



Верховний
Суд

ОГЛЯД

судової практики
Касаційного цивільного суду
у справах щодо іпотеки

Рішення, внесені до ЄДРСР
за січень 2018 року – червень 2021 року

ЗМІСТ

1. Способи захисту прав та законних інтересів сторін іпотечного договору.	7
1.1. У разі невизнання кредитором факту припинення зобов'язання за іпотечним договором порушене право іпотекодавця на предмет іпотеки підлягає судовому захисту за позовом про визнання іпотеки такою, що припинена, а не про визнання припиненим договору іпотеки, і про зняття заборони відчуження нерухомого майна та виключення відповідних записів з державних реєстрів	7
1.2. Поворот виконання рішення є способом захисту майнових прав сторони, який не може бути застосований у справах, де предметом спору є немайнові права, зокрема право на визнання кредитного та іпотечного договорів чинними, та право на вимогу про внесення відповідних записів до Державного реєстру речових прав на нерухоме майно	9
1.3. Намір банку у майбутньому набути у власність іпотечне майно відповідно до договору іпотеки не порушує прав позивача, а тому вимоги про заборону банку у майбутньому вчиняти дії щодо реєстрації за ним права власності на квартиру не підлягають задоволенню	10
1.4. Закон не передбачає такого способу звернення стягнення на предмет іпотеки, як продаж предмета іпотеки від імені іпотекодавців	11
2. Щодо предмета іпотеки	14
2.1. Дія договору іпотеки не поширюється на нового власника збудованого нерухомого майна, якщо іпотекодержатель не виконав умови іпотечного договору щодо здійснення реєстрації обтяження новозбудованої квартири та укладення додаткової угоди щодо зміни предмета іпотеки (замість майнових прав – нерухоме майно)	14
2.2. Заява про встановлення факту тотожності (ідентичності) предмета іпотеки, зазначеного в договорі іпотеки та вказаного в державному реєстрі, підлягає залишенню судом без розгляду, оскільки із змісту заяви вбачається спір про право	15
2.3. Суди під час вирішення спору мали врахувати той факт, що спірна земельна ділянка не є предметом іпотеки, оскільки такий факт встановлений судовим рішенням, що набрало законної сили, в іншій справі (преюдиціальність).	16
3. Припинення іпотеки	19
3.1. Преклюзивні строки, передбачені статтею 1281 ЦК України (пред'явлення кредитором спадкодавця вимог до спадкоємців), не застосовуються у випадку смерті іпотекодавця, відмінного від боржника (майновий поручитель)	19

3.2. На правовідносини майнової поруки за договором іпотеки не поширюються норми, які регулюють поруку (статті 553 – 559 ЦК України)	20
3.3. Факт ліквідації боржника за кредитним договором з унесенням запису до відповідного реєстру про припинення юридичної особи за наявності заборгованості боржника за цим договором, підтвердженої судовим рішенням, не є підставою для припинення договору іпотеки, який укладено для забезпечення виконання боржником основного зобов'язання	22
3.4. Договір іпотеки припиняється після заміни боржника за кредитним договором, якщо майновий поручитель не погодився забезпечувати виконання зобов'язання новим боржником	24
3.5. Іпотека не припиняється у разі витребування власником майна, що є предметом іпотеки, від добросовісного набувача (іпотекодавця) або у випадку відсутності згоди власника на передачу нерухомого майна в іпотеку	25
3.6. Якщо рішенням суду скасовано реєстрацію права власності за іпотекодержателем на квартиру (предмет іпотеки) та він не набув права власності на предмет іпотеки, то іпотека не припиняється	27
3.7. Оскільки сторони при внесенні змін до змішаного договору з елементами позики та іпотеки не визначили такого правового наслідку, як неврахування платежів, внесених на погашення боргу у період до укладення договору про внесення змін, то такі платежі мають враховуватися	28
4. Повідомлення про порушення основного зобов'язання та/або іпотечного договору	31
4.1. Повернення іпотекодержателю вимог про усунення порушення, направлених іпотекодавцю за місцем реєстрації проживання та місцезнаходження предмета іпотеки, з відміткою пошти «за закінченням терміну зберігання» свідчить про недобросовісність іпотекодавця та порушення прав іпотекодержателя в очікуванні таких дій	31
4.2. Якщо вимога про погашення боргу за кредитним договором, яка направлена позивачу-іпотекодавцю, була отримана іншим іпотекодавцем за місцем реєстрації проживання позивача, то останній вважається таким, що отримав вимогу	34
4.3. Новий іпотекодержатель не зобов'язаний знову надсилати боржнику письмову вимогу про усунення порушень за кредитним договором, реалізуючи позасудовий порядок звернення стягнення на предмет іпотеки шляхом визнання права власності на нього. При вчиненні реєстраційної дії нотаріус, перевібивши подані документи на їх відповідність вимогам законодавства, зобов'язаний також перевірити дійсність заявленої вимоги на момент такого звернення, правильність розрахунку розміру заборгованості, встановити відповідність вартості предмета іпотеки заявленим вимогам.	35

5. Виселення з предмета іпотеки	38
5.1. Якщо за кредитні кошти було набуто інший об'єкт цивільних прав (частку в праві спільної часткової власності), а не житлове приміщення, що передано в іпотеку, то виселення без одночасного надання іншого постійного жилого приміщення не допускається	38
5.2. Вимога частини другої статті 40 Закону України «Про іпотеку» щодо направлення іпотекодержателем на адресу осіб, які проживають в іпотечному майні, письмового попередження про добровільне звільнення житлового приміщення стосується лише позасудових способів звернення стягнення на предмет іпотеки	39
5.3. У разі купівлі предмета іпотеки частково за власні і частково за кредитні кошти виселення з такого предмета іпотеки без одночасного надання іншого постійного жилого приміщення не допускається	41
5.4. Загальне правило про неможливість виселення громадян без надання іншого жилого приміщення, передбачене частиною другою статті 109 ЖК УРСР, застосовується в разі звернення стягнення на іпотечне майно в судовому порядку. Якщо звернення стягнення на іпотечне майно здійснюється шляхом позасудового врегулювання на підставі договору, виселення мешканців з відповідного об'єкта відбувається за умови дотримання процедури, передбаченої у частині другій статті 40 Закону України «Про іпотеку» та у частині третій статті 109 ЖК УРСР, в разі невиконання письмової вимоги іпотекодержателя або нового власника добровільно звільнити житловий будинок чи житлове приміщення протягом одного місяця з дня отримання цієї вимоги.	43
6. Позовна давність	47
6.1. Вжитий банком засіб позасудового захисту свого порушеного права, а саме звернення стягнення на предмет іпотеки за виконавчим написом нотаріуса, до визначених статтями 263, 264 ЦК України підстав зупинення чи/або переривання позовної давності не належить	47
6.2. Сплив строку позовної давності не припиняє невиконане зобов'язання за кредитним договором та договір іпотеки, яким таке зобов'язання забезпечене; не припиняє суб'єктивне право кредитора на одержання від боржника виконання зобов'язання без використання судового примусу, зокрема у позасудовому порядку, визначеному сторонами в іпотечному договорі	48
7. Підстави недійсності іпотечного договору	50
7.1. Для визнання судом оспорюваного правочину недійсним необхідним є: пред'явлення позову однією із сторін правочину або іншою заінтересованою особою; наявність підстав для оспорення правочину; встановлення, чи	

порушується (не визнається або оспорується) суб'єктивне цивільне право або інтерес особи, яка звернулася до суду. Як наявність підстав для визнання оспорюваного правочину недійсним, так і порушення суб'єктивного цивільного права або інтересу особи, яка звернулася до суду, має встановлюватися саме на момент вчинення оспорюваного правочину	50
7.2. Той факт, що на час укладення спірного договору іпотеки стаття 5 ЗУ «Про іпотеку» не визначала майнові права як предмет іпотеки, не може свідчити про його недійсність, оскільки головною умовою, яку повинні встановити суди, є наявність порушення прав і законних інтересів особи, яка оспорує такий договір	53
7.3. Неповідомлення іпотекодавцем банку про наявність у неповнолітніх дітей права користування квартирою (предмет іпотеки) та неотримання дозволу органу опіки та піклування не є підставою для визнання договору іпотеки та договору про задоволення вимог іпотекодержателя недійсними	54
7.4. Кредитний договір, підписаний особою, яка не є позичальником, є нікчемним, у зв'язку з чим договір іпотеки, укладений на забезпечення виконання такого кредитного договору, є недійсним	56
8. Застосування Закону України «Про мораторій на стягнення майна громадян України, наданого як забезпечення кредитів в іноземній валюті»	59
8.1. Відчуження об'єктів нерухомого майна, власником яких є іпотекодавець та які не є предметом іпотеки, з метою умисного створення обставин, які б виключили можливість звернення стягнення на предмет іпотеки на підставі дії мораторію, передбаченого Законом України «Про мораторій на стягнення майна громадян України, наданого як забезпечення кредитів в іноземній валюті», є зловживанням цивільними правами	59
9. Звернення стягнення на предмет іпотеки на підставі рішення суду	62
9.1. Законодавство не передбачає такої підстави для відмови в задоволенні позову про звернення стягнення на предмет іпотеки, як неспівмірність заборгованості за основним зобов'язанням з вартістю майна, переданого в іпотеку в рахунок забезпечення належного його виконання	62
9.2. Іпотекодержатель не може звернути стягнення на предмет іпотеки на підставі рішення суду, якщо на примусовому виконанні перебуває виконавчий напис нотаріуса про звернення стягнення на цей предмет іпотеки	63
9.3. Звернення стягнення на предмет іпотеки в рахунок погашення заборгованості за кредитним договором, розмір якої є значно меншим, ніж вартість такого предмета іпотеки, не відповідає засадам статті 6 Конвенції про захист прав людини і основоположних свобод, завданням цивільного судочинства, а також критеріям справедливості та розумності. У такому разі слід звернути стягнення на той з предметів іпотеки, вартість якого є меншою	

та яка повністю покриє вимоги банку за кредитним договором	64
9.4. Банк, який у зв'язку з отриманням права звернути стягнення на предмет іпотеки шляхом його продажу звернувся до нотаріуса із заявою про видачу дубліката правовстановлюючого документа на предмет іпотеки, не має права на отримання такого дубліката	66
9.5. У справі за позовом іпотекодержателя про визнання права іпотеки та звернення стягнення на предмет іпотеки, який перебуває в спільній частковій власності, як відповідачі мають залучатись всі співвласники предмета іпотеки.	
Якщо банк пред'явив позовну вимогу про звернення стягнення на предмет іпотеки, не вказавши спосіб реалізації предмета іпотеки, в задоволенні такої вимоги має бути відмовлено.	67
10. Звернення стягнення на предмет іпотеки в позасудовому порядку	71
10.1. Виконавчий напис нотаріуса про звернення стягнення на предмет іпотеки не порушує права та інтереси дружини іпотекодавця, яка надала згоду на передачу нерухомого майна в іпотеку	71
10.2. Існування невиконаного судового рішення про звернення стягнення на предмет іпотеки не перешкоджає зверненню стягнення на такий предмет іпотеки у позасудовому порядку	73
10.3. Застереження в іпотечному договорі прирівнюється за своїми правовими наслідками до договору про задоволення вимог іпотекодержателя	74
11. Наслідки переходу права власності на предмет іпотеки до третьої особи	77
11.1. Квартира, створена в результаті переведення нежитлових приміщень, які були передані в іпотеку банку, у житловий фонд, є іпотечним майном, оскільки створена з прив'язкою до вже існуючої заставленої нерухомості, з використанням її функціональних елементів	77
11.2. Відповідно до статті 23 Закону України «Про іпотеку» до нового власника іпотечного майна перейшли всі права та обов'язки іпотекодавця за іпотечним договором у тому обсязі й на тих умовах, на яких вони належали іпотекодавцю на момент укладення договору про відчуження предмета іпотеки, а також перейшли права й обов'язки боржника у виконавчому провадженні з примусового виконання рішення суду про звернення стягнення на предмет іпотеки, що, відповідно, є підставою для заміни боржника у виконавчому провадженні	78
12. Вчинення іпотекодавцем правочинів щодо предмета іпотеки	80
12.1. Договір про передачу предмета іпотеки в оренду, укладений без згоди іпотекодержателя, є нікчемним	80

1. Способи захисту прав та законних інтересів сторін іпотечного договору

1.1. У разі невизнання кредитором факту припинення зобов'язання за іпотечним договором порушене право іпотекодавця на предмет іпотеки підлягає судовому захисту за позовом про визнання іпотеки такою, що припинена, а не про визнання припиненим договору іпотеки, і про зняття заборони відчуження нерухомого майна та виключення відповідних записів з державних реєстрів

18 вересня 2019 року Верховний Суд у складі колегії суддів Другої судової палати Касаційного цивільного суду розглянув справу за позовом ОСОБА_1 до приватного нотаріуса Золотоніського РНО, ПАТ «Брокбізнесбанк», третя особа – ОСОБА_2, про зняття обтяження з нерухомого майна.

Суди встановили, що, звертаючись до суду з цим позовом, ОСОБА_1 посилалася на те, що ОСОБА_2 повністю погасив заборгованість за кредитним договором. Оскільки зобов'язання за кредитним договором припинилося його належним виконанням, то додаткове зобов'язання за іпотечним договором також слід вважати припиненим. У зв'язку з невизнанням банком факту припинення додаткового зобов'язання представник ОСОБА_1 – ОСОБА_3 подала заяву про зміну предмета і підстав позову, в якій, з урахуванням уточнених вимог, просила визнати припиненим іпотечний договір та зобов'язати відповідачів вчинити певні дії із зняття заборони з нерухомого майна.

Згідно з пунктом 1 частини другої статті 16 ЦК України одним зі способів захисту цивільних прав та інтересів є визнання права, що в рівній мірі означає як наявність права, так і його відсутність або й відсутність обов'язків. За положеннями частини першої статті 593 ЦК України припинення права іпотеки в разі належного виконання основного зобов'язання презюмується.

Встановлення факту припинення основного зобов'язання належним його виконанням є свідченням припинення додаткових (акцесорних) зобов'язань за договорами іпотеки.

Звернення особи до суду з позовом про визнання іпотеки такою, що припинена, на підставі частини першої статті 593 ЦК України не є необхідним, проте такі вимоги можуть розглядатися судом у разі наявності відповідного спору.

Отже, виходячи із загальних засад цивільного законодавства та судочинства, права особи на захист у суді порушених або невизнаних прав, рівності процесуальних прав і обов'язків сторін (статті 3, 12 – 15, 20 ЦК України), слід дійти висновку про те, що в разі невизнання кредитором права іпотекодавця, передбаченого частиною першою статті 593 ЦК України, на припинення зобов'язання таке право підлягає захисту судом шляхом визнання його права на підставі пункту 1 частини другої статті 16 ЦК України.

Таким чином, право іпотекодавця підлягає судовому захисту за його позовом шляхом визнання іпотеки такою, що припинена, а не шляхом припинення договору іпотеки чи шляхом припинення зобов'язання за договором.

Вказаний правовий висновок висловив Верховний Суд України у постанові від 04 лютого 2015 року у справі № 6-243цс14.

Під час застосування наведених вище норм права підлягає врахуванню також правовий висновок, викладений у постанові Великої Палати Верховного Суду від 27 березня 2019 року у справі № 711/4556/16-ц, провадження № 14-88цс19 (пункти 54, 68–70): іпотека має похідний характер від основного зобов'язання і є дійсною до припинення основного зобов'язання або до закінчення строку дії іпотечного договору (частина п'ята статті 3, абзаци другий і сьомий частини першої статті 17 Закону України «Про іпотеку», пункт 1 частини першої 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). Оскільки належне виконання основного зобов'язання припиняє іпотеку й обтяження нерухомого майна, що є предметом іпотеки, то суди мали ухвалити рішення, яким зняти заборону відчуження нерухомого майна та виключити відповідні записи з Єдиного реєстру заборон відчуження об'єктів нерухомого майна та Державного реєстру іпотек, а не зобов'язувати вчинити такі дії нотаріуса.

Скасовуючи рішення місцевого суду та відмовляючи в задоволенні позову, суд апеляційної інстанції дійшов правильного по суті висновку про те, що право іпотекодавця підлягає судовому захисту за його позовом шляхом визнання іпотеки такою, що припинена, а не шляхом припинення договору іпотеки; звернення до суду з позовом про зобов'язання іпотекодержателя та нотаріуса вчинити дії з метою зняття заборони з нерухомого майна є неправильним способом захисту порушених прав власника майна.

Верховний Суд виходить з того, що дійсно записи про державну реєстрацію обтяжень нерухомого майна, а також іпотеки за належного виконання у повному обсязі забезпеченого іпотекою основного зобов'язання за кредитним договором є перешкодами в реалізації власником права розпорядження відповідним майном. Проте у справі, яка переглядається, ефективним способом захисту порушених прав позивача було пред'явлення позову про визнання іпотеки такою, що припинена (оскільки щодо цього існував спір, про що свідчить факт зміни позивачем підстав та предмета позову), а не визнання припиненим договору іпотеки, а також - про зняття заборони відчуження нерухомого майна та виключення відповідних записів з Єдиного реєстру заборон відчуження об'єктів нерухомого майна та Державного реєстру іпотек. Підстави для зобов'язання нотаріуса вчиняти певні дії відсутні, оскільки у випадку одержання відповідної заяви та підтверджуючих документів або за наявності рішення суду нотаріус сам повинен зняти заборону відчуження майна та провести державну реєстрацію припинення обтяження (заборони), а також припинити інше речове право (іпотеку).

Постановою Верховного Суду від 18 вересня 2019 року рішення апеляційного суду залишено без змін.

Детальніше з текстом постанови Верховного Суду від 18 вересня 2019 року у справі № 695/3790/15-ц (провадження № 61-7769св18) можна ознайомитись за посиланням <https://reyestr.court.gov.ua/Review/84406316>

1.2. Поворот виконання рішення є способом захисту майнових прав сторони, який не може бути застосований у справах, де предметом спору є немайнові права, зокрема право на визнання кредитного та іпотечного договорів чинними, та право на вимогу про внесення відповідних записів до Державного реєстру речових прав на нерухоме майно

23 січня 2018 року Верховний Суд у складі колегії суддів Другої судової палати Касаційного цивільного суду розглянув справу за позовом ТОВ «Едем-Юг» до ТОВ «Контакт», ОСОБА_7, ПАТ «Банк Кредит Дніпро», Дніпропетровського міського управління юстиції в особі Реєстраційної служби Дніпропетровського міського управління юстиції, третя особа – приватний нотаріус Дніпропетровського міського нотаріального округу, про визнання договору іпотеки недійсним, визнання дій протиправними, відшкодування майнової шкоди та зобов'язання вчинити дії.

Суди встановили, що рішенням Кіровського районного суду м. Дніпропетровська від 17 травня 2013 року в цивільній справі № 203/2612/13-ц визнано недійсним договір іпотеки, зобов'язано Дніпропетровське міське управління юстиції в особі Реєстраційної служби Дніпропетровського міського управління юстиції виключити з Державного реєстру іпотек запис про державну реєстрацію договору іпотеки, виключити з Єдиного реєстру заборон відчуження об'єктів нерухомого майна запис про державну реєстрацію заборони відчуження нерухомого майна за цим договором іпотеки шляхом перенесення записів про іпотеку та про заборону до Державного реєстру речових прав на нерухоме майно та їх погашення.

Ухвалою Апеляційного суду Дніпропетровської області від 17 листопада 2014 року рішення Кіровського районного суду м. Дніпропетровська від 17 травня 2013 року скасовано, провадження у справі закрито.

Посилаючись на вказані обставини, а також на факт, що після визнання судовим рішенням договорів іпотеки недійсними записи про обтяження майна іпотекою були вилучені з Державного реєстру іпотек та Єдиного реєстру заборон відчуження об'єктів нерухомого майна, що порушує пріоритетне право банку як іпотекодержателя.

Відмовляючи у задоволенні заяви, суд першої інстанції, з висновком якого погодився апеляційний суд, дійшов висновку, що, враховуючи обставини справи та положення законодавства, з огляду на правову природу процедури повороту виконання рішення суду, застосування повороту виконання рішення у зв'язку з його скасуванням та скасуванням записів про державну реєстрацію іпотеки та обтяжень неможливе.

Поворот виконання рішення є способом захисту майнових прав сторони, який не може бути застосований у справах, де предметом спору є немайнові права, зокрема право на визнання кредитного та іпотечного договорів чинними та право на вимогу про внесення відповідних записів до Державного реєстру речових прав на нерухоме майно, яка може бути розглянута лише у позовному провадженні.

Крім того, поворот виконання рішення можливий у будь-яких справах, але за наявності таких умов: 1) щоб позивач отримав від відповідача в порядку виконання рішення майно чи гроші; 2) щоб виконане рішення було скасовано вищестоящим судом

повністю чи змінено із задоволенням позовних вимог у меншому розмірі. В усіх інших випадках розгляд питань про повернення стягненого в порядку цивільного судочинства відбуватися не може.

Колегія суддів вважає, що висновки судів є правильними та узгоджуються з правовою позицією Верховного Суду України, викладеною у постанові від 13 травня 2015 року у справі № 6-53цс15.

Зокрема, Верховний Суд України зазначив, що у разі скасування незаконного судового рішення про визнання іпотеки недійсною, на підставі якого з Державного реєстру іпотек виключено запис обтяження, дія іпотеки підлягає відновленню з моменту вчинення первинного запису в Державному реєстрі іпотек, який виключено на підставі незаконного рішення суду, оскільки відпала підстава виключення цього запису. Це означає, що іпотека є дійсною з моменту внесення про неї первинного запису в Державний реєстр іпотек.

Постановою Верховного Суду від 23 січня 2018 року ухвалу суду першої інстанції та ухвалу апеляційного суду залишено без змін.

Детальніше з текстом постанови Верховного Суду від 23 січня 2018 року у справі № 203/2612/13-ц (провадження № 61-1394св17) можна ознайомитись за посиланням <https://reyestr.court.gov.ua/Review/71807404>

1.3. Намір банку у майбутньому набути у власність іпотечне майно відповідно до договору іпотеки не порушує прав позивача, а тому вимоги про заборону банку у майбутньому вчиняти дії щодо реєстрації за ним права власності на квартиру не підлягають задоволенню

30 червня 2020 року Верховний Суд у складі колегії суддів Першої судової палати Касаційного цивільного суду розглянув справу за позовом ОСОБА_1 до ПАТ КБ «ПриватБанк» про зобов'язання вчинити певні дії.

Суди встановили, що між ПАТ КБ «ПриватБанк» та ОСОБА_1 укладено кредитний договір. На забезпечення виконання зобов'язань за вказаним вище кредитним договором між банком та ОСОБА_1 укладено іпотечний договір, за умовами якого іпотекодавець передав в іпотеку банку належну йому на праві приватної власності квартиру.

У зв'язку з невиконанням ОСОБА_1 своїх зобов'язань за кредитним договором ПАТ КБ «ПриватБанк» направило позичальнику повідомлення про наявність боргу та про намір банку зареєструвати за собою право власності на іпотечне майно, як іпотекодержателем, після спливу 30 днів з дня отримання цього повідомлення.

Пред'являючи позов з вимогами про заборону вчиняти певні дії банку у майбутньому, а саме реєструвати право власності на іпотечне майно, позивач вважав, що здійснення банком дій щодо задоволення своїх вимог за рахунок іпотечного майна у період дії Закону України «Про мораторій на стягнення майна громадян України, наданого як забезпечення кредитів в іноземній валюті» може призвести у наступному до порушення його прав, оскільки у нього відсутнє інше

житло, а спірна квартира як предмет іпотеки використовується ним для постійного проживання.

Апеляційний суд, встановивши, що право власності на предмет іпотеки зареєстроване за позивачем як іпотекодавцем, а банк жодних дій щодо реалізації положень іпотечного договору на час розгляду справи не вчинив, дійшов правильного висновку про відмову у задоволенні позову, оскільки права позивача не порушені, а згідно з частиною першою статті 4 ЦПК України захисту підлягають порушені, невизнані або оспорювані права, свободи чи законні інтереси осіб.

Намір банку у майбутньому набути у власність іпотечне майно відповідно до умов договору іпотеки не порушує прав позивача, а тому вимоги про заборону банку у майбутньому вчиняти дії щодо реєстрації за ним права власності на квартиру є передчасними.

До подібних правових висновків, а саме щодо неможливості захисту права на майбутнє дійшли Верховний Суд України у постанові від 24 травня 2017 року № 6-951цс16 та Велика Палата Верховного Суду у постанові від 27 листопада 2018 року у справі № 905/1227/17, провадження № 12-112гс18.

Доводи касаційної скарги щодо помилковості висновків суду про передчасність подання ним позову безпідставні, оскільки банк дій щодо реєстрації за собою права власності на спірну квартиру на час розгляду справи не вчинив.

Постановою Верховного Суду від 30 червня 2020 року постанову апеляційного суду залишено без змін.

Детальніше з текстом постанови Верховного Суду від 30 червня 2020 року у справі № 488/4630/16-ц (провадження № 61-39560св18) можна ознайомитись за посиланням <https://reyestr.court.gov.ua/Review/90111574>

1.4. Закон не передбачає такого способу звернення стягнення на предмет іпотеки, як продаж предмета іпотеки від імені іпотекодавців

26 травня 2021 року Верховний Суд у складі колегії суддів Другої судової палати Касаційного цивільного суду розглянув справу за позовом ПАТ «УкрСиббанк», правонаступником якого є ТОВ «ФК «Централ Фінанс» до ОСОБА_3, ОСОБА_4, третя особа – ТОВ «Ресторан «Умань», про звернення стягнення на предмет іпотеки.

Суди встановили, що між ПАТ «УкрСиббанк» та ОСОБА_3 укладено договір про надання споживчого кредиту. Між ПАТ «УкрСиббанк» з однієї сторони та ОСОБА_4, ОСОБА_3 з іншої було укладено договір іпотеки, в якому сторони визначили, що:

- задоволення вимог іпотекодержателя здійснюється: шляхом добровільної передачі предмета іпотеки у власність іпотекодержателя; шляхом звернення стягнення на предмет іпотеки (пункт 5.2 Договору іпотеки);

- звернення стягнення на предмет іпотеки здійснюється за рішенням суду чи на підставі виконавчого напису нотаріуса після невиконання іпотекодавцем у 30-денний строк вимоги відповідно до повідомлення, надісланого у порядку статті 35 Закону України «Про іпотеку». Реалізація предмета іпотеки, на який звернуто

стягнення, провадиться шляхом його продажу з публічних торгів, якщо інше не буде встановлено цим Договором (пункт 5.4, підпункт 5.4.1 Договору іпотеки).

Для застосування того чи іншого способу захисту необхідно встановити, які ж права (інтереси) позивача порушені, невизнані або оспорені відповідачем і за захистом яких прав (інтересів) позивач звернувся до суду. Під час оцінки обраного позивачем способу захисту потрібно враховувати його ефективність, тобто спосіб захисту має відповідати змісту порушеного права, характеру правопорушення та забезпечити поновлення порушеного права.

Згідно з частиною першою статті 11 ЦПК України (в редакції, чинній на момент розгляду справи судом першої інстанції) суд розглядає цивільні справи не інакше як за зверненням фізичних чи юридичних осіб, поданим відповідно до цього Кодексу, в межах заявлених ними вимог і на підставі доказів сторін та інших осіб, які беруть участь у справі.

У постанові Верховного Суду в складі колегії суддів Другої судової палати Касаційного цивільного суду від 27 січня 2021 року у справі № 1505/414/2012 (провадження № 61-20213св18) зроблено висновок, що «законом передбачено чітко визначені способи звернення стягнення на предмет іпотеки в разі невиконання чи неналежного виконання забезпеченого іпотекою зобов'язання. Системний аналіз положень статей 33, 36–39 Закону України «Про іпотеку» (в редакції, яка діяла на час укладення іпотечного договору) дає підстави для висновку про те, що законодавець визначив три способи захисту на задоволення забезпечених іпотекою вимог кредитора шляхом звернення стягнення на предмет іпотеки: судовий – на підставі рішення суду та два позасудових – на підставі виконавчого напису нотаріуса та згідно з договором про задоволення вимог іпотекодержателя. Умовами договору іпотеки від 23 січня 2008 року сторони узгодили, що звернення стягнення здійснюється на підставі: або рішення суду, або виконавчого напису нотаріуса, або застереження про задоволення вимог іпотекодержателя, або за договором між іпотекодавцем та іпотекодержателем про задоволення вимог іпотекодержателя. В пункті 6.2 Договору іпотеки зазначено, що іпотекодержатель має право звернути стягнення на предмет іпотеки будь-яким способом, не забороненим законодавством, в тому числі на підставі виконавчого напису нотаріуса або рішення господарського суду у встановленому чинним законодавством України та цим договором порядку, в тому числі відповідно до застереження про задоволення вимог іпотекодержателя. Згідно з частиною першою статті 39 Закону України «Про іпотеку» (в редакції, яка діяла на час ухвалення рішення судом першої інстанції) у 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. Згідно із частиною другою статті 11 ЦПК України, в редакції на час розгляду справи в судах першої та апеляційної інстанцій, суд розглядає цивільні справи не інакше як за зверненням фізичних чи юридичних осіб, поданим відповідно до цього Кодексу, в межах заявлених ними вимог і на підставі доказів сторін та інших осіб, які беруть участь у справі. Звертаючись до суду з даним позовом з урахуванням уточнень позовних вимог, АТ «Ощадбанк» не зазначив конкретний зміст позовних вимог, спосіб захисту, який просив визначити в рішенні. Отже, колегія суддів погоджується з висновком апеляційного суду про те, що у суду першої інстанції були відсутні правові підстави для задоволення позовних вимог у частині звернення стягнення на предмет іпотеки».

У частині п'ятій статті 38 Закону України «Про іпотеку» (в редакції, чинній на момент виникнення спірних правовідносин) дії щодо продажу предмета іпотеки та укладання договору купівлі-продажу здійснюються іпотекодержателем від свого імені, на підставі іпотечного договору, який містить застереження про задоволення вимог іпотекодержателя, що передбачає право іпотекодержателя на продаж предмета іпотеки, без необхідності отримання для цього будь-якого окремого уповноваження іпотекодавця.

У справі, що переглядається:

в договорі іпотеки встановлено тільки застереження про добровільну передачу предмета іпотеки у власність банку (пункт 5.3.1 Договору іпотеки) та у договорі не визначено можливості продажу предмета іпотеки від імені іпотекодавців;

банк пред'явив позов про звернення стягнення на предмет іпотеки шляхом продажу предмета іпотеки ПАТ «УкрСиббанк» з укладенням від імені ОСОБА_3, ОСОБА_4 договору купівлі-продажу будь-яким способом з іншою особою покупцем. Закон не передбачає такого способу звернення стягнення на предмет іпотеки, як продаж предмета іпотеки від імені іпотекодавців;

банк не просив звернення стягнення на предмет іпотеки шляхом продажу предмета іпотеки ПАТ «УкрСиббанк» від свого імені;

за таких обставин підстави для задоволення позову про звернення стягнення на предмет іпотеки шляхом продажу предмета іпотеки ПАТ «УкрСиббанк» з укладенням від імені ОСОБА_3, ОСОБА_4 договору купівлі-продажу будь-яким способом з іншою особою покупцем відсутні. Тому судові рішення слід скасувати та в задоволенні позову відмовити.

Суд не обмежений доводами та вимогами касаційної скарги, якщо під час розгляду справи буде виявлено порушення норм процесуального права, які передбачені пунктами 1, 3, 4, 8 частини першої статті 411, частиною другою статті 414 цього Кодексу, а також у разі необхідності врахування висновку щодо застосування норм права, викладеного у постанові Верховного Суду після подання касаційної скарги (частина третя статті 400 ЦПК України).

Враховуючи висновок щодо застосування норм права, викладений у постанові Верховного Суду в складі колегії суддів Другої судової палати Касаційного цивільного суду від 27 січня 2021 року у справі № 1505/414/2012 (провадження № 61-20213св18), колегія суддів вважає, що оскаржені судові рішення ухвалені без додержання норм

матеріального та процесуального права. У зв'язку з наведеним колегія суддів вважає, що касаційну скаргу слід задовольнити; оскаржені рішення скасувати та ухвалити нове рішення про відмову в задоволенні позову.

Постановою Верховного Суду від 26 травня 2021 року заочне рішення суду першої інстанції та постанову апеляційного суду скасовано та ухвалено нове рішення. У задоволенні позову ПАТ «УкрСиббанк», правонаступником якого є ТОВ «ФК «Централ Фінанс», до ОСОБА_1, ОСОБА_2, третя особа – ТОВ «Ресторан «Умань», про звернення стягнення на предмет іпотеки шляхом продажу предмета іпотеки з укладенням від імені ОСОБА_1, ОСОБА_2 договору купівлі-продажу будь-яким способом з іншою особою покупцем відмовлено.

Детальніше з текстом постанови Верховного Суду від 26 травня 2021 року у справі № 705/5748/14-ц (провадження № 61-18840св20) можна ознайомитись за посиланням <https://reyestr.court.gov.ua/Review/97285586>

2. Щодо предмета іпотеки

2.1. Дія договору іпотеки не поширюється на нового власника збудованого нерухомого майна, якщо іпотекодержатель не виконав умов іпотечного договору щодо здійснення реєстрації обтяження новозбудованої квартири та укладення додаткової угоди щодо зміни предмета іпотеки (замість майнових прав – нерухоме майно)

21 березня 2018 року Верховний Суд у складі колегії суддів Першої судової палати Касаційного цивільного суду розглянув справу за позовом ПАТ «Укрсоцбанк» до ОСОБА_4, ОСОБА_5, третя особа – ТОВ «Телец-БАК», про звернення стягнення на предмет іпотеки.

Суди встановили, що на забезпечення виконання кредитного договору між АКБ СР «Укрсоцбанк» і ОСОБА_4 укладено іпотечний договір, відповідно до якого передано в іпотеку банку майнові права на незакінчене будівництво – трикімнатну квартиру (предмет іпотеки).

Встановлено, що ОСОБА_4 право власності на квартиру не оформив та не зареєстрував у встановленому порядку, а, навпаки, листом повідомив ТОВ «Телец-БАК» про неможливість повернення нею кредитних коштів банку та відмову від прав на отримання квартири на користь цього товариства (без згоди на це банку).

Договором купівлі-продажу ТОВ «Телец-БАК» продало вказану квартиру ОСОБА_5. На час укладення цього договору та ухвалення рішення судом у Єдиному реєстрі заборон відчуження нерухомого майна та Державному реєстрі іпотек записи про заборону на відчуження та про обтяження іпотекою спірної квартири відсутні.

В іпотечному договорі передбачено, що після завершення будівництва та прийняття в експлуатацію нерухомого майна, зазначеного у цьому договорі, а також після оформлення та реєстрації в установленому чинним законодавством України порядку права власності на нього за іпотекодавцем, збудована нерухомість продовжує бути предметом іпотеки. При цьому нотаріус за повідомленням іпотекодержателя

та за рахунок іпотекодавця реєструє обтяження іпотекою вже збудованої нерухомості, а сторони протягом трьох робочих днів укладають додаткову угоду до цього договору, в якій змінюють опис предмета іпотеки: замість майнових прав – відповідне нерухоме майно із зазначенням його реєстраційних даних, оціночної вартості, із посиланням на відповідний правовстановлюючий документ, що підтверджує право власності іпотекодавця на це нерухоме майно.

Суди встановили, що після завершення будівництва та прийняття житлового будинку в експлуатацію позивачем не було зареєстровано обтяження спірної квартири, сторони іпотечного договору не уклали додаткової угоди щодо зміни предмета іпотеки.

З урахуванням розумності, справедливості та добросовісності виконання сторонами своїх зобов'язань, суди дійшли правильних висновків, що ПАТ «Укрсоцбанк» не було вчинено дій щодо виконання умов іпотечного договору, реєстрації обтяження іпотекою новозбудованої нерухомості, а також не було укладено додаткової угоди до іпотечного договору про зміну предмета іпотеки.

Доводи касаційної скарги про зміну адреси об'єкта будівництва, у зв'язку з чим не було виявлено наявності записів про заборону відчуження, про ігнорування судами положення статті 50 Закону України «Про фінансово-кредитні механізми і управління майном при будівництві житла та операціях з нерухомістю» та про дійсність для ОСОБА_5 іпотеки не спростовують висновків судів про відмову в позові про звернення стягнення на спірну квартиру, адже дії іпотекодавця ОСОБА_4 з відступлення майнових прав на квартиру ТОВ «Телец-БАК» та право власності ОСОБА_5 на квартиру позивач не оспорував, відомості про заборону на час відчуження та про обтяження іпотекою спірної квартири були відсутні.

Постановою Верховного Суду від 21 березня 2018 року рішення суду першої інстанції та ухвалу апеляційного суду залишено без змін.

Детальніше з текстом постанови Верховного Суду від 21 березня 2018 року у справі № 487/1398/15-ц (провадження № 61-1175св18) можна ознайомитись за посиланням <https://reyestr.court.gov.ua/Review/73156847>

2.2. Заява про встановлення факту тотожності (ідентичності) предмета іпотеки, зазначеного в договорі іпотеки та вказаного в державному реєстрі, підлягає залишенню судом без розгляду, оскільки із змісту заяви вбачається спір про право

05 листопада 2018 року Верховний Суд у складі колегії суддів Першої судової палати Касаційного цивільного суду розглянув справу за заявою ПАТ «БМ Банк», заінтересовані особи: ТОВ «Цегельний завод «Полісся», приватний нотаріус Дубровицького РНО, про встановлення факту, що має юридичне значення.

Суди встановили, що ПАТ «БМ Банк» в заяві просило встановити факт тотожності (ідентичності) предмета іпотеки, зазначеного в договорі іпотеки та вказаного в Державному реєстрі речових прав на нерухоме майно, Державному реєстрі іпотек,

а також об'єкта, зазначеного в Єдиному реєстрі заборон відчуження об'єктів нерухомого майна.

У порядку окремого провадження розглядаються справи про встановлення фактів, зокрема якщо: згідно із законом такі факти породжують юридичні наслідки, тобто від них залежить виникнення, зміна або припинення особистих чи майнових прав громадян; встановлення факту не пов'язується із наступним вирішенням спору про право.

Справи про встановлення юридичних фактів можуть бути предметом розгляду суду в порядку окремого провадження за таких умов: факти, які підлягають встановленню, повинні мати юридичний характер, тобто відповідно до закону викликати юридичні наслідки: виникнення, зміну або припинення особистих чи майнових прав громадян або організацій. Для визначення юридичного характеру факту потрібно з'ясувати мету, для якої необхідне його встановлення. Один і той самий факт для певних осіб і для певної мети може мати юридичне значення, а для інших осіб та для іншої мети – ні.

Отже, в порядку окремого провадження розглядаються справи за заявою фізичних осіб про встановлення фактів, якщо встановлення фактів не пов'язується з наступним вирішенням спору про право і чинним законодавством не передбачено іншого порядку їх встановлення.

Постановляючи ухвалу про залишення без розгляду заяви ПАТ «БМ Банк», суд першої інстанції, з висновком якого погодився й апеляційний суд, враховуючи вказані норми процесуального права, у редакції чинній на момент розгляду заяви у суді першої інстанції, обґрунтовано виходив із того, що встановлення факту, про який просить заявник – юридична особа, стосується сфери правовідносин державної реєстрації речових прав на нерухоме майно та їх обтяжень, що в подальшому може бути підтвердженням прав заявника на звернення стягнення на предмет іпотеки, його реалізації та реалізації інших, пов'язаних з ним прав, а тому у цьому випадку наявний спір про право. При цьому суд першої інстанції роз'яснив ПАТ «БМ Банк» право на звернення до суду в порядку позовного провадження.

Суд першої інстанції, з висновком якого погодився й суд апеляційної інстанції, дійшов обґрунтованого висновку про залишення без розгляду заяви ПАТ «БМ Банк», оскільки із змісту заяви вбачається спір про право.

Постановою Верховного Суду від 05 листопада 2018 року ухвалу суду першої інстанції та ухвалу апеляційного суду залишено без змін.

Детальніше з текстом постанови Верховного Суду від 05 листопада 2018 року у справі № 560/1519/15-ц (провадження № 61-19664св18) можна ознайомитись за посиланням <https://reyestr.court.gov.ua/Review/77653984>

2.3. Суди під час вирішення спору мали врахувати той факт, що спірна земельна ділянка не є предметом іпотеки, оскільки такий факт встановлений судовим рішенням, що набрало законної сили, в іншій справі (преюдиціальність)

02 вересня 2020 року Верховний Суд у складі колегії суддів Другої судової палати Касаційного цивільного суду розглянув справу за позовом

АТ КБ «ПриватБанк» до ТОВ «ІВО+КГ», ОСОБА_1, третя особа – ФОП ОСОБА_2, про звернення стягнення на частину земельної ділянки.

Суди встановили, що між банком та ФОП ОСОБА_2 був укладений кредитний договір. Для забезпечення виконання зобов'язань за вказаним кредитним договором між банком та фірмою «ІВО+КГ» було укладено договір іпотеки, відповідно до умов якого в іпотеку переданий магазин з прибудовами, належний на праві власності фірмі «ІВО+КГ».

Предмет іпотеки розташований на земельній ділянці площею 1 636,00 кв. м, яка на момент укладення договору іпотеки належала фірмі «ІВО+КГ» на праві постійного користування.

На підставі договору купівлі-продажу земельної ділянки фірма «ІВО+КГ» набула право власності на спірну земельну ділянку.

Рішенням Господарського суду Вінницької області від 07 травня 2013 року у справі № 9/156-10 в рахунок погашення заборгованості ФОП ОСОБА_2 перед АТ КБ «Приватбанк» за кредитним договором звернуто стягнення на цілу частку магазину з прибудовами, належну фірмі «ІВО+КГ» на праві приватної власності.

Приватний нотаріус на підставі акта державного виконавця про передачу нереалізованого майна посвідчив, що банку належить на праві власності майно, що складається з магазину з прибудовами.

Між фірмою «ІВО+КГ» (продавець) та ОСОБА_1 (покупець) укладений договір купівлі-продажу земельної ділянки площею 0,1636 га.

Якщо будівля (споруда), що передається в іпотеку, розташована на земельній ділянці, яка належить іпотекодавцю на праві власності, така будівля (споруда) підлягає передачі в іпотеку разом із земельною ділянкою, на якій вона розташована. Якщо ця земельна ділянка належить іншій особі та була передана іпотекодавцю в оренду (користування), після звернення стягнення на будівлі (споруди) їх новий власник набуває права і обов'язки, які мав іпотекодавець за правочином, яким встановлено умови оренди цієї земельної ділянки (користування нею). 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 (частина четверта та п'ята статті 6 Закону України «Про іпотеку»).

Особа, до якої перейшло право власності на предмет іпотеки, набуває статус іпотекодавця і має всі його права і несе всі його обов'язки за іпотечним договором у тому обсязі і на тих умовах, що існували до набуття ним права власності на предмет іпотеки (частина друга статті 23 Закону України «Про іпотеку»).

Рішенням Вінницького міського суду Вінницької області від 08 жовтня 2014 року у справі № 127/329/14-ц позов АТ КБ «ПриватБанк» до фірми «ІВО+КГ», ОСОБА_1, за участю третьої особи – приватного нотаріуса, про визнання недійсним правочину

щодо відчуження земельної ділянки задоволено. Визнано недійсним договір купівлі-продажу земельної ділянки від 10 червня 2013 року, укладений між фірмою «ІВО+КГ» та ОСОБА_1 щодо земельної ділянки площею 0,1636 га.

У справі № 127/329/14-ц встановлено, що:

«земельна ділянка площею 0,1636 га, розташована в АДРЕСА_1, кадастровий номер 0510136300:01:049:0007, цільове призначення якої землі промисловості, транспорту (для комерційних потреб), предметом іпотеки не була, будь-яких заборон та обмежень щодо неї встановлено не було, що підтверджено відповідними витягами, отриманими нотаріусом при посвідченні договору купівлі-продажу;

оспорюваний договір купівлі-продажу не суперечить Закону України «Про іпотеку», оскільки дія цих норм закону поширюється лише на предмет іпотеки, тоді як земельна ділянка не була предметом іпотеки. Позивачем за первісним позовом не наведено передбачених законом підстав для обмеження права власності відповідача, за наявності яких фірма «ІВО+КГ» була б обмежена у реалізації нею права власності на земельну ділянку».

У справі № 127/20446/15-ц встановлено, що:

«оскільки перехід права власності на будівлю до АТ КБ «ПриватБанк» відбувся у встановленому законом порядку, договором чи правовстановлюючим документом про відчуження будівлі розмір земельної ділянки не визначений, до набувача АТ КБ «ПриватБанк» переходить право власності на ту частину земельної ділянки, яка зайнята будівлею або спорудою, та на частину земельної ділянки, яка є необхідною для їх обслуговування;

відповідно до висновку судової земельно-технічної та будівельно-технічної експертизи площа частини земельної ділянки із земельної ділянки площею 0,1636 га, що необхідна для розміщення, обслуговування та використання за цільовим призначенням магазину з прибудовами, розташованого за АДРЕСА_1, повинна становити 0,08 га;

тому саме у розмірі 0,08 га переходить право власності на земельну ділянку до позивача в зв'язку з набуттям ним у передбаченому законом порядку права власності на будівлю магазину, а право власності попереднього власника ОСОБА_1 у такому ж розмірі підлягає припиненню за рішенням суду. В задоволенні іншої частини вимог про перехід права власності та припинення права власності на іншу частину спірної ділянки позивачу необхідно відмовити».

У справі, що переглядається, з урахуванням встановлених обставин у справах № 127/329/14-ц та № 127/20446/15-ц, суди не врахували, що рішенням, яке набрало законної сили, встановлено, що спірна земельна ділянка не є предметом іпотеки та за банком визнано право власності на ту частину спірної земельної ділянки, яка зайнята предметом іпотеки, і на частину спірної земельної ділянки, яка є необхідною для його обслуговування. За таких обставин, оскільки частина спірної земельної ділянки не є предметом іпотеки за договором іпотеки, підстави для висновку про обґрунтованість позовних вимог банку відсутні. Тому судові рішення підлягають скасуванню із ухваленням нового рішення про відмову в задоволенні позовних вимог.

Постановою Верховного Суду від 02 вересня 2020 року рішення суду першої інстанції та постанову апеляційного суду скасовано та ухвалено нове рішення. У задоволенні позовних вимог АТ КБ «ПриватБанк» до ОСОБА_1, фірми «ІВО+КГ» про звернення стягнення на земельну ділянку шляхом проведення прилюдних торгів відмовлено.

Детальніше з текстом постанови Верховного Суду від 02 вересня 2020 року у справі № 127/4302/15-ц (провадження № 61-463св20) можна ознайомитись за посиланням <https://reyestr.court.gov.ua/Review/91366557>

3. Припинення іпотеки

3.1. Преклюзивні строки, передбачені статтею 1281 ЦК України (пред'явлення кредитором спадкодавця вимог до спадкоємців), не застосовуються у випадку смерті іпотекодавця, відмінного від боржника (майновий поручитель)

08 квітня 2019 року Верховний Суд у складі колегії суддів Першої судової палати Касаційного цивільного суду розглянув касаційну скаргу ОСОБА_4 у справі за позовом ОСОБА_4 до ПАТ «Дельта Банк», треті особи: ТОВ «Омега-Стар», ПАТ «УкрСиббанк», про визнання припиненим договору іпотеки та виключення майна з реєстру обтяжень.

Суди встановили, що між АКІБ «УкрСиббанк» та ТОВ «Омега-Стар» було укладено кредитний договір.

З метою забезпечення виконання зобов'язань за кредитним договором між АКІБ «УкрСиббанк» та ОСОБА_5 укладено договір іпотеки. Після смерті ОСОБА_5 спадщина була прийнята ОСОБА_4, в тому числі успадковані нежитлові приміщення, які є предметом іпотеки.

Такої підстави припинення іпотеки, як смерть іпотекодавця, положення статті 17 Закону України «Про іпотеку» не містять.

Відповідно до статті 23 Закону України «Про іпотеку» у разі переходу права власності на предмет іпотеки від іпотекодавця до іншої особи, у тому числі в порядку спадкування чи правонаступництва, іпотека є дійсною для набувача відповідного нерухомого майна, навіть у тому випадку, якщо до його відома не доведена інформація про обтяження майна іпотекою.

Особа, до якої перейшло право власності на предмет іпотеки, набуває статусу іпотекодавця і має всі його права та несе всі його обов'язки за іпотечним договором у тому обсязі і на тих умовах, що існували до набуття ним права власності на предмет іпотеки.

Якщо право власності на предмет іпотеки переходить до спадкоємця фізичної особи – іпотекодавця, такий спадкоємець не несе відповідальності перед іпотекодержателем за виконання основного зобов'язання, але в разі його порушення боржником він відповідає за задоволення вимоги іпотекодержателя в межах вартості предмета іпотеки.

Аналізуючи зазначені вище цивільно-правові норми, слід дійти висновку про те, що правила статті 1281 ЦК України регулюють порядок пред'явлення кредитором спадкодавця вимог до спадкоємців щодо виконання зобов'язань спадкодавця перед своїм кредитором, а не порядок звернення стягнення на предмет іпотеки. Строк, у межах якого іпотекодержатель може звернутися з вимогою про звернення стягнення на предмет іпотеки, встановлюється загальними положеннями про позовну давність (глава 19 ЦК України). При цьому вплив строку позовної давності за основним зобов'язанням не є підставою для припинення основного зобов'язання, а отже, й іпотеки.

У пункті 38 постанови Великої Палати Верховного Суду від 17 квітня 2018 року у справі № 522/407/15-ц (провадження № 14-53цс18) зазначено, що стаття 17 Закону України «Про іпотеку» визначає підстави для припинення іпотеки, серед яких немає такої, як смерть іпотекодавця, оскільки за змістом частини першої статті 1282 ЦК України та частини першої статті 23 Закону України «Про іпотеку» у разі переходу права власності на предмет іпотеки в порядку спадкування іпотека є дійсною для набувача відповідного нерухомого майна, який, як спадкоємець, набуває статус іпотекодавця.

Суд апеляційної інстанції дійшов обґрунтованого висновку про відсутність правових підстав для припинення договору іпотеки, укладеного між ОСОБА_5, правонаступником якого є ОСОБА_4, та АКІБ «УкрСиббанк», правонаступником якого є ПАТ «Дельта Банк», а отже, і для виключення відомостей про обтяження з Єдиного реєстру заборон відчуження об'єктів нерухомого майна.

Постановою Верховного Суду від 08 квітня 2019 року постанову апеляційного суду залишено без змін.

Детальніше з текстом постанови Верховного Суду від 08 квітня 2019 року у справі № 338/1769/15-ц (провадження № 61-26128св18) можна ознайомитись за посиланням <https://reyestr.court.gov.ua/Review/81073146>

3.2. На правовідносини майнової поруки за договором іпотеки не поширюються норми, які регулюють поруку (статті 553 – 559 ЦК України)

30 червня 2020 року Верховний Суд у складі колегії суддів Другої судової палати Касаційного цивільного суду розглянув справу за позовом ОСОБА_1 до ПАТ «Укрсоцбанк», третя особа – ОСОБА_2, про визнання майнової поруки за договором іпотеки припиненою.

Суди встановили, що між АКБ «Укрсоцбанк» та ОСОБА_1 укладено іпотечний договір, згідно з умовами якого ОСОБА_1 є майновим поручителем за зобов'язаннями ОСОБА_2 як позичальника за договором про надання відновлюваної кредитної лінії.

Іпотечним договором, укладеним між АКБ «Укрсоцбанк» і ОСОБА_1, передбачено, що цей договір набирає чинності з моменту його нотаріального посвідчення і діє до припинення основного зобов'язання. Дія цього договору також припиняється

з інших підстав, передбачених чинним законодавством України, зокрема Законом України «Про іпотеку».

Відповідно до статті 17 Закону України «Про іпотеку» іпотека припиняється у разі: припинення основного зобов'язання або закінчення строку дії іпотечного договору; реалізації предмета іпотеки відповідно до цього Закону; набуття іпотекодержателем права власності на предмет іпотеки; визнання іпотечного договору недійсним; знищення (втрати) переданої в іпотеку будівлі (споруди), якщо іпотекодавець не відновив її. Якщо предметом іпотечного договору є земельна ділянка і розташована на ній будівля (споруда), в разі знищення (втрати) будівлі (споруди) іпотека земельної ділянки не припиняється; з інших підстав, передбачених цим Законом.

Звертаючись з позовом до суду, ОСОБА_1 не зазначила жодної з обставин, з наявністю яких Закон України «Про іпотеку» пов'язує припинення іпотеки.

Встановивши, що основне зобов'язання, з метою забезпечення виконання якого ОСОБА_1 виступила майновим поручителем, не припинено, а строк дії іпотечного договору, який діє до припинення основного зобов'язання, не закінчився, суди першої та апеляційної інстанцій дійшли обґрунтованого висновку про відсутність підстав для припинення майнової поруки за договором іпотеки.

Правова природа іпотеки полягає у забезпеченні можливості кредитора у разі невиконання боржником зобов'язання, забезпеченого заставою, одержати задоволення вимог за рахунок заставленого майна переважно перед іншими кредиторами цього боржника. На відносини з права застави не поширюються норми статті 559 ЦК України щодо припинення поруки, оскільки іпотека за правовою природою є заставою та регулюється нормами параграфа 6 (статті 572 – 593) глави 49 ЦК України і спеціальним законом.

Згідно із статтею 575 ЦК України іпотека визначена окремим видом застави. Підстави припинення права застави визначені статтею 593 ЦК України, а щодо іпотеки, як її окремого виду, також і статтею 17 Закону України «Про іпотеку».

Оскільки підстави припинення іпотеки, як окремого виду забезпечення виконання зобов'язання, безпосередньо врегульовані окремими нормами цивільного закону, суд не може застосовувати норми, які регулюють підстави припинення інших видів забезпечення виконання зобов'язання незалежно від ступеня їх подібності за суттю відносин чи в найменуванні сторін.

Положення частини першої статті 583 ЦК України про те, що заставодавцем може бути боржник або третя особа (майновий поручитель) як підстави для застосування статті 559 ЦК України, суперечить змісту статті 8 ЦК України щодо аналогії закону. Правові статуси поручителя і майнового поручителя врегульовані окремо, із суттєвими видовими відмінностями, достатніми для їх розрізнення і для вирішення спорів за їх участю шляхом безпосереднього застосування відповідних норм цивільного законодавства.

У постановах Верховного Суду України від 04 листопада 2015 року у справі № 6-1534цс15 та від 16 листопада 2016 року у справі № 6-1474цс16 вказано, що «відповідно до статті 11 Закону України «Про заставу», статей 1, 11 Закону України «Про іпотеку» майновий поручитель є заставодавцем або іпотекодавцем. Відповідно

до статті 546 ЦК України застава (іпотека) та порука є різними видами забезпечення, тому норми, що регулюють поруку (статті 553 – 559 цього Кодексу), не застосовуються до правовідносин кредитора з майновим поручителем, оскільки останній відповідає перед заставо-/іпотекодержателем за виконання боржником основного зобов'язання винятково в межах вартості предмета застави/іпотеки».

Враховуючи, що відносини, які виникли між сторонами, регулюються спеціальним Законом України «Про іпотеку» та загальними положеннями про забезпечення виконання зобов'язань, на них не поширюються норми, які регулюють поруку, а саме статті 553 – 559 ЦК України, тому доводи касаційної скарги про припинення майнової поруки за договором іпотеки у зв'язку з несплатою позичальником (ОСОБА_2) чергових платежів, починаючи з 2007 року, на підставі частини четвертої статті 559 ЦК України є безпідставними.

Постановою Верховного Суду від 30 червня 2020 року рішення суду першої інстанції та апеляційного суду залишено без змін.

Детальніше з текстом постанови Верховного Суду від 30 червня 2020 року у справі № 752/1297/17 (провадження № 61-16553св18) можна ознайомитись за посиланням: <https://reyestr.court.gov.ua/Review/90168907>

3.3. Факт ліквідації боржника за кредитним договором з унесенням запису до відповідного реєстру про припинення юридичної особи за наявності заборгованості боржника за цим договором, підтвердженої судовим рішенням, не є підставою для припинення договору іпотеки, який укладено для забезпечення виконання боржником основного зобов'язання

28 травня 2020 року Верховний Суд у складі колегії суддів Першої судової палати Касаційного цивільного суду розглянув справу за позовом ОСОБА_1 до ПАТ «УкрСиббанк» про визнання договору іпотеки припиненим.

Суди встановили, що між ПАТ «УкрСиббанк» та ТОВ «Промторг» укладено кредитний договір. Між ПАТ «УкрСиббанк» та ОСОБА_1 укладено договір іпотеки, яким забезпечується в повному обсязі виконання усіх грошових зобов'язань боржника – ТОВ «Промторг» за кредитним договором. Згідно з витягом з Єдиного державного реєстру юридичних осіб, фізичних осіб-підприємців та громадських формувань ТОВ «Промторг» припинено.

Відповідно до статті 11 Закону України «Про іпотеку» майновий поручитель (іпотекодавець) несе відповідальність перед іпотекодержателем за невиконання боржником основного зобов'язання в межах вартості предмета іпотеки.

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, підтвердженої судовим рішенням, не є підставою для припинення договору іпотеки, який укладено для забезпечення виконання боржником основного зобов'язання. 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.

Подібний правовий висновок висловлений у постановках Верховного Суду України від 10 лютого 2016 року у справі № 6-84цс15, від 10 лютого 2016 року в справі № 6-216цс14, постанові Верховного Суду від 13 березня 2018 року у справі № 910/8698/17.

Ухвалюючи рішення про відмову у задоволенні позовних вимог, суд першої інстанції, з висновком якого погодився й суд апеляційної інстанції, враховуючи вказані норми матеріального права, правильно встановивши фактичні обставини справи, які мають суттєве значення для її вирішення, дійшов загалом обґрунтованого висновку, що сам факт ліквідації боржника за кредитним договором з унесенням запису до відповідного реєстру про припинення юридичної особи за наявності заборгованості боржника за цим договором, яка стягнута на підставі судового рішення, не є підставою для припинення договору іпотеки, який укладено для забезпечення виконання кредитного договору боржником.

Договором іпотеки, який укладено між ПАТ «УкрСиббанк» та ОСОБА_1, сторони не передбачили припинення іпотеки у випадку ліквідації боржника.

Верховний Суд України у своїй постанові від 06 липня 2016 року у справі № 918/545/13 зазначив, що укладаючи договір застави (іпотеки), заставодавець (іпотекодавець) бере на себе всі ризики, пов'язані з невиконанням зобов'язання боржником (у межах вартості предмета застави (іпотеки), у тому числі й ті, що виникають унаслідок банкрутства боржника з його подальшим виключенням із відповідного державного реєстру. Оскільки покладення цих ризиків на особу, яка видала забезпечення, відбулося за договором, укладеним заставодавцем (іпотекодавцем) саме із кредитором, то всі узяті ризики слід покладати на особу, яка видала забезпечення, і після припинення існування боржника. Отже, ліквідація боржника не повинна припиняти обов'язок заставодавця (іпотекодавця) із несення цих ризиків. Таким чином, сам факт ліквідації боржника за кредитним договором із внесенням запису до відповідного реєстру про припинення юридичної особи за наявності заборгованості боржника за цим договором, яка не була погашена у процедурі ліквідації, не є підставою для припинення договору іпотеки, укладеного для забезпечення виконання кредитного договору боржником.

Верховний Суд України у постанові від 29 березня 2017 року у справі № 6-2013цс16 зазначив, що системний аналіз статей 11, 559, 598, 599, 609 ЦК України свідчить про те, що припинення основного зобов'язання внаслідок ліквідації юридичної особи – боржника за цим зобов'язанням не припиняє поруки, якщо кредитор реалізував своє право на стягнення заборгованості до припинення юридичної особи – боржника.

Враховуючи встановлені у справі № 910/8301/16 обставини, суди першої та апеляційної інстанцій дійшли правильного висновку про відмову у задоволенні

позовних вимог у цій справі, оскільки кредитор реалізував своє право на стягнення з боржника заборгованості за кредитним договором до ліквідації боржника – ТОВ «Промоптторг», і рішенням суду у справі № 910/8301/16 стягнуто суму боргу з боржника, а тому підстави для припинення договору іпотеки, яким забезпечено виконання зобов'язань боржника за кредитним договором, відсутні.

Постановою Верховного Суду від 28 травня 2020 року рішення суду першої інстанції та постанову апеляційного суду залишено без змін.

Детальніше з текстом постанови Верховного Суду від 28 травня 2020 року у справі № 295/6715/17 (провадження № 61-44913св18) можна ознайомитись за посиланням <https://reyestr.court.gov.ua/Review/89518746>

3.4. Договір іпотеки припиняється після заміни боржника за кредитним договором, якщо майновий поручитель не погодився забезпечувати виконання зобов'язання новим боржником

23 вересня 2019 року Верховний Суд у складі колегії суддів Другої судової палати Касаційного цивільного суду розглянув справу за позовом ОСОБА_1 до ПАТ «Укрсоцбанк», третя особа – ОСОБА_2, про визнання іпотечного договору припиненим.

Суди встановили, що між АКІБ «Укрсоцбанк» та ОСОБА_3 був укладений договір про надання відновлюваної кредитної лінії. Між ОСОБА_1 та АКІБ «Укрсоцбанк» був укладений іпотечний договір, відповідно до якого позивач передала в іпотеку відповідачу з метою забезпечення виконання ОСОБА_3 основного зобов'язання за договором кредиту трьохкімнатну квартиру.

У цьому іпотечному договорі відсутня умова про те, що в разі заміни боржника іпотекодавець (майновий поручитель) погоджується забезпечувати виконання зобов'язання новим боржником.

ОСОБА_3 помер, не залишивши заповіту.

У випадку смерті боржника за кредитним договором його права і обов'язки за цим договором переходять до спадкоємців, які зобов'язані задовольнити вимоги кредитора повністю, але в межах вартості майна, одержаного у спадщину. Вимоги кредитора вони зобов'язані задовольнити шляхом одноразового платежу, якщо домовленістю між спадкоємцями і кредитором інше не встановлено. У разі відмови від одноразового платежу суд за позовом кредитора накладає стягнення на майно, яке було передано спадкоємцям у натурі (пункт 5 статті 1219, стаття 1282 ЦК України).

Відповідно до частини першої статті 523 ЦК України порука або застава, встановлена іншою особою, припиняється після заміни боржника, якщо поручитель або заставодавець не погодився забезпечувати виконання зобов'язання новим боржником.

Аналіз наведених норм дає підстави для висновку про те, що у разі смерті боржника за кредитним договором за наявності спадкоємців відбувається заміна

боржника в зобов'язанні, який несе відповідальність у межах вартості майна, одержаного у спадщину.

З урахуванням наведеного, суди дійшли помилкового висновку про те, що основне зобов'язання за кредитним договором від 14 квітня 2007 року припинилося у зв'язку зі смертю позичальника ОСОБА_3. Водночас суди правильно вважали, що у цьому зобов'язанні відбулася заміна названого боржника його спадкоємцем ОСОБА_2, визнаючи тим самим, що основне зобов'язання не припинилось внаслідок смерті боржника.

Помилковий висновок судів про припинення основного зобов'язання за кредитним договором від 14 квітня 2007 року внаслідок смерті позичальника ОСОБА_3 не впливає на законність ухвалених у справі судових рішень, оскільки суди, задовольняючи позов про припинення іпотечного договору (майнової поруки), правильно виходили з того, що позивач, як майновий поручитель, не погодилась забезпечувати виконання основного зобов'язання новим боржником.

Постановою Верховного Суду від 23 вересня 2019 року рішення суду першої інстанції та ухвалу апеляційного суду залишено без змін.

Детальніше з текстом постанови Верховного Суду від 23 вересня 2019 року у справі № 501/2700/16-ц (провадження № 61-26580св18) можна ознайомитись за посиланням <https://reyestr.court.gov.ua/Review/84545036>

3.5. Іпотека не припиняється у разі витребування власником майна, що є предметом іпотеки, від добросовісного набувача (іпотекодавця) або у випадку відсутності згоди власника на передачу нерухомого майна в іпотеку

11 листопада 2019 року Верховний Суд у складі Об'єднаної палати Касаційного цивільного суду розглянув справу за позовом ПрАТ «Трест Київміськбуд-1» до ОСОБА_1, ОСОБА_2, ОСОБА_3, треті особи: державний реєстратор Реєстраційної служби ГУЮ у м. Києві, приватний нотаріус Київського міського нотаріального округу, про витребування майна з чужого незаконного володіння та визнання іпотеки припиненою.

У справі, яка переглядається, суди першої та апеляційної інстанцій встановили, що первинною підставою набуття ОСОБА_2 права приватної власності на спірну квартиру АДРЕСА_2 було рішення Апеляційного суду м. Києва від 27 травня 2014 року, яке в подальшому було скасоване ухвалою Вищого спеціалізованого суду України з розгляду цивільних і кримінальних справ від 21 жовтня 2015 року.

Проте в період дії рішення Апеляційного суду м. Києва від 27 травня 2014 року, ОСОБА_2 відчужив спірну квартиру ОСОБА_1 шляхом укладення 05 жовтня 2015 року договору купівлі-продажу. Остання за нотаріально посвідченим договором іпотеки, укладеним 05 жовтня 2015 року між нею та ОСОБА_3, спірну квартиру передала в іпотеку в рахунок виконання нею зобов'язань за договором позики щодо повернення ОСОБА_3 у строк до 05 жовтня 2018 року, включно, суми позики у розмірі 8 760 500 грн та сплатити можливі штрафні санкції.

Звертаючись з позовом, ПрАТ «Трест Київміськбуд-1» посилялось на те, що спірна квартира вибула з його володіння поза його волею, оскільки право власності товариства на квартиру припинено на підставі рішення суду, яке в подальшому скасовано, а тому квартира підлягає витребуванню у ОСОБА_1, яка є добросовісним набувачем.

Право власника згідно з частиною першою статті 388 ЦК України на витребування майна від добросовісного набувача пов'язане з тим, в який спосіб майно вибуло з його володіння. Коло підстав, коли за власником зберігається право на витребування майна від добросовісного набувача, є вичерпним. Однією з таких підстав є вибуття майна з володіння власника або особи, якій він передав майно, не з їхньої волі іншим шляхом (пункт 3 частини першої статті 388 ЦК України).

За змістом статті 388 ЦК України майно, яке вибуло з володіння власника на підставі рішення суду, ухваленого щодо цього майна, але надалі скасованого, вважається таким, що вибуло з володіння власника поза його волею. Саме такий висновок викладений у постановках Верховного Суду України від 11 червня 2014 року у справі № 6-52цс14 та від 24 червня 2015 року у справі № 6-535цс15.

Встановивши, що спірна квартира АДРЕСА_2 вибула з володіння ПрАТ «Трест Київміськбуд-1» поза його волею, а саме на підставі рішення суду про визнання за ОСОБА_2 права власності на таку квартиру, яке в подальшому було скасовано, а умовами договору іпотеки передбачено право ОСОБА_3 на звернення стягнення на предмет іпотеки, суди першої та апеляційної інстанцій дійшли правильного правового висновку, що ПрАТ «Трест Київміськбуд-1» має право на витребування спірного нерухомого майна від добросовісного набувача ОСОБА_1 за правилами статті 388 ЦК України.

Проаналізувавши положення статті 17 Закону України «Про іпотеку» у взаємозв'язку зі статтями 388, 509, 598 ЦК України, Об'єднана палата Касаційного цивільного суду дійшла висновку, що оскільки Закон України «Про іпотеку», який є спеціальним законом щодо урегулювання правовідносин з приводу іпотечного майна, не передбачає 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.

Постановою Верховного Суду від 11 листопада 2019 року рішення суду першої інстанції та ухвалу апеляційного суду в частині позовних вимог про визнання іпотеки припиненою, скасування рішень і записів державних реєстраторів у Державному реєстрі речових прав на нерухоме майно про іпотеку та обтяження щодо квартири АДРЕСА_2 скасовано, у цій частині ухвалено нове рішення про відмову в задоволенні вимог. В іншій частині рішення суду першої інстанції та ухвалу апеляційного суду залишено без змін.

Детальніше з текстом постанови Верховного Суду від 11 листопада 2019 року у справі № 756/15538/15-ц (провадження № 61-18736сво18) можна ознайомитись за посиланням <https://reyestr.court.gov.ua/Review/85903468>

3.6. Якщо рішенням суду скасовано реєстрацію права власності за іпотекодержателем на квартиру (предмет іпотеки) та він не набув права власності на предмет іпотеки, то іпотека не припиняється

02 липня 2018 року Верховний Суд у складі колегії суддів Другої судової палати Касаційного цивільного суду розглянув справу за позовом ОСОБА_4 до ТОВ «ФК «Вектор Плюс», третя особа – ПАТ «Омегабанк», про визнання іпотеки припиненою.

Суди встановили, що між АКБ «ТАС-Комерцбанк» та ОСОБА_6 був укладений кредитний договір.

Для забезпечення виконання кредитного договору між ОСОБА_4 та АКБ «ТАС-Комерцбанк» укладено іпотечний договір.

Між ПАТ «СВЕДБАНК» (яке є правонаступником АКБ «ТАС-Комерцбанк») та ТОВ «ФК «Вектор плюс» були укладені договір факторингу та договір про відступлення прав за іпотечними договорами, згідно з якими право вимоги за кредитним договором та іпотечним договором перейшло до ТОВ «ФК «Вектор плюс».

Постановою Дніпропетровського окружного адміністративного суду від 03 листопада 2015 року, яка залишена без змін ухвалою Дніпропетровського Апеляційного адміністративного суду від 19 січня 2016 року, було визнано протиправним та скасовано рішення приватного нотаріуса Київського міського нотаріального округу про державну реєстрацію права власності на квартиру, що знаходиться за адресою: АДРЕСА_1, за ТОВ «ФК «Вектор Плюс».

Встановивши, що іпотекодержатель, ТОВ «Факторингова компанія «Вектор Плюс», не набув права власності на предмет іпотеки (квартира АДРЕСА_1), суди зробили правильний висновок, що право іпотеки не припинилось.

Відповідно до абзацу 2 частини першої статті 17 Закону України «Про іпотеку» іпотека припиняється у разі припинення основного зобов'язання або закінчення строку дії іпотечного договору.

У пункті 17 іпотечного договору встановлено, що цей договір набирає чинності з моменту його підписання сторонами та нотаріального посвідчення. Одночасно з нотаріальним посвідченням цього договору накладається заборона відчуження предмета іпотеки. Договір діє до виконання позичальником основного зобов'язання чи настання одного з випадків, передбачених у статті 17 Закону України «Про іпотеку».

Встановивши, що основне зобов'язання за кредитним договором не виконано, суд першої інстанції, з яким погодився апеляційний суд, зробив обґрунтований висновок, що право іпотеки не припинилось.

Постановою Верховного Суду від 02 липня 2018 року рішення суду першої інстанції та постанову апеляційного суду залишено без змін.

Детальніше з текстом постанови Верховного Суду від 02 липня 2018 року у справі № 206/3076/17 (провадження № 61-31055св18) можна ознайомитись за посиланням <https://reyestr.court.gov.ua/Review/75042756>

3.7. Оскільки сторони при внесенні змін до змішаного договору з елементами позики та іпотеки не визначили такого правового наслідку, як неврахування платежів, внесених на погашення боргу у період до укладення договору про внесення змін, то такі платежі мають враховуватися

18 березня 2020 року Верховний Суд у складі колегії суддів Другої судової палати Касаційного цивільного суду розглянув справу за позовом ОСОБА_1 до ОСОБА_2, третя особа – приватний нотаріус, про припинення договору іпотеки.

Суди встановили, що 12 вересня 2014 року між ОСОБА_1 та ОСОБА_2 укладено змішаний договір з елементами позики та іпотеки.

Згідно із договором від 12 вересня 2014 року ОСОБА_1 отримала у борг від ОСОБА_2 грошові кошти у розмірі 28 800 грн, що на час отримання грошей становило 2 218,80 доларів США (за курсом 12,98 гривень за 1 долар США). Грошові кошти позивачем були отримані на 11 місяців з терміном повного повернення не пізніше 12 вересня 2015 року.

Для забезпечення своєчасного виконання зобов'язання, відповідно до пункту 5 договору від 12 вересня 2014 року квартира АДРЕСА_1 передана в іпотеку іпотекодержателю.

27 серпня 2015 року сторони уклали договір про внесення змін до змішаного договору з елементами позики та іпотеки, в якому домовились про внесення змін до змішаного договору з елементами позики та іпотеки від 12 вересня 2014 року та виклали перший його пункт у такій редакції:

«1. Я, позичальник ОСОБА_1, позичила у позикодавця суму грошей у розмірі 47 660,32 грн, що за курсом НБУ станом на 27 серпня 2015 року (1 долар США дорівнює 21,43 грн) становить 2 224,00 долари США, терміном повернення не пізніше 27 серпня 2016 року, з урахуванням інфляції на момент розрахунку. Сторони домовляються, що позичена грошова сума має бути виплачена за наступним графіком, наступним чином: протягом 11 місяців (в 2015 році: вересень, жовтень, листопад, грудень, у 2015 році: січень, лютий, березень, квітень, травень, червень, липень). Позичальник виплачує позикодавцю щомісячний платіж, не пізніше 30-го числа кожного наступного місяця, грошову суму в гривневій валюті, еквівалентну 69,50 доларів США за курсом НБУ на дату виплати, але не менше ніж 1 489,39 грн. У серпні 2016 року позичальник не пізніше 27 серпня 2016 року повинен виплатити позикодавцю грошову суму в гривневій валюті, еквівалентну 1 459,50 доларів США за курсом НБУ на дату виплати, але не менше ніж 31 277,09 грн. Позичальник має право виплатити суму боргу достроково, з урахуванням інфляції на момент розрахунку».

При скасуванні рішення суду першої інстанції та відмові в задоволенні позову апеляційний суд вважав, що згідно з розрахунком проведених позивачем платежів обсяг виконаного нею зобов'язання становить 34 214,61 грн, що не відповідає обсягу наданого боргу 47 660,32 грн. Умови договору про внесення змін від 27 серпня 2015 року не містять жодних домовленостей сторін про зарахування платежів, які були здійснені позивачем ОСОБА_1 в погашення боргу до 27 серпня 2015 року.

Колегія суддів не погоджується з цим висновком апеляційного суду з таких підстав.

Суд першої інстанції встановив, що всього за період часу з моменту укладення змішаного договору з елементами позики та іпотеки від 12 вересня 2014 року по серпень 2016 року ОСОБА_1 було сплачено кошти в сумі 50 776,37 грн.

У пункті 3 договору про внесення змін до змішаного договору з елементами позики та іпотеки від 27 серпня 2015 року зазначено, що всі інші пункти змішаного договору з елементами позики та іпотеки, посвідченого приватним нотаріусом 12 вересня 2014 року, залишити без змін.

У пункті 4 договору про внесення змін до змішаного договору з елементами позики та іпотеки від 27 серпня 2015 року вказано, що цей договір є невід'ємною частиною договору з елементами позики та іпотеки, посвідченого приватним нотаріусом 12 вересня 2014 року.

У постанові Верховного Суду у складі Об'єднаної палати Касаційного цивільного суду від 18 квітня 2018 року у справі № 753/11000/14-ц (провадження № 61-11сво17) зроблено висновок, що «відповідно до частини першої статті 637 ЦК України тлумачення умов договору здійснюється відповідно до статті 213 ЦК України. У частинах третій та четвертій статті 213 ЦК України визначаються загальні способи, що застосовуватимуться при тлумаченні, які втілюються в трьох рівнях тлумачення. Перший рівень тлумачення здійснюється за допомогою однакових для всього змісту правочину значень слів і понять, а також загальноприйнятих у відповідній сфері відносин значень термінів. Другим рівнем тлумачення (у разі, якщо за першого підходу не вдалося витлумачити зміст правочину) є порівняння різних частин правочину як між собою, так і зі змістом правочину в цілому, а також з намірами сторін, які вони виражали при вчиненні правочину, а також з чого вони виходили при його виконанні. Третім рівнем тлумачення (при безрезультативності перших двох) є врахування: (а) мети правочину, (б) змісту попередніх переговорів, (в) усталеної практики відносин між сторонами (якщо сторони перебували раніше в правовідносинах між собою), (г) звичаїв ділового обороту; (ґ) подальшої поведінки сторін; (д) тексту типового договору; (е) інших обставин, що мають істотне значення. Таким чином, тлумаченню підлягає зміст правочину або його частина за правилами, встановленими статтею 213 ЦК України».

У постанові Верховного Суду у складі колегії суддів Другої судової палати Касаційного цивільного суду від 16 травня 2018 року у справі № 541/2246/16-ц (провадження № 61-18545св18) зроблено висновок щодо застосування статей 638, 651, 653, 654 ЦК України та вказано, що «зміна договору за згодою сторін є правочином, спрямованим на зміну цивільних прав та обов'язків. Під формою зміни договору розуміється форма правочину, на підставі якого відбувається зміна договору. Зміна договору призводить до зміни зобов'язання в частині, зокрема, предмета, місця, строків виконання. У разі зміни договору за взаємною згодою сторін зобов'язання змінюється з моменту досягнення домовленості про зміну договору і втілення такої зміни в належну форму».

Тобто сторони шляхом укладення договору про внесення змін до змішаного договору з елементами позики та іпотеки від 27 серпня 2015 року змінили

зобов'язання, яке виникло на підставі змішаного договору з елементами позики та іпотеки від 12 вересня 2014 року, в частині предмета та строків виконання зобов'язання.

Тлумачення статті 653 ЦК України свідчить, що правові наслідки зміни договору можуть бути визначені, зокрема, в: самому договорі, що змінюється; в договорі про зміну договору; законі.

Сторони ні у змішаному договорі з елементами позики та іпотеки від 12 вересня 2014 року, ні в договорі про внесення змін до змішаного договору з елементами позики та іпотеки від 27 серпня 2015 року не встановили такого правового наслідку зміни договору від 12 вересня 2014 року, як неврахування платежів, які були здійснені ОСОБА_1 в погашення боргу до 27 серпня 2015 року. Ураховуючи, що сторони вносили зміни до змішаного договору з елементами позики та іпотеки від 12 вересня 2014 року, а не укладали окремий договір та не визначили такого правового наслідку, як неврахування платежів, здійснених ОСОБА_1 до 27 серпня 2015 року, платежі, які були здійснені ОСОБА_1 в погашення боргу до 27 серпня 2015 року, мають враховуватися.

За таких обставин суд першої інстанції зробив правильний висновок про сплату боргу позивачем.

Згідно з частиною першою та другою статті 598 ЦК України (в редакції, чинній на момент виникнення спірних правовідносин) зобов'язання припиняється частково або у повному обсязі на підставах, встановлених договором або законом. Припинення зобов'язання на вимогу однієї із сторін допускається лише у випадках, встановлених договором або законом.

У частині першій статті 599 ЦК України (в редакції, чинній на момент виникнення спірних правовідносин) передбачено, що зобов'язання припиняється виконанням, проведеним належним чином.

У пунктах 41–43 постанови Великої Палати Верховного Суду від 27 березня 2019 року у справі № 711/4556/16-ц (провадження № 14-88цс19) зазначено, що: «іпотека має похідний характер від основного зобов'язання і є дійсною до припинення основного зобов'язання або до закінчення строку дії іпотечного договору (частина п'ята статті 3, абзаци другий і сьомий частини першої статті 17 Закону України «Про іпотеку», пункт 1 частини першої 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 (аналогічний висновок сформулював Верховний Суд у складі колегії суддів Касаційного господарського суду у постанові від 14 лютого 2018 року у справі № 910/16461/16; див. також пункт 61 постанови Великої Палати Верховного Суду від 17 квітня 2018 року у справі № 522/407/15-ц)».

Аналіз змісту позовних вимог ОСОБА_1 свідчить, що позивач просила визнати іпотеку припиненою у зв'язку із виконанням у повному обсязі зобов'язань за договором, тому належним способом захисту прав іпотекодавця є саме визнання припиненими зобов'язань за іпотечним договором, а не визнання припиненим договору іпотеки, як вказав у резолютивній частині рішення суд першої інстанції. У зв'язку із тим, що належне виконання основного зобов'язання припиняє іпотеку, то виключається й відповідний запис про реєстрацію іпотеки з Державного реєстру речових прав на нерухоме майно. Зазначене узгоджується із висновком, що міститься у пункті 54 постанови Великої Палати Верховного Суду від 27 березня 2019 року у справі № 711/4556/16-ц (провадження № 14-88цс19).

Постановою Верховного Суду від 18 березня 2020 року постанову апеляційного суду скасовано. Заочне рішення суду першої інстанції змінено шляхом викладення другого абзацу резолютивної частини в такій редакції:

«Визнати припиненим зобов'язання ОСОБА_1 як іпотекодавця за змішаним договором з елементами позики та іпотеки від 12 вересня 2014 року, укладеним між ОСОБА_1 та ОСОБА_2, зі змінами, внесеними 27 серпня 2015 року на підставі договору про внесення змін до змішаного договору з елементами позики та іпотеки від 27 серпня 2015 року, та виключити запис № 6981005 від 12 вересня 2014 року про реєстрацію іпотеки з Державного реєстру речових прав на нерухоме майно».

В іншій частині заочне рішення суду першої інстанції залишено в силі.

Детальніше з текстом постанови Верховного Суду від 18 березня 2020 року у справі № 210/726/17 (провадження № 61-37321св18) можна ознайомитись за посиланням <https://reyestr.court.gov.ua/Review/88337804>

4. Повідомлення про порушення основного зобов'язання та/або іпотечного договору

4.1. Повернення іпотекодержателю вимог про усунення порушення, направлених іпотекодавцю за місцем реєстрації проживання та місцезнаходження предмета іпотеки, з відміткою пошти «за закінченням терміну зберігання» свідчить про недобросовісність іпотекодавця та порушення прав іпотекодержателя в очікуванні таких дій

22 травня 2019 року Верховний Суд у складі колегії суддів Другої судової палати Касаційного цивільного суду розглянув справу за позовом ОСОБА_1 до АТ «Імексбанк», ТОВ «ФК «Дніпрофінансгруп», Центру надання адміністративних послуг Миколаївської міської ради, Фонду гарантування вкладів фізичних осіб, треті особи: ОСОБА_2, ТОВ «Ріелтіс плюс», про визнання недійсними результатів аукціону в електронній формі, договору купівлі-продажу вимоги, договору про відступлення прав вимоги за договором іпотеки, скасування державної реєстрації права власності на нерухоме майно.

Між АТ «Імексбанк» та ОСОБА_1 укладено договір кредитної лінії. За вказаним кредитним договором між сторонами укладено договір іпотеки, за умовами якого ОСОБА_1 передала в іпотеку АТ «Імексбанк» нежитлові приміщення.

Згодом було розпочато процедуру ліквідації АТ «Імексбанк». Відбулися електронні торги з продажу права вимоги за кредитним договором. Переможцем торгів визнано ТОВ «ФК «Дніпрофінансгруп».

Між АТ «Імексбанк» в особі уповноваженої особи Фонду та ТОВ «ФК «Дніпрофінансгруп» був укладений договір відступлення права вимоги, відповідно до якого банк відступає новому кредитору, а новий кредитор набуває права вимоги банку до позичальника, включаючи вимоги до його правонаступників, за договором кредитної лінії з урахуванням всіх змін та доповнень до нього на умовах, визначених цим основним договором.

Укладено договір про відступлення права вимоги за договором іпотеки між АТ «Імексбанк» в особі уповноваженої особи Фонду та ТОВ «ФК «Дніпрофінансгруп», за яким ТОВ «ФК «Дніпрофінансгруп» набуває всіх прав нового іпотекодержателя за умовами договору іпотеки.

ТОВ «ФК «Дніпрофінансгруп» направило на адресу реєстрації місця проживання ОСОБА_1 та місцезнаходження іпотечного майна вимоги щодо дострокового погашення заборгованості.

Задовольняючи позовні вимоги ОСОБА_1 в частині скасування державної реєстрації права власності на нерухоме майно, місцевий суд, з висновком якого погодився й апеляційний суд, виходив із того, що ТОВ «ФК «Дніпрофінансгруп» при подачі заяви про державну реєстрацію права власності та державним реєстратором Центру надання адміністративних послуг не дотримано вимог, визначених Порядком державної реєстрації речових прав на нерухоме майно та їх обтяжень, оскільки до заяви не надано належних доказів про отримання вимоги боржником про погашення боргу, а також письмового рішення іпотекодержателя про прийняття у власність предмета іпотеки. Як наслідок, державний реєстратор не встановив наявності факту виконання умов правочину, з якими пов'язується можливість виникнення, переходу, припинення речового права, що підлягає державній реєстрації та закріпленого частиною третьою статті 10 Закону України «Про державну реєстрацію речових прав на нерухоме майно та їх обтяжень», яка безпосередньо пов'язана з встановленням відповідності заявлених прав і поданих/отриманих документів вимогам законодавства, а також відсутності суперечностей між заявленими та вже зареєстрованими речовими правами на нерухоме майно та їх обтяженнями.

Відповідно до пункту 61 Порядку 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: копія письмової вимоги про усунення порушень, надісланої іпотекодержателем іпотекодавцеві та боржникові, якщо він є відмінним від іпотекодавця; документ, що підтверджує наявність факту завершення тридцятиденного строку з моменту отримання іпотекодавцем та боржником, якщо він є відмінним від іпотекодавця, письмової вимоги іпотекодержателя у разі, коли більш тривалий строк не зазначений у відповідній письмовій вимозі; заставна (якщо іпотечним договором передбачено її видачу).

У правових нормах визначено вичерпний перелік обов'язкових для подання документів та обставин, що мають бути ними підтверджені, на підставі яких проводиться державна реєстрація права власності на предмет іпотеки за договором, що містить застереження про задоволення вимог іпотекодержателя, і з огляду на закріплені у статтях 10, 18 Закону № 1952-IV та статті 37 Закону № 898-IV порядок державної реєстрації та коло повноважень державного реєстратора під час її проведення ця особа приймає рішення про державну реєстрацію прав лише після перевірки наявності необхідних для цього документів та їх відповідності вимогам законодавства.

У договорі іпотеки сторони погодили, що всі повідомлення між сторонами здійснюються у письмовій формі шляхом направлення рекомендованих листів або телеграм. Проте вказаним пунктом сторони не врегулювали питання щодо фактичного отримання повідомлень.

Відповідно до частин другої-четвертої статті 13 ЦК України при здійсненні своїх прав особа зобов'язана утримуватися від дій, які могли б порушити права інших осіб. Не допускаються дії особи, що вчиняються з наміром завдати шкоди іншій особі, а також зловживання правом в інших формах. При здійсненні цивільних прав особа повинна додержуватися моральних засад суспільства.

Отже, якщо іпотекодавець узгодив з іпотекодержателем процедуру надсилання повідомлень, які необхідні будуть при виконанні умов договору іпотеки, він повинен діяти добросовісно, а інша сторона договору має право очікувати від нього таких дій.

01 березня 2017 року ТОВ «ФК «Дніпрофінансгруп» направило на адресу реєстрації місця проживання ОСОБА_1 та місцезнаходження іпотечного майна вимоги щодо дострокового погашення заборгованості, в яких боржника повідомлено про укладення Договору про відступлення права вимоги, його умови, наявний розмір заборгованості та зазначено про вимогу виконати в повному обсязі свої зобов'язання перед ТОВ «ФК «Дніпрофінансгруп» у зазначеному розмірі, а в разі невиконання ТОВ «ФК «Дніпрофінансгруп» вимушено буде звернути стягнення на заставне майно, яке належить ОСОБА_1 згідно з договором іпотеки.

Поштові конверти з адресою відправника – ТОВ «ФК «Дніпрофінансгруп» 05 квітня 2017 року повернулися на адресу останнього з відміткою пошти «За закінченням терміну зберігання». Отже, ОСОБА_1 цих відправлень не отримала, що, у свою чергу, свідчить про недобросовісність іпотекодавця та порушення прав іпотекодержателя в очікуванні таких дій (стаття 13 ЦК України).

За таких обставин суди зробили неправильний висновок про те, що відсутність у матеріалах справи відомостей про отримання ОСОБА_1 письмової вимоги від іпотекодержателя про звернення стягнення на предмет іпотеки шляхом набуття на нього права власності є підставою для скасування державної реєстрації права власності на нерухоме майно.

Постановою Верховного Суду від 22 травня 2019 року рішення суду першої інстанції та постанову апеляційного суду в частині позовних вимог ОСОБА_1 до АТ «Імексбанк», ТОВ «ФК «Дніпрофінансгруп», Центру надання адміністративних послуг Миколаївської міської ради, Фонду гарантування вкладів фізичних осіб, треті

особи: ОСОБА_2, ТОВ «Ріелтіс плюс», про скасування державної реєстрації права власності на нерухоме майно скасовано.

У задоволенні позовних вимог ОСОБА_1 до АТ «Імексбанк», ТОВ «ФК «Дніпрофінансгруп», Центру надання адміністративних послуг Миколаївської міської ради, Фонду гарантування вкладів фізичних осіб, треті особи: ОСОБА_2, ТОВ «Ріелтіс плюс», про скасування державної реєстрації права власності на нерухоме майно відмовлено.

Детальніше з текстом постанови Верховного Суду від 22 травня 2019 року у справі № 490/3505/17 (провадження № 61-5426св19) можна ознайомитись за посиланням <https://reyestr.court.gov.ua/Review/82419597>

4.2. Якщо вимога про погашення боргу за кредитним договором, яка направлена позивачу-іпотекодавцю, була отримана іншим іпотекодавцем за місцем реєстрації проживання позивача, то останній вважається таким, що отримав вимогу

29 серпня 2018 року Верховний Суд у складі колегії суддів Другої судової палати Касаційного цивільного суду розглянув справу за позовом ОСОБА_4 до ТОВ «ФК «Народна позика», треті особи: ОСОБА_5, ОСОБА_6, про визнання правочину про перереєстрацію права власності недійсним.

Суди встановили, що 21 квітня 2015 року відповідачем на адресу позивача-боржника (іпотекодавця) та поручителів, яка була зазначена в договорі, направлено письмові вимоги про погашення боргу за кредитним договором з пропозицією погасити заборгованість у 30-денний строк. Відомості щодо зміни адреси реєстрації (фактичного місця проживання) відповідачів матеріали справи не містять. Вимоги були відправлені поштою рекомендованим, цінним листом з повідомленням, з описом вкладення, проте не були отримані позивачем та повернуті поштою «за закінченням встановленого строку зберігання».

Таким чином, суди першої та апеляційної інстанцій дійшли правильного висновку про відмову у задоволенні позову, оскільки позивачем не доведено своїх позовних вимог, а ТОВ «ФК «Народна позика» вжито всіх заходів для повідомлення боржника належним чином про заборгованість.

У касаційній скарзі ОСОБА_4 посиляється на те, що не отримувала від відповідача письмової вимоги про виконання договірних зобов'язань.

Слід зазначити, що суди першої та апеляційної інстанцій надали належну правову оцінку вказаним доводам та обґрунтовано дійшли висновку про відмову у задоволенні позову, оскільки письмові вимоги ТОВ «ФК «Народна позика» про погашення боргу були направлені цінним листом з описом вкладеного з рекомендованим повідомленням про вручення на адресу як боржника та інших іпотекодавців, і хоча вимога, адресована позивачу, повернулася «за закінченням встановленого терміну зберігання», така вимога була отримана за місцем реєстрації позивача іншим іпотекодавцем – ОСОБА_6.

Постановою Верховного Суду від 29 серпня 2018 року рішення суду першої інстанції та ухвалу апеляційного суду залишено без змін.

Детальніше з текстом постанови Верховного Суду від 29 серпня 2018 року у справі № 755/5691/16-ц (провадження № 61-901св17) можна ознайомитись за посиланням <https://reyestr.court.gov.ua/Review/76154414>

4.3. Новий іпотекодержатель не зобов'язаний знову надсилати боржнику письмову вимогу про усунення порушень за кредитним договором, реалізуючи позасудовий порядок звернення стягнення на предмет іпотеки шляхом визнання права власності на нього.

При вчиненні реєстраційної дії нотаріус, перевіrivши подані документи на їх відповідність вимогам законодавства, зобов'язаний також перевірити дійсність заявленої вимоги на момент такого звернення, правильність розрахунку розміру заборгованості, встановити відповідність вартості предмета іпотеки заявленим вимогам

11 вересня 2019 року Верховний Суд у складі колегії суддів Першої судової палати Касаційного цивільного суду розглянув справу за позовом ОСОБА_1 до приватного нотаріуса Київського міського нотаріального округу, ОСОБА_3 про визнання неправомірними дій приватного нотаріуса щодо рішення про державну реєстрацію прав та їх обтяжень, скасування зазначеного рішення, витребування від ОСОБА_3 квартири АДРЕСА_1, визнання права власності на спірну квартиру.

Суди встановили, що між ОСОБА_1 та АКБ «Форум», правонаступником якого є ПАТ «Банк Форум», укладено кредитний договір. З метою забезпечення зобов'язань за кредитним договором між позивачем та АКБ «Форум» укладено договір іпотеки.

Між ПАТ «Банк Форум» та ТОВ «ФК «Морган Кепітал» укладено договір про відступлення права вимоги, за умовами якого право вимоги заборгованості за кредитним договором відступлене новому кредитору – ТОВ «ФК «Морган Кепітал».

Між ТОВ «ФК «Морган Кепітал» та ОСОБА_3 укладено договір відступлення права вимоги, відповідно до якого право вимоги заборгованості за кредитним договором відступлене новому кредитору ОСОБА_3.

Приватний нотаріус прийняла рішення про державну реєстрацію прав та їх обтяжень, згідно з яким проведено державну реєстрацію права власності на квартиру АДРЕСА_1. Цим рішенням припинено право власності позивача та оформлено право власності за ОСОБА_3.

Кредитор ПАТ «Банк Форум» направляв на адресу ОСОБА_1 вимогу про дострокове виконання зобов'язань за кредитним договором, яке отримано особою, яка підписала її від імені боржника.

Щодо наявності у нового кредитора обов'язку надсилати боржнику письмову вимогу про усунення порушень

Водночас відповідно до частини першої статті 35 Закону України «Про іпотеку» у разі порушення основного зобов'язання та/або умов іпотечного договору

іпотекодержатель надсилає іпотекодавцю та боржнику, якщо він є відмінним від іпотекодавця, письмову вимогу про усунення порушення. У цьому документі зазначаються стислий зміст порушених зобов'язань, вимога про виконання порушеного зобов'язання у не менш ніж тридцятиденний строк та попередження про звернення стягнення на предмет іпотеки у разі невиконання цієї вимоги. Якщо протягом встановленого строку вимога іпотекодержателя залишається без задоволення, іпотекодержатель вправі прийняти рішення про звернення стягнення на предмет іпотеки шляхом позасудового врегулювання на підставі договору.

Відповідно до пункту 1 частини першої статті 512 ЦК України кредитор у зобов'язанні може бути замінений іншою особою внаслідок передання ним своїх прав іншій особі за правочином (відступлення права вимоги).

Відступлення права вимоги за суттю означає договірну передачу зобов'язальних вимог первісного кредитора новому кредитору. Відступлення права вимоги відбувається шляхом укладення договору між первісним кредитором та новим кредитором.

До нового кредитора переходять права первісного кредитора у зобов'язанні в обсязі і на умовах, що існували на момент переходу цих прав, якщо інше не встановлено договором або законом (частина перша статті 514 ЦК України).

При цьому необхідно враховувати, що у зв'язку із заміною кредитора в зобов'язанні саме зобов'язання зберігається цілком і повністю, змінюється лише його суб'єктний склад у частині кредитора.

З огляду на наведені положення Закону Верховний Суд визнає доводи позивача про обов'язок нового кредитора надсилати боржнику письмову вимогу про усунення порушень необґрунтованими, оскільки ОСОБА_3 замінила ПАТ «Банк Форум» у вже існуючому зобов'язанні та набула права первісного кредитора в обсязі і на умовах, що існували на момент переходу цих прав. Доводи касаційної скарги у наведеній частині із посиланням на рішення Вищого адміністративного суду України, ухвалені в інших справах, є необґрунтованими, оскільки висновки цього суду не були обов'язковими для врахування судами відповідно до чинного на той час процесуального законодавства.

Щодо обов'язків нотаріуса при вчиненні реєстраційних дій

Відповідно до пункту першого частини третьої статті 10 Закону України «Про державну реєстрацію речових прав на нерухоме майно та їх обтяжень» (у редакції, чинній на момент вчинення реєстраційної дії) державний реєстратор встановлює відповідність заявлених прав і поданих документів вимогам законодавства, а також відсутність суперечностей між заявленими та вже зареєстрованими речовими правами на нерухоме майно та їх обтяженнями, зокрема: відповідність обов'язкового дотримання письмової форми правочину та його нотаріального посвідчення у випадках, передбачених законом; відповідність повноважень особи, яка подає документи для державної реєстрації прав; відповідність відомостей про речові права на нерухоме майно та їх обтяження, що містяться у Державному реєстрі прав, відомостям, що містяться у поданих документах; наявність обтяжень прав на нерухоме майно; наявність факту виконання умов

правочину, з якими закон та/або відповідний правочин пов'язує можливість виникнення, переходу, припинення речового права, що підлягає державній реєстрації.

Отже, на нотаріуса як на державного реєстратора під час вчинення такої реєстраційної дії законом покладено обов'язок не тільки формально перевірити наявність поданих документів за переліком, передбаченим пунктом 57 Порядку державної реєстрації речових прав на нерухоме майно та їх обтяжень, затвердженого постановою Кабінету Міністрів України від 25 грудня 2015 року № 1127 (у редакції, чинній на момент вчинення реєстраційної дії), необхідних для державної реєстрації права власності на підставі договору іпотеки, а й, передусім, встановити відповідність заявлених прав і поданих документів вимогам законодавства. Такий обов'язок покладено на нотаріуса як державного реєстратора згідно з правилом частини третьої статті 10 Закону України «Про державну реєстрацію речових прав на нерухоме майно та їх обтяжень».

Перевіряючи дотримання правил вчинення реєстраційних дій нотаріусом у спірних правовідносинах, Верховний Суд констатує, що при перевірці належності наданих під час реєстрації права власності за відповідачем на предмет іпотеки нотаріус не перевірила, чи належним чином реалізовано банком обов'язок, передбачений статтею 35 Закону України «Про іпотеку», щодо направлення вимоги, не з'ясувавши, чи вручена така вимога іпотекодавцю.

Так, нотаріус не встановила та не з'ясувала причини направлення письмової вимоги про усунення порушень за адресою: АДРЕСА_2, у той час як в усіх укладених з позивачем договорах його адреса зазначена як: АДРЕСА_3.

З метою встановлення належного направлення боржнику зазначеного повідомлення новий кредитор зобов'язаний був довести нотаріусу, зокрема, порушення позивачем обов'язку повідомляти банк про зміну місця проживання та, відповідно, довести наявність підстав для надіслання повідомлення про усунення порушень за іншою адресою: АДРЕСА_2.

У спірних правовідносинах нотаріус, діючи як державний реєстратор, не перевірила дотримання вимог чинного законодавства щодо виконання іпотекодержателем обов'язку з вручення вимоги кредитора про усунення допущених порушень у ситуації, коли у поданих їй документах мали місце протиріччя та невідповідності.

Крім того, Верховний Суд зазначає, що при вчиненні реєстраційної дії нотаріус, перевіривши подані документи на їх відповідність вимогам пункту 57 Порядку державної реєстрації речових прав на нерухоме майно та їх обтяжень, затвердженого постановою Кабінету Міністрів України від 25 грудня 2015 року № 1127, зобов'язана була також перевірити дійсність заявленої вимоги на момент такого звернення, правильність розрахунку розміру заборгованості, встановити відповідність вартості предмета іпотеки заявленим вимогам.

Постановою Верховного Суду від 11 вересня 2019 року постанову апеляційного суду скасовано, справу направлено на новий розгляд до суду апеляційної інстанції.

Детальніше з текстом постанови Верховного Суду від 11 вересня 2019 року у справі № 755/7423/17 (провадження № 61-48776св18) можна ознайомитись за посиланням <https://reyestr.court.gov.ua/Review/84305276>

5. Виселення з предмета іпотеки

5.1. Якщо за кредитні кошти було набуто інший об'єкт цивільних прав (частку в праві спільної часткової власності), а не житлове приміщення, що передано в іпотеку, то виселення без одночасного надання іншого постійного жилого приміщення не допускається

10 жовтня 2019 року Верховний Суд у складі Об'єднаної палати Касаційного цивільного суду розглянув справу за позовом ПАТ КБ «ПриватБанк» до ОСОБА_1, який діє у своїх інтересах та в інтересах неповнолітнього ОСОБА_2, про виселення.

Суди встановили, що між банком та ОСОБА_1 було укладено кредитний договір та договір іпотеки. Відповідно до договору іпотеки в забезпечення виконання зобов'язань за кредитним договором іпотекодавець надав в іпотеку нерухоме майно (квартиру), 1/4 частина якої належить іпотекодавцю на підставі свідоцтва про право власності на житло та 3/4 частини квартири належить іпотекодавцю на підставі договору купівлі-продажу квартири. Предмет іпотеки був не у повному обсязі придбаний за рахунок кредитних коштів, а належав іпотекодавцю у розмірі 1/4 частини на підставі свідоцтва про право власності на житло.

Згідно з частиною другою статті 39 Закону України «Про іпотеку» одночасно з рішенням про звернення стягнення на предмет іпотеки суд за заявою іпотекодержателя виносить рішення про виселення мешканців за наявності підстав, передбачених законом, якщо предметом іпотеки є житловий будинок або житлове приміщення.

У частині першій статті 40 Закону України «Про іпотеку» передбачено, що звернення стягнення на передані в іпотеку житловий будинок чи житлове приміщення є підставою для виселення всіх мешканців, за винятком наймачів та членів їх сімей. Виселення проводиться у порядку, встановленому законом.

Ухвалення судом рішення про задоволення позовних вимог щодо звернення стягнення на предмет іпотеки без винесення рішення про виселення мешканців не позбавляє іпотекодержателя права звернутися з таким позовом окремо.

Нормою, яка встановлює порядок виселення із займаного жилого приміщення, є стаття 109 ЖК УРСР, у частині першій якої передбачені підстави виселення.

Відповідно до частини другої статті 109 ЖК УРСР громадянам, яких виселяють з жилих приміщень, одночасно надається інше постійне жите приміщення, за винятком виселення громадян при зверненні стягнення на жилі приміщення, що були придбані ними за рахунок кредиту (позики) банку чи іншої особи, повернення якого забезпечене іпотекою відповідного жилого приміщення. Постійне жите приміщення, що надається особі, яку виселяють, повинне бути зазначене в рішенні суду.

Таким чином, частина друга статті 109 ЖК УРСР встановлює загальне правило про неможливість виселення громадян із жилих приміщень, придбаних не за рахунок кредиту (позики) банку чи іншої особи, забезпеченого іпотекою цього приміщення, без одночасного надання іншого постійного жилого приміщення.

Як виняток, допускається виселення громадян без надання іншого постійного житлового приміщення при зверненні стягнення на житлове приміщення, що було придбане громадянином за рахунок кредиту, повернення якого забезпечене іпотекою відповідного житлового приміщення.

При виселенні з іпотечного майна, придбаного не за рахунок кредиту і забезпеченого іпотекою цього житла в судовому порядку, відсутність постійного житлового приміщення, яке має бути надане особі одночасно з виселенням, є підставою для відмови в задоволенні позову про виселення.

Аналіз глави 26 ЦК України дозволяє зробити висновок, що частка у праві спільної часткової власності, що належить кожному з співвласників, виступає не як частина речі й не як право на частину речі, а як частина права на всю річ, як єдине ціле. Тобто право спільної часткової власності поширюється на все спільне майно, а частка у праві спільної часткової власності не є конкретною часткою майна. Тобто частка у праві спільної часткової власності та жиле приміщення є окремим об'єктом цивільних прав.

Тлумачення частини другої статті 109 ЖК УРСР, з урахуванням змісту статті 379, глави 26 ЦК України свідчить, що виселення без надання іншого житлового приміщення відбувається у тому разі, якщо саме це житлове приміщення було придбане за кредитні кошти. У разі якщо за кредитні кошти було набуто інший об'єкт цивільних прав (частку в праві спільної часткової власності), а не житлове приміщення, що передано в іпотеку, то виселення без одночасного надання іншого постійного жилого приміщення не допускається.

У справі, що переглядається, суди встановили, що за кредитні кошти позичальник придбав тільки частку у праві спільної часткової власності на квартиру (3/4), при цьому інша частка (1/4) у праві спільної часткової власності належала іпотекодавцю з 2002 року. За таких обставин суди першої та апеляційної інстанцій дійшли обґрунтованого висновку про відсутність підстав для виселення позивачів з предмета іпотеки без надання їм іншого житлового приміщення.

Постановою Верховного Суду від 10 жовтня 2019 року рішення суду першої інстанції та ухвалу апеляційного суду залишено без змін.

Детальніше з текстом постанови Верховного Суду від 10 жовтня 2019 року у справі № 295/4514/16-ц (провадження № 61-29115сво18) можна ознайомитись за посиланням <https://reyestr.court.gov.ua/Review/85174051>

5.2. Вимога частини другої статті 40 Закону України «Про іпотеку» щодо направлення іпотекодержателем на адресу осіб, які проживають в іпотечному майні, письмового попередження про добровільне звільнення житлового приміщення стосується лише позасудових способів звернення стягнення на предмет іпотеки

01 квітня 2020 року Верховний Суд у складі колегії суддів Першої судової палати Касаційного цивільного суду розглянув справу за позовом ПАТ КБ «ПриватБанк» до ОСОБА_1, ОСОБА_2, ОСОБА_3, яка діє в своїх інтересах та в інтересах малолітньої

дитини ОСОБА_4, третя особа – Київська районна адміністрація Одеської міської ради, про визнання дій щодо реєстрації у предметі іпотеки третіх осіб неправомірними, анулювання реєстрації та виселення неправомірно зареєстрованих осіб.

Суди встановили, що між ПАТ КБ «ПриватБанк» та ОСОБА_1 укладений кредитний договір. На забезпечення виконання зобов'язань за кредитним договором сторони уклали договір іпотеки.

Звернення стягнення на предмет іпотеки на підставі рішення суду здійснюється відповідно до статті 39 Закону України «Про іпотеку».

Так, згідно з частиною другою статті 39 цього Закону одночасно з рішенням про звернення стягнення на предмет іпотеки суд за заявою іпотекодержателя виносить рішення про виселення мешканців за наявності підстав, передбачених законом, якщо предметом іпотеки є житловий будинок або житлове приміщення.

У частині першій статті 40 Закону України «Про іпотеку» передбачено, що звернення стягнення на передані в іпотеку житловий будинок чи житлове приміщення є підставою для виселення всіх мешканців, за винятком наймачів та членів їх сімей. Виселення проводиться у порядку, встановленому законом.

Частина друга названої статті передбачає, що після прийняття рішення про звернення стягнення на передані в іпотеку житловий будинок чи житлове приміщення шляхом позасудового врегулювання на підставі договору всі мешканці зобов'язані на письмову вимогу іпотекодержателя або нового власника добровільно звільнити житловий будинок чи житлове приміщення протягом одного місяця з дня отримання цієї вимоги. Якщо мешканці не звільняють житловий будинок або житлове приміщення у встановлений або інший погоджений сторонами строк добровільно, їх примусове виселення здійснюється на підставі рішення суду.

Чинне законодавство не містить вимоги про необхідність одночасного заявлення вимоги про звернення стягнення на предмет іпотеки та виселення, тому право обрання способу захисту, відповідно, належить іпотекодержателю. Отже, ухвалення судом рішення про задоволення вимог іпотекодержателя щодо звернення стягнення на предмет іпотеки без винесення рішення про виселення мешканців не позбавляє іпотекодержателя права звернутися з позовом про виселення окремо.

Системний аналіз наведених положень Закону дає підстави для висновку, що вимога частини другої статті 40 Закону України «Про іпотеку» щодо направлення іпотекодержателем на адресу осіб, які проживають в іпотечному майні, письмового попередження про добровільне звільнення житлового приміщення стосується лише позасудових способів звернення стягнення на предмет іпотеки і не застосовується у випадку, коли звернення стягнення на предмет іпотеки відбулось (відбувається) за рішенням суду.

За обставинами, встановленими у цій справі, звернення стягнення на предмет іпотеки відбулось на підставі судового рішення, тому висновок суду першої інстанції, з яким погодився суд апеляційної інстанції, про відмову у задоволенні вимоги про виселення, оскільки іпотекодержатель не направив досудову вимогу за 30 днів про добровільне виселення, не відповідає нормам матеріального права.

Постановою Верховного Суду від 01 квітня 2020 року постанову апеляційного суду в частині залишення без змін заочного рішення суду першої інстанції про відмову у виселенні відповідачів скасовано, справу передано на новий розгляд до суду апеляційної інстанції.

Детальніше з текстом постанови Верховного Суду від 01 квітня 2020 року у справі № 520/10134/16-ц (провадження № 61-8931св19) можна ознайомитись за посиланням <https://reyestr.court.gov.ua/Review/88692337>

5.3. У разі купівлі предмета іпотеки частково за власні і частково за кредитні кошти виселення з такого предмета іпотеки без одночасного надання іншого постійного жилого приміщення не допускається

12 квітня 2021 року Верховний Суд у складі Об'єднаної палати Касаційного цивільного суду розглянув справу за позовом АТ «Перший Український Міжнародний Банк» до ОСОБА_1, ОСОБА_2, які діють у своїх інтересах та в інтересах малолітніх дітей ОСОБА_3 та ОСОБА_4, третя особа – орган опіки та піклування виконавчого комітету Бердянської міської ради, про виселення без надання іншого житлового приміщення, зняття з реєстраційного обліку.

Суди встановили, що 01 липня 2008 року між ЗАТ «Перший Український Міжнародний Банк», назву якого змінено на АТ «ПУМБ», і ОСОБА_1 був укладений кредитний договір для придбання нерухомості, а саме трикімнатної квартири.

З метою забезпечення виконання зобов'язань за кредитним договором 01 липня 2008 року між ЗАТ «Перший Український Міжнародний банк», назву якого змінено на АТ «ПУМБ», і ОСОБА_1 було укладено договір іпотеки, за яким ОСОБА_1 передала в іпотеку банку придбану нею квартиру.

Після придбання цієї квартири відповідачі: ОСОБА_1, ОСОБА_2, їх неповнолітні діти: ОСОБА_3 і ОСОБА_4, оселилися в цій квартирі і зареєстрували своє місце проживання в ній.

У пункті 2.1 договору купівлі-продажу спірної квартири, який був укладений 01 липня 2008 року між продавцями ОСОБА_6, ОСОБА_7, ОСОБА_8, ОСОБА_9 і покупцем ОСОБА_1, зазначено, що продаж квартири здійснюється за 332 585 грн, із яких: 103 085 грн було передано покупцем продавцям до підписання договору, а решта грошей у сумі 229 500 грн будуть передані продавцям після отримання покупцем кредиту в ЗАТ «Перший Український Міжнародний Банк».

Згідно із витягом з Державного реєстру речових прав на нерухоме майно про реєстрацію права власності від 23 березня 2018 року право власності на вказану квартиру зареєстровано за АТ «ПУМБ» на підставі рішення банку про звернення стягнення на іпотечне майно шляхом прийняття його у власність на підставі відповідного застереження, що міститься в договорі іпотеки від 01 липня 2008 року.

Законом України від 22 вересня 2011 року № 3795-VI «Про внесення змін до деяких законодавчих актів України щодо врегулювання відносин між кредиторами та споживачами фінансових послуг» внесено зміни до статті 109 ЖК Української РСР, згідно з якими виселення із займаного жилого приміщення допускається з підстав, установлених законом. Виселення проводиться добровільно або в судовому порядку.

Громадянам, яких виселяють із жилих приміщень, одночасно надається інше постійне жите приміщення, за винятком виселення громадян при зверненні стягнення на жилі приміщення, що були придбані ними за рахунок кредиту (позики) банку чи іншої особи, повернення якого забезпечене іпотекою відповідного жилого приміщення. Постійне жите приміщення, що надається особі, яку виселяють, повинно бути зазначено в рішенні суду.

Частина друга статті 109 ЖК Української РСР установлює загальне правило про неможливість виселення громадян без надання іншого жилого приміщення. Як виняток, допускається виселення громадян без надання іншого жилого приміщення при зверненні стягнення на жите приміщення, що було придбане громадянином за рахунок кредиту, повернення якого забезпечене іпотекою відповідного жилого приміщення.

Відповідно до частини першої статті 379 ЦК України житлом фізичної особи є житловий будинок, квартира, інше жите приміщення, призначені та придатні для постійного або тимчасового проживання в них.

Аналіз норм глави 26 ЦК України дає підстави для висновку, що частка у праві спільної часткової власності та жите приміщення є окремим об'єктом цивільних прав, оскільки частка у праві спільної часткової власності, що належить кожному з співвласників, виступає не як частина речі й не як право на частину речі, а як частина права на всю річ, як єдине ціле. Тобто право спільної часткової власності поширюється на все спільне майно, а частка у праві спільної часткової власності не є конкретною часткою майна.

Враховуючи норми статті 109 ЖК Української РСР та статті 379 ЦК України, у поєднанні із главою 26 ЦК України, виселення без надання іншого житлового приміщення відбувається у тому разі, якщо саме це житлове приміщення було придбане за кредитні кошти.

У разі якщо за кредитні кошти було набуто інший об'єкт цивільних прав (частку в праві спільної часткової власності), а не житлове приміщення, що передано в іпотеку, то виселення без одночасного надання іншого постійного жилого приміщення не допускається.

Верховний Суд у складі Об'єднаної палати Касаційного цивільного суду відступає від висновків щодо застосування статей 39–40 Закону України «Про іпотеку» та статті 109 ЖК Української РСР у подібних правовідносинах, викладених у постановках Верховного Суду у складі колегії суддів Першої судової палати Касаційного цивільного суду від 10 жовтня 2018 року у справі № 305/388/17 (провадження № 61-37226св18) та від 20 лютого 2019 року у справі № 334/7331/15 (провадження № 61-15007св18), а саме в разі встановлення, що в іпотеку передано нерухоме майно, придбане не лише за кредитні кошти, а й за особисті кошти іпотекодавця, з посиланням на статтю 40 Закону України «Про іпотеку» та статтю 109 ЖК Української РСР наявні правові підстави для виселення відповідачів без надання іншого житла.

У справі, яка переглядається, встановлено, що спірна квартира, загальною вартістю 332 585 грн, була придбана частково за особисті кошти відповідачів (103 085 грн) і частково за кошти отриманого кредиту (229 500 грн). Сторони цей факт не оспорювали.

За таких обставин суди першої та апеляційної інстанцій дійшли правильного висновку, що вважати спірну квартиру придбаною за рахунок кредиту банку, повернення якого забезпечене іпотекою відповідного жилого приміщення, не можна, а отже, і виселенню з такої квартири без надання іншого жилого приміщення відповідачі не підлягають.

Верховний Суд у складі Об'єднаної палати Касаційного цивільного суду погоджується з висновком Першої судової палати Касаційного цивільного суду, викладеним у постанові від 30 жовтня 2019 року у справі № 640/14765/15-ц (провадження № 61-27871св18), про те, що походження різниці вартості майна не має значення для того, щоб встановити факт придбання спірної квартири не повністю за кредитні кошти.

Оскільки жилі приміщення та частка у праві спільної власності є різними видами об'єктів цивільних правовідносин, а отже, можуть становити різні за змістом та наповненням правові поняття, що не дає можливості поширити дію положень норми про виняток із загального правила, що встановлене частиною другою статті 109 ЖК Української РСР.

Враховуючи норми статті 109 ЖК Української РСР та статті 379 ЦК України, у поєднанні із главою 26 ЦК України, виселення без надання іншого житлового приміщення відбувається у тому разі, якщо саме це житлове приміщення було придбане за кредитні кошти. У разі якщо за кредитні кошти було набуто інший об'єкт цивільних прав (частку в праві спільної часткової власності), а не житлове приміщення в цілому, що передано в іпотеку, то виселення без одночасного надання іншого постійного жилого приміщення не допускається.

Постановою Верховного Суду від 12 квітня 2021 року рішення суду першої інстанції та постанову апеляційного суду залишено без змін.

Детальніше з текстом постанови Верховного Суду від 12 квітня 2021 року у справі № 310/2950/18 (провадження № 61-16820сво19) можна ознайомитись за посиланням <https://reyestr.court.gov.ua/Review/96309957>

5.4. Загальне правило про неможливість виселення громадян без надання іншого жилого приміщення, передбачене частиною другою статті 109 ЖК УРСР, застосовується в разі звернення стягнення на іпотечне майно в судовому порядку. Якщо звернення стягнення на іпотечне майно здійснюється шляхом позасудового врегулювання на підставі договору, виселення мешканців з відповідного об'єкта відбувається за умови дотримання процедури, передбаченої у частині другій статті 40 Закону України «Про іпотеку» та у частині третій статті 109 ЖК УРСР, в разі невиконання письмової вимоги іпотекодержателя або нового власника добровільно звільнити житловий будинок чи житлове приміщення протягом одного місяця з дня отримання цієї вимоги

27 січня 2021 року Верховний Суд у складі колегії суддів Другої судової палати Касаційного цивільного суду розглянув справу за позовом ОСОБА_1 до ОСОБА_2,

ОСОБА_3, ОСОБА_4, ОСОБА_5 про усунення перешкод у праві користування та розпорядження майном шляхом виселення.

Суд апеляційної інстанції встановив, що 16 листопада 2010 року між позивачем та відповідачем ОСОБА_3 укладено договір позики грошей, за яким ОСОБА_1 передала у власність ОСОБА_3 грошові кошти. На забезпечення виконання умов договору позики укладено договір іпотеки від 16 листопада 2010 року, за яким іпотекодавці (ОСОБА_3, ОСОБА_7, ОСОБА_4, ОСОБА_5) передали в іпотеку квартиру АДРЕСА_1. Іпотекодержателем за цим договором є ОСОБА_1.

Відповідно до пункту 5.3 договору іпотеки у разі невиконання боржником та іпотекодавцями зобов'язань за договорами позики та/або іпотеки сторони домовилися про те, що звернення стягнення на передане в іпотеку майно може бути здійснено будь-яким шляхом, передбаченим Законом України «Про іпотеку», та/або шляхом вчинення виконавчого напису (з урахуванням неустойки) з покладенням обов'язку оплати нотаріальних дій на іпотекодавців та за рішенням суду.

Внаслідок невиконання боржником – відповідачем у справі ОСОБА_3 своїх зобов'язань за договором позивач ОСОБА_1 звернулася до приватного нотаріуса Харківського міського нотаріального округу для реєстрації у встановленому Законом України «Про іпотеку» порядку права власності на предмет іпотеки.

Відповідно до свідоцтв від 10 серпня 2016 року, виданих приватним нотаріусом Київського міського нотаріального округу, згідно з якими нотаріус посвідчила, що нею 14 травня 2015 року та 19 серпня 2016 року на адресу іпотекодавців направлені заяви-вимоги, в яких ОСОБА_1 повідомляла ОСОБА_4, ОСОБА_5, ОСОБА_3, ОСОБА_7, що у випадку несплати заборгованості за договором позики грошей іпотекодержателем буде звернено стягнення на предмет іпотеки.

Ці заяви передані шляхом направлення поштових відправлень зі зворотними повідомленнями 15 травня 2015 року та 19 серпня 2016 року, які було повернуто 18 червня 2015 року та 26 вересня 2016 року відповідно у зв'язку з закінченням терміну зберігання.

Зазначені документи містили відомості про сплив 30-денного строку належного повідомлення іпотекодавців, оскільки згідно з пунктом 9 договору позики позичальник згоден з тим, що будь-яка кореспонденція має надсилатися на адресу його мешкання, вказану в цьому договорі, така кореспонденція вважається отриманою ним у день її надходження на поштове відділення, що обслуговує будинок за цією адресою.

30 вересня 2016 року приватний нотаріус Харківського міського нотаріального округу посвідчив право власності позивачки ОСОБА_1 на квартиру АДРЕСА_1.

Підставою для реєстрації права власності позивача ОСОБА_1 на квартиру стало невиконання боржником ОСОБА_3 своїх обов'язків за договором позики грошей.

Відповідно до частин першої та другої статті 40 Закону України «Про іпотеку» звернення стягнення на переданий в іпотеку житловий будинок чи житлове приміщення є підставою для виселення всіх мешканців. Виселення проводиться у порядку, встановленому законом.

Після прийняття рішення про звернення стягнення на передані в іпотеку житловий будинок чи житлове приміщення шляхом позасудового врегулювання на підставі

договору всі мешканці зобов'язані на письмову вимогу іпотекодержателя або нового власника добровільно звільнити житловий будинок чи житлове приміщення протягом одного місяця з дня отримання цієї вимоги. Якщо мешканці не звільняють житловий будинок або житлове приміщення у встановлений або інший погоджений сторонами строк добровільно, їх примусове виселення здійснюється на підставі рішення суду.

Згідно з частинами другою та третьою статті 109 ЖК УРСР громадянам, яких виселяють з жилих приміщень, одночасно надається інше постійне жите приміщення, за винятком виселення громадян при зверненні стягнення на жилі приміщення, що були придбані ними за рахунок кредиту (позики) банку чи іншої особи, повернення якого забезпечене іпотекою відповідного жилого приміщення. Постійне жите приміщення, що надається особі, яку виселяють, повинно бути зазначено в рішенні суду.

Звернення стягнення на передане в іпотеку жите приміщення є підставою для виселення всіх громадян, що мешкають у ньому, за винятками, встановленими законом. Після прийняття кредитором рішення про звернення стягнення на передані в іпотеку житловий будинок чи житлове приміщення шляхом позасудового врегулювання на підставі договору всі мешканці зобов'язані на письмову вимогу іпотекодержателя або нового власника добровільно звільнити житловий будинок чи житлове приміщення протягом одного місяця з дня отримання цієї вимоги, якщо сторони не погодили більший строк. Якщо громадяни не звільняють жите приміщення у встановлений або інший погоджений сторонами строк добровільно, їх примусове виселення здійснюється на підставі рішення суду.

У постанові Верховного Суду України від 19 квітня 2017 року у справі № 6-3057цс16 зроблено висновок, що «вимога письмового попередження про добровільне звільнення житлового приміщення стосується лише такого способу звернення стягнення на предмет іпотеки, як позасудове врегулювання на підставі договору, і не застосовується в порядку звернення стягнення за рішенням суду. Задоволення позову про виселення мешканців з переданого в іпотеку житлового приміщення не залежить від дотримання іпотекодержателем частини другої статті 40 Закону України «Про іпотеку».

У постанові Верховного Суду України від 24 червня 2015 року у справі № 6-447цс15 зроблено висновок, що «частина друга статті 109 ЖК УРСР установлює загальне правило про неможливість виселення громадян із жилих приміщень, придбаних не за рахунок кредиту (позики) банку чи іншої особи, забезпеченого іпотекою цього приміщення, без одночасного надання іншого постійного жилого приміщення. Як виняток, допускається виселення громадян без надання іншого постійного жилого приміщення при зверненні стягнення на жите приміщення, що було придбане громадянином за рахунок кредиту, повернення якого забезпечене іпотекою відповідного жилого приміщення. Аналіз зазначених правових норм дає підстави для висновку про те, що в разі звернення стягнення на іпотечне майно в судовому порядку та ухвалення судового рішення про виселення мешканців з іпотечного майна, яке не придбане за рахунок кредитних коштів, підлягають застосуванню як положення

частини другої статті 39 та/або частини першої статті 40 Закону № 898-IV, так і частини другої статті 109 ЖК УРСР».

У постанові Великої Палати Верховного Суду від 13 березня 2019 року у справі № 520/7281/15-ц (провадження № 14-49цс19) зроблено висновок, що «зазначена у частині другій статті 40 Закону України «Про іпотеку» та у частині 3 статті 109 Житлового кодексу УРСР вимога про добровільне звільнення житлового приміщення може бути направлена разом із вимогою, передбаченою частиною першою статті 35 Закону України «Про іпотеку». Таким чином, у разі, якщо сторони договору іпотеки передбачили у ньому іпотечне застереження про можливість звернення стягнення на предмет іпотеки шляхом позасудового врегулювання на підставі цього договору, виселення мешканців з відповідного об'єкта має відбуватися з дотриманням передбаченої у частині другій статті 40 Закону України «Про іпотеку» та у частині 3 статті 109 Житлового кодексу УРСР процедури. Її недотримання є підставою для відмови у позові про виселення мешканців житла, що є предметом іпотеки і на яке звертається стягнення, оскільки на момент звернення з таким позовом відсутні порушення, невизнання або оспорування прав іпотекодержателя чи нового власника стосовно предмета іпотеки».

Отже, загальне правило про неможливість виселення громадян без надання іншого жилого приміщення, передбачене частиною другою статті 109 ЖК УРСР, застосовується в разі звернення стягнення на іпотечне майно в судовому порядку. При зверненні стягнення на іпотечне майно шляхом позасудового врегулювання на підставі договору виселення мешканців з відповідного об'єкта відбувається за умови дотримання передбаченої у частині другій статті 40 Закону України «Про іпотеку» та у частині третій статті 109 ЖК УРСР процедури, в разі невиконання письмової вимоги іпотекодержателя або нового власника добровільно звільнити житловий будинок чи житлове приміщення протягом одного місяця з дня отримання цієї вимоги.

За таких обставин висновок апеляційного суду щодо необхідності виходу за межі доводів апеляційної скарги та застосування до спірних правовідносин частини другої статті 109 ЖК УРСР є помилковим.

Суд першої інстанції встановив, що ОСОБА_1 дотримався процедури звернення стягнення на іпотечне майно шляхом позасудового врегулювання на підставі договору, а також порушення відповідачами його прав як нового власника квартири, тому зробив правильний висновок про задоволення позову.

Постановою Верховного Суду від 27 січня 2021 року постанову апеляційного суду скасовано. Рішення суду першої інстанції залишено в силі.

Детальніше з текстом постанови Верховного Суду від 27 січня 2021 року у справі № 754/14503/16-ц (провадження № 61-12738св19) можна ознайомитись за посиланням <https://reyestr.court.gov.ua/Review/94666321>

6. Позовна давність

6.1. Вжитий банком засіб позасудового захисту свого порушеного права, а саме звернення стягнення на предмет іпотеки за виконавчим написом нотаріуса, до визначених статтями 263, 264 ЦК України підстав зупинення чи/або переривання позовної давності не належить

09 грудня 2019 року Верховний Суд у складі Об'єднаної палати Касаційного цивільного суду розглянув справу за позовом ПАТ «Укрсоцбанк» до ОСОБА_1, ОСОБА_2 про стягнення заборгованості за кредитним договором.

Суди встановили, що між АКБ СР «Укрсоцбанк», правонаступником якого є ПАТ «Укрсоцбанк», та ОСОБА_1 було укладено кредитний договір.

14 лютого 2013 року приватним нотаріусом вчинено виконавчий напис, з якого вбачається, що банк скористався своїм правом дострокового стягнення кредитної заборгованості шляхом звернення стягнення на предмет іпотеки. При цьому було зазначено, що строк платежу за зобов'язаннями настав 27 липня 2012 року.

Вчинення нотаріусом виконавчого напису – це нотаріальна дія, яка полягає в посвідченні права стягувача на стягнення грошових сум або витребування від боржника майна. При цьому вчинений нотаріусом виконавчий напис не породжує виникнення права стягувача на стягнення грошових сум або витребування від боржника майна, а підтверджує, що таке право виникло у стягувача раніше. Метою вчинення виконавчого напису є надання стягувачу можливості в позасудовому порядку реалізувати його право на примусове виконання безспірного зобов'язання боржником.

З урахуванням наведеного перебіг позовної давності за вимогами про звернення стягнення на предмет іпотеки починається від дня, коли у кредитора (іпотекодержателя) виникло право на відповідний позов, незалежно від того, чи звертався він після цього до нотаріуса за захистом своїх цивільних прав.

На підставі положень статті 264 ЦК України перебіг позовної давності переривається вчиненням особою дії, що свідчить про визнання нею свого боргу або іншого обов'язку, а також у разі пред'явлення особою позову до одного із кількох боржників, а також якщо предметом позову є лише частина вимоги, право на яку має позивач.

Звернення стягнення на предмет іпотеки не вказане у статті 264 ЦК України як окрема підстава переривання перебігу позовної давності, а також не може вважатися діями, що свідчать про визнання боржником свого боргу, чи прирівнюватись до пред'явлення позову. Звернення стягнення є реалізацією іпотекодержателем свого права, передбаченого договором іпотеки, та підставою припинення цього права.

Повернення стягувачу виконавчого напису (виконавчого документа) також не може переривати перебіг позовної давності за позовними вимогами про звернення стягнення з аналогічних причин.

У справі, яка переглядається, 14 лютого 2013 року приватним нотаріусом вчинено виконавчий напис, яким звернуто стягнення на предмет іпотеки у рахунок погашення всієї заборгованості за кредитом. Цим виконавчим написом встановлено, що строк платежу за зобов'язаннями настав 27 липня 2012 року. Тобто вчинення виконавчого напису у цій справі потягло зміну строку виконання основного зобов'язання.

За викладених обставин Об'єднана палата Касаційного цивільного суду у складі Верховного Суду не вбачає підстав для відступлення від правового висновку Верховного Суду у складі колегії суддів Першої судової палати Касаційного цивільного суду про те, що вжитий банком засіб позасудового захисту свого порушеного права, а саме звернення стягнення на предмет іпотеки за виконавчим написом нотаріуса, до визначених статтями 263, 264 ЦК України підстав зупинення чи/або переривання позовної давності не належить.

Встановивши, що кредитор скористався засобом позасудового захисту свого порушеного права шляхом звернення стягнення на предмет іпотеки за виконавчим написом нотаріуса, чим на власний розсуд змінив умови виконання основного зобов'язання на 27 липня 2012 року, а цей позов до позичальника та поручителя пред'явлено лише у квітні 2016 року, тобто зі спливом загального строку позовної давності (3 роки), встановленого статтею 257 ЦК України, та шести місяців з дня настання строку виконання основного зобов'язання, визначених частиною четвертою статті 559 ЦК України (у редакції, чинній на момент розгляду справи судами першої та апеляційної інстанцій), суд першої інстанції, з висновком якого погодився апеляційний суд, дійшов правильного висновку про відмову в задоволенні позовних вимог.

Постановою Верховного Суду від 09 грудня 2019 року рішення суду першої інстанції та ухвалу апеляційного суду залишено без змін.

Детальніше з текстом постанови Верховного Суду від 09 грудня 2019 року у справі № 357/5125/16-ц (провадження № 61-15142сво18) можна ознайомитись за посиланням <https://reyestr.court.gov.ua/Review/86505139>

6.2. Сплив строку позовної давності не припиняє невиконане зобов'язання за кредитним договором та договір іпотеки, яким таке зобов'язання забезпечене; не припиняє суб'єктивне право кредитора на одержання від боржника виконання зобов'язання без використання судового примусу, зокрема у позасудовому порядку, визначеному сторонами в іпотечному договорі

31 січня 2019 року Верховний Суд у складі колегії суддів Першої судової палати Касаційного цивільного суду розглянув справу за позовом ОСОБА_4 до ПАТ «Платинум Банк», третя особа – ОСОБА_5, про визнання іпотечного договору закінченим.

Суди встановили, що між ЗАТ «Міжнародний іпотечний банк», правонаступником якого є ПАТ «Платинум Банк», та ОСОБА_4, ОСОБА_5 укладено договір про іпотечний кредит.

Обґрунтовуючи позовні вимоги, ОСОБА_4 зазначав, що останній платіж за договором здійснено ним 23 квітня 2014 року, після чого банк надіслав вимогу від 29 травня 2014 року про необхідність у тридцятиденний термін з моменту отримання цієї вимоги погасити загальну суму заборгованості за кредитним договором, а також штрафні санкції.

Позивач зазначав, що вимогу він не виконав, а банк, у свою чергу, не звернувся до суду із вимогою про стягнення заборгованості, чим пропустив трирічний строк позовної давності. На думку позивача, станом на день пред'явлення строк дії спірного договору про іпотечне кредитування закінчився.

За правилами статті 266 ЦК України зі впливом позовної давності до основної вимоги вважається, що позовна давність сплила і до додаткової вимоги (стягнення неустойки, накладення стягнення на заставлене майно тощо).

Позовна давність пов'язується із судовим захистом суб'єктивного права особи у разі його порушення, невизнання або оспорування. Якщо упродовж установлених законом строків особа не подає до суду відповідного позову, то за загальним правилом ця особа втрачає право на позов у розумінні можливості у судовому порядку захистити належне їй цивільне майнове право. Тобто вплив позовної давності позбавляє цивільне суб'єктивне право здатності до примусового виконання проти волі зобов'язаної особи.

Згідно із частиною п'ятою статті 3 Закону України «Про іпотеку» іпотека 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.

Відповідно до частини першої статті 17 Закону України «Про іпотеку» іпотека припиняється у разі: припинення основного зобов'язання або закінчення строку дії іпотечного договору; реалізації предмета іпотеки відповідно до цього Закону; набуття іпотекодержателем права власності на предмет іпотеки; визнання іпотечного договору недійсним; знищення (втрати) переданої в іпотеку будівлі (споруди), якщо іпотекодавець не відновив її; з інших підстав, передбачених цим Законом.

Закон України «Про іпотеку» не передбачає такої підстави для припинення іпотеки, як вплив позовної давності до основної чи додаткової вимог кредитора за основним зобов'язанням.

Вирішуючи спір, апеляційний суд, належним чином дослідивши та надавши правову оцінку поданим сторонами доказам, врахувавши наведені вище норми права, дійшов правильного висновку про те, що вплив позовної давності до основної та додаткової вимог кредитора про стягнення боргу за кредитним договором сам по собі не припиняє основного зобов'язання за кредитним договором і, відповідно, не може вважатися підставою для припинення іпотеки. Вплив строку позовної давності не припиняє невиконане зобов'язання та договір іпотеки, яким таке зобов'язання забезпечене, не припиняє суб'єктивне право кредитора на одержання від боржника виконання зобов'язання без використання судового примусу, зокрема у позасудовому порядку, визначеному сторонами в іпотечному договорі.

Припинення дії кредитного договору не є підставою для припинення зобов'язань, які виникли під час його дії і виконання яких було забезпечено іпотекою.

Постановою Верховного Суду від 31 січня 2019 року постанову апеляційного суду залишено без змін.

Детальніше з текстом постанови Верховного Суду від 31 січня 2019 року у справі № 362/6630/17 (провадження № 61-47682св18) можна ознайомитись за посиланням <https://reyestr.court.gov.ua/Review/79638693>

7. Підстави недійсності іпотечного договору

7.1. Для визнання судом оспорюваного правочину недійсним необхідним є: пред'явлення позову однією із сторін правочину або іншою заінтересованою особою; наявність підстав для оспорення правочину; встановлення, чи порушується (не визнається або оспорується) суб'єктивне цивільне право або інтерес особи, яка звернулася до суду. Як наявність підстав для визнання оспорюваного правочину недійсним, так і порушення суб'єктивного цивільного права або інтересу особи, яка звернулася до суду, має встановлюватися саме на момент вчинення оспорюваного правочину

17 червня 2021 року Верховний Суд у складі Другої судової палати Касаційного цивільного суду розглянув справу за позовом ОСОБА_1 до ПАТ КБ «ПриватБанк», ОСОБА_2, треті особи: ТОВ «Епсілон-Бізнес», ОСОБА_3, ОСОБА_4, приватний нотаріус Дніпровського міського нотаріального округу, про визнання недійсним договору іпотеки.

Суди встановили, що 28 січня 2008 року між ЗАТ КБ «ПриватБанк» та ТОВ «Епсілон Бізнес» укладений кредитний договір.

На забезпечення виконання умов кредитного договору 30 січня 2008 року укладений договір іпотеки між ЗАТ КБ «ПриватБанк» та ОСОБА_2, відповідно до умов якого ОСОБА_2 надала в іпотеку майнові права на отримання у власність за договором пайової участі трьох квартир, будівництво яких на момент укладення договору іпотеки було незакінченим.

У пункті 7 договору іпотеки встановлено, що після завершення будівництва майно буде зареєстровано у встановленому законом порядку як окремий виділений у натурі об'єкт права власності. Майно передається в іпотеку разом з усіма його приналежностями. Після завершення будівництва майно залишається предметом іпотеки відповідно до цього договору.

Відповідно до договору купівлі-продажу квартири від 11 липня 2011 року ОСОБА_3 продала ОСОБА_4 квартиру АДРЕСА_1.

Згідно з договором дарування квартири від 27 жовтня 2011 року ОСОБА_4 подарувала вказану квартиру ОСОБА_1.

Заочним рішенням Шевченківського районного суду м. Києва від 24 липня 2014 року позов ПАТ КБ «ПриватБанк» задоволено. Звернено стягнення заборгованості на підставі договору іпотеки від 30 січня 2008 року, укладеного між ОСОБА_2 та ЗАТ КБ «ПриватБанк», правонаступником якого є ПАТ КБ «ПриватБанк», у рахунок погашення заборгованості ТОВ «Епсілон Бізнес» перед ПАТ КБ «ПриватБанк» за кредитним договором від 28 січня 2008 року у розмірі 17 813 360,46 грн шляхом звернення стягнення на майнові права на отримання у власність об'єктів незавершеного будівництва, які будуть зареєстровані після завершення будівництва як окремий виділений у натурі об'єкт, а саме: квартира АДРЕСА_4; квартира АДРЕСА_1; квартира АДРЕСА_8.

У ЦК України закріплений підхід, за якого оспорюваність правочину конструюється як загальне правило. Навпаки, нікчемність правочину має місце тільки у разі, коли існує пряма вказівка закону про кваліфікацію того або іншого правочину як нікчемного.

Оспорюваний правочин визнається недійсним судом, якщо одна із сторін або інша заінтересована особа заперечує його дійсність на підставах, встановлених законом (частина третя статті 215 ЦК України). Правочин, недійсність якого не встановлена законом (оспорюваний правочин), породжує правові наслідки (набуття, зміну або припинення прав та обов'язків), на які він був направлений до моменту визнання його недійсним на підставі рішення суду. Оспорювання правочину відбувається тільки за ініціативою його сторони або іншої заінтересованої особи шляхом пред'явлення вимог про визнання правочину недійсним (позов про оспорювання правочину, рецисорний позов).

Натомість нікчемним є той правочин, недійсність якого встановлена законом і для визнання його недійсним не вимагається рішення суду (частина друга статті 215 ЦК України). Нікчемність правочину конструюється за допомогою «текстуальної» недійсності, оскільки вона існує тільки у разі прямої вказівки закону. Така пряма вказівка може втілюватися, зокрема, в термінах «нікчемний», «є недійсним». Нікчемний правочин, на відміну від оспорюваного, не створює юридичних наслідків, тобто не «породжує» (змінює чи припиняє) цивільних прав та обов'язків.

Якщо недійсність певного правочину встановлена законом, тобто якщо цей правочин нікчемний, позовна вимога про визнання його нікчемним не є належним способом захисту права чи інтересу позивача. За наявності спору щодо правових наслідків недійсного правочину, одна зі сторін якого чи інша заінтересована особа вважає його нікчемним, суд перевіряє відповідні доводи та у мотивувальній частині судового рішення, застосувавши відповідні положення норм матеріального права, підтверджує чи спростовує обставину нікчемності правочину.

У постанові Верховного Суду у складі Об'єднаної палати Касаційного цивільного суду від 27 січня 2020 року в справі № 761/26815/17 (провадження № 61-16353сво18) зроблено висновок, що «недійсність правочину, договору, акта

органу юридичної особи чи документа як приватно-правова категорія, покликана не допускати або присікати порушення цивільних прав та інтересів або ж їх відновлювати. За своєю суттю ініціювання спору про недійсність правочину, договору, акта органу юридичної особи чи документа не для захисту цивільних прав та інтересів є недопустимим».

Тлумачення статей 215, 216 ЦК України свідчить, що для визнання судом оспорюваного правочину недійсним необхідним є: пред'явлення позову однією із сторін правочину або іншою заінтересованою особою; наявність підстав для оспорення правочину; встановлення, чи порушується (не визнається або оспорується) суб'єктивне цивільне право або інтерес особи, яка звернулася до суду. Як наявність підстав для визнання оспорюваного правочину недійсним, так і порушення суб'єктивного цивільного права або інтересу особи, яка звернулася до суду, має встановлюватися саме на момент вчинення оспорюваного правочину.

У справі, що переглядається: звертаючись з позовом, ОСОБА_1 посилалась на те, що договір іпотеки є недійсним на підставі статей 203, 215 ЦК України, як такий, що укладений з порушенням вимог статті 5 Закону України «Про іпотеку» (в редакції, яка була чинною на час виникнення спірних правовідносин).

Суди встановили, що ОСОБА_2 як іпотекодавець у січні 2008 року передала належні саме їй майнові права на об'єкт незавершеного будівництва в іпотеку на підставі оспорюваного договору. ОСОБА_1 набула квартиру у власність на підставі договору дарування від 27 жовтня 2011 року, тобто після укладення оспорюваного договору іпотеки між ЗАТ КБ «ПриватБанк» та ОСОБА_2.

Відмовляючи у задоволенні позову, суди зробили правильний висновок, що ОСОБА_1 не була стороною договору іпотеки від 30 січня 2008 року, і відсутнє порушення суб'єктивного цивільного права або інтересу особи, яка звернулася до суду, саме на момент укладення оспорюваного договору іпотеки. Тому Верховний Суд погоджується з висновками судів про відсутність підстав для визнання недійсним договору іпотеки від 30 січня 2008 року.

За таких обставин Верховний Суд у складі Другої судової палати Касаційного цивільного суду вважає за необхідне відступити від висновку Верховного Суду у складі Другої судової палати Касаційного цивільного суду, викладеного в постанові від 19 лютого 2020 року у справі № 761/22265/17 (провадження № 61-5216св19), в якій суд за аналогічних обставин дійшов протилежного висновку про наявність підстав для часткового задоволення позову, вважаючи порушенням право позивача на спірне майно та обраний ним спосіб захисту ефективним.

Постановою Верховного Суду від 17 червня 2021 року рішення суду першої інстанції та постанову апеляційного суду залишено без змін.

Детальніше з текстом постанови Верховного Суду від 17 червня 2021 року у справі № 761/12692/17 (провадження № 61-37390свп18) можна ознайомитись за посиланням <https://reyestr.court.gov.ua/Review/97926353>

7.2. Той факт, що на час укладення спірного договору іпотеки стаття 5 ЗУ «Про іпотеку» не визначала майнові права як предмет іпотеки, не може свідчити про його недійсність, оскільки головною умовою, яку повинні встановити суди, є наявність порушення прав і законних інтересів особи, яка оспорує такий договір

04 липня 2018 року Верховний Суд у складі Об'єднаної палати Касаційного цивільного суду розглянув справу за позовом ОСОБА_1 до ПАТ «Райффайзен Банк Аваль», треті особи: ПП «Прогрес Риелт», приватний нотаріус Одеського міського нотаріального округу, про визнання іпотечного договору частково недійсним.

Суди встановили, що між ОСОБА_1 та ПАТ «Райффайзен Банк Аваль» укладено кредитний договір. Між сторонами укладено іпотечний договір, за умовами якого іпотекодавець передає в іпотеку майнові права за договорами про інвестування на квартири.

У справі, яка переглядається, суди вирішували спір щодо недійсності пункту іпотечного договору з тих підстав, що на момент укладення спірного договору майнові права на об'єкти незавершеного будівництва не могли бути предметом іпотеки.

У статті 5 Закону України «Про іпотеку» (у редакції, яка була чинною на час укладення договору іпотеки) був визначений вичерпний перелік об'єктів, які могли бути предметом іпотеки за іпотечним договором.

Водночас поняття «іпотека майнових прав» і регулювання відносин при передачі в іпотеку майнових прав у цій редакції Закону були відсутні.

Дія Закону України від 19 червня 2003 року № 979-IV «Про іпотечне кредитування, операції з консолідованим іпотечним боргом та іпотечні сертифікати» (редакція з 14 січня 2006 року по 23 липня 2010 року) на правовідносини при укладенні договору іпотеки між банком і фізичною особою з метою забезпечення кредитного договору не поширюється.

Зазначений правовий висновок викладений Верховним Судом України у постанові від 17 квітня 2013 року у справі № 6-8цс13.

Майнові права на об'єкт незавершеного будівництва віднесені до предмета іпотеки згідно із Законом України від 25 грудня 2008 року «Про запобігання впливу світової фінансової кризи на розвиток будівельної галузі та житлового будівництва», що набрав чинності 14 січня 2009 року, яким були внесені зміни до Закону України «Про іпотеку».

Колегія суддів вважає, що дії позивача щодо оспорення договору іпотеки через десять років після його укладення є нічим іншим, як намаганням позичальника уникнути належного виконання взятих на себе зобов'язань.

Суди, визнаючи недійсним пункт договору іпотеки, не врахували, що спірним договором іпотеки в іпотеку було передано нерухоме майно, яке стане власністю іпотекодавця, і лише та обставина, що положення статті 5 Закону України «Про іпотеку» (у редакції від 05 червня 2003 року) не передбачали, що предметом іпотеки не можуть виступати майнові права, не може бути безумовною підставою для визнання недійсним вказаного пункту договору.

Разом із тим сам по собі факт того, що на час укладення спірних договорів іпотеки стаття 5 Закону України «Про іпотеку» не визначала майнові права як предмет іпотеки не може свідчити про його недійсність, оскільки головною умовою, яку повинні встановити суди, є наявність порушення прав і законних інтересів особи, яка оспорує зазначені договори.

Так, позивач, виступивши іпотекодавцем майнових прав за спірним договором іпотеки, тим самим надала згоду на передачу в іпотеку майнових прав на незавершені будівництвом квартири, яке у майбутньому стане її власністю, не довела наявності порушення свого права.

Ураховуючи зазначене, Верховний Суд у складі Об'єднаної палати Касаційного цивільного суду вважає відсутність передбачених статтями 203, 215 ЦК України підстав для визнання частково недійсним вказаного вище договору іпотеки.

Постановою Верховного Суду від 04 липня 2018 року рішення суду першої інстанції та ухвалу апеляційного суду скасовано. У задоволенні позову ОСОБА_1 до ПАТ «Райффайзен Банк Аваль», треті особи: ПП «Прогрес-Риелт», приватний нотаріус Одеського міського нотаріального округу, про визнання іпотечного договору частково недійсним відмовлено.

Детальніше з текстом постанови Верховного Суду від 04 липня 2018 року у справі № 520/10060/16-ц (провадження № 61-5085сво18) можна ознайомитись за посиланням <https://reyestr.court.gov.ua/Review/75152335>

7.3. Неповідомлення іпотекодавцем банку про наявність у неповнолітніх дітей права користування квартирою (предмет іпотеки) та неотримання дозволу органу опіки та піклування не є підставою для визнання договору іпотеки та договору про задоволення вимог іпотекодержателя недійсними

25 березня 2020 року Верховний Суд у складі колегії суддів Першої судової палати Касаційного цивільного суду розглянув справу за позовом ОСОБА_1, яка діє в інтересах неповнолітніх ОСОБА_3 та ОСОБА_4, до ОСОБА_2, ПАТ «Фідобанк», третя особа – орган опіки та піклування Галицької районної адміністрації Львівської міської ради, про визнання недійсними кредитного, іпотечного договорів та договору про задоволення вимог іпотекодержателя, скасування відомостей у Єдиному реєстрі заборон відчуження об'єктів нерухомого майна та у Державному реєстрі іпотек.

Суди встановили, що ОСОБА_1 та ОСОБА_2 перебували у зареєстрованому шлюбі, від якого мають дітей: ОСОБА_4, 1998 року народження, та ОСОБА_3, 2002 року народження. Між ОСОБА_2 та АБ «Факторіал-Банк», правонаступником якого є ПАТ «Фідобанк», укладено договір кредиту. З метою забезпечення виконання основного зобов'язання ОСОБА_2 передано в іпотеку банку квартиру АДРЕСА_1. Між ОСОБА_2 та АБ «Факторіал-Банк», правонаступником якого є ПАТ «Фідобанк», укладено договір про забезпечення вимог іпотекодержателя.

Вироком Галицького районного суду м. Львова від 25 грудня 2013 року встановлено, що у червні 2008 року, знаходячись у власній квартирі, відповідач

власноруч підробив довідку ЛКП «Княже місто» з місця проживання форми № 2 про те, що за вищевказаною адресою проживає лише ОСОБА_6 (на той час дружина відповідача).

Суди також встановили, що на час укладання оспорюваних позивачем договорів право у спірній квартирі, яка була передана ОСОБА_2 в іпотеку, були зареєстровані ОСОБА_4, 1998 року народження, та ОСОБА_3, 2002 року народження. Дозвіл на вчинення правочинів органом опіки та піклування не видавався.

При вирішенні позову про визнання недійсним оскаржуваного правочину підлягають застосуванню загальні приписи статей 3, 15, 16 ЦК України, які передбачають право кожної особи на судовий захист саме порушеного цивільного права. За результатами розгляду такого спору вирішується питання про спростування презумпції правомірності правочину й має бути встановлено не лише наявність підстав недійсності правочину, що передбачені законом, але й визначено, чи було порушене цивільне право особи, на захист якого позивач звернувся до суду, яке саме право порушене, в чому полягає його порушення, оскільки залежно від цього визначається належний спосіб захисту порушеного права, якщо воно мало місце.

У статті 12 Закону України «Про основи соціального захисту бездомних громадян та безпритульних дітей» передбачено, що держава охороняє і захищає права та інтереси дітей під час вчинення правочинів щодо нерухомого майна. Неприпустиме зменшення або обмеження прав та інтересів дітей під час вчинення будь-яких правочинів щодо жилих приміщень. Органи опіки та піклування здійснюють контроль за дотриманням батьками та особами, які їх замінюють, житлових прав і охоронюваних законом інтересів дітей відповідно до закону. Для вчинення будь-яких правочинів щодо нерухомого майна, право власності на яке або право користування яким мають діти, необхідний попередній дозвіл органів опіки та піклування, що надається відповідно до закону.

Отже, вирішуючи категорію справ за позовами щодо інтересів дітей про визнання недійсними договорів іпотеки, обґрунтованими порушенням статті 12 Закону України «Про основи соціального захисту бездомних громадян і безпритульних дітей» (або Закону України «Про основи соціального захисту бездомних осіб і безпритульних дітей» залежно від моменту виникнення спірних правовідносин), судам необхідно в кожному конкретному випадку:

- 1) перевіряти наявність на момент укладення оспорюваного договору в дитини права користування житловим приміщенням, яке може ґрунтуватися на документальній підставі (наприклад, довідці про наявність зареєстрованих осіб на житловій площі, серед яких зазначена й дитина) або на законі (на підставі статті 29 ЦК України); за відсутності реєстрації дитини в спірному приміщенні на момент укладення оспорюваного договору з'ясовувати наявність у дитини іншого місця проживання;

- 2) враховувати добросовісність поведінки іпотекодавців щодо надання документів про права дітей на житло – предмет іпотеки при укладенні оспорюваних договорів.

За змістом цієї норми закону, а також статей 17, 18 Закону України «Про охорону дитинства», статті 177 СК України дбати про збереження та використання майна

дитини в її інтересах – обов'язок батьків. З метою гарантування декларованого державою пріоритету інтересів дитини закон передбачає додаткові засоби контролю з боку держави за належним виконанням батьками своїх обов'язків, установлюючи заборону для батьків малолітньої дитини вчиняти певні правочини щодо її майнових прав без попереднього дозволу органу опіки та піклування.

Вчинення батьками малолітньої дитини певного правочину за відсутності попереднього дозволу органу опіки та піклування порушує установлену статтею 177 СК України заборону. Проте сам по собі цей факт не є безумовним підтвердженням наявності підстав для визнання правочину недійсним.

Враховавши зазначені вище положення законодавства та встановивши недобросовісність дій ОСОБА_2 під час укладання іпотечного договору та договору про задоволення вимог іпотекодержателя, який не повідомив банк про наявність у неповнолітніх дітей права користування квартирою, що передавалась в іпотеку, та не отримав дозвіл органу опіки та піклування, апеляційний суд дійшов обґрунтованого висновку про відсутність підстав для визнання цих правочинів недійсними.

Касаційна скарга не містить переконливих доводів, які б свідчили про неправильне застосування апеляційним судом норм матеріального права чи порушення норм процесуального права, а містить лише посилання на вчинення ОСОБА_2 оспорюваних правочинів без дозволу органу опіки та піклування, проте такий аргумент було обґрунтовано відхилено апеляційним судом, оскільки встановлено, що саме відповідач не повідомив про наявність у неповнолітніх дітей права користування спірною квартирою. Тобто діяв недобросовісно, про що також свідчать обставини, встановлені вироком Галицького районного суду м. Львова від 25 січня 2013 року.

Постановою Верховного Суду від 25 березня 2020 року постанову апеляційного суду залишено без змін.

Детальніше з текстом постанови Верховного Суду від 25 березня 2020 року у справі № 461/11676/14-ц (провадження № 61-6357св19) можна ознайомитись за посиланням <https://reyestr.court.gov.ua/Review/88495014>

Аналогічний правовий висновок викладений у постанові Верховного Суду від 14 липня 2020 року у справі № 201/15228/17 (провадження № 61-16783св19), доступний за посиланням <http://reyestr.court.gov.ua/Review/90591151>

7.4. Кредитний договір, підписаний особою, яка не є позичальником, є нікчемним, у зв'язку з чим договір іпотеки, укладений на забезпечення виконання такого кредитного договору, є недійсним

03 червня 2020 року Верховний Суд у складі колегії суддів Другої судової палати Касаційного цивільного суду розглянув справу за позовом ПАТ «Укрсоцбанк» до ОСОБА_1, третя особа – ОСОБА_2, про звернення стягнення на предмет іпотеки.

Суди встановили, що 13 липня 2007 року між банком та ОСОБА_1 і ОСОБА_2 укладено кредитні договори. Для забезпечення виконання зобов'язань за кредитними

договорами від 13 липня 2007 року між ПАТ «Укрсоцбанк» та ОСОБА_1 було укладено іпотечний договір. Предметом іпотеки є трикімнатна квартира.

Експерт своїм висновком за результатами проведення судово-почеркознавчої експертизи від 08 травня 2018 року встановив, що підписи на першій-шостій сторінках кредитного договору дійсно виконано від імені позичальника не ОСОБА_2.

При залишенні без змін заочного рішення суду першої інстанції апеляційний суд вважав, що зобов'язання ОСОБА_1 та ОСОБА_2 за договорами кредиту належним чином не виконуються, а оскільки невиконані зобов'язання забезпечені іпотекою, то відповідно банк має право звернення стягнення на предмет застави. Встановлена апеляційним судом обставина, що ОСОБА_2 не підписувала договір кредиту № 228Д від 13 липня 2007 року, жодним чином не впливає на вирішення прав та обов'язків з приводу звернення стягнення на предмет іпотеки, який належить ОСОБА_1, а не ОСОБА_2. Тобто її права не порушені, у зв'язку із чим вона брала участь у справі саме як третя особа, яка не заявляє самостійних вимог щодо предмета спору.

Колегія суддів не погоджується з цим висновком з таких підстав.

У постанові Верховного Суду України від 02 листопада 2016 року у справі № 6-1174цс16 зроблено висновок, що «згідно з пунктом 4.5 кредитного договору в разі невиконання (неналежного виконання) позичальником обов'язків, визначених пунктами 3.3.8 (сплата процентів), 3.3.9 (своєчасна та в належному розмірі сплата кредиту й процентів) цього договору, протягом більше ніж 90 календарних днів строк користування кредитом вважається таким, що сплив, та відповідно позичальник зобов'язаний протягом одного робочого дня погасити кредит у повному обсязі, сплатити проценти за фактичний час використання кредиту та нараховані штрафні санкції (штраф, пеню). Таким чином, сторони кредитних правовідносин врегулювали в договорі питання дострокового повернення коштів, тобто зміни строку виконання основного зобов'язання, та визначили умови такого повернення коштів. Суди встановили, що останній платіж за договором кредиту ОСОБА_1 здійснила 10 вересня 2009 року, а тому за визначенням пункту 4.5 кредитного договору строк користування кредитом вважається таким, що сплив через 90 днів, тобто з 11 грудня 2009 року. Після зміни строку виконання зобов'язання (11 грудня 2009 року) усі наступні платежі, передбачені графіком сплати щомісячних платежів, не мали правового значення, оскільки за вимогою пункту 4.5 договору позичальник був зобов'язаний повернути кредит у повному обсязі до вказаної дати, й усі наступні щомісячні платежі за графіком після 11 грудня 2009 року не підлягали виконанню».

У пункті 4.5 договору кредиту № 227Д від 13 липня 2007 року сторони домовилися, в разі невиконання (неналежного виконання) позичальником обов'язків, визначених пунктами 3.3.8, 3.3.9 цього договору, протягом більше ніж 60 календарних днів строк користування кредитом вважається таким, що сплив, та відповідно позичальник зобов'язаний протягом одного робочого дня погасити кредит в повному обсязі, сплатити проценти за фактичний час використання кредиту та нараховані штрафні санкції (штраф, пеню).

У пункті 1 частини першої статті 39 Закону України «Про іпотеку» вказано, що у разі задоволення судом позову про звернення стягнення на предмет іпотеки в рішенні суду

зазначаються, зокрема, загальний розмір вимог та всі його складові, що підлягають сплаті іпотекодержателю з вартості предмета іпотеки.

У постанові Верховного Суду в складі колегії суддів Другої судової палати Касаційного цивільного суду від 22 січня 2020 року в справі № 674/461/16-ц (провадження № 61-34764св18) зроблено висновок, що «підпис є обов'язковим реквізитом правочину, вчиненого в письмовій формі. Наявність підпису підтверджує наміри та волю й фіксує волевиявлення учасника (-ів) правочину, забезпечує їх ідентифікацію та цілісність документа, в якому втілюється правочин. Внаслідок цього підписання правочину здійснюється стороною (сторонами) або ж уповноваженими особами».

У постанові Верховного Суду в складі колегії суддів Другої судової палати Касаційного цивільного суду від 09 січня 2019 року у справі № 759/2328/16-ц (провадження № 61-5800зпв18) зроблено висновок, що «нікчемним є той правочин, недійсність якого встановлена законом і для визнання його недійсним не вимагається рішення суду (частина друга статті 215 ЦК України). Никчемність правочину конструюється за допомогою «текстуальної» недійсності, оскільки вона існує тільки у разі прямої вказівки закону. З позицій юридичної техніки така пряма вказівка може втілюватися, зокрема, в термінах «нікчемний», «є недійсним».

Відповідно до частини першої статті 218 ЦК України недодержання сторонами письмової форми правочину, яка встановлена законом, не має наслідком його недійсності, крім випадків, встановлених законом.

Згідно із статтею 1055 ЦК України кредитний договір укладається в письмовій формі. Кредитний договір, укладений з недодержанням письмової форми, є нікчемним.

У частині другій статті 548 ЦК України передбачено, що недійсне зобов'язання не підлягає забезпеченню. Недійсність основного зобов'язання (вимоги) спричиняє недійсність правочину щодо його забезпечення, якщо інше не встановлено цим Кодексом.

Апеляційний суд, на підставі висновку судово-почеркознавчої експертизи від 08 травня 2018 року встановив, що підписи з першої по шосту сторінки договору кредиту № 228Д від 13 липня 2007 року дійсно виконано від імені позичальника не ОСОБА_2, та зробив висновок, що зазначена обставина не впливає на можливість звернення стягнення на предмет іпотеки у зв'язку з наявністю заборгованості за договором кредиту № 228Д від 13 липня 2007 року, який укладений між ПАТ «Укрсоцбанк» та ОСОБА_2.

Таким чином, недійсність договору кредиту № 228Д від 13 липня 2007 року, який укладений між ПАТ «Укрсоцбанк» та ОСОБА_2 та іпотечного договору № 227/228Д-1 від 13 липня 2007 року, який укладений між ПАТ «Укрсоцбанк» та ОСОБА_1, в частині забезпечення виконання зобов'язань ОСОБА_2 за договором кредиту № 228Д від 13 липня 2007 року встановлена законом.

У постанові Великої Палати Верховного Суду від 04 червня 2019 року у справі № 916/3156/17 (провадження № 12-304гс18) вказано, що: «визнання нікчемного правочину недійсним за вимогою його сторони не є належним способом захисту прав, оскільки не призведе до реального відновлення порушених прав позивача, адже

нікчемний правочин є недійсним на підставі закону. За наявності спору щодо правових наслідків недійсного правочину, одна зі сторін якого чи інша заінтересована особа вважає його нікчемним, суд перевіряє відповідні доводи та в мотивувальній частині судового рішення, застосувавши відповідні положення норм матеріального права, підтверджує чи спростовує обставину нікчемності правочину».

Аналіз матеріалів справи свідчить, що ПАТ «Укрсоцбанк» пред'явило позов про звернення стягнення на предмет іпотеки у зв'язку з наявністю заборгованості у розмірі 733 542,35 грн, що складається з тіла кредиту, відсотків, пені, штрафу за договором кредиту № 227Д від 13 липня 2007 року, який укладений між ПАТ «Укрсоцбанк» та ОСОБА_1, та у зв'язку з наявністю заборгованості у розмірі 1 063 368,28 грн, що складається з тіла кредиту, відсотків, пені, штрафу за договором кредиту № 228Д від 13 липня 2007 року, який укладений між ПАТ «Укрсоцбанк» та ОСОБА_2.

Проте суд апеляційної інстанції:

- не звернув уваги на пункт 4.5 договору кредиту № 227Д від 13 липня 2007 року; не з'ясував, коли настав строк виконання зобов'язання за договором кредиту з врахуванням пункту 4.5 договору кредиту № 227Д від 13 липня 2007 року; не перевіряв період нарахування, розмір та склад заборгованості договору кредиту № 227Д від 13 липня 2007 року; не врахував, що після настання строку виконання основного зобов'язання кредитор має право на отримання гарантій належного виконання зобов'язання відповідно до частини другої статті 625 ЦК України;

- не врахував, що недійсність договору кредиту № 228Д від 13 липня 2007 року, який укладений між банком та ОСОБА_2, та іпотечного договору № 227/228Д-1 від 13 липня 2007 року, який укладений між ПАТ «Укрсоцбанк» та ОСОБА_1, в частині забезпечення виконання зобов'язань ОСОБА_2 за договором кредиту № 228Д від 13 липня 2007 року встановлена законом.

Постановою Верховного Суду від 03 червня 2020 року постанову апеляційного суду скасовано. Передано справу на новий розгляд до суду апеляційної інстанції.

Детальніше з текстом постанови Верховного Суду від 03 червня 2020 року у справі № 2-5133/11 (провадження № 61-40467св18) можна ознайомитись за посиланням <https://reyestr.court.gov.ua/Review/89675155>

8. Застосування Закону України «Про мораторій на стягнення майна громадян України, наданого як забезпечення кредитів в іноземній валюті»

8.1. Відчуження об'єктів нерухомого майна, власником яких є іпотекодавець та які не є предметом іпотеки, з метою умисного створення обставин, які б виключили можливість звернення стягнення на предмет іпотеки на підставі дії мораторію, передбаченого Законом України «Про мораторій на стягнення майна громадян України, наданого як забезпечення кредитів в іноземній валюті», є зловживанням цивільними правами

08 липня 2020 року Верховний Суд у складі колегії суддів Першої судової палати Касаційного цивільного суду розглянув справу за позовом ОСОБА_1 до ДП «Сетам»,

Саксаганського ВДВС м. Кривого Рогу ГТУЮ у Дніпропетровській області, треті особи: ОСОБА_2, ПАТ «Укрсоцбанк», про визнання недійсним та скасування протоколу про проведення електронних торгів з реалізації предмета іпотеки, акта про реалізацію предмета іпотеки, свідоцтва про право власності на нерухоме майно.

Суди встановили, що між АКБСР «Укрсоцбанк», правонаступником якого є ПАТ «Укрсоцбанк», та ОСОБА_1 укладений кредитний договір. На забезпечення виконання кредитних зобов'язань між АКБСР «Укрсоцбанк», правонаступником якого є ПАТ «Укрсоцбанк», та ОСОБА_1 укладений іпотечний договір, за умовами якого предметом іпотеки визначено квартиру, що знаходиться за адресою: АДРЕСА_2.

У зв'язку з неналежним виконанням кредитно-договірних зобов'язань, на виконання рішення Дніпровського районного суду міста Києва від 18 червня 2014 року 23 травня 2015 року суд видав виконавчий лист про стягнення з ОСОБА_1 на користь ПАТ «Укрсоцбанк» заборгованості за кредитним договором.

У межах виконавчого провадження державний виконавець виніс постанову опису й арешту майна – квартири АДРЕСА_2. На квартиру накладено заборону відчуження із переданням для реалізації.

Відповідно до Інформаційних довідок з Державного реєстру речових прав на нерухоме майно від 11 вересня 2017 року, окрім житлового приміщення – предмета іпотеки, за ОСОБА_1 на праві приватної власності значилось зареєстрованим також інше нерухоме майно: садовий будинок АДРЕСА_3 та квартира АДРЕСА_4.

Відповідно до пункту 1 частини першої статті Закону України «Про мораторій на стягнення майна громадян України, наданого як забезпечення кредиту в іноземній валюті» протягом дії цього Закону не може бути примусово стягнуте (відчужене без згоди власника) нерухоме житлове майно, яке вважається предметом застави згідно із статтею 4 Закону України «Про заставу» та/або предметом іпотеки згідно із статтею 5 Закону України «Про іпотеку», якщо таке майно виступає як забезпечення зобов'язань громадянина України (позичальника або майнового поручителя) за споживчими кредитами, наданими йому кредитними установами – резидентами України в іноземній валюті, та за умови, що таке нерухоме житлове майно використовується як місце постійного проживання позичальника/майнового поручителя або є об'єктом незавершеного будівництва нерухомого житлового майна, яке перебуває в іпотеці, за умови, що у позичальника або майнового поручителя у власності не знаходиться інше нерухоме житлове майно; загальна площа такого нерухомого житлового майна (об'єкта незавершеного будівництва нерухомого житлового майна) не перевищує 140 кв. м для квартири та 250 кв. м для житлового будинку.

Суди встановили, що позивач фактично дав свою згоду на відчуження спірної квартири в рахунок виконання ним кредитних зобов'язань, враховуючи його дії та згоду на опис і арешт майна, та зазначили, що до 28 квітня 2016 року позивач не використовував квартиру для проживання та не був там зареєстрований. Крім того, суди першої та апеляційної інстанцій оцінили факт зміни місця реєстрації та подальше

відчуження всіх наявних у нього об'єктів нерухомості на користь його дружини, у тому числі безпосередньо після відкриття виконавчого провадження, як намір умисного створення обставин, які б виключили можливість звернення стягнення на предмет іпотеки на підставі дії мораторію, визначеного Законом України «Про мораторій на стягнення майна громадян, наданого як забезпечення кредитів в іноземній валюті».

Цивільні права особа здійснює у межах, наданих їй договором або актами цивільного законодавства. При здійсненні своїх прав особа зобов'язана утримуватися від дій, які могли б порушити права інших осіб, завдати шкоди довкіллю або культурній спадщині. Не допускаються дії особи, що вчиняються з наміром завдати шкоди іншій особі, а також зловживання правом в інших формах. При здійсненні цивільних прав особа повинна додержуватися моральних засад суспільства. Не допускаються використання цивільних прав з метою неправомірного обмеження конкуренції, зловживання монопольним становищем на ринку, а також недобросовісна конкуренція. У разі недодержання особою при здійсненні своїх прав вимог, які встановлені частинами другою-п'ятою цієї статті, суд може зобов'язати її припинити зловживання своїми правами, а також застосувати інші наслідки, встановлені законом (стаття 13 ЦК України).

Суд може відмовити у захисті цивільного права та інтересу особи в разі порушення нею положень частин другої-п'ятої статті 13 цього Кодексу (частина третя статті 16 ЦК України).

Тлумачення вказаних норм свідчить, що потрібно розмежовувати зловживання процесуальними правами та зловживання матеріальними (цивільними) правами. Вказані правові конструкції відрізняються як по суті, так і за правовими наслідками щодо їх застосування судом. При зловживанні процесуальними правами суд має право залишити без розгляду або повернути скаргу, заяву, клопотання, позов, чи застосувати інші заходи процесуального примусу. Натомість правовим наслідком зловживання матеріальними (цивільними) правами може бути, зокрема, відмова у захисті цивільного права та інтересу, тобто відмова в позові (постанова Верховного Суду від 03 червня 2020 року, справа № 318/89/18 (провадження № 61-128св19)).

З огляду на наведене, суди першої та апеляційної інстанцій дійшли правильного висновку про зловживання позивачем наданими йому цивільними правами та зазначили, що на спірні правовідносини положення Закону України «Про мораторій на стягнення майна громадян України, наданого як забезпечення кредиту в іноземній валюті» не поширюються.

Постановою від 08 липня 2020 року рішення суду першої інстанції та постанову апеляційного суду залишено без змін.

Детальніше з текстом постанови Верховного Суду від 08 липня 2020 року у справі № 214/5314/17 (провадження № 61-41433св18) можна ознайомитись за посиланням <http://www.reyestr.court.gov.ua/Review/90591421>

9. Звернення стягнення на предмет іпотеки на підставі рішення суду

9.1. Законодавство не передбачає такої підстави для відмови в задоволенні позову про звернення стягнення на предмет іпотеки, як неспівмірність заборгованості за основним зобов'язанням з вартістю майна, переданого в іпотеку в рахунок забезпечення належного його виконання

12 серпня 2020 року Верховний Суд у складі колегії суддів Другої судової палати Касаційного цивільного суду розглянув справу за позовом ПАТ «Дельта Банк» до ОСОБА_1 про звернення стягнення на предмет іпотеки.

Суди встановили, що між ПАТ «Дельта Банк» та ФОП ОСОБА_1 укладено договір кредиту. З метою забезпечення належного виконання умов кредитного договору між ПАТ «Дельта Банк» та ОСОБА_1 укладений іпотечний договір.

Рішенням господарського суду у справі № 914/3155/15 стягнуто з ФОП ОСОБА_1 на користь ПАТ «Дельта Банк» пеню та 3 % річних за несвоєчасне повернення кредиту, пеню та 3 % річних за несвоєчасну сплату процентів. У частині стягнення заборгованості за простроченим кредитом та заборгованості зі сплати прострочених процентів провадження припинено. В задоволенні інших позовних вимог відмовлено.

Відповідно до частини третьої статті 39 Закону України «Про іпотеку» суд вправі відмовити у задоволенні позову іпотекодержателя про дострокове звернення стягнення на предмет іпотеки, якщо допущене боржником або іпотекодавцем, якщо він є відмінним від боржника, порушення основного зобов'язання чи іпотечного договору не завдає збитків іпотекодержателю і не змінює обсяг його прав.

Отже, законодавство не передбачає такої підстави для відмови в задоволенні позову про звернення стягнення на предмет іпотеки, як неспівмірність заборгованості за основним зобов'язанням з вартістю майна, переданого в іпотеку в рахунок забезпечення належного його виконання. Зазначене положення може враховуватися лише в разі, якщо порушенням основного зобов'язання іпотекодержателю не завдано збитків.

Така правова позиція висловлена в постанові Верховного Суду України від 04 листопада 2015 року у справі № 6-340 цс15.

Висновки судів про те, що сума заборгованості за кредитним договором та вартість іпотечного майна є неспівмірними і позивач не довів, що порушення позичальником зобов'язання за кредитним договором завдає йому збитків як іпотекодержателю і змінює обсяг його прав, є передчасними, оскільки суди не врахували, що положення статті 33 Закону України «Про іпотеку» передбачають, що 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.

Також суди залишили поза увагою те, що допущене позичальником порушення умов кредитного договору в цьому випадку є істотним та таким, що змінює обсяг прав банку та позбавляє банк того, на що він розраховував при укладенні кредитного

договору. Позбавлення іпотекодержателя права на звернення стягнення на майно в рахунок погашення заборгованості, яка в установленому порядку доведена, призводить до порушення співвідношення майнових прав сторін, що не узгоджується із загальними засадами цивільного законодавства (судовий захист цивільного права та інтересу, справедливість, добросовісність та розумність), що закріплені у пунктах 5 та 6 частини першої статті 3 ЦК України.

За таких обставин суди не встановили дійсних прав і обов'язків сторін, які впливають з кредитного та іпотечного договорів, не врахували та не перевірили, чи не позбавляє відмова у зверненні стягнення на предмет іпотеки позивача права задовольнити свої вимоги за основним зобов'язанням шляхом звернення стягнення на предмет іпотеки, враховуючи, що позичальник порушив кредитні зобов'язання і допустив заборгованість, тобто право кредитора порушено діями позичальника, через що дійшли передчасного висновку про відмову у позові, фактично позбавивши банк права на судовий захист в обраний ним спосіб шляхом звернення стягнення на предмет іпотеки, що прямо передбачено положеннями Закону України «Про іпотеку» та умовами іпотечного договору від 27 грудня 2012 року.

Постановою Верховного Суду від 12 серпня 2020 року рішення суду першої інстанції та ухвалу апеляційного суду скасовано, справу направлено на новий розгляд до суду першої інстанції.

Детальніше з текстом постанови Верховного Суду від 12 серпня 2020 року у справі № 450/2216/15-ц (провадження № 61-1521св18) можна ознайомитись за посиланням <https://reyestr.court.gov.ua/Review/91063486>

9.2. Іпотекодержатель не може звернути стягнення на предмет іпотеки на підставі рішення суду, якщо на примусовому виконанні перебуває виконавчий напис нотаріуса про звернення стягнення на цей предмет іпотеки

10 вересня 2018 року Верховний Суд у складі колегії суддів Першої судової палати Касаційного цивільного суду розглянув справу за позовом ТОВ «ФК «Позика» до ОСОБА_4 про звернення стягнення на предмет іпотеки.

Суд установив, що нотаріус Чернівецького міського нотаріального округу вчинив виконавчий напис, яким запропоновано звернути стягнення на нежитлове приміщення (магазин) та земельну ділянку, що належать на праві власності ОСОБА_4, та запропоновано за рахунок коштів, отриманих від реалізації цього майна, задовольнити вимоги АКІБ «УкрСиббанк».

Постановою старшого державного виконавця ВДВС Глибоцького РУЮ відкрито виконавче провадження з виконання вказаного виконавчого напису нотаріуса.

Ухвалою Чернівецького окружного адміністративного суду замінено стягувача у виконавчому провадженні з ПАТ «УкрСиббанк», яке є правонаступником АКІБ «УкрСиббанк», на ТОВ «ФК «Позика».

Таким чином, попереднім кредитором (АКІБ «УкрСиббанк») обрано певний спосіб захисту цивільних прав, зокрема вчинення виконавчого напису нотаріусом,

а на підставі договору факторингу до нового кредитора (ТОВ «ФК «Позика») перейшло право вимоги на момент набрання ним чинності, а саме на стадії примусового виконання звернення стягнення на предмет іпотеки за виконавчим написом, отже, підстав для звернення стягнення вдруге на той самий предмет іпотеки на підставі рішення суду немає.

Постановою Верховного Суду від 10 вересня 2018 року рішення суду першої інстанції та постанову апеляційного суду залишено без змін.

Детальніше з текстом постанови Верховного Суду від 10 вересня 2018 року у справі № 715/1040/17 (провадження № 61-16673св18) можна ознайомитись за посиланням <https://reyestr.court.gov.ua/Review/76859307>

9.3. Звернення стягнення на предмет іпотеки в рахунок погашення заборгованості за кредитним договором, розмір якої є значно меншим, ніж вартість такого предмета іпотеки, не відповідає засадам статті 6 Конвенції про захист прав людини і основоположних свобод, завданням цивільного судочинства, а також критеріям справедливості та розумності. У такому разі слід звернути стягнення на той з предметів іпотеки, вартість якого є меншою та яка повністю покриє вимоги банку за кредитним договором

16 червня 2020 року Верховний Суд у складі колегії суддів Першої судової палати Касаційного цивільного суду розглянув справу за позовом ПАТ «Дельта Банк» до ОСОБА_1, ОСОБА_2, ОСОБА_3 про стягнення заборгованості за кредитним договором та звернення стягнення на предмет іпотеки.

Між ТОВ «Укрпромбанк» та ОСОБА_1 укладено кредитний договір. На забезпечення виконання зобов'язань за кредитним договором між ТОВ «Укрпромбанк» та ОСОБА_2, ОСОБА_3 укладено іпотечні договори, за умовами яких ОСОБА_2 та ОСОБА_3 передали ТОВ «Укрпромбанк» в іпотеку квартири.

Між ТОВ «Укрпромбанк», ПАТ «Дельта Банк» та Національним банком України укладено договір про передачу активів та кредитних зобов'язань ТОВ «Укрпромбанк», відповідно до якого ТОВ «Укрпромбанк» відступило ПАТ «Дельта Банк» права вимоги за кредитними та забезпечувальними договорами.

Рішенням Апеляційного суду Сумської області позов ПАТ «Дельта Банк» задоволено частково, стягнуто з ОСОБА_1 на користь ПАТ «Дельта Банк» заборгованість за кредитним договором у розмірі 120 531,38 грн.

Відповідно до звіту про оцінку нерухомого майна, проведеної ТОВ «Експертна компанія «Професіонал», за замовленням позивача ПАТ «Дельта Банк», станом на 31 травня 2016 року вартість двокімнатної квартири АДРЕСА_1 становить 409 834,00 грн; вартість двокімнатної квартири АДРЕСА_2 становить 385 748,00 грн.

Задовольняючи позовні вимоги банку про звернення стягнення на предмет іпотеки, яким є дві двокімнатні квартири АДРЕСА_1 та АДРЕСА_2, апеляційний суд виходив з того, що оскільки ОСОБА_1 належно не виконує зобов'язання за кредитним договором від 30 січня 2008 року, на забезпечення виконання якого укладені іпотечні

договори, предметом яких є зазначені квартири, вимоги банку про звернення стягнення на предмет іпотеки у рахунок погашення заборгованості ОСОБА_1 за кредитним договором від 30 січня 2008 року, що становить 120 531,46 грн, є обґрунтованими.

Правильно вказавши на те, що у статті 39 Закону України «Про іпотеку» не передбачено такої підстави для відмови у задоволенні позову про звернення стягнення на предмет іпотеки, як неспівмірність заборгованості за основним зобов'язанням з вартістю майна, переданого в іпотеку, апеляційний суд не урахував гарантоване статтею 6 Конвенції про захист прав людини та основоположних свобод (далі - Конвенція) право особи на справедливий суд, з огляду на те, що сукупна вартість двох квартир, які є предметом іпотеки, станом на 31 травня 2016 року становить 795 582,00 грн (409 834,00 + 385 748,00), тоді як заборгованість ОСОБА_1 за кредитним договором становить 120 531,46 грн, а тому звернення стягнення на обидві квартири не відповідає засадам статті 6 Конвенції, завданням цивільного судочинства, а також критеріям справедливості та розумності, оскільки реалізація однієї з квартир повністю покриє вимоги банку за кредитним договором, навіть за умови зменшення початкової ціни продажу предмета іпотеки на третіх прилюдних торгах (70 процентів початкової вартості предмета іпотеки на перших прилюдних торгах) у разі визнання перших та других прилюдних торгів такими, що не відбулися.

Зважаючи на наведене та виходячи із завдань цивільного судочинства, засад справедливості і розумності, Верховний Суд вважає, що достатньо гарантованим забезпеченням виконання зобов'язання ОСОБА_1 за кредитним договором від 30 січня 2008 року (120 531,46 грн) буде звернення стягнення на предмет іпотеки за договором іпотеки від 30 січня 2008 року № 43-0011010/Zфкіп-08-2 – двокімнатну квартиру АДРЕСА_1, вартість якої станом на 31 травня 2016 року становить 385 748,00 грн, тобто є меншою порівняно з вартістю двокімнатної квартири АДРЕСА_1, яка є предметом іпотеки за договором іпотеки від 30 січня 2008 року № 43-0011010/Zфкіп-08-1, що становить 409 834,00 грн.

Постановою Верховного Суду від 16 червня 2020 року рішення суду першої інстанції в частині вирішення позовних вимог про звернення стягнення на предмет іпотеки та постанову апеляційного суду скасовано, ухвалено в цій частині нове судове рішення. Позов ПАТ «Дельта Банк» до ОСОБА_2, ОСОБА_3 про звернення стягнення на предмет іпотеки задоволено частково. У рахунок погашення заборгованості ОСОБА_1 за кредитним договором у розмірі 120 531,46 грн звернуто стягнення на предмет іпотеки за договором іпотеки, укладеним з ОСОБА_3.

У задоволенні позовних вимог ПАТ «Дельта Банк» до ОСОБА_2 про звернення стягнення на предмет іпотеки відмовлено.

Детальніше з текстом постанови Верховного Суду від 16 червня 2020 року у справі № 589/1237/14-ц (провадження № 61-46031св18) можна ознайомитись за посиланням <https://reyestr.court.gov.ua/Review/90202041>

9.4. Банк, який у зв'язку з отриманням права звернути стягнення на предмет іпотеки шляхом його продажу звернувся до нотаріуса із заявою про видачу дубліката правовстановлюючого документа на предмет іпотеки, не має права на отримання такого дубліката

21 листопада 2018 року Верховний Суд у складі Об'єднаної палати Касаційного цивільного суду розглянув справу за позовом ПАТ КБ «ПриватБанк» до приватного нотаріуса Слов'янського міського нотаріального округу Донецької області про визнання відмови нотаріуса незаконною і зобов'язання вчинити певні дії.

Суди встановили, що рішенням Слов'янського міськрайонного суду Донецької області від 27 вересня 2012 року, що набрало законної сили, у рахунок погашення заборгованості за кредитним договором, укладеним між ПАТ КБ «Приватбанк» і ОСОБА_4, звернуто стягнення на предмет іпотеки, який належить ОСОБА_4 на підставі договору купівлі-продажу, шляхом надання ПАТ КБ «ПриватБанк» права продажу вказаного предмета іпотеки від свого імені будь-якій особі-покупцеві на підставі договору іпотеки, укладеного між ПАТ КБ «ПриватБанк» і ОСОБА_4.

ПАТ КБ «ПриватБанк» звернулося до приватного нотаріуса Слов'янського міського нотаріального округу Донецької області із заявою про видачу дубліката договору купівлі-продажу для виконання вказаного вище рішення суду.

Приватним нотаріусом Слов'янського міського нотаріального округу Донецької області було прийнято постанову про відмову у вчиненні нотаріальних дій та роз'яснено банку, що видача дублікатів правовстановлюючих документів здійснюється відповідно до статті 53 Закону України «Про нотаріат» та дублікат видається приватним нотаріусом тільки стороні правочину.

У частині першій статті 53 Закону України «Про нотаріат» визначено, що у разі втрати або зіпсування документа, посвідченого або виданого нотаріусом чи посадовою особою органу місцевого самоврядування, за письмовою заявою осіб, перелічених у першому реченні частини п'ятої статті 8 цього Закону, видається дублікат втраченого документа.

Відповідно до частини сьомої статті 8 Закону України «Про нотаріат» довідки про вчинені нотаріальні дії та копії документів, що зберігаються у нотаріуса, видаються нотаріусом виключно фізичним та юридичним особам, за дорученням яких або щодо яких вчинялися нотаріальні дії.

Наведені правові норми передбачають видачу дубліката лише у разі втрати або зіпсування документа, посвідченого або виданого нотаріусом. Перелік підстав видачі дубліката документа є вичерпним і розширеному тлумаченню не підлягає.

У випадку звернення до нотаріуса за отриманням дубліката 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 дубліката нотаріально посвідченого документа.

Крім того, коло осіб, яким надано право отримати дублікат утраченого або зіпсованого документа, не підлягає розширеному тлумаченню, оскільки порушуватиме

права учасників відповідних правовідносин та нотаріальної таємниці, визначеної статтею 8 Закону України «Про нотаріат».

Отже, іпотекодержатель не має права на отримання дубліката правовстановлюючого документа на предмет іпотеки, оскільки у статті 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.

Постановою Верховного Суду від 21 листопада 2018 року рішення суду першої інстанції та ухвалу апеляційного суду залишено без змін.

Детальніше з текстом постанови Верховного Суду від 21 листопада 2018 року у справі № 243/7935/16-ц (провадження № 61-18384сво18) можна ознайомитись за посиланням <https://reyestr.court.gov.ua/Review/78267772>

9.5. У справі за позовом іпотекодержателя про визнання права іпотеки та звернення стягнення на предмет іпотеки, який перебуває в спільній частковій власності, як відповідачі мають залучатись всі співвласники предмета іпотеки.

Якщо банк пред'явив позовну вимогу про звернення стягнення на предмет іпотеки, не вказавши спосіб реалізації предмета іпотеки, в задоволенні такої вимоги має бути відмовлено

30 вересня 2020 року Верховний Суд у складі колегії суддів Другої судової палати Касаційного цивільного суду розглянув справу за позовом ПАТ «Родовід Банк» до ОСОБА_1, треті особи: ФОП ОСОБА_3, ТОВ «Київжитлосвіт», про звернення стягнення на іпотечне майно.

Суди встановили, що 28 лютого 2008 року між ВАТ «Родовід Банк», правонаступником прав та обов'язків якого є ПАТ «Родовід Банк», та ФОП ОСОБА_3 було укладено кредитний договір № 48.1/05-КЛТ-08.

Відповідно до додаткової угоди № 7 до кредитного договору № 48.1/05-КЛТ-08 від 28 лютого 2008 року від 16 грудня 2008 року сторони (банк та ФОП ОСОБА_3) досягли згоди викласти пункт 4.1 кредитного договору № 48.1/05-КЛТ-08 від 28 лютого 2008 року в такій редакції: «Основним забезпеченням своєчасного погашення кредитів, наданих за цим договором, сплати процентів та пені є іпотека нежитлової будівлі та земельної ділянки, що знаходиться за адресою: АДРЕСА_1».

28 лютого 2008 року для забезпечення виконання зобов'язань за кредитним договором було укладено договір іпотеки № 48.1/05-КЛТ-08. У договорі іпотеки № 48.1/05-КЛТ-08 сторонами є іпотекодержатель – ВАТ «Родовід Банк» та іпотекодавці – ОСОБА_1 та ОСОБА_2.

Іпотекодавці для забезпечення виконання в повному обсязі зобов'язань ФОП ОСОБА_3 перед іпотекодержателем за кредитним договором № 48.1/05-КЛТ-08 від 28 лютого 2008 року з додатковими угодами передали в іпотеку іпотекодержателю

належне їм на праві власності нерухоме майно, а саме житловий будинок; земельну ділянку, цільовим призначенням якої є будівництво і обслуговування житлового будинку, господарських будівель і споруд (присадибна ділянка), яка належить іпотекодавцю ОСОБА_2.

У договорі іпотеки № 48.1/05-КЛТ-08 сторони домовилися про те, що:

всі зроблені іпотекодавцем у період дії цього договору поліпшення, роботи щодо реконструкції, зміни, доробки, добудови, прибудови тощо автоматично стають предметом іпотеки за цим договором (пункт 1.1.2);

у разі закінчення будівництва та одержання іпотекодавцем свідоцтва про право власності на предмет іпотеки до закінчення терміну дії цього договору сторони вносять відповідні зміни до цього договору (пункт 1.1.4).

У постанові Верховного суду України від 06 липня 2016 року у справі № 6-1213цс16 вказано, що «згідно зі статтею Закону України «Про іпотеку» в 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. У статті 23 Закону України «Про іпотеку» визначено, що в разі переходу права власності (права господарського відання) на предмет іпотеки від іпотекодавця до іншої особи, у тому числі в порядку спадкування чи правонаступництва, іпотека є дійсною для набувача відповідного нерухомого майна, навіть у тому випадку, якщо до його відома не доведена інформація про обтяження майна іпотекою. Особа, до якої перейшло право власності на предмет іпотеки, набуває статус іпотекодавця та має всі його права й несе всі його обов'язки за іпотечним договором у тому обсязі та на тих умовах, що існували до набуття ним права власності на предмет іпотеки. Квартира НОМЕР_5 за АДРЕСА_1 не є новоствореним об'єктом нерухомого майна, оскільки створена з прив'язкою до вже існуючої заставленої нерухомості, з використанням її функціональних елементів, тому висновок судів про те, що спірна квартира не є іпотечним майном, а іншим об'єктом нерухомості, передчасний».

У постанові Верховного Суду від 19 квітня 2018 року у складі колегії суддів Першої судової палати Касаційного цивільного суду у справі № 161/3376/17, постанові Верховного Суду від 04 липня 2018 року у складі колегії суддів Першої судової палати Касаційного цивільного суду у справі № 335/640/15-ц зроблений висновок, що «новоствореним об'єктом нерухомості вважається виключно об'єкт, створений без прив'язок до іншого, вже існуючого нерухомого майна, без використання його складових структурних елементів. Тобто не є новоствореним об'єктом нерухомого майна вже існуючий об'єкт нерухомості зі зміненими зовнішніми та внутрішніми параметрами».

У постанові Верховного Суду в складі суддів Касаційного господарського суду від 06 лютого 2020 року в справі № 916/2828/18 вказано, що «за змістом частини 2 статті 16 Цивільного кодексу України визнання права належить до способів захисту цивільних прав та інтересів. Позов про визнання права подається у випадках, коли належне певній особі право не визнається, оспорується іншою особою або у разі відсутності в неї документів, що засвідчують належність їй права. Тобто метою

подання цього позову є усунення невизначеності у суб'єктивному праві, належному особі, а також створення сприятливих умов для здійснення суб'єктивного права особою. В порушення умов іпотечного договору за відсутності згоди іпотекодержателя предмет іпотеки був відчужений, змінився власник іпотечного майна, а також змінилися і характеристики предмета іпотеки внаслідок його реконструкції та зміни його призначення (з житлового на нежитлове). Тобто існує невизначеність у належному позивачу праві іпотеки за іпотечним договором від 22 травня 2007 року, укладеним між позивачем та ОСОБА_2, щодо предмета іпотеки та його власника, що свідчить про порушення права іпотеки позивача за іпотечним договором від 22 травня 2007 року, яке підлягає захисту. З огляду на викладене Верховний Суд погоджується з висновком суду апеляційної інстанції про те, що право позивача є порушеним. Отже, позовна вимога про визнання за позивачем права іпотеки на нежитлові приміщення офісу, розташовані за адресою: АДРЕСА_1, номер об'єкта в Реєстрі прав власності на нерухоме майно 7790248, що належать на праві власності Управлінню виконавчої дирекції Фонду соціального страхування України в Одеській області, відповідає способам захисту порушеного права, передбаченим чинним законодавством».

У постанові Верховного Суду в складі колегії суддів Другої судової палати Касаційного цивільного суду від 12 грудня 2018 року у справі № 442/7505/14-ц (провадження № 61-4536св18) зроблено висновок, що «спільна часткова власність є специфічною конструкцією, оскільки існує: (а) множинність суб'єктів. Для права власності характерна наявність одного суб'єкта, якому належить відповідне майно (наприклад, один будинок – один власник). Навпаки, спільна часткова власність завжди відзначається множинністю суб'єктів (наприклад, один будинок – два співвласники); (б) єдність об'єкта. Декільком учасникам спільної часткової власності завжди належить певна сукупність майна. Причому право спільної часткової власності може стосуватися як подільних/неподільних речей, так і майнових прав та обов'язків. Аналіз статті 361 ЦК України дозволяє зробити висновок, що об'єктом розпорядження співвласника є частка у праві спільної часткової власності, а не частка у майні. Тобто право самостійного розпорядження часткою у праві власності – не тотожне розпорядженню частиною майна. Частка у праві спільної часткової власності, що належить кожному з співвласників, виступає не як частина речі й не як право на частину речі, а як частина права на всю річ, як єдине ціле. Тобто право спільної часткової власності поширюється на все спільне майно, а частка у праві спільної часткової власності не стосується частки майна».

У постанові Великої Палати Верховного Суду від 17 квітня 2018 року у справі № 523/9076/16-ц (провадження № 14-61цс18) зроблений висновок, що «пред'явлення позову до неналежного відповідача не є підставою для відмови у відкритті провадження у справі, оскільки заміна неналежного відповідача здійснюється в порядку, визначеному ЦПК України. За результатами розгляду справи суд відмовляє в позові до неналежного відповідача та приймає рішення по суті заявлених вимог щодо належного відповідача. Тобто визначення відповідачів, предмета та підстав спору є правом позивача. Натомість встановлення належності відповідачів

й обґрунтованості позову – обов'язком суду, який виконується під час розгляду справи, а не на стадії відкриття провадження».

У справі за позовом іпотекодержателя про визнання права іпотеки та звернення стягнення на предмет іпотеки, який перебуває в спільній частковій власності, як відповідачі мають залучатись всі співвласники предмета іпотеки.

У справі, що переглядається, банк пред'явив позовну вимогу про визнання права на іпотеку нежитлової будівлі загальною площею 1789,7 кв. м, що розташована у АДРЕСА_1, та звернення стягнення на неї до ОСОБА_1, ОСОБА_2 як співвласників спірної нерухомості. Натомість ТОВ «Київжитлосвіт», яке придбало на публічних торгах частку в спільній частковій власності, залучене до участі у справі як третя особа. Позивач клопотав про залучення до участі у справі ТОВ «Київжитлосвіт» як співвідповідача не заявляв, а тому за таких обставин відсутні підстави для задоволення позовних вимог про визнання права на іпотеку нежитлової будівлі загальною площею 1789,7 кв. м, що розташована у АДРЕСА_1, та звернення стягнення на неї, внаслідок неналежного складу відповідачів. Натомість суди відмовили в задоволенні вказаних позовних вимог унаслідок необґрунтованості позовної вимоги про визнання права на іпотеку, та як похідної вимоги про звернення стягнення на спірну нерухомість. Тому судові рішення в частині відмови зазначених позовних вимог підлягають зміні в мотивувальній частині.

У постанові Верховного Суду в складі колегії суддів Другої судової палати Касаційного цивільного суду від 02 жовтня 2019 року в справі № 161/5246/15-ц (провадження № 61-34035св18) зроблений висновок, що «судовий спосіб звернення стягнення на предмет іпотеки згідно з абзацом п'ятим частини першої статті 39 Закону передбачає, що суд у резолютивній частині відповідного рішення обов'язково визначає спосіб реалізації предмета іпотеки. У частині першій статті 11 ЦПК України 2004 року (у редакції, чинній на час розгляду справи судами першої та апеляційної інстанцій) визначено, що суд розглядає цивільні справи не інакше як за зверненням фізичних та юридичних осіб, поданим відповідно до цього Кодексу, в межах заявлених ними вимог і на підставі доказів сторін та інших осіб, які беруть участь у справі. Звертаючись до суду з позовними вимогами, ТОВ «Інвестиційна компанія «ІФГ Капітал» не обрало судового способу захисту порушеного права кредитодавця щодо виконання позичальником грошових зобов'язань, забезпечених іпотекою, оскільки просило звернути стягнення на предмет іпотеки за іпотечним договором № 30/Zkvip-07 від 22 травня 2007 року для задоволення позовних вимог позивача за кредитним договором № 30/K-07 від 22 травня 2007 року в розмірі 1 194 117 грн 13 коп., без визначення способу реалізації предмета іпотеки. Колегія суддів Другої судової палати Касаційного цивільного суду вважає, що обрання певного способу правового захисту є правом позивача, виходячи з його власних інтересів, а не обов'язком суду, який розглядає справу в межах заявлених позовних вимог. З огляду на викладене правильним є висновок судів першої та апеляційної інстанцій про відмову в задоволенні первісного позову, які врахували, що ТОВ «Інвестиційна компанія «ІФГ Капітал», звертаючись до суду з цим позовом, не вказало способу захисту порушеного права, у зв'язку з чим дійшли обґрунтованого висновку,

що рішення суду про звернення стягнення на предмет іпотеки без визначення способу його реалізації суперечитиме вимогам статті 39 Закону».

У справі, що переглядається, банк пред'явив позовну вимогу про звернення стягнення на земельну ділянку до ОСОБА_2 без зазначення того, як необхідно звернути стягнення, і саме тому слід було відмовити в задоволенні цієї позовної вимоги. Натомість суди відмовили в задоволенні позовної вимоги у зв'язку із необґрунтованістю позовної вимоги про визнання права на іпотеку, та як похідної вимоги про звернення стягнення на земельну ділянку. Тому судові рішення в частині відмови позовної вимоги про звернення стягнення на земельну ділянку підлягають зміні в мотивувальній частині.

Постановою Верховного Суду від 30 вересня 2020 року рішення суду першої інстанції та постанову апеляційного суду змінено шляхом викладення їх мотивувальних частин у редакції цієї постанови.

Детальніше з текстом постанови Верховного Суду від 30 вересня 2020 року у справі № 405/1873/14-ц (провадження № 61-9690св18) можна ознайомитись за посиланням <https://reyestr.court.gov.ua/Review/92065560>

10. Звернення стягнення на предмет іпотеки в позасудовому порядку

10.1. Виконавчий напис нотаріуса про звернення стягнення на предмет іпотеки не порушує права та інтереси дружини іпотекодавця, яка надала згоду на передачу нерухомого майна в іпотеку

01 квітня 2020 року Верховний Суд у складі колегії суддів Другої судової палати Касаційного цивільного суду розглянув справу за позовом ОСОБА_1 до ПАТ «ПФБ», правонаступником якого є ПрАТ «ФК «ПФБ Кредит», треті особи: приватний нотаріус, ГТУЮ у Київській області, про визнання виконавчого напису нотаріуса таким, що не підлягає виконанню.

Суди встановили, що між ТОВ «Сінтез-Ойл» та ПАТ «ПФБ», правонаступником якого є ПрАТ «ФК «ПФБ Кредит», яке було реорганізовано в ТОВ «ФК «ПФБ Кредит», було укладено кредитний договір. На забезпечення виконання позичальником умов вказаного кредитного договору між ПАТ «ПФБ» та ОСОБА_3 було укладено договір іпотеки.

ОСОБА_3 на час укладення договору іпотеки перебував у шлюбі з ОСОБА_1, яка надала нотаріально посвідчену згоду на передачу її чоловіком вказаного нерухомого майна в іпотеку банку.

Приватний нотаріус Кременчуцького міського нотаріального округу вчинив виконавчий напис про звернення стягнення на нерухоме майно.

Правом на звернення до суду за захистом наділена особа в разі порушення, невизнання або оспорування саме належних їй прав, свобод чи інтересів, а також у разі звернення до суду органів і осіб, уповноважених захищати права, свободи та інтереси інших осіб або державні та суспільні інтереси.

У разі порушення (невизнання, оспорування) суб'єктивного цивільного права чи інтересу у потерпілої особи виникає право на застосування конкретного способу захисту.

Необхідною умовою здійснення судового захисту, виходячи з положень статті 15 ЦК України, статті 4 ЦПК України, є наявність порушених прав особи, яка звернулась до суду.

Звертаючись до суду з указаним позовом та оспорюючи виконавчий напис нотаріуса, ОСОБА_1 посилялась на те, що при вчиненні виконавчого напису нотаріус не переконався належним чином у безспірності розміру сум, що підлягають стягненню за виконавчим написом, та безспірності характеру правовідносин сторін.

Встановлено, що боржником за кредитним договором із банком є ТОВ «Сінтез-Ойл», в забезпечення виконання зобов'язань якого чоловік позивача ОСОБА_3 уклав договір іпотеки, згідно з яким передав в іпотеку банку належне йому нерухоме майно.

У статті 1 Закону України «Про іпотеку» передбачено, що іпотекодавець – це особа, яка передає в іпотеку нерухоме майно для забезпечення виконання власного зобов'язання або зобов'язання іншої особи перед іпотекодержателем.

Встановлено, що іпотекодавцем майна, стосовно якого нотаріус вчинив виконавчий напис, є ОСОБА_3, правовідносини щодо вчиненого виконавчого напису виникли між кредитором, боржником та іпотекодавцем, які вчинений виконавчий напис не оспорювали. Позивач як дружина іпотекодавця надала згоду на передачу майна в іпотеку, що не оспорує.

Звернувшись до суду з позовом про визнання виконавчого напису таким, що не підлягає виконанню, ОСОБА_1 посилялась на відсутність підстав для вчинення виконавчого напису, оскільки сума боргу була безспірною.

Задовольняючи такі позовні вимоги, суд першої інстанції, з яким погодився й апеляційний суд, виходив із того, що при вчиненні виконавчого напису нотаріус не переконався у безспірності суми кредитного боргу, проте не врахував, що позивач не є стороною кредитного та іпотечного договорів, а сторони за договорами – кредитор, боржник та іпотекодавець не заперечують та не оспорюють вчинення виконавчого напису нотаріуса, у тому числі й з огляду на розмір боргу.

З урахуванням встановлених обставин та відсутності у позивача статусу іпотекодавця спірного майна, згоду на передачу якого в іпотеку вона надала при укладенні договору іпотеки, правових підстав вважати, що вчиненим виконавчим написом будь-яким чином порушуються права чи інтереси позивача, які підлягають судовому захисту, немає.

Постановою Верховного Суду від 01 квітня 2020 року рішення суду першої інстанції та постанову апеляційного суду скасовано.

У задоволенні позову ОСОБА_1 до ОСОБА_3, ПАТ «ПФБ», треті особи: приватний нотаріус, ГТЮУ у Київській області, про визнання виконавчого напису нотаріуса таким, що не підлягає виконанню, відмовлено.

Детальніше з текстом постанови Верховного Суду від 01 квітня 2020 року у справі № 200/13852/17 (провадження № 61-46088св18) можна ознайомитись за посиланням <https://reyestr.court.gov.ua/Review/88575070>

10.2. Існування невиконаного судового рішення про звернення стягнення на предмет іпотеки не перешкоджає зверненню стягнення на такий предмет іпотеки у позасудовому порядку

30 березня 2020 року Верховний Суд у складі колегії суддів Другої судової палати Касаційного цивільного суду розглянув справу за позовом ОСОБА_1 до ОСОБА_2, приватного нотаріуса ХМНО, ПАТ «Райффайзен Банк Аваль», треті особи: ПАТ «Комерційний індустріальний банк», ТОВ «Фінансова компанія «Алькор Інвест», про визнання неправомірними дій приватного нотаріуса, визнання незаконним та скасування рішення приватного нотаріуса, визнання недійсними договорів відступлення прав вимоги за кредитним та іпотечним договорами.

Суди встановили, що між ОСОБА_1 та ПАТ «Райффайзен Банк Аваль», правонаступником якого є ПАТ «Райффайзен Банк Аваль», укладено кредитний договір. Між ОСОБА_1 та банком укладено іпотечний договір, відповідно до якого іпотекодавець передає іпотекодержателю у забезпечення виконання іпотекодавцем (позичальником) зобов'язань за кредитним договором майнові права на квартиру АДРЕСА_1.

Укладено договори про відступлення права вимоги за вказаними кредитним та іпотечним договорами, зокрема від ПАТ «Райффайзен Банк Аваль» до ПАТ «Комерційний Індустріальний Банк», від ПАТ «Комерційний Індустріальний Банк» до ТОВ «Фінансова компанія «Алькор Інвест».

Між ТОВ «Фінансова компанія «Алькор Інвест» та ОСОБА_2 укладено договір відступлення права вимоги, за яким товариство відступило ОСОБА_2 за плату належні йому права вимоги за кредитним договором з додатковими угодами до нього, та ОСОБА_2 набув права та обов'язки кредитора за кредитним договором.

Між ТОВ «Фінансова компанія «Алькор Інвест» та ОСОБА_2 укладено нотаріально посвідчений договір відступлення права вимоги за іпотечним договором, за яким ОСОБА_2 відступлене право вимоги за іпотечним договором разом з усіма змінами, додатками, додатковими угодами до нього, предметом якого є квартира, розташована за адресою: АДРЕСА_1.

На підставі застереження про задоволення вимог іпотекодержателя шляхом набуття права власності на предмет іпотеки, яке міститься в іпотечному договорі, ОСОБА_2 звернувся до приватного нотаріуса Харківського міського нотаріального округу з заявою про реєстрацію за ним права власності на квартиру, яка розташована за адресою: АДРЕСА_1.

Приватним нотаріусом Харківського міського нотаріального округу зареєстровано за ОСОБА_2 право власності на квартиру АДРЕСА_1.

Посилання ОСОБА_1 в касаційній скарзі на те, що набуття права власності на предмет іпотеки в позасудовому порядку є неправомірним, оскільки на час реєстрації права власності за ОСОБА_2 було чинним судове рішення про звернення стягнення на предмет іпотеки, є необґрунтованими, враховуючи таке.

Так, суд апеляційної інстанції правильно вказав, що існування судового рішення за умови його невиконання не перешкоджає зверненню стягнення на предмет іпотеки у

позасудовому порядку, оскільки право вибору способу звернення стягнення на предмет іпотеки належить новому іпотекодержателю, на користь якого відступлене право вимоги.

При цьому, на переконання касаційного суду, ухвалення зазначеного рішення без його виконання не припиняє дію договору іпотеки, а застосування кредитором іншого законного засобу для захисту свого порушеного та непоновленого боржником належним чином права не є подвійним стягненням та спрямоване на захист прав та інтересів кредитора.

З урахуванням зазначених норм права та встановлених обставин суди дійшли правильного висновку про необґрунтованість заявлених вимог.

Постановою Верховного Суду від 30 березня 2020 року рішення суду першої інстанції та постанову апеляційного суду залишено без змін.

Детальніше з текстом постанови Верховного Суду від 30 березня 2020 року у справі № 643/15938/17-ц (провадження № 61-11020св19) можна ознайомитись за посиланням <https://reyestr.court.gov.ua/Review/88546241>

10.3. Застереження в іпотечному договорі прирівнюється за своїми правовими наслідками до договору про задоволення вимог іпотекодержателя

31 липня 2020 року Верховний Суд у складі колегії суддів Другої судової палати Касаційного цивільного суду розглянув справу за позовом ОСОБА_1, ОСОБА_2 до ПАТ «Укрсоцбанк», правонаступником якого є АТ «Укрсоцбанк» (далі – АТ «Укрсоцбанк»), державного реєстратора Жовнівської сільської ради Бережанського району Тернопільської області про скасування рішення про державну реєстрацію права власності на квартиру.

Суди встановили, що між АКБ «Укрсоцбанк», правонаступником якого є АТ «Укрсоцбанк», та ОСОБА_4 було укладено договір кредиту.

З метою забезпечення виконання зобов'язань за вказаним кредитним договором між АКБ «Укрсоцбанк» та ОСОБА_1 укладений іпотечний договір, відповідно до умов якого іпотекодавець ОСОБА_1 передав в іпотеку іпотекодержателю АКБ «Укрсоцбанк» квартиру АДРЕСА_1.

В іпотечному договорі визначено, що іпотекодержатель за своїм вибором звертає стягнення на предмет іпотеки, серед інших способів, – шляхом передачі іпотекодержателю права власності на предмет іпотеки в рахунок виконання забезпечених іпотекою зобов'язань у порядку, встановленому статтею 37 Закону України «Про іпотеку».

За зверненням АТ «Укрсоцбанк» державний реєстратор Жовнівської сільської ради Бережанського району Тернопільської області в порядку статті 37 Закону України «Про іпотеку» здійснив перереєстрацію права власності на іпотечне майно (квартиру АДРЕСА_1) і зареєстрував право власності на це майно за банком.

Частина перша статті 36 Закону України «Про іпотеку» (у редакції, що діяла на час укладення договору іпотеки, далі – Закон № 898-IV) передбачала право сторін

іпотечного договору на позасудове вирішення питання про звернення стягнення на предмет іпотеки на підставі договору іпотеки, що містить відповідне застереження про задоволення вимог іпотекодержателя, або окремого договору про задоволення його вимог.

У статті 37 зазначеного Закону (у цій же редакції) визначено, що договір про задоволення вимог іпотекодержателя (до якого згідно з частиною другою статті 36 прирівнюється відповідне застереження в договорі іпотеки) є правовою підставою для реєстрації права власності іпотекодержателя на нерухоме майно, що є предметом іпотеки.

З аналізу змісту наведених норм у їх поєднанні вбачається, що за Законом застереження в іпотечному договорі прирівнюється за своїми правовими наслідками до договору про задоволення вимог іпотекодержателя, який є правовстановлюючим документом.

Відповідно до частини 3 статті 36 Закону України «Про іпотеку» в редакції Закону України «Про запобігання впливу світової фінансової кризи на розвиток будівельної галузі та житлового будівництва» № 800-VI (далі – Закон № 800-VI), який набрав чинності 14 січня 2009 року, 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 предмети іпотеки в рахунок виконання основного зобов'язання у порядку, встановленому статтею 37 Закону України «Про іпотеку».

Нова редакція статей 36, 37 Закону України «Про іпотеку», викладена у підпункті 17 пункту 4 розділу III «Перехідні положення» Закону № 800-VI, не змінює встановлений раніше цими статтями порядок позасудового врегулювання звернення стягнення на предмет іпотеки та підстави переходу права власності на нього до іпотекодержателя, а лише уточнює їх.

Аналіз наведених норм, як і Закон № 800-VI в цілому, не дає підстав вважати, що законодавець із прийняттям названого закону обмежив коло іпотечних договорів із застереженням про задоволення вимог кредитора, на підставі яких за іпотекодержателем може бути зареєстровано право власності на предмет іпотеки, лише тими договорами, які укладені після набрання чинності цим Законом.

Аналогічна правова позиція викладена в постановках Верховного Суду України від 10 жовтня 2011 року у справі № 21-131а11 та від 18 вересня 2012 року у справі № 21-236а12.

Таких же висновків дійшов Верховний Суд у постановках від 21 лютого 2018 року у справі № 915/297/17 та від 31 липня 2018 року у справі № 826/9658/15 (адміністративне провадження № К/9901/3238/18).

Отже, законодавцем визначено як спосіб позасудового врегулювання зобов'язань іпотекодавця перед іпотекодержателем передачу іпотекодержателю права власності на предмет іпотеки в рахунок виконання основного зобов'язання у порядку, встановленому статтею 37 цього Закону, на підставі договору про задоволення вимог іпотекодержателя або відповідного застереження в іпотечному договорі, яке прирівнюється до такого договору.

Суди першої та апеляційної інстанцій помилково виходили з того, що станом на дату укладання сторонами договору іпотеки редакція статті 37 Закону України «Про іпотеку» не містила та не передбачала можливості застосування такої інституції, як іпотечне застереження, а відтак, не можна стверджувати, що між позивачем та АТ «Укрсоцбанк» була узгоджена умова про можливість звернення стягнення на спірне іпотечне майно у спосіб реалізації іпотечного застереження без укладання окремого договору про задоволення вимог іпотекодержателя.

Такі висновки не узгоджуються зі змістом положень статей 36, 37 Закону України «Про іпотеку» (у редакції, чинній на момент укладення іпотечного договору) у їх поєднанні, з аналізу яких вбачається, що за Законом застереження в іпотечному договорі прирівнюється за своїми правовими наслідками до договору про задоволення вимог іпотекодержателя, який є правовстановлюючим документом, що в тому числі підтверджується правовою позицією, викладеною у постановках Верховного Суду України від 10 жовтня 2011 року у справі № 21-131а11 та від 18 вересня 2012 року у справі № 21-236а12, а також висновками, викладеними у постановках Верховного Суду від 21 лютого 2018 року у справі № 915/297/17 та від 31 липня 2018 року у справі 826/9658/15 (адміністративне провадження № К/9901/3238/18).

З урахуванням умов укладеного між сторонами іпотечного договору, зокрема у підпункті 4.5.3 пункту 4.5, яким передбачено можливість задоволення вимог іпотекодержателя шляхом передачі іпотекодержателю права власності на предмет іпотеки в рахунок виконання забезпечених іпотекою зобов'язань у порядку, передбаченому статтею 37 Законом України «Про іпотеку», АТ «Укрсоцбанк» мало право у досудовому порядку задовольнити свої вимоги шляхом реєстрації свого права власності на предмет іпотеки на підставі вказаного застереження, яке прирівнюється до договору про задоволення вимог іпотекодержателя.

Разом із тим помилковість наведених висновків не призвела до неправильного вирішення справи, оскільки, установивши факт порушення порядку звернення стягнення на предмет іпотеки шляхом набуття права власності, суди першої та апеляційної інстанцій у належний спосіб захистили порушене право позивача щодо переходу права власності на нерухоме майно до відповідача шляхом скасування рішення державного реєстратора про реєстрацію права власності на спірне майно за банком та відновлення запису про право власності на вказане майно за позивачем.

Постановою Верховного Суду від 31 липня 2020 року рішення суду першої інстанції та постанову апеляційного суду залишено без змін.

Детальніше з текстом постанови Верховного Суду від 31 липня 2020 року у справі № 607/11516/18 (провадження № 61-8704св19) можна ознайомитись за посиланням <https://reyestr.court.gov.ua/Review/90784203>

11. Наслідки переходу права власності на предмет іпотеки до третьої особи

11.1. Квартира, створена в результаті переведення нежитлових приміщень, які були передані в іпотеку банку, у житловий фонд, є іпотечним майном, оскільки створена з прив'язкою до вже існуючої заставленої нерухомості, з використанням її функціональних елементів

02 жовтня 2019 року Верховний Суд у складі колегії суддів Першої судової палати Касаційного цивільного суду розглянув справу за позовом ПАТ «Банк «Фінанси та Кредит» до ОСОБА_2, ОСОБА_3 про звернення стягнення на предмет іпотеки.

Суди встановили, що між ТОВ «Банк «Фінанси та Кредит», правонаступником якого є ПАТ «Банк «Фінанси та Кредит», та ОСОБА_3 було укладено кредитний договір.

З метою забезпечення виконання позичальником своїх зобов'язань за кредитним договором між ТОВ «Банк «Фінанси та Кредит» і ОСОБА_3 було укладено договір іпотеки, за умовами якого останній передав в іпотеку банку нежитлові приміщення НОМЕР_1 загальною площею 283,70 кв. м, що розташовані за АДРЕСА_1.

ОСОБА_3 кредитні зобов'язання належним чином не виконав, у зв'язку із чим заочним рішенням Івано-Франківського міського суду від 14 березня 2012 року задоволено позовні вимоги банку про стягнення з нього суми заборгованості за кредитним договором.

Під час виконання цього судового рішення стало відомо, що ОСОБА_3 у супереч положенням договору іпотеки, без письмової згоди іпотекодержателя, провів реконструкцію нежитлових приміщень, що розташовані за АДРЕСА_1, що знаходяться на мансардному поверсі, у результаті чого предмет іпотеки було переобладнано у чотири житлових приміщення, зокрема квартиру АДРЕСА_2, та отримано відповідно свідоцтво про право власності.

Згідно з договором купівлі-продажу від 01 вересня 2010 року ОСОБА_3 продав ОСОБА_2 квартиру АДРЕСА_2, яка є частиною предмета іпотеки.

У статті 23 Закону України «Про іпотеку» визначено, що у разі переходу права власності (права господарського відання) на предмет іпотеки від іпотекодавця до іншої особи, у тому числі в порядку спадкування чи правонаступництва, іпотека є дійсною для набувача відповідного нерухомого майна, навіть у тому випадку, якщо до його відома не доведена інформація про обтяження майна іпотекою.

Особа, до якої перейшло право власності на предмет іпотеки, набуває статус іпотекодавця та має всі його права й несе всі його обов'язки за іпотечним договором у тому обсязі та на тих умовах, що існували до набуття ним права власності на предмет іпотеки.

Ухвалюючи оскаржувані судові рішення, суди першої та апеляційної інстанцій не звернули уваги на те, що квартира АДРЕСА_2 не є новоствореним об'єктом нерухомого майна, оскільки створена з прив'язкою до вже існуючої заставленої нерухомості, з використанням її функціональних елементів, тому висновок судів про

те, що спірна квартира не є іпотечним майном, а іншим об'єктом нерухомості, передчасний.

Аналогічна правова позиція висловлена Верховним Судом України у постанові від 06 липня 2016 року у справі № 6-1213цс16.

Отже, у справі, яка переглядається, суди неправильно застосували норми статті 23 Закону України «Про іпотеку», що призвело до неправильного вирішення справи.

Постановою Верховного Суду від 02 жовтня 2019 року ухвалу апеляційного суду скасовано, справу передано на новий розгляд до суду апеляційної інстанції.

Детальніше з текстом постанови Верховного Суду від 02 жовтня 2019 року у справі № 344/980/15-ц (провадження № 61-11409св18) можна ознайомитись за посиланням <https://reyestr.court.gov.ua/Review/84876606>

11.2. Відповідно до статті 23 Закону України «Про іпотеку» до нового власника іпотечного майна перейшли всі права та обов'язки іпотекодавця за іпотечним договором у тому обсязі й на тих умовах, на яких вони належали іпотекодавцю на момент укладення договору про відчуження предмета іпотеки, а також перейшли права й обов'язки боржника у виконавчому провадженні з примусового виконання рішення суду про звернення стягнення на предмет іпотеки, що, відповідно, є підставою для заміни боржника у виконавчому провадженні

01 березня 2021 року Верховний Суд у складі Об'єднаної палати Касаційного цивільного суду розглянув справу за заявою приватного виконавця виконавчого округу Дніпропетровської області, заінтересовані особи: ОСОБА_1, кредитна спілка «Взаємний кредит», ОСОБА_2, ОСОБА_3, ОСОБА_4, приватний нотаріус, про заміну сторони виконавчого провадження.

Суди встановили, що заочним рішенням Жовтневого районного суду м. Дніпропетровська від 13 серпня 2014 року у справі № 201/16014/13-ц позовні вимоги КС «Взаємний кредит» задоволено частково. У рахунок погашення заборгованості ОСОБА_2 за договором кредитної лінії звернуто стягнення на предмет іпотеки, а саме квартиру АДРЕСА_1. В іншій частині позову КС «Взаємний кредит» відмовлено.

02 лютого 2015 року між ОСОБА_2 та ОСОБА_1 був укладений договір дарування, відповідно до якого ОСОБА_2 подарував, а ОСОБА_1 прийняла в дар квартиру АДРЕСА_1, яка була предметом іпотеки за договором іпотеки, укладеним між КС «Взаємний кредит» і ОСОБА_2. ОСОБА_2 помер.

29 лютого 2016 року Жовтневий районний суд м. Дніпропетровська видав виконавчий лист про звернення стягнення на предмет іпотеки в рахунок погашення заборгованості за договором кредитної лінії, а саме на квартиру АДРЕСА_1. Боржником у виконавчому листі вказаний ОСОБА_2, а стягувачем – КС «Взаємний кредит».

Постановою приватного виконавця виконавчого округу Дніпропетровської області від 20 січня 2020 року відкрито виконавче провадження за виконавчим листом № 201/16014/13-ц.

У статті 23 Закону України «Про іпотеку» визначено, що в разі переходу права власності (права господарського відання) на предмет іпотеки від іпотекодавця до іншої особи іпотека є дійсною для набувача відповідного нерухомого майна, навіть у тому випадку, якщо до його відома не доведена інформація про обтяження майна іпотекою. Особа, до якої перейшло право власності на предмет іпотеки, набуває статус іпотекодавця і має всі його права і несе всі його обов'язки за іпотечним договором у тому обсязі та на тих умовах, що існували до набуття ним права власності на предмет іпотеки.

За змістом цієї норми на особу, до якої перейшло право власності на майно, обтяжене іпотекою, навіть у випадках, коли до її відома не було доведено інформацію про обтяження майна іпотекою, переходять всі права та обов'язки іпотекодавця.

Отже, в разі вибуття заставного майна з власності іпотекодавця законодавством встановлено механізм захисту прав іпотекотримача шляхом перенесення всіх прав та обов'язків іпотекодавця на особу, до якої перейшло право власності на майно.

Така правова позиція міститься в постанові Верховного Суду України від 03 лютого 2016 року у справі № 6-2026цс16.

Отже, іпотека залишається дійсною незалежно від зміни власника майна.

Відповідно до частин першої, другої статті 442 ЦПК України у разі вибуття однієї із сторін виконавчого провадження суд замінює таку сторону її правонаступником. Заяву про заміну сторони її правонаступником може подати сторона (заінтересована особа), державний або приватний виконавець.

За змістом частини п'ятої статті 15 Закону України «Про виконавче провадження» у разі вибуття однієї із сторін виконавця за заявою сторони, а також заінтересована особа мають право звернутися до суду із заявою про заміну сторони її правонаступником. Для правонаступника усі дії, вчинені до його вступу у виконавче провадження, є обов'язковими тією мірою, якою вони були б обов'язковими для сторони, яку правонаступник замінив.

Підставою для заміни сторони виконавчого провадження, тобто процесуального правонаступництва на стадії виконання рішення суду, є наступництво у матеріальних правовідносинах, унаслідок якого відбувається вибуття сторони зі спірних або встановлених судом правовідносин і перехід до іншої особи прав і обов'язків вибулої сторони в цих правовідносинах.

Таким чином, при вирішенні питання про заміну сторони у виконавчому провадженні необхідно встановити факт вибуття сторони виконавчого провадження та переходу до особи матеріальних прав і обов'язків вибулої сторони.

Процесуальне правонаступництво у виконавчому провадженні – це заміна на будь-якій стадії виконавчого провадження стягувача або боржника іншою особою у зв'язку з її вибуттям, тобто підставою заміни кредитора внаслідок правонаступництва є настання певних обставин, які мають юридичне значення і в результаті яких виникають цивільні права та обов'язки, або пряма вказівка акта цивільного

законодавства, що не залежить від умов та порядку здійснення виконавчого провадження органами і посадовими особами.

При вирішенні питання про заміну сторони у виконавчому провадженні суд перевіряє наявність правонаступництва у матеріальних відносинах.

Отже, зважаючи на викладене та з урахуванням наведених вище положень законодавства, Верховний Суд у складі Об'єднаної палати Касаційного цивільного суду вважає, що суди першої та апеляційної інстанцій у цій справі дійшли обґрунтованого висновку про те, що на підставі договору дарування від 02 лютого 2015 року відповідно до статті 23 Закону України «Про іпотеку» до ОСОБА_1 перейшли всі права та обов'язки іпотекодавця за іпотечним договором, у тому обсязі й на тих умовах, на яких вони належали ОСОБА_2 на момент укладення цього договору, у тому числі права й обов'язки боржника у виконавчому провадженні з примусового виконання рішення суду про звернення стягнення на предмет іпотеки.

Верховний Суд у складі Об'єднаної палати Касаційного цивільного суду дійшов висновку про те, що відповідно до статті 23 Закону України «Про іпотеку» до нового власника іпотечного майна перейшли всі права та обов'язки іпотекодавця за іпотечним договором, у тому обсязі й на тих умовах, на яких вони належали іпотекодавцю на момент укладення цього договору, у тому числі права й обов'язки боржника у виконавчому провадженні з примусового виконання рішення суду про звернення стягнення на предмет іпотеки, що є підставою для заміни боржника у виконавчому провадженні.

Постановою Верховного Суду від 01 березня 2021 року ухвалу суду першої інстанції та постанову апеляційного суду залишено без змін.

Детальніше з текстом постанови Верховного Суду від 01 березня 2021 року у справі № 201/16014/13-ц (провадження № 61-9098сво20) можна ознайомитись за посиланням <https://reyestr.court.gov.ua/Review/95532944>

12. Вчинення іпотекодавцем правочинів щодо предмета іпотеки

12.1. Договір про передачу предмета іпотеки в оренду, укладений без згоди іпотекодержателя, є нікчемним

14 квітня 2020 року Верховний Суд у складі колегії суддів Другої судової палати Касаційного цивільного суду розглянув справу за позовом ОСОБА_1 до ОСОБА_2, треті особи: ОСОБА_3, ОСОБА_4, про усунення перешкод у користуванні орендованим майном.

Суди встановили, що відповідно до договору оренди нежитлового приміщення від 22 вересня 2017 року ОСОБА_4 та ОСОБА_3 передали ОСОБА_1 в оренду нежитлові приміщення: станцію технічного обслуговування, автомийку, магазин строком на 1066 днів. Згідно з пунктами 2.1, 2.2 цього договору орендодавці зобов'язались забезпечувати орендарю безперешкодне користування приміщенням та зобов'язались не втручатись у здійснення приватної діяльності орендаря.

Відповідно до договору оренди земельної ділянки від 22 вересня 2017 року ОСОБА_4 та ОСОБА_3 передали ОСОБА_1 в оренду земельну ділянку. Згідно з пунктом 10.1 цього договору орендодавці зобов'язались не вчиняти дій, які б перешкоджали орендареві користуватись орендованою земельною ділянкою.

Іпотекодержателем нерухомого майна у вигляді станції технічного обслуговування, автомийки, магазину, земельної ділянки є ОСОБА_2.

29 вересня 2017 року між ТОВ «Фінансова компанія «Інвест Кредо»» та ОСОБА_2 укладено договір про відступлення прав вимоги за договором невідновлювальної кредитної лінії, генеральним договором та додатковими угодами до нього. За умовами цих договорів до ОСОБА_2 перейшло право вимоги за кредитними договорами, виконання яких забезпечено іпотекою нерухомого майна та земельної ділянки.

29 вересня 2017 року між ТОВ «Фінансова компанія «Інвест Кредо»» та ОСОБА_2 укладено договір передачі прав за іпотечним договором, договором невідновлювальної кредитної лінії, генеральним договором та додатковою угодою до генерального договору, за умовами якого до нового кредитора перейшло право вимоги за іпотечними договорами та додатковими угодами до них.

Правочин щодо відчуження іпотекодавцем переданого в іпотеку майна або щодо його передачі в наступну іпотеку, спільну діяльність, лізинг, оренду чи користування без згоди іпотекодержателя є недійсним (частина третя статті 12 Закону України «Про іпотеку»).

У постанові Верховного Суду в складі колегії суддів Другої судової палати Касаційного цивільного суду від 09 січня 2019 року у справі № 759/2328/16-ц (провадження № 61-5800зпв18) зроблено висновок, що «нікчемним є той правочин, недійсність якого встановлена законом і для визнання його недійсним не вимагається рішення суду (частина друга статті 215 ЦК України). Нікчемність правочину конструюється за допомогою «текстуальної» недійсності, оскільки вона існує тільки у разі прямої вказівки закону. З позицій юридичної техніки така пряма вказівка може втілюватися, зокрема, в термінах «нікчемний», «є недійсним».

У постанові Великої Палати Верховного Суду від 04 червня 2019 року у справі № 916/3156/17 (провадження № 12-304гс18) вказано, що: «визнання нікчемного правочину недійсним за вимогою його сторони не є належним способом захисту прав, оскільки не призведе до реального відновлення порушених прав позивача, адже нікчемний правочин є недійсним на підставі закону. За наявності спору щодо правових наслідків недійсного правочину, одна зі сторін якого чи інша заінтересована особа вважає його нікчемним, суд перевіряє відповідні доводи та в мотивувальній частині судового рішення, застосувавши відповідні положення норм матеріального права, підтверджує чи спростовує обставину нікчемності правочину».

У постанові Великої Палати Верховного Суду від 29 травня 2019 року у справі № 501/1703/16-ц (провадження № 14-138цс19) вказано, що: «згідно з частиною третьою статті 9 Закону № 898-IV іпотекодавець має право виключно на підставі згоди іпотекодержателя, зокрема передавати предмет іпотеки в спільну діяльність, лізинг, оренду, користування. Правочин щодо відчуження іпотекодавцем переданого в іпотеку майна або його передачі в наступну іпотеку, спільну діяльність, лізинг, оренду чи

користування без згоди іпотекодержателя є недійсним (частина третя статті 12 Закону № 898-IV). У матеріалах справи відсутні будь-які докази, які б підтверджували надання іпотекодержателем майна на момент укладення договору згоди на передачу в оренду предмета іпотеки. Кожна особа має право звернутися до суду за захистом свого особистого немайнового або майнового права та інтересу. Способами захисту цивільних прав та інтересів можуть бути, зокрема, припинення дії, яка порушує право (частина 1, пункт 3 частини другої статті 16 ЦК України). За таких обставин суди дійшли обґрунтованого висновку про те, що договір оренди № 7 від 31 січня 2015 року є недійсним, оскільки його недійсність встановлена законом, та відповідно до положень статті 215 ЦК України – нікчемним».

Апеляційний суд встановив, що у матеріалах справи відсутні будь-які докази, які б підтверджували надання іпотекодержателем ПАТ «Укрсоцбанк» станом на 22 вересня 2007 року письмової згоди на передачу в оренду (найм) предмета іпотеки. За таких обставин апеляційний суд обґрунтовано відмовив у задоволенні позовних вимог.

Постановою Верховного Суду від 14 квітня 2020 року постанову апеляційного суду залишено без змін.

Детальніше з текстом постанови Верховного Суду від 14 квітня 2020 року у справі № 308/290/19 (провадження № 61-431св20) можна ознайомитись за посиланням: <https://reyestr.court.gov.ua/Review/88833133>

Огляд судової практики Касаційного цивільного Суду у справах щодо іпотеки. Рішення, внесені до ЄДРСР за січень 2018 – червень 2021 року / Упоряд.: правове управління (IV) департаменту аналітичної та правової роботи апарату Верховного Суду, суддя КЦС ВС Крат В. І., суддя КЦС ВС Ступак О. В. / Київ, 2021.— 82 стор.

Застереження: видання містить короткий огляд деяких судових рішень Верховного Суду. У кожному з них викладено лише основний висновок щодо правового питання, яке виникло у справі. Для правильного розуміння висловленої в судовому рішенні правової позиції необхідно ознайомитися з його повним текстом, розміщеним у Єдиному державному реєстрі судових рішень.

Стежте за нами онлайн

 fb.com/supremecourt.ua

 t.me/supremecourtua

 [@supremecourt_ua](https://www.instagram.com/supremecourt_ua)