є **неможливим.**

Постанова КЦС ВС

№ 465/2401/14-ц (2/2)

- ✘ Суд апеляційної інстанції, ухвалюючи рішення про звернення стягнення на предмет іпотеки в рахунок погашення тієї ж самої заборгованості, що була стягнута рішенням Галицького районного суду м. Львова від 26 квітня 2016 року, **не встановив** обставини які мають значення для правильного вирішення справи, чим порушив норми процесуального права щодо встановлення **обставин, які мають значення для правильного вирішення справи**, а отже, таке рішення не може вважатися законним та обґрунтованим
- ✘ Верховний Суд у складі колегії суддів Першої судової палати Касаційного цивільного суду дійшов висновку про часткове задоволення касаційної скарги, скасування рішення суду апеляційної інстанції в частині задоволення позову ПАТ «Укргазбанк», та направлення справи на новий апеляційний розгляд в цій частині, **адже суд не звернув уваги на те, що порушене право банку вже захищене і може бути реалізоване шляхом виконання вищевказаного рішення суду про стягнення заборгованості**

**Ліквідація боржника
за кредитним договором
не припиняє зобов'язань за
забезпечувальним зобов'язанням**

Постанова КГС № 910/4435/18

- ✘ Судами попередніх інстанцій встановлено, що АТ "Укресімбанк" реалізувало своє право заставодержателя/іпотекодержателя щодо звернення стягнення на предмет застави/іпотеки за спірними договорами, **звернувшись у квітні 2013 року** до Господарського суду Миколаївської області з позовом до ТОВ про стягнення заборгованості за кредитними договорами шляхом звернення стягнення на рухоме і нерухоме майно (справа № 915/689/13), у період дії договорів застави та іпотеки, коли зобов'язання, забезпечене заставою та іпотекою позивачів у даній справі, належним чином не виконувалося, та **до виключення боржника з Реєстру**
- ✘ Постановлення господарським судом ухвали про ліквідацію юридичної особи - боржника за основним зобов'язанням і його виключення із Реєстру не припиняє забезпечувального зобов'язання, якщо кредитор до виключення боржника з цього Реєстру реалізував своє право щодо заставодавця/іпотекодавця, пред'явивши до нього відповідний позов
- ✘ Аналогічний правовий висновок викладено у постановах Верховного Суду України від 10.02.2016 у справах № 6-216цс14, № 6-84цс15, від 17.02.2016 у справі № 6-245цс14 від 06.07.2016 у справі № 3-578гс16, від 12.10.2016 у справі № 5/25-38 та постановах Верховного Суду від 06.02.2018 у справі № 910/9943/17, від 20.06.2018 у справі № 381/3209/16-ц, від 06.03.2018 у справі № 2011/16284/12 та від 13.03.2018 у справі № 910/8698/17.

Постанова КЦС № 464/4703/14-ц

- ✘ Частиною першою статті 12 цього Закону передбачено, що у разі порушення іпотекодавцем обов'язків, встановлених іпотечним договором, іпотекодержатель вправі вимагати дострокового виконання основного зобов'язання, а в разі його невиконання - звернути стягнення на предмет іпотеки.
- ✘ Таким чином, укладаючи договір іпотеки, іпотекодавець бере на себе всі ризики, пов'язані з невиконанням зобов'язання боржником (у межах вартості предмета іпотеки), у тому числі й ті, що виникають унаслідок банкрутства боржника з його подальшим виключенням із Єдиного державного реєстру.
- ✘ Сам факт ліквідації боржника за кредитним договором з унесенням запису до відповідного реєстру про припинення юридичної особи за наявності заборгованості боржника за цим договором не є підставою для припинення договору іпотеки, який укладено для забезпечення виконання кредитного договору боржником. Інше може бути передбачено договором між кредитором та особою, яка видала забезпечення, тобто звільнення останньої від таких ризиків повинно бути предметом спеціальної домовленості між такою особою та кредитором.
- ✘ Такий правовий висновок висловлений у постановках Верховного Суду України від 10 лютого 2016 року в справі № 6-84цс15, від 10 лютого 2016 року в справі № 6-216цс14.

Чи припиняється іпотека
в разі припинення основного
зобов'язання -
питання доведеності

Постанова КГС № 916/436/18

- ✘ Стаття 17 Закону України "Про іпотеку" визначає, що іпотека серед іншого припиняється у разі припинення основного зобов'язання або закінчення строку дії іпотечного договору.
- ✘ Водночас відповідно до положень статей 13, 74 Господарського процесуального кодексу України судочинство у господарських судах здійснюється на засадах змагальності сторін, кожна сторона повинна довести ті обставини, на які вона посилається як на підставу своїх вимог або заперечень.
- ✘ **Тобто при зверненні з позовом про визнання припиненою іпотеки за іпотечним договором на позивача покладений тягар доведення обставин повного припинення зобов'язань за кредитним договором у зв'язку з їх виконанням.**
- ✘ **Аналогічна правова позиція викладена в постанові Верховного Суду від 14.08.2018 у справі № 906/1130/17.**
- ✘ Обставина повного припинення зобов'язань за кредитним договором має бути доведена в розрізі кожного зобов'язання позичальника, у тому числі щодо основної суми кредиту, процентів за користування кредитними коштами та іншими обов'язковими платежами, передбаченими укладеними між сторонами кредитним договором та додатковими угодами до нього.
- ✘ **Позивач, звертаючись із подібного роду позовними вимогами, має надати суду, окрім підтверджуючих документів, розрахунок своїх зобов'язань, аби суд міг встановити хронологію видачі і погашення кожного виду зобов'язань.**

Постанова КЦС ВС № 343/2448/16-ц

- ✘ Суд апеляційної інстанції, дав належну оцінку обставинам та умовам укладених між сторонами кредитних договорів, встановивши, що заборгованість за основними (кредитними) зобов'язаннями у повному обсязі не погашена, зокрема щодо нарахованої пені/неустойки за прострочення сплати кредиту та пені/неустойки за прострочення сплати процентів, дійшов обґрунтованого висновку про відсутність підстав для припинення обтяження, у зв'язку із чим правомірно відмовив у позові
- ✘ Доказів належного виконання грошових зобов'язань за кредитними договорами, зокрема щодо сплати нарахованої пені за несвоєчасну сплату кредиту та процентів, позивачем не надано
- ✘ На підтвердження повного виконання зобов'язання за кредитними договорами останній обмежився посиланням на погашення основної суми боргу та процентів, при цьому не спростував відсутності у нього заборгованості по пені за прострочення сплати кредиту та за прострочення сплати процентів, нарахованої відповідно до умов кредитних договорів, зокрема за порушення основного зобов'язання.

**Звернення стягнення
на предмет іпотеки можливе
у виконавчому провадженні
без судового рішення
про звернення стягнення
на такий предмет іпотеки**

Постанова КГС № 911/494/17

- ✘ Умови і порядок виконання рішень судів та інших органів (посадових осіб), що відповідно до закону підлягають примусовому виконанню у разі невиконання їх у добровільному порядку, регламентуються **Законом України "Про виконавче провадження"**, який є спеціальним по відношенню до інших нормативних актів під час оцінки дій державної виконавчої служби.
- ✘ Згідно зі статтею 52 Закону України "Про виконавче провадження" в редакції, чинній на дату проведення спірних торгів, **звернення стягнення на майно боржника полягає в його арешті, вилученні та примусовій реалізації.**
- ✘ В статті 44 зазначеного Закону в редакції, чинній на дату проведення спірних торгів, визначено **черговість задоволення вимог стягувачів, згідно з якою в першу чергу задовольняються забезпечені заставою вимоги щодо стягнення з вартості заставленого майна.**
- ✘ Відповідно до частини 8 статті 54 Закону України "Про виконавче провадження" в редакції, чинній на дату проведення спірних торгів, примусове звернення стягнення на предмет іпотеки здійснюється державним виконавцем з урахуванням положень Закону України "Про іпотеку"
- ✘ З огляду на викладене колегія суддів погоджується з висновком суду апеляційної інстанції про те, що **норми Закону України "Про виконавче провадження" допускають звернення стягнення на предмет іпотеки в ході процедури виконавчого провадження без судового рішення про звернення стягнення на предмет іпотеки, в межах процедури стягнення коштів з іпотекодавця на користь іпотекодержателя.**

Не зазначення в резолютивній
частині рішення суду
початкової ціни предмета іпотеки
в грошовому вираженні
не має вирішального значення
(не є підставою для
скасування судового рішення)

Постанова ВП ВС

№ 235/3619/15-ц (1/2)

- ✘ 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, якщо інше не передбачено законом. Право іпотекодержателя на звернення стягнення на предмет іпотеки також виникає з підстав, встановлених статтею 12 Закону України «Про іпотеку».
- ✘ Стягнення на предмет іпотеки здійснюється на підставі рішення суду, виконавчого напису нотаріуса або згідно з договором про задоволення вимог іпотекодержателя.
- ✘ Статтею 38 Закону України «Про іпотеку» передбачено право іпотекодержателя на продаж предмета іпотеки.
- ✘ Положеннями частини першої статті 39 Закону України «Про іпотеку» 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; спосіб реалізації предмета іпотеки шляхом проведення прилюдних торгів або застосування процедури продажу, встановленої статтею 38 цього Закону; пріоритет та розмір вимог інших кредиторів, які підлягають задоволенню з вартості предмета іпотеки; **початкова ціна предмета іпотеки для його подальшої реалізації.**

Постанова ВП ВС

№ 235/3619/15-ц (2/2)

- ✘ Виходячи зі змісту поняття «ціна», як форми грошового вираження вартості товару, послуг тощо, аналізу норм статей 38, 39 Закону України «Про іпотеку» можна зробити висновок, що у розумінні норми статті 39 Закону України «Про іпотеку» 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.**
- ✘ З урахуванням наведеного, Велика Палата Верховного Суду дійшла висновку про те, що у спорах цієї категорії, **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.**

Передача права власності на
предмет іпотеки
здійснюється лише в
добровільному порядку
та за згодою сторін

Постанова ВП ВС № 759/6976/16-ц

- ✘ Згідно із частиною першою статті 37 Закону України «Про іпотеку» правовою підставою для реєстрації права власності іпотекодержателя на нерухоме майно, яке є предметом іпотеки, 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.
- ✘ Сторони договору іпотеки досягли згоди про можливість позасудового врегулювання питання про задоволення вимог іпотекодержателя.
- ✘ Відповідно до пункту 5.2.1 договору іпотеки передача іпотекодержателю права власності на предмет іпотеки в рахунок виконання основного зобов'язання здійснюється на підставі окремого договору про задоволення вимог іпотекодержателя у порядку, встановленому Законом України «Про іпотеку».
- ✘ Отже, позасудова передача предмету іпотеки у власність іпотекодержателю здійснюється лише в добровільному порядку та за згодою сторін на підставі складання окремого договору.

**Звернення стягнення на предмет
застави –
право, а не обов'язок**

Постанова КГС ВС

№ 910/15163/17

- ✘ Відповідно до статті 572 ЦК України в силу застави кредитор (заставодержатель) має право у разі невиконання боржником (заставодавцем) зобов'язання, забезпеченого заставою, одержати задоволення за рахунок заставленого майна **переважно перед іншими кредиторами цього боржника**, якщо інше не встановлено законом (право застави).
- ✘ Згідно з частиною 1 статті 3 Закону України "Про заставу" заставою може бути забезпечена **будь-яка дійсна існуюча або майбутня вимога, зокрема така, що впливає з договору кредиту**.
- ✘ Статтею 28 Закону України "Про заставу" та статтею 593 ЦК України визначено, що **право застави припиняється у разі**: 1) припинення зобов'язання, забезпеченого заставою; 2) втрати предмета застави, якщо заставодавець не змінив предмет застави; 3) реалізації предмета застави; 4) набуття заставодержателем права власності на предмет застави. Право застави припиняється також в інших випадках, встановлених законом.
- ✘ Виконання забезпечувального зобов'язання, що виникає із застави, полягає в реалізації заставодержателем (кредитором) права на одержання задоволення своїх вимог за рахунок переданого боржником (іншою особою) в заставу майна **переважно перед іншими кредиторами цього боржника**. Сутність цього права полягає в тому, що воно дозволяє **задовольнити вимоги кредитора навіть у разі невиконання боржником свого зобов'язання в силу компенсаційності цього права за рахунок заставного майна та встановленого законом механізму здійснення кредитором свого переважного права**. Отже, **звернення стягнення на заставлене майно є правом заставодержателя, а не його обов'язком**, про що також вказано в пункті 3.1 договору застави майнових прав № 103/4 і **таке право не ставиться в залежність від наявності або відсутності вимоги боржника**.

Майновий інтерес
заставодержателя
як підстава для скасування
забезпечення позову, яким
накладено арешт на таке майно

Постанова КГС

№ 903/825/18

- ✘ Метою забезпечувального зобов'язання, такого як застава (іпотека), є набуття кредитором (заставодержателем) переважного перед іншими кредиторами боржника (заставадавця) права задоволення своїх вимог за рахунок переданого в забезпечення зобов'язання майна боржника (предмета застави (іпотеки)), що прямо впливає зі змісту статті 1 Закону України "Про заставу", статей 1, 3 Закону України "Про іпотеку".
- ✘ **Особливістю** таких правовідносин є те, що заставадавець хоча і залишається власником переданого в заставу майна, проте на період забезпечення позбавлений правомочності розпорядження цим майном, а заставодержатель у свою чергу у випадку порушення боржником забезпеченого зобов'язання має право у будь-який момент переважно перед іншими кредиторами такого боржника задовольнити свої вимоги шляхом звернення стягнення на заставлене майно. У зв'язку з чим **заставодержатель має власний пріоритетний майновий інтерес до отриманого в заставу майна боржника, який може бути реалізований ним у будь-який момент у разі порушення забезпеченого зобов'язання.**
- ✘ За таких обставин, не зважаючи на те, що скаржник формально не є учасником спірних правовідносин, які впливають з договору позики, проте винесена з метою забезпечення даного позову ухвала суду про накладення арешту на заставлене майно боржника **очевидно та безпосередньо впливає на майновий інтерес заставодержателя цього майна, який у такому випадку позбавляється можливості реалізувати набуте за договорами застави та іпотеки пріоритетне право на задоволення своїх вимог за рахунок заставленого майна у встановленому законом порядку.**

Розірвання кредитного договору
не є підставою для припинення
поруки та застави (іпотеки),
які можуть забезпечити
виконання зобов'язання,
що виникло до моменту
такого розірвання

Постанова ВП ВС

№ 548/981/15-ц (1/2)

- ✘ Якщо кредитний договір розірвано у судовому порядку, суд, який розглядає справу, пов'язану з невиконанням зобов'язання за цим договором, зокрема про звернення стягнення на предмет іпотеки, переданий в іпотеку поручителем, зобов'язаний **надати оцінку встановленим рішенням суду обставинам щодо розірвання кредитного договору та наслідкам такого розірвання.**
- ✘ У разі розірвання договору зобов'язання сторін припиняються (частина друга статті 653 ЦК України). Якщо договір розривається у судовому порядку, **зобов'язання припиняється з моменту набрання рішенням суду про розірвання договору законної сили** (частина третя цієї статті).
- ✘ Отже, **розірвання кредитного договору припиняє його дію на майбутнє**, але не впливає на факти укладення та дії цього договору включно до моменту його розірвання.
- ✘ Тому з моменту розірвання кредитного договору **у позичальника залишається обов'язок повернути позивачеві заборгованість, нараховану за цим договором станом на день його розірвання**, а кредитодавець втрачає право нараховувати передбачені кредитним договором проценти та неустойку за період після розірвання цього договору.
- ✘ Права й інтереси кредитодавця у правовідносинах з позичальником після розірвання кредитного договору забезпечені частиною другою статті 625 ЦК України, яка регламентує наслідки прострочення виконання грошового зобов'язання (див. також постанову Великої Палати Верховного Суду від 28 березня 2018 року у справі № 444/9519/12).

Постанова ВП ВС

№ 548/981/15-ц (2/2)

- ✘ Після розірвання кредитного договору з огляду на те, що кредитор повністю виконав умови договору до його розірвання, **не припиняються окремі зобов'язання сторін, спеціально передбачені для застосування на випадок порушення зобов'язань і після розірвання договору (див. висновок Верховного Суду України, сформульований у постанові від 9 вересня 2015 року у справі № 6-939цс15), але в обсязі, що відповідає заборгованості, яка існувала до моменту розірвання договору.**
- ✘ **Порука припиняється з припиненням забезпеченого нею зобов'язання (частина перша статті 559 ЦК України).**
- ✘ **Право застави припиняється у разі припинення зобов'язання, забезпеченого заставою (пункт 1 частини першої статті 593 ЦК України).**
- ✘ **Іпотека припиняється у разі припинення основного зобов'язання (абзац 2 частини першої статті 17 Закону України «Про іпотеку»).**
- ✘ **Відтак, розірвання кредитного договору має наслідком припинення на майбутнє зобов'язання кредитодавця та позичальника, а також припинення на майбутнє поруки і застави (іпотеки) за обов'язками позичальника, які можуть виникнути, зокрема, за статтею 625 ЦК України після такого розірвання.**
- ✘ **Порука та застава (іпотека) не припиняються за обов'язками позичальника щодо заборгованості за кредитом, процентів і неустойки, які існували на момент розірвання кредитного договору.**
- ✘ **Тобто, розірвання кредитного договору не є підставою для припинення поруки та застави (іпотеки), які можуть забезпечувати виконання зобов'язання, що виникло до моменту такого розірвання.**

Дякую за увагу!