



Верховний
Суд

Актуальна практика іпотечних спорів: з огляду на участь нотаріуса

Євген Петров,
Суддя Касаційного цивільного суду
у складі Верховного Суду

м. Одеса
7 вересня 2024 року

Постанова ВП ВС від 13 березня 2024 року у справі № 201/15228/17 (провадження № 14-183цс23)

До 26 лютого 2020 року Порядок № 1127 не передбачав подання державному реєстратору звіту про оцінку предмета іпотеки, проте така вимога передбачалася у частині третій статті 37 Закону України № 898-IV «Про іпотеку», що має вищу юридичну силу та відповідно до якої іпотекодержатель набуває предмет іпотеки у власність за вартістю, визначеною на момент такого набуття на підставі оцінки предмета іпотеки суб'єктом оціночної діяльності, й зобов'язаний відшкодувати іпотекодавцю перевищення 90 відсотків вартості предмета іпотеки над розміром забезпечених іпотекою вимог іпотекодержателя.

Ціна набуття права власності на предмет іпотеки є істотною обставиною, тому іпотекодержатель **зобов'язаний надати державному реєстратору документ про експертну оцінку предмета іпотеки** для проведення державної реєстрації права власності на предмет іпотеки за ним.

Висновок: підставою для скасування державної реєстрації права власності на предмет іпотеки є порушення іпотекодержателем вимог законодавства при реалізації позасудової процедури звернення стягнення на предмет іпотеки. До таких порушень належить, зокрема й ненадання експертної оцінки предмета іпотеки на день його відчуження.

Постанови ВП ВС від 08 листопада 2023 року у справі № 206/4841/20 (провадження № 14-55цс22)

Фізична особа у будь-якому статусі не наділена правом надавати фінансові послуги, зокрема за кредитним договором, оскільки такі надаються лише спеціалізованими установами, якими є банки, або інші установи, які мають право на здійснення фінансових операцій та внесені до реєстру фінансових установ. Відступлення права вимоги за кредитним договором на користь фізичної особи суперечить положенням частини третьої статті 512 та статті 1054 ЦК України, оскільки для зобов'язань, які виникли на підставі кредитного договору, характерним є спеціальний суб'єкт, а саме кредитор - банк або інша фінансова установа (окрім придбання права вимоги на аукціоні з продажу активів банку що ліквідується).

У разі відступлення банком права вимоги за кредитним та іпотечним договорами фізичній особі, в результаті чого фізична особа зареєструвала право власності на предмет іпотеки – нерухоме майно і відступила на користь третьої особи, іпотекодавець як власник такого майна вправі звернутися з позовом про витребування такого майна від кінцевого набувача.

Для витребування майна закон не вимагає визнавати недійсними договори про відступлення прав вимоги за кредитним та іпотечним договорами, визнавати незаконним та **скасовувати рішення нотаріуса щодо реєстрації права власності за договором іпотеки**, а також визнавати недійсним договір купівлі-продажу нерухомого майна кінцевому набувачеві. Кінцевий набувач не позбавлений можливості відновити своє право, зокрема, пред'явивши вимогу до особи, в якій він придбав нерухоме майно, зокрема, про стягнення сплаченої вартості.

Постанова ВП ВС від 14 червня 2023 року у справі № 755/13805/16-ц (провадження № 14-208цс21)

Велика Палата Верховного Суду відступила від правового висновку КЦС ВС щодо застосування позовної давності до основної і додаткової вимог у зобов'язанні, визначивши, що переривання позовної давності за вимогою про стягнення боргу за основним зобов'язанням **не перериває** перебігу позовної давності за вимогою про звернення стягнення на предмет іпотеки **й навпаки**.

Слід **розмежовувати** вимогу про стягнення боргу за основним зобов'язанням (*actio in personam*) та вимогу про звернення стягнення на предмет іпотеки (*actio in rem*).

Тлумачення статті 264 ЦК України дає підстави для висновку, що вона пов'язує переривання позовної давності з будь-якими активними діями іпотекодавця, внаслідок яких він визнає існування саме іпотеки. Тому переривання перебігу позовної давності за основним зобов'язанням не перериває перебігу позовної давності за іншим обов'язком, у тому числі забезпечувальним.

Постанова ВП ВС від 26 жовтня 2022 року у справі № 210/2257/19 (провадження № 14-69цс22)

ВП ВС відступила від правового висновку КЦС ВС щодо отримання новим іпотекодержателем дубліката договору іпотеки від нотаріуса (у правовідносинах, що склалися до набрання чинності Законом України «Про внесення змін до Закону України «Про нотаріат» щодо усунення законодавчих колізій та прогалин» 8 серпня 2020 року), визначивши, що новий іпотекодержатель, який у встановленому порядку замінив первісного в зобов'язанні за договором іпотеки, має право на отримання в нотаріуса дубліката договору іпотеки. Обставини заміни сторони в зобов'язанні, зокрема переходу права іпотекодержателя від первісного до нового, потрібно встановлювати в конкретній справі на підставі належних, допустимих, достовірних і достатніх доказів.

Постанова ВП ВС від 23 червня 2020 року у справі № 645/1979/15-ц (провадження № 14-706цс19)

Недоведеність стягувачем належними та допустимими доказами направлення іпотекодавцю та отримання ним вимоги про усунення порушень договору свідчить про порушення законодавчої вимоги щодо належного повідомлення іпотекодавця і є підставою для визнання виконавчого напису нотаріуса про звернення стягнення на предмет іпотеки таким, що не підлягає виконанню.

Договір як універсальний регулятор приватних відносин, покликаний забезпечити їх регулювання та має бути направлений на встановлення, зміну або припинення приватних прав та обов'язків. За допомогою такого універсального регулятора приватних відносин як договір його сторони **можуть регулювати застосування в своїх відносинах юридично-значимих повідомлень** (зокрема, порядок надсилання, визначати, коли повідомлення вважатиметься отриманим). - **Постанова КЦС ВС від 12.05.2022 в справі № 756/15123/18**

Постанова ВП ВС від 13.07.2022 в справі № 199/8324/19 – Звернення стягнення на предмет іпотеки та заборона

Наявна зареєстрована заборона відчуження майна, здійснена на користь самого іпотекодержателя, не є підставою для відмови в державній реєстрації права власності за іпотекодержателем, адже в такому випадку державна реєстрація права власності за іпотекодержателем не свідчить про суперечність уже зареєстрованому обтяженню.

З урахуванням установлених судами попередніх інстанцій обставин справи, а саме наявності невиконаного основного зобов'язання, існування чинного договору іпотеки, умови якого позивачем не оспорується, Велика Палата Верховного Суду вважає, що права позивача не порушено, оскільки іпотека виникла до ухвалення державним виконавцем постанови про накладення арешту та заборони на предмет іпотеки, заборона на предмет іпотеки також була вже накладена на предмет іпотеки для забезпечення прав іпотекодержателя, який і задовольнив свої вимоги за рахунок заставленого майна.

Мораторій на звернення стягнення на предмет іпотеки

Закон України від 15 березня 2022 року №2120 - IX «Про внесення змін до Податкового кодексу України та інших законодавчих актів України щодо дії норм на період дії воєнного стану»

У період дії в Україні воєнного, надзвичайного стану та у тридцяти денний строк після його припинення або скасування щодо нерухомого майна (нерухомості), що належить фізичним особам та перебуває в іпотеці за споживчими кредитами, **зупиняється дія** статті 37 (у частині реалізації права іпотекодержателя на набуття права власності на предмет іпотеки), статті 38 (у частині і реалізації права іпотекодержателя на продаж предмета іпотеки), статті 40 (у частині виселення мешканців із житлових будинків та приміщень, переданих в іпотеку, щодо яких є судові рішення про звернення стягнення на такі об'єкти), статей 41, 47 (у частині реалізації предмета іпотеки на електронних торгах) цього Закону.

Після спливу вказаного строку правила статей 41, 47 Закону України «Про іпотеку» відновлять свою дію без постановлення окремого рішення суду або прийняття окремого закону.

[Постанова КЦС ВС від 13.07.2022 у справі № 202/939/18](#)

ВИКОНАВЧИЙ НАПИС.....що зним?

24.08.2022 року опубліковано Закон України «Про внесення змін до деяких законів України щодо діяльності приватних виконавців та примусового виконання судових рішень, рішень інших органів (посадових осіб) у період дії воєнного стану» від 27 липня 2022 року №2455-IX

Забороняється у період дії воєнного стану примусове виконання виконавчих написів нотаріусів;

Період дії воєнного стану постанова або інший процесуальний документ (або їх частина), винесені у виконавчому провадженні приватним виконавцем, як що вони суперечать вимогам законодавства щодо примусового виконання рішень, можуть бути скасовані за зверненням сторони виконавчого провадження або особи, права якої порушені

Постанова КГС ВС від 16серпня 2022 року у справі №910/15803/19

Якщо співвласник майна не надав нотаріально засвідченої згоди іншому співвласнику на укладання договору іпотеки, то це є підставою для визнання недійсним вказаного договору.

Частина об'єкта нерухомого майна, яке на праві спільної власності належить кільком співвласникам, може бути передана в іпотеку тільки у випадку наявності попередньої нотаріально засвідченої згоди кожного з таких співвласників.

Оспорюваний Договір іпотеки укладений з порушенням положень [статті 578 ЦК України](#) та статті 6 Закону України «Про іпотеку».



Верховний
Суд

Дякую за увагу!