



Верховний  
Суд

# Іпотечні спори: практика Верховного Суду

**Олексій Случ**

суддя Касаційного господарського Суду у складі Верховного Суду

X Міжнародний судово-правовий форум  
*СЕСІЯ 6 «Захист власності та спори з державою»*

16 вересня 2022 року

## Постанова ВП ВС від 15.06.2021 у справі № 922/2416/17

- Скасоване судове рішення не породжує жодних правових наслідків з моменту його ухвалення, але його скасування саме по собі (тобто без встановлення інших обставин, що, зокрема, можуть підтверджувати недобросовісність дій, які були вчинені на підставі цього рішення) не є підставою для перегляду всіх юридичних фактів, що виникли, змінилися чи припинилися на підставі відповідного рішення.
- Виключення відомостей про право іпотеки з відповідного державного реєстру на підставі судового рішення є не правовим наслідком такого рішення, а фактичною дією, вчиненою на підставі цього рішення.
- Виключення відомостей про право іпотеки з відповідного Державного реєстру, зокрема, на підставі судового рішення не впливає на чинність іпотеки. Скасування того судового рішення, що мало наслідком внесення до Державного реєстру іпотек запису про припинення іпотеки, не відновлює дію останньої, оскільки іпотека зберігає чинність незалежно від відсутності певний час відомостей про неї у відповідному державному реєстрі.

## Постанова ВП ВС від 15.06.2021 у справі № 922/2416/17

- Запис про іпотеку не може бути відновлений з моменту вчинення первинного запису, а вчиняється державним реєстратором повторно за наявності для цього підстав, передбачених законом, зокрема договору іпотеки, а також судового рішення про визнання права іпотекодержателя.
- За відсутності в реєстрі відомостей про права інших осіб на нерухоме майно або їх обтяжень особа, яка добросовісно покладалася на ці відомості, тобто не знала і не мала знати про існування таких прав чи обтяжень, набуває право на таке майно вільним від незареєстрованих прав інших осіб та обтяжень (пункт 38 постанови Великої Палати Верховного Суду від 23 жовтня 2019 року у справі № 922/3537/17 за провадженням № 12-127гс19). За таких умов право іпотеки припиняється, відомості про іпотеку поновленню не підлягають, а позов про звернення стягнення на предмет іпотеки не підлягає задоволенню.
- При вирішенні таких спорів необхідно враховувати наявність чи відсутність обставин, які можуть свідчити про недобросовісність набувача майна, придбаного за відсутності в державному реєстрі відомостей про обтяження.

# Ухвала КЦС ВС від 06.07.2022 про передачу справи №369/16588/18 на розгляд ВП ВС

## Підстава передачі:

- **відступ** від висновку, викладеного у постанові Великої Палати Верховного Суду від 20 березня 2019 року у справі № 306/2053/16-ц.

## Колегія суддів вважає за необхідне вказати, що:

- неподання державному реєстратору документа про оцінку предмета іпотеки при проведенні державної реєстрації права власності на предмет іпотеки за іпотекодержателем не може бути єдиною підставою для задоволення позову про скасування такої державної реєстрації, оскільки при здійсненні державної реєстрації безспірність заборгованості не перевіряється, а права іпотекодавця можуть у такому випадку бути ефективно захищені шляхом відшкодування перевищення вартості предмета іпотеки над розміром забезпечених іпотекою вимог іпотекодержателя.

## Ухвала ВП ВС від 03.08.2022 про повернення справи №369/16588/18 на розгляд колегії суддів КЦС ВС

- Порушуючи питання щодо відступу від наведеного правового висновку, колегія суддів Другої судової палати Касаційного цивільного суду у складі Верховного Суду не вказала, у чому полягають грубі й недопустимі вади постанови Великої Палати Верховного Суду від 20 березня 2019 року у справі № 306/2053/16-ц (її неефективність, неясність, неузгодженість, необґрунтованість, незбалансованість, помилковість); не вказала, які зміни суспільного контексту свідчать про застарілість внаслідок розвитку суспільних відносин висновків постанови Великої Палати Верховного Суду від 20 березня 2019 року та неможливість регулювання спірних правовідносин.
- *Крім того*, питання про те, чи може відсутність оцінки предмета іпотеки виступати єдиною підставою для визнання протиправним та скасування рішення державного реєстратора про державну реєстрацію права власності на предмет іпотеки за іпотекодержателем, неодноразово було предметом розгляду Великою Палатою Верховного Суду.

# Постанова ВП ВС від 13.07.2022 у справі № 199/8324/19

- Державна реєстрація права власності за іпотекодержателем не свідчить про суперечність зареєстрованому обтяженню - арешту майна на користь самого іпотекодержателя та не є порушенням пункту 6 частини першої статті 24 Закону України «Про державну реєстрацію речових прав на нерухоме майно та їх обтяжень» у сукупності з пунктом 5 цієї ж частини.
- З урахуванням установлених судами попередніх інстанцій обставин справи, а саме наявності невиконаного основного зобов'язання, існування чинного договору іпотеки, умови якого позивачем не оспорюються, Велика Палата Верховного Суду вважає, що права позивача не порушено, оскільки іпотека виникла до ухвалення державним виконавцем постанови про накладення арешту та заборони на предмет іпотеки, заборона на предмет іпотеки також була вже накладена на предмет іпотеки для забезпечення прав іпотекодержателя, який і задовольнив свої вимоги за рахунок заставленого майна.
- Заявлені позивачем вимоги про визнання протиправними рішень про державну реєстрацію права власності на нерухоме майно, скасування записів про державну реєстрацію права власності *не впливають і не можуть вплинути на права позивача на предмет іпотеки.*

# Ухвала КЦС ВС від 17.08.2022 про передачу справи №759/5454/19 на розгляд ВП ВС

## Підстава передачі:

- **відступ** від висновку, викладеного у постанові Великої Палати Верховного Суду від 13 липня 2022 року у справі № 199/8324/19

## Колегія суддів вважає за необхідне вказати, що:

- для приватного права апріорі є притаманною така засада як розумність. Розумність характерна та властива як для оцінки/врахування поведінки учасників цивільного обороту, так і тлумачення приватно-правових норм, що здійснюється при вирішенні спорів;
- відповідно до статті 37 Закону України «Про іпотеку» рішення про реєстрацію права власності іпотекодержателя на нерухоме майно, що є предметом іпотеки, може бути оспорено іпотекодавцем у суді, що є для іпотекодавця гарантією дотримання іпотекодержателем вимог закону щодо підстав та процедури звернення стягнення на предмет іпотеки у позасудовому порядку. Тому *належним та ефективним способом захисту позивача, який вважає, що його право порушене тим, що право власності на нерухоме майно, що є предметом іпотеки, зареєстроване за відповідачем (іпотекодержателем) на підставі договору про задоволення вимог іпотекодержателя (відповідного застереження в іпотечному договорі), є позов про скасування рішення про державну реєстрацію права власності іпотекодержателя на це майно.*

# Ухвала КГС ВС від 16.12.2021 про передачу справи №914/2350/18(914/608/20) на розгляд ВП ВС

## Підстава передачі:

- **відступ** від висновку, викладеного у постанові Касаційного цивільного суду у складі Верховного Суду від 27.10.2021 у справі № 545/1883/20

## Колегія суддів вважає, що:

- приписи статті 26 Закону України «Про державну реєстрацію речових прав на нерухоме майно та їх обтяжень» вказують на те, що з метою ефективного захисту порушених прав ухвалення судових рішень про скасування рішення державного реєстратора обов'язково має супроводжуватися одночасним визнанням, зміною чи припиненням цим рішенням речових прав, обтяжень речових прав, зареєстрованих відповідно до законодавства (за наявності таких прав). Тобто, у рішенні суду про скасування рішення державного реєстратора про державну реєстрацію прав, визнання недійсним чи скасування документів, на підставі яких проведено державну реєстрацію прав, скасування державної реєстрації прав, необхідно зазначати про визнання, зміну чи припинення таких прав.



# Ухвала КЦС ВС від 17.11.2021 про передачу справи №496/1059/18 на розгляд ВП ВС

## Підстава передачі:

- **відступ** від висновку Об'єднаної палати Касаційного господарського суду у складі Верховного Суду від 06 серпня 2021 року у справі № 910/20607/17 (*позов про визнання недійсним договору іпотеки та зняття заборони відчуження з виключенням відповідних записів з Державного реєстру іпотек є негативним*)

## Колегія суддів вважає, що:

- Верховний Суд, як і Верховний Суд України, тривалий час підтримує позицію, відповідно до якої в разі передання майна власником за правочином, який є оспорюваним, ефективним способом захисту є позов про визнання правочину недійсним та (або) про застосування наслідків недійсності правочину.
- Така правова позиція Верховного Суду поширюється і на спірні правовідносини, що виникли у зв'язку з укладенням договору іпотеки особою, яка не була власником нерухомого майна, бо набула право власності на нього на підставі правовстановлюючих документів, визнаних судом недійсними.



Верховний  
Суд

Дякую за увагу!