



Верховний
Суд

Проблемні питання позасудового задоволення вимог іпотекодержателя в практиці Великої Палати Верховного Суду.

Віктор Пророк –
суддя Великої Палати Верховного Суду

I. Реалізація права іпотекодержателя від свого імені продати предмет іпотеки будь-якій особі

Звернення стягнення на предмет іпотеки шляхом встановлення у рішенні суду права іпотекодержателя від свого імені продати предмет іпотеки будь-якій особі на підставі договору купівлі-продажу у порядку, визначеному статтею 38 Закону України «Про іпотеку», можливе лише за умови, що сторони договору іпотеки не передбачили цей спосіб задоволення вимог іпотекодержателя у договорі про задоволення вимог іпотекодержателя або в іпотечному застереженні, яке прирівнюється до такого договору за юридичними наслідками. Якщо ж сторони договору іпотеки передбачили такий спосіб задоволення вимог іпотекодержателя у договорі про задоволення вимог іпотекодержателя або в іпотечному застереженні, позовна вимога про звернення стягнення на предмет іпотеки шляхом встановлення у рішенні суду права іпотекодержателя від свого імені продати предмет іпотеки будь-якій особі на підставі договору купівлі-продажу у порядку, визначеному статтею 38 Закону, є неналежним способом захисту.

Постанова від 29.05.2019 р. у справі № 310/11024/15-ц (14-112 цс 19)

II. Пріоритет погоджених сторонами договору іпотеки умов звернення стягнення на предмет іпотеки

Якщо у законі і договорі по різному урегульовано питання звернення стягнення на предмет іпотеки, то застосовуються вимоги договору, якщо такі не протирічать закону чи не заборонені законом.

Постанова від 20.03.2019 р. у справі № 306/2053/16-ц (№ 14-22цс19)

Постанова від 29.09.2020 р. у справі № 757/13243/17 (№ 14-711цс19)

II. Направлення іпотекодавцю вимоги про усунення порушень основного зобов'язання

Вимоги частини першої статті 35 Закону України «Про іпотеку» пов'язують можливість задоволення вимог кредитора про звернення стягнення на предмет іпотеки з дотриманням іпотекодержателем процедури належного надсилання іпотекодавцю та боржнику, якщо він є відмінним від іпотекодавця, вимоги про усунення порушення основного зобов'язання.

Відповідно до принципу свободи договору саме сторони договору вправі визначати процедуру та порядок направлення та вручення відповідних повідомлень та виконання інших вимог, встановлених Законом України «Про іпотеку».

Постанова від 29.09.2020 р. у справі № 757/13243/17 (№ 14-711цс19)

Направлення такої вимоги іпотекодавцю про усунення порушень основного зобов'язання обґрунтовується саме тим, що іпотекодавець має право замість боржника усунути порушення основного зобов'язання і тим самим убезпечити себе від звернення стягнення на належний йому предмет іпотеки.

Належним слід вважати надсилання вимоги з дотриманням встановленого договором порядку на адресу отримувача, яка вказана в договорі або додатково повідомлена відповідно до умов договору.

Якщо такий порядок договором не визначений, відповідно до звичаїв ділового обороту належне направлення вимоги може здійснюватися засобами поштового зв'язку чи кур'єрської служби, які дозволяють встановити зміст відправлення та підтвердити його вручення, наприклад, цінним листом з описом вкладеного відповідно до Правил надання послуг поштового зв'язку, затверджених постановою Кабінету Міністрів України від 05 березня 2009 року № 270.

Постанова від 29.09.2020 р. у справі № 757/13243/17 (№ 14-711цс19)

Належним дотриманням іпотекодержателем процедури повідомлення іпотекодавця та боржника, якщо він є відмінним від іпотекодавця, про вимогу стосовно усунення порушення також слід вважати також таке повідомлення, що було надіслане належним чином, проте не отримане внаслідок недбалості або ухилення від отримання.

В разі дотримання іпотекодержателем порядку належного надсилання вимоги про усунення порушення основного зобов'язання діє презумпція належного повідомлення іпотекодержателя про необхідність усунення порушень основного зобов'язання, яка може бути спростована іпотекодавцем в загальному порядку.

За відсутності такого належного надсилання вимоги відповідно до частини першої статті 35 Закону України «Про іпотеку» іпотекодавець не набуває права звернення стягнення на предмет іпотеки шляхом позасудового врегулювання.

Постанова від 29.09.2020 р. у справі № 757/13243/17 (№ 14-711цс19)

Оскільки метою повідомлення іпотекодержателем іпотекодавця та інших осіб є доведення до їх відома наміру іпотекодержателя звернути стягнення на предмет іпотеки шляхом позасудового врегулювання, іпотекодержатель набуває право звернення стягнення на предмет іпотеки шляхом позасудового врегулювання лише за умови належного надсилання вимоги, коли іпотекодавець фактично отримав таку вимогу або мав її отримати, але не отримав внаслідок власної недбалості чи ухилення від такого отримання.

В іншому випадку іпотекодержатель не набуває права звернути стягнення на предмет іпотеки шляхом позасудового врегулювання, зокрема не вправі відчужувати предмет іпотеки іншій особі. За таких умов предмет іпотеки, придбаний іншою особою за договором з іпотекодержателем, є майном, придбаним в особи, яка не мала права його відчужувати. При цьому добросовісна особа, яка придбаває майно в особи, яка не є його власником, має пересвідчитися у наявності в останньої права розпоряджатися чужим майном.

Постанова від 29.09.2020 р. у справі № 757/13243/17 (№ 14-711цс19)

III. Оскарження вимоги іпотекодержателя про усунення порушень

Визнання незаконною (оскарження) вимоги іпотекодержателя про усунення порушень не може бути самотійним предметом позову. Така вимога підтверджує, зокрема, намір іпотекодержателя реалізувати право на звернення стягнення на предмет іпотеки шляхом позасудового врегулювання на підставі іпотечного договору. А тому ця вимога є одним із письмових доказів, необхідних для підтвердження наявності або відсутності юридичних фактів, які входять до предмета доказування.

Постанова від 27.03.2019 р. у справі № 520/17304/15-ц (№ 14-94 цс 19)

IV. Нездійснення оцінки предмета іпотеки при його продажу третій особі

Невідповідність реальної вартості реалізованого майна вартості його відчуження не становить підставу недійсності правочину, оскільки за змістом частини шостої статті 38 Закону України «Про іпотеку» ціна продажу предмета іпотеки встановлюється за згодою між іпотекодавцем і іпотекодержателем або на підставі оцінки майна суб'єктом оціночної діяльності, на рівні, не нижчому за звичайні ціни на цей вид майна.

У разі невиконання цієї умови іпотекодержатель несе відповідальність перед іншими особами згідно з пріоритетом та розміром їх зареєстрованих прав чи вимог та перед іпотекодавцем в останню чергу за відшкодування різниці між ціною продажу предмета іпотеки та звичайною ціною на нього.

Постанова від 29.09.2020 р. у справі № 757/13243/17 (№ 14-711цс19)

V. Повідомлення іпотекодавця про спосіб задоволення вимог іпотекодержателя шляхом укладення договору купівлі-продажу предмета іпотеки будь-якій особі-покупцеві

Відповідно до частини першої статті 38 Закону України «Про іпотеку» якщо рішення суду або договір про задоволення вимог іпотекодержателя (відповідне застереження в іпотечному договорі) передбачає право іпотекодержателя на продаж предмета іпотеки будь-якій особі-покупцеві, іпотекодержатель зобов'язаний за 30 днів до укладення договору купівлі-продажу письмово повідомити іпотекодавця та всіх осіб, які мають зареєстровані у встановленому законом порядку права чи вимоги на предмет іпотеки, про свій намір укласти цей договір. У разі невиконання цієї умови іпотекодержатель несе відповідальність перед такими особами за відшкодування завданих збитків.

Постанова від 29.09.2020 р. у справі № 757/13243/17 (№ 14-711цс19)

У разі дотримання іпотекодержателем вимог частини першої статті 35 Закону України «Про іпотеку» щодо належного надсилання іпотекодавцю та боржнику, якщо він є відмінним від іпотекодавця, вимоги про усунення порушення основного зобов'язання невиконання вимог частини першої статті 38 Закону України «Про іпотеку» щодо повідомлення іпотекодавця про конкретний спосіб задоволення вимог іпотекодержателя шляхом укладення договору купівлі-продажу предмета іпотеки будь-якій особі-покупцеві не має наслідком настання нікчемності такого правочину та не є підставою, за умови дотримання інших вимог закону щодо такого виду правочину, для визнання такого договору недійсним, однак може бути підставою для відшкодування іпотекодавцю завданих збитків.

У разі направлення іпотекодержателем іпотекодавцю вимоги про усунення порушення основного зобов'язання відповідно до частини першої статті 35 Закону України «Про іпотеку» з одночасним повідомленням про обраний спосіб задоволення вимог іпотекодержателя відповідно до частини першої статті 38 Закону України «Про іпотеку» (одним документом) слід виходити з пріоритету дотримання саме частини першої статті 35 Закону України «Про іпотеку».

Постанова від 29.09.2020 р. у справі № 757/13243/17 (№ 14-711цс19)

Дякую за увагу!



- Верховний Суд,
вул. П. Орлика, 8, м. Київ, 01043,
- <http://supreme.court.gov.ua>