



Верховний
Суд

Звернення стягнення на предмет іпотеки згідно з договором про задоволення вимог іпотекодержателя: висновки Великої Палати Верховного Суду

Дмитро Гудима –
суддя Великої Палати Верховного Суду,
кандидат юридичних наук, доцент,
доцент юридичного факультету
Львівського національного університету імені Івана Франка

Співвідношення понять

- ✓ «Спосіб захисту прав та інтересів іпотекодержателя»,
- ✓ «Підстава звернення стягнення на предмет іпотеки»,
- ✓ «Спосіб звернення стягнення на предмет іпотеки»,
- ✓ «Спосіб задоволення вимог іпотекодержателя»,
- ✓ «Спосіб реалізації предмета іпотеки».

Способи захисту прав та інтересів іпотекодержателя

- ✓ Способи захисту цивільного права чи інтересу можуть бути **судові** (стаття 16 ЦК України) та **позасудові** (статті 17-19 ЦК України).
- ✓ Відповідно до статей 12 і 33 Закону України «Про іпотеку» (далі – Закон) одним зі способів захисту прав та інтересів іпотекодержателя є **звернення стягнення на предмет іпотеки**.

Постанова ВП ВС від 29 травня 2019 року у справі № 310/11024/15-ц (провадження № 14-112цс19)

Підстави звернення стягнення на предмет іпотеки

- ✓ рішення суду,
- ✓ виконавчий напис нотаріуса,
- ✓ договір про задоволення вимог іпотекодержателя (частина третя статті 33 Закону).

*Постанова ВП ВС від 29 травня 2019 року у справі
№ 310/11024/15-ц (провадження № 14-112цс19)*

Способи звернення стягнення на предмет іпотеки

- ✓ **Судовий** (звернення стягнення на предмет іпотеки на підставі рішення суду).
- ✓ **Позасудовий:**
 - захист прав нотаріусом (звернення стягнення на предмет іпотеки на підставі виконавчого напису нотаріуса);
 - самозахист (звернення стягнення на предмет іпотеки згідно з договором про задоволення вимог іпотекодержателя).

Постанова ВП ВС від 29 травня 2019 року у справі № 310/11024/15-ц (провадження № 14-112цс19)

Способи задоволення вимог іпотекодержателя

- ✓ Способами задоволення вимог іпотекодержателя під час звернення стягнення на предмет іпотеки **на підставі рішення суду** (стаття 39 Закону) є:
 - реалізація предмета іпотеки шляхом проведення прилюдних торгів (статті 41-47 Закону);
 - продаж предмета іпотеки іпотекодержателем будь-якій особі-покупцеві (стаття 38 Закону).

Постанова ВП ВС від 29 травня 2019 року у справі № 310/11024/15-ц (провадження № 14-112цс19)

Способи задоволення вимог іпотекодержателя

- ✓Способами задоволення вимог іпотекодержателя під час звернення стягнення на предмет іпотеки шляхом позасудового врегулювання на підставі договору про задоволення вимог іпотекодержателя є (частина третя статті 36 Закону):
 - передача іпотекодержателю права власності на предмет іпотеки в рахунок виконання основного зобов'язання у порядку, встановленому статтею 37 Закону;
 - право іпотекодержателя від свого імені продати предмет іпотеки будь-якій особі на підставі договору купівлі-продажу у порядку, встановленому статтею 38 Закону.

Постанова ВП ВС від 29 травня 2019 року у справі № 310/11024/15-ц (провадження № 14-112цс19)

Висновки щодо 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, 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 (пункт 61 постанови).

Постанова ВП ВС від 29 травня 2019 року у справі № 310/11024/15-ц (провадження № 14-112цс19)

Висновки щодо права іпотекодержателя від свого імені продати предмет іпотеки будь-якій особі

- ✓ 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 (пункт 61 постанови).

Постанова ВП ВС від 29 травня 2019 року у справі № 310/11024/15-ц (провадження № 14-112цс19)

Nota bene!

- ✓ «Обрання судового чи позасудового порядку звернення стягнення на предмет іпотеки повністю залежить від волі іпотекодержателя, що є логічним і відповідає принципу диспозитивності».
- ✓ «Звернення до суду з позовом про звернення стягнення на предмет іпотеки шляхом надання права іпотекодержателю на продаж предмета іпотеки не пов'язане з дотриманням досудових процедур, як не залежить і від того, чи передбачено таке право у договорі іпотеки».
- ✓ «Оскільки Законом встановлено вказаний спосіб звернення стягнення на предмет іпотеки як в судовому (примусовому), так і в досудовому порядку, кваліфікація його лише як позасудового способу звужує дійсний зміст вказаної норми, чим порушуються право особи на судовий захист».

Окрема думка суддів ВП ВС

Ситнік О. М., Британчука В. В., Гриціва М. І., Лященко Н. П., Прокопенка О. Б.

Друге речення частини другої статті 36 Закону

- ✓ Визначений договором спосіб задоволення вимог іпотекодержателя не перешкоджає іпотекодержателю застосувати інші встановлені цим Законом способи звернення стягнення на предмет іпотеки.

Висновок щодо застосування другого речення частини другої статті 36 Закону

- ✓ У разі, якщо у договорі про задоволення вимог іпотекодержателя сторони передбачили **обидва** вказані у частині третій статті 36 Закону способи задоволення вимог іпотекодержателя (статті 37, 38 Закону), то їх наявність не перешкоджає іпотекодержателю застосувати:
 - **судовий спосіб** звернення стягнення на предмет іпотеки шляхом задоволення вимог іпотекодержателя у спосіб реалізації предмета іпотеки **на прилюдних торгах**;
 - **позасудовий спосіб** звернення стягнення на предмет іпотеки шляхом звернення стягнення на предмет іпотеки **на підставі виконавчого напису нотаріуса**.

Постанова ВП ВС від 29 травня 2019 року у справі № 310/11024/15-ц (провадження № 14-112цс19)

Спосіб реалізації предмета іпотеки: стаття 39 Закону

- ✓ У разі задоволення судом позову про звернення стягнення на предмет іпотеки в рішенні суду зазначаються: ...
- **спосіб реалізації предмета іпотеки** (абзац 5 частини першої статті 39 Закону).
- ✓ У разі визначення судом способу реалізації предмета іпотеки **шляхом проведення прилюдних торгів** ціна предмета іпотеки у рішенні суду не зазначається (частина друга статті 39 Закону).

Спосіб реалізації предмета іпотеки

- ✓ У рішенні суду має бути визначений спосіб реалізації предмета іпотеки:
- ✓ прилюдні торги (частина друга статті 39, стаття 41 Закону);
- ✓ продаж іпотекодержателем предмета іпотеки будь-якій особі-покупцеві (стаття 38 Закону).

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

- ✓ 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. В цьому документі зазначається 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.
- ✓ Положення частини першої цієї статті не є перешкодою для реалізації права іпотекодержателя звернутись у **будь-який час за захистом своїх порушених прав до суду** у встановленому законом порядку.

Висновок щодо застосування частин першої та другої статті 35 Закону

- ✓ Процедура подання іпотекодержателем вимоги про усунення порушення основного зобов'язання та/або умов іпотечного договору не є перешкодою для реалізації іпотекодержателем права звернутись до суду з вимогами про звернення стягнення на предмет іпотеки у спосіб:
 - його реалізації шляхом проведення прилюдних торгів (статті 41-47 Закону) – незалежно від того, які способи задоволення вимог іпотекодержателя сторони передбачили у відповідному договорі;
 - продажу предмета іпотеки іпотекодержателем будь-якій особі-покупцеві (стаття 38 Закону) – якщо у відповідному договорі сторони цей спосіб задоволення вимог іпотекодержателя, встановлений статтею 38 Закону, не передбачили (пункт 63 постанови).

Постанова ВП ВС від 29 травня 2019 року у справі № 310/11024/15-ц (провадження № 14-112цс19)

Висновок щодо передання іпотекодержателю права власності на предмет іпотеки: стаття 37 Закону

- ✓ Передання іпотекодержателю права власності на предмет іпотеки відповідно до статей 36 і 37 Закону України «Про іпотеку» є виключно способом позасудового врегулювання, який здійснюється за згодою сторін без звернення до суду.
- ✓ З урахуванням вимог статей 328, 335, 392 ЦК України у контексті статей 36 і 37 Закону суди не наділені повноваженнями звертати стягнення на предмет іпотеки шляхом визнання права власності на нього за іпотекодержателем.

Постанова ВП ВС від 21 березня 2018 року у справі № 760/14438/15-ц (провадження № 14-38цс18)

Перехід до іпотекодержателя права власності на предмет іпотеки на підставі окремого договору про задоволення вимог іпотекодержателя

- ✓ Суди першої й апеляційної інстанцій дійшли висновку про те, що сторони за договором іпотеки погодили можливість виникнення в іпотекодержателя права власності на предмет іпотеки на підставі окремого договору про задоволення вимог іпотекодержателя та у порядку, встановленому Законом України «Про іпотеку» (підпункти 5.2.1 і 5.2.2 пункту 5.2 договору іпотеки). Проте, як встановили суди, докази укладення такого договору про задоволення вимог іпотекодержателя у матеріалах справи відсутні. А тому прийняття нотаріусом рішення про державну реєстрацію права власності як такого, що виникає на підставі договору іпотеки, є протиправним (пункт 39).

Постанова ВП ВС від 11 квітня 2018 року у справі № 554/14813/15-ц (провадження № 14-ббцс18)

Висновки щодо юрисдикції суду за вимогами про скасування рішення, запису про державну реєстрацію

- ✓ Спірні правовідносини пов'язані із захистом права позивача та з належністю виконання договору іпотеки, а тому спір не є публічно-правовим і має вирішуватися за правилами цивільного судочинства (*пункт 29 постанови ВП ВС від 11 квітня 2018 року у справі № 554/14813/15-ц (провадження № 14-66цс18)*).
- ✓ Спір про скасування рішення, запису щодо державної реєстрації речового права на нерухоме майно чи обтяження такого права за іншою особою у Державному реєстрі речових прав на нерухоме майно є цивільно-правовим (*пункт 57 постанови постанови ВП ВС від 4 вересня 2018 року у справі № 823/2042/16 (провадження № 11-377апп18)*).

Nota bene!

- ✓ Належним відповідачем у справах за позовом про скасування рішення, запису щодо державної реєстрації права чи обтяження має бути особа, право чи обтяження якої зареєстровано (*пункт 58 постанови ВП ВС від 4 вересня 2018 року у справі № 823/2042/16 (провадження № 11-377апп18)*).
- ✓ У справах про оскарження рішень, дій чи бездіяльності нотаріуса, прийнятих або вчинених ним під час реалізації функцій державного реєстратора, якщо позовні вимоги спрямовані на захист заснованого на приписах цивільного чи господарського законодавства приватного (майнового) права у відносинах з іншими особами, нотаріус має залучатися до участі у справі як третя особа, яка не заявляє самостійних вимог на предмет спору (*пункт 51 постанови ВП ВС від 29 серпня 2018 року у справі № 686/17779/16-ц (провадження № 14-233цс18)*).

Висновок щодо пріоритету погоджених сторонами договору іпотеки умов звернення стягнення на предмет іпотеки

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

Постанова від 20 березня 2019 року у справі № 306/2053/16-ц (провадження № 14-22цс19)

ІНШІ ВИСНОВКИ

- ✓ Повідомлення про вручення поштового відправлення з вимогою про дострокове повернення кредиту та попередження про звернення стягнення має містити підпис отримувача (*постанова ВП ВС від 16 травня 2018 року у справі № 320/8269/15-ц (провадження № 14-83цс18)*).
- ✓ Засвідчена працівником кур'єрської служби відмова боржника від отримання письмової вимоги іпотекодавця є доказом належного повідомлення боржника (*постанова ВП ВС від 4 липня 2018 року у справі № 522/2732/16-ц (провадження № 14-240цс18)*).

Деякі інші висновки

- ✓ Разом із заявою про державну реєстрацію права іпотекодержатель зобов'язаний надати державному реєстратору докази отримання іпотекодавцем вимоги (*постанова ВП ВС від 24 квітня 2019 року у справі № 638/20000/16-ц (провадження № 14-2цс19)*).
- ✓ За наявності в Єдиному реєстрі заборон відчуження об'єктів нерухомого майна запису про заборону відчуження спірного майна державний реєстратор не має права вчиняти реєстраційні дії, поки таке обтяження не буде зняте (*постанова ВП ВС від 3 квітня 2019 року у справі № 755/5072/17 (провадження № 14-100цс19)*).

Дякую за увагу!



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