



Верховний  
Суд

# «Іпотечні читання 2020»

25 лютого 2020 року



Верховний  
Суд

Постанова Верховного Суду у складі колегії суддів Другої судової палати  
Касаційного цивільного суду від 16 травня 2018 року у справі № 449/1154/14  
(провадження № 61-1137св18)

Захист добросовісного іпотекодержателя

Добросовісність (пункт 6 статті 3 ЦК) - це певний стандарт поведінки, що характеризується чесністю, відкритістю і повагою інтересів іншої сторони договору або відповідного правовідношення.

Суди встановили, що на момент укладення договору іпотеки ОСОБА\_9 був власником житлового будинку переданого в іпотеку, була згода його дружини на укладення цього договору, інших зареєстрованих співвласників на той час не існувало. Право власності на 1/2 будинку за його батьком не було зареєстроване. І лише рішенням Перемишлянського районного суду 27 квітня 2015 року було визнано право власності на частки в цьому будинку як за спадкоємцями ОСОБА\_9 (який помер у 2006 році) так і спадкоємцями ОСОБА\_12 - батька іпотекодавця ОСОБА\_9 (який помер в 2008 році).

Банк, як добросовісний іпотекодержатель, який поклався на дані реєстру прав на нерухомість, про те, що ОСОБА\_9 був одноособовим власником житлового будинку, і тому уклав договір іпотеки. В такій ситуації відмова у задоволенні позову про звернення стягнення на предмет іпотеки суперечить захисту інтересів добросовісного іпотекодержателя.



Верховний  
Суд

Постанова Верховного Суду у складі колегії суддів Другої судової палати  
Касаційного цивільного суду від 12 грудня 2018 року у справі № 758/3453/16-ц  
(провадження № 61-18037св18)

Чи існує конструкція абстрактної іпотеки?!

Тлумачення абзацу 9 статті 1, статті 24 Закону України «Про іпотеку» дозволяє зробити висновок, що:

- іпотекодержателем може бути тільки особа, яка є кредитором за основним зобов'язанням. Це пов'язано з тим, що для іпотеки є характерною така властивість як слідування, оскільки іпотека слідує за основним зобов'язанням з метою його забезпечення;
- для відступлення прав за іпотечним договором необхідним є вчинення правочину в письмовій формі з нотаріальним посвідченням;
- Законом України «Про іпотеку» не передбачено існування конструкції «абстрактної» іпотеки, при якій іпотека існує поза зв'язком із забезпеченням основного зобов'язання. Тобто, законодавством не допускається такої конструкції, коли суб'єктом права вимоги за основним договором буде один суб'єкт, який набув право вимоги внаслідок відступлення, а іпотекодержателем - інший суб'єкт, адже призначенням іпотеки є забезпечення основного зобов'язання.



Верховний  
Суд

Ухвала Верховного Суду у складі колегії суддів Другої судової палати Касаційного цивільного суду від 13 листопада 2019 року у справі № 757/13243/17 (провадження № 61-48569св18)

Правові наслідки невиконання іпотекодержателем обов'язку повідомити про намір укладення договору купівлі-продажу

Колегія суддів вважає, що правовим наслідком невиконання або неналежного виконання іпотекодержателем обов'язку за 30 днів до укладення договору купівлі-продажу письмово повідомити іпотекодавця та всіх осіб, які мають зареєстровані у встановленому законом порядку права чи вимоги на предмет іпотеки, про свій намір укласти цей договір, є відшкодування збитків таким особам, а не недійсність договору купівлі-продажу укладеного іпотекодержателем про продаж предмета іпотеки. У зв'язку з наведеним колегія суддів вважає за необхідне відступити від висновку щодо застосування норми права у подібних правовідносинах, викладеному у постанові Верховного Суду у складі колегії суддів Касаційного господарського суду від 22 березня 2018 року у справі № 910/22788/15.

У постанові Великої Палати Верховного Суду від 20 березня 2019 року у справі № 306/2053/16-ц (провадження № 14-22цс19) вказано, що «суди зробили обґрунтований висновок, що у матеріалах справи відсутні відомості про отримання ОСОБА\_3 письмової вимоги від іпотекодержателя про звернення стягнення на предмет іпотеки шляхом набуття на нього права власності, інформацію про вартість майна, за якою відбулося зарахування вимог, оскільки ціна набуття права власності на предмет іпотеки є істотною обставиною і повинна погоджуватися з власником майна. Крім того, правильно встановлено, що оцінка майна предмету іпотеки на момент переходу права власності (станом на 10 вересня 2016 року) не проводилась. Суд першої інстанції, з висновком якого погодився й апеляційний суд, правильно встановив порушення вимог договору щодо процедури звернення стягнення на предмет іпотеки у позасудовому порядку, правильно застосував норми матеріального права і ухвалив законне та обґрунтоване рішення».

Очевидно, що різні підходи до умов застосування способів задоволення вимог іпотекодержателя під час звернення стягнення на предмет іпотеки шляхом позасудового врегулювання (зокрема, щодо правових наслідків невиконання або неналежного виконання іпотекодержателем обов'язку письмово повідомити іпотекодавця, оцінки предмету іпотеки), не може розглядатися в контексті динамічного розвитку судової практики і забезпечити розумну передбачуваність судових рішень. Тому колегія суддів вважає, що необхідне формування єдиної правозастосовчої практики щодо умов застосування способів задоволення вимог іпотекодержателя під час звернення стягнення на предмет іпотеки шляхом позасудового врегулювання (зокрема, щодо правових наслідків невиконання або неналежного виконання іпотекодержателем обов'язку письмово повідомити іпотекодавця, оцінки предмету іпотеки), для забезпечення розумної передбачуваності судових рішень, а тому справа містить виключну правову проблему і її вирішення необхідне для забезпечення розвитку права та формування єдиної правозастосовчої практики.



Верховний  
Суд

Постанова Верховного Суду у складі Об'єднаної Палати Касаційного цивільного суду від 21 листопада 2018 року у справі № 243/7935/16-ц (провадження № 61-18384сво18)

## Видача дублікату нотаріального документа

«Видача дублікату допускається у разі втрати або зіпсування документа, посвідченого або виданого нотаріусом. Перелік підстав видачі дублікату документа є вичерпним і розширювальному тлумаченню не підлягає. У випадку звернення до нотаріуса за отриманням дублікату нотаріального документа з інших підстав, ніж передбачені статтею 53 Закону України «Про нотаріат», зокрема у зв'язку з отриманням права звернути стягнення на предмет іпотеки шляхом його продажу, у нотаріуса відсутні правові підстави для видачі банку дублікату нотаріально посвідченого документа.

Крім того, коло осіб, яким надано право отримати дублікат утраченого або зіпсованого документа, не підлягає розширювальному тлумаченню, оскільки порушуватиме права учасників відповідних правовідносин та нотаріальної таємниці, визначеної статтею 8 Закону України «Про нотаріат». Отже, іпотекодержатель не має права на отримання дублікату правовстановлюючого документа на предмет іпотеки, оскільки статтею 38 Закону України «Про іпотеку» передбачено право іпотекодержателя на продаж предмета іпотеки та йому не надано інших правомочностей, які б входили до змісту права на продаж предмета іпотеки. У такому випадку правовстановлюючим документом (у розумінні документа, який підтверджує його право власності на предмет іпотеки) є відповідне судове рішення, яким звернуто стягнення на предмет іпотеки».



Верховний  
Суд

Постанова Верховного Суду у складі Об'єднаної Палати Касаційного цивільного суду від 11 листопада 2019 року у справі № 756/15538/15-ц (провадження № 61-18736сво18)

## Охорона інтересів добросовісного іпотекодержателя

«Іпотека виникає на підставі договору, закону або рішення суду (частина перша статті 3 Закону України «Про іпотеку»). Вона має похідний характер від основного зобов'язання і, за загальним правилом, є дійсною до припинення основного зобов'язання або до закінчення строку дії іпотечного договору (частина п'ята статті 3 Закону України «Про іпотеку»). Оскільки Законом України «Про іпотеку» не передбачено таких підстав для припинення іпотеки, як витребування майна від добросовісного набувача або відсутність згоди власника на передачу нерухомого майна в іпотеку, тому такі підстави не припиняють основне зобов'язання та не є самостійною підставою для припинення іпотеки».



Верховний  
Суд

## Ухвала Верховного Суду у складі колегії суддів Другої судової палати Касаційного цивільного суду від 11 грудня 2019 року у справі № 520/1185/16-ц (провадження №61-28728св18)

### Поширення іпотеки на будинок, побудований на земельній ділянці, яка перебуває в іпотеці

Відповідно до частини шостої статті 6 Закону України «Про іпотеку» об'єкти незавершеного будівництва, розташовані на переданій в іпотеку земельній ділянці, вважаються предметом іпотеки, незалежно від того, хто є власником об'єкта незавершеного будівництва. Положеннями вищевказаної статті передбачені умови передачі земельної ділянки в іпотеку, тобто у разі здійснення будівництва на земельній ділянці, переданій в іпотеку, об'єкт незавершеного будівництва вважається предметом іпотеки, що є своєрідною гарантією захисту прав іпотекодержателя у разі порушення іпотекодавцем умов основного договору.

Таким чином, у разі передачі в іпотеку земельної ділянки іпотека також поширюється на розташовані на ній будівлі (споруди) та об'єкти незавершеного будівництва, незалежно від того, хто є власником.

Разом з тим, у постанові Верховного Суду від 02 жовтня 2019 року у справі № 317/2966/13-ц (провадження № 61-11551св18) колегія суддів Першої судової палати Касаційного цивільного суду дійшла висновку про те, що за відсутності у договорах іпотеки відомостей про розташування на земельних ділянках, переданих в іпотеку, житлового будинку чи об'єкта незавершеного будівництва, відсутні підстави для звернення стягнення на такий житловий будинок, оскільки він не є предметом іпотеки.

Колегія суддів Першої судової палати виходила з того, що відповідно до частин п'ятої та шостої статті 6 Закону України «Про іпотеку», якщо в іпотеку передається земельна ділянка, на якій розташовані будівлі (споруди), які належать іпотекодавцю на праві власності, така земельна ділянка підлягає передачі в іпотеку разом з будівлями (спорудами), на якій вони розташовані. Після звернення стягнення на передану в іпотеку земельну ділянку, на якій розташовані будівлі (споруди), що належать іншій, ніж іпотекодавець, особі, новий власник земельної ділянки зобов'язаний надати власнику будівлі (споруди) такі ж умови користування земельною ділянкою, які мав іпотекодавець.

Об'єкти незавершеного будівництва, розташовані на переданій в іпотеку земельній ділянці, вважаються предметом іпотеки, незалежно від того, хто є власником об'єкта незавершеного будівництва. Аналіз частини п'ятої статті 6 Закону України «Про іпотеку» свідчить про те, що вона регулює правовідносини щодо передачі в іпотеку земельної ділянки, на якій розташовані будівлі на момент укладення договору іпотеки. У такому разі передачі разом із земельною ділянкою підлягають і такі будівлі.