НАУКОВИЙ ВИСНОВОК

На поставлені питання у зверненні судді Великої Палати Верховного Суду Власова Юрія Леонідовича про підготовку наукового висновку у справі № 916/3146/17 (провадження №12-15гс20) за позовом банку в особі уповноваженої особи Фонду гарантування вкладів фізичних осіб до майнового поручителя за договором іпотеки про нікчемність додаткових угод про зменшення предмету іпотеки та розірвання договору іпотеки видається доцільним дати таку відповідь.

1. Чи тягне недійсність наступних вимог іпотекодержателя щодо виконання боржником основного зобов'язання, передбачена частиною четвертою статті 36 Закону України «Про іпотеку» (у редакції до 3 липня 2018 року), припинення такого основного зобов’язання?

Недійсність наступних вимог іпотекодержателя щодо виконання боржником основного зобов'язання, передбачена частиною четвертою статті 36 Закону України «Про іпотеку» (у редакції до 3 липня 2018 року), фактично не означає недійсність відповідно до вимог ст. 215 Цивільного кодексу України). У даному випадку йдеться про припинення відповідного основного зобов'язання.

2. Якщо кредитор (іпотекодержатель) шляхом позасудового врегулювання звернув стягнення на предмет іпотеки оберненням його у свою власність і вартість, визначена на момент звернення стягнення суб’єктом оціночної діяльності (частина третя статті 37 Закону України «Про іпотеку»), виявилась меншою розміру додаткових зобов’язань боржника за кредитним договором, чи має право кредитор вимагати виконання боржником цих додаткових зобов’язань в розмірі, який перевищує вартість такого предмету іпотеки?

Якщо кредитор (іпотекодержатель) шляхом позасудового врегулювання звернув стягнення на предмет іпотеки оберненням його у свою власність і вартість, визначена на момент звернення стягнення суб'єктом оціночної діяльності (частина третя статті 37 Закону України «Про іпотеку»), виявилась

меншою розміру основного зобов’язання боржника за кредитним договором, такий кредитор не має права вимагати виконання боржником основного зобов'язання в розмірі, який перевищує вартість такого предмету іпотеки.

3. Якщо кредитор (іпотекодержатель) шляхом позасудового врегулювання звернув стягнення на предмет іпотеки оберненням його у свою власність і вартість, визначена на момент звернення стягнення суб’єктом оціночної діяльності (частина третя статті 37 Закону України «Про іпотеку»), виявилась меншою розміру додаткових зобов’язань боржника за кредитним договором, чи має право кредитор вимагати виконання боржником цих додаткових зобов’язань в розмірі, який перевищує вартість такого предмету' іпотеки?

Якщо кредитор (іпотекодержатель) шляхом позасудового врегулювання звернув стягнення на предмет іпотеки оберненням його у свою власність і вартість, визначена на момент звернення стягнення суб'єктом оціночної діяльності (частина третя статті 37 Закону України «Про іпотеку»), виявилась меншою розміру додаткових зобов'язань боржника за кредитним договором, такий кредитор не має права вимагати виконання боржником цих додаткових зобов'язань в розмірі, який перевищує вартість такого предмету іпотеки.

4. Якщо кредитор (іпотекодержатель) шляхом позасудового врегулювання звернув стягнення на предмет іпотеки оберненням його у свою власність і вартість, визначена на момент звернення стягнення суб’єктом оціночної діяльності (частина третя статті 37 Закону України «Про іпотеку»), виявилась меншою розміру основного та додаткових зобов’язань боржника за кредитним договором, чи має право кредитор звернути стягнення на інший предмет іпотеки за цим самим або іншим договором іпотеки в забезпечення виконання боржником зазначених зобов’язань в розмірі, який перевищує вартість такого предмету іпотеки, на який звернено стягнення?

Якщо кредитор (іпотекодержатель) шляхом позасудового врегулювання звернув стягнення на предмет іпотеки оберненням його у свою власність і вартість, визначена на момент звернення стягнення суб'єктом оціночної

діяльності (частина третя статті 37 Закону України «Про іпотеку»), виявилась меншою розміру основного та додаткових зобов'язань боржника за кредитним договором, такий кредитор не має права звернути стягнення на інший предмет іпотеки за цим самим або іншим договором іпотеки в забезпечення виконання боржником зазначених зобов'язань в розмірі, який перевищує вартість такого предмету іпотеки, на який звернено стягнення.

Потрібно враховувати, що іпотеку доцільно розглядати як заставу нерухомого майна, речей, спеціально визнаних предметом іпотеки, що, як правило, залишаються у володінні та користуванні іпотекодавця, в також заставу прав на нерухоме майно.

Метою правової конструкції іпотеки є надання управненій особі певного додаткового до основного права. Тому суспільні відносини щодо іпотеки поза правовою формою не мають будь-якої соціальної цінності.

Стосовно застави у Цивільному кодексі України та Законі України «Про заставу» використовуються два терміни – «застава» і «право застави». Відповідно до п. 1 частини першої ст. 593 Цивільного кодексу України право застави припиняється у разі припинення забезпеченого заставою зобов’язання, а не стає недійсним.

Положення частини п’ятої ст. 3 та частини четвертої ст. 36 (у редакції до 3 липня 2018 року) Закону України «Про іпотеку» не суперечать одне одному і не пов’язані з цивільно-правовою категорією недійсності.

Йдеться про те, що поки існує основне зобов’язання, існують й іпотечні правовідносини. Виходячи з цього, положення частини п’ятої ст. 3 Закону України «Про іпотеку» не передбачають визнання дійсною чи недійсною самої іпотеки, а потребують визнання самого факту існування іпотечних правовідносин.

Аналогічний висновок слід зробити щодо положень частини четвертої ст. 36 Закону України «Іро іпотеку» (у редакції до 03 липня 2018 року), в якій ідеться про «наступні» вимоги іпотекодержателя, що не має безпосереднього відношення до ситуації, що розглядається.

Висновок підготовлено д.ю.н., професором Є.О. Харитоновим за участі д.ю.н., професора кафедри цивільного права НУ «ОЮА» А.Р. Чанишевої.

д.ю.н., професор, член
Науково-консультативної ради
Верховного Суду **Є.О. Харитонов**