



Верховний  
Суд

# Деякі питання іпотеки

Петров Євген Вікторович  
Суддя КЦС ВС



Верховний  
Суд

## Мораторій на звернення стягнення на предмет іпотеки

Закон України від 15 березня 2022 року № 2120-IX «Про внесення змін до Податкового кодексу України та інших законодавчих актів України щодо дії норм на період дії воєнного стану»

У період дії в Україні воєнного, надзвичайного стану та у тридцятиденний строк після його припинення або скасування щодо нерухомого майна (нерухомості), що належить фізичним особам та перебуває в іпотеці за споживчими кредитами, зупиняється дія статті 37 (у частині реалізації права іпотекодержателя на набуття права власності на предмет іпотеки), статті 38 (у частині реалізації права іпотекодержателя на продаж предмета іпотеки), статті 40 (у частині виселення мешканців із житлових будинків та приміщень, переданих в іпотеку, щодо яких є судові рішення про звернення стягнення на такі об'єкти), статей 41, 47 (у частині реалізації предмета іпотеки на електронних торгах) цього Закону.



Верховний  
Суд

## Постанова КЦС ВС від 13.07.2022 р. 61-21298св21, 202/939/18

Закон України від 15 березня 2022 року № 2120-IX «Про внесення змін до Податкового кодексу України та інших законодавчих актів України щодо дії норм на період дії воєнного стану», яким розділ VI «Прикінцеві положення» Закону України «Про іпотеку» доповнено пунктом 5-2, за змістом якого у період дії в Україні воєнного стану та у тридцятиденний строк після його припинення або скасування щодо нерухомого майна (нерухомості), що належить фізичним особам та перебуває в іпотеці за споживчими кредитами, зупиняється дія статей 41, 47 цього Закону (у частині реалізації предмета іпотеки на електронних торгах), то існують підстави для зупинення виконання рішення суду першої інстанції в частині задоволення первісного позову про звернення стягнення на предмет іпотеки на період дії в Україні воєнного стану та у тридцятиденний строк після його припинення або скасування. Після спливу вказаного строку правила статей 41, 47 Закону України «Про іпотеку» відновлять свою дію без постановлення окремого рішення суду або прийняття окремого закону.



Верховний  
Суд

## Постанова КЦС ВС від 22.06.2022 р. 61-10125св21, 296/7213/15

• Відповідно до Закону України від 15 березня 2022 року № 2120-IX «Про внесення змін до Податкового кодексу України та інших законодавчих актів України щодо дії норм на період дії воєнного стану» у зв'язку з військовою агресією Російської Федерації проти України Верховна Рада України постановила розділ VI «Прикінцеві положення» Закону України «Про іпотеку» доповнити пунктом 5-2 такого змісту:

• «5-2. У період дії в Україні воєнного, надзвичайного стану та у тридцятиденний строк після його припинення або скасування щодо нерухомого майна (нерухомості), що належить фізичним особам та перебуває в іпотеці за споживчими кредитами, зупиняється дія статті 37 (у частині реалізації права іпотекодержателя на набуття права власності на предмет іпотеки), статті 38 (у частині реалізації права іпотекодержателя на продаж предмета іпотеки), статті 40 (у частині виселення мешканців із житлових будинків та приміщень, переданих в іпотеку, щодо яких є судові рішення про звернення стягнення на такі об'єкти), статей 41, 47 (у частині реалізації предмета іпотеки на електронних торгах) цього Закону».

• Враховуючи, що на момент ухвалення Верховним Судом рішення про звернення стягнення на предмет іпотеки воєнний стан в Україні триває, виконання рішення суду зупиняється на період дії в Україні воєнного, надзвичайного стану та у тридцятиденний строк після його припинення або скасування.

• У такому висновку Верховний Суд виходить з того, що згадані норми права не втратили свою чинність, оскільки не були виключені з тексту зазначеного Закону, а спеціальним законом лише запроваджене зупинення виконання цих правил на певний період. Надалі у разі припинення запровадження воєнного стану дія згаданих правил відновить свою дію без окремого рішення та закону.



Верховний  
Суд

## ВИКОНАВЧИЙ НАПИС.....що з ним?

24.08.2022 року опубліковано Закон України «Про внесення змін до деяких законів України щодо діяльності приватних виконавців та примусового виконання судових рішень, рішень інших органів (посадових осіб) у період дії воєнного стану» від 27 липня 2022 року № 2455-IX

забороняється у період дії воєнного стану примусове виконання виконавчих написів нотаріусів;

період дії воєнного стану постанова або інший процесуальний документ (або їх частина), винесені у виконавчому провадженні приватним виконавцем, якщо вони суперечать вимогам законодавства щодо примусового виконання рішень, можуть бути скасовані за зверненням сторони виконавчого провадження або особи, права якої порушені



Верховний  
Суд

- Постанова КЦС ВС 03.08.2022 р., 61-1710св22, 756/1266/15

- ПОЗАСУДОВЕ ВРЕГУЛЮВАННЯ ПРИПИНЯЄ БУДЬ-ЯКІ НАСТУПНІ ВИМОГИ ІПОТЕКОДЕРЖАТЕЛЯ ЩОДО ВИКОНАННЯ БОРЖНИКОМ ОСНОВНОГО ЗОБОВ'ЯЗАННЯ – КЦС ВС



Верховний  
Суд

- Постанова Об'єднаної Палати КЦС ВС від 18.04.2022 р. 520/1185/16, 61-28728 сво18
- Іпотека як право на чужу річ поширюється на конкретну індивідуально -визначену річ, що визначена в договорі.
- Існують такі окремі об'єкти цивільних прав, як земельна ділянка і об'єкт незавершеного будівництва, який зведений на цій ділянці. У наслідок цього відбувається окреме регулювання іпотеки земельної ділянки та визначення, за яких випадків об'єкт незавершеного будівництва, який зведений на цій ділянці, буде предметом іпотеки.



Верховний  
Суд

Частини п`ята та шоста статті 6 Закону України «Про іпотеку» (у редакції, чинній на момент виникнення спірних правовідносин та які були чинними на момент розгляду судами першої і апеляційної інстанції цієї справи) регулювала правовідносини щодо передачі в іпотеку земельної ділянки, на якій **вже** були розташовані будівлі чи об`єкт незавершеного будівництва на момент укладення договору іпотеки. У такому разі предметом іпотеки були і будівлі (споруди) чи об`єкт незавершеного будівництва передачі.

Учасники цивільних відносин за допомогою такого універсального регулятора приватних відносин як договір могли встановити в договорі іпотеки, що іпотека поширюватиметься й на будівлю (споруду) чи об`єкт незавершеного будівництва, що будуть збудовані після укладення договору іпотеки. У випадку відсутності такої вказівки в договорі іпотеки, що іпотека поширюватиметься й на будівлю (споруду) чи об`єкт незавершеного будівництва, **що будуть збудовані після укладення договору іпотеки**, підстави для поширення іпотеки на такі об`єкти **відсутні**.





Верховний  
Суд

Об'єднана палата звертає увагу, що законодавець змінив підхід до вказаного правового регулювання і Законом України від 03 липня 2018 року № 2478-VIII «Про внесення змін до деяких законодавчих актів України щодо відновлення кредитування» статтю 5 Закону України «Про іпотеку» доповнено частиною п'ятою такого змісту: «У разі якщо іпотекодавцем предмет іпотеки було реконструйовано або щодо нього було проведено самочинне будівництво (у тому числі, але не виключно, споруджено нові будівлі, споруди тощо на земельній ділянці, що належить іпотекодавцю на праві власності чи перебуває в його користуванні), **всі реконструйовані, новостворені об'єкти нерухомості вважаються предметом іпотеки відповідно до іпотечного договору**».

У пунктах 1, 2 Прикінцевих та перехідних положень Закону України від 03 липня 2018 року № 2478-VIII «Про внесення змін до деяких законодавчих актів України щодо відновлення кредитування» встановлено, що цей Закон набирає чинності з дня, наступного за днем його опублікування, та вводиться в дію через три місяці з дня набрання чинності цим Законом. Цей Закон застосовується до відносин, **що виникли після введення його в дію, а також до відносин, що виникли до введення його в дію та продовжують існувати після введення його в дію**, крім частини четвертої статті 36 Закону України «Про іпотеку», що застосовується виключно до договорів і угод, укладених після введення в дію цього Закону.



Верховний  
Суд

Постанова КГС ВС від 16 серпня 2022 року у справі № 910/15803/19.

Якщо співвласник майна не надав нотаріально засвідченої згоди іншому співвласнику на укладання договору іпотеки, то це є підставою для визнання недійсним вказаного договору.

Частина об'єкта нерухомого майна, яке на праві спільної власності належить кільком співвласникам, може бути передана в іпотеку тільки у випадку наявності попередньої нотаріально засвідченої згоди кожного з таких співвласників.

Оспорюваний Договір іпотеки укладений з порушенням положень [статті 578 ЦК України](#) та статті 6 Закону України «Про іпотеку».



Верховний  
Суд

## Постанова КЦС ВС від 12.05.2022 р., справа 756/15123/18

Суд установив презумпцію належності повідомлення іпотекодавця іпотекодержателем, після якої на предмет іпотеки може бути звернено стягнення. Неналежність повідомлення доводиться іпотекодавцем.

Тлумачення частини першої статті 38 Закону України «Про іпотеку» свідчить, що правовим наслідком невиконання або неналежного виконання іпотекодержателем обов'язку 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, - є саме відшкодування збитків таким особам, а не недійсність договору купівлі-продажу укладеного іпотекодержателем про продаж предмета іпотеки.



Верховний  
Суд

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

Належним дотриманням іпотекодаржателем процедури повідомлення іпотекодавця та боржника, якщо він є відмінним від іпотекодаця, слід вважати таке повідомлення, що було надіслане належним чином, проте не отримане внаслідок недбалості або ухилення від отримання. В разі дотримання порядку належного надсилання вимоги про усунення порушення основного зобов'язання діє презумпція належного повідомлення іпотекодавця про необхідність усунення порушень основного зобов'язання, яка має бути спростована іпотекодавцем в загальному порядку.



Верховний  
Суд

Постанова КЦС ВС від 21.07.2022 року, справа 537/4780/18, 61-8721 св 21.

Хоча особа не отримала свідоцтво про право на спадщину саме іпотечного майна, проте вона відповідає за зобов'язаннями спадкодавця в межах вартості майна, одержаного в спадщину, оскільки спадщину прийняла.

- Відповідно до частини першої [статті 1296 ЦК](#) спадкоємець, який прийняв спадщину, може одержати свідоцтво про право на спадщину.
- Згідно з частиною першою [статті 1297 ЦК України](#) у редакції, чинній на час виникнення спірних правовідносин, спадкоємець, який прийняв спадщину, у складі якої є нерухоме майно, зобов'язаний звернутися до нотаріуса за видачею йому свідоцтва про право на спадщину на нерухоме майно.
- У частині третій [статті 1296 ЦК України](#) зазначено, що відсутність свідоцтва про право на спадщину не позбавляє спадкоємця права на спадщину.



Верховний  
Суд

Аналіз зазначених норм права дає підстави для висновку, що спадкові права є майновим об'єктом цивільного права, оскільки вони надають спадкоємцям можливість успадкувати майно (прийняти спадщину). Отримання спадкоємцем, який прийняв спадщину, свідоцтва про право на спадщину відповідно до [статті 1296 ЦК](#) є правом, а не обов'язком спадкоємця, однак відсутність у спадкоємця такого свідоцтва не може бути підставою для відмови у задоволенні вимог кредитора.

Верховний Суд зазначає, що хоча ОСОБА\_1 не отримала свідоцтво про право на спадщину саме іпотечного майна, проте вона відповідає за зобов'язаннями спадкодавця ОСОБА\_2, який помер ІНФОРМАЦІЯ\_1, в межах вартості майна, одержаного в спадщину, оскільки спадщину прийняла.



Верховний  
Суд

# Дякую за увагу!

Петров Є.В., суддя КЦС ВС, д.ю.н., професор

- Верховний Суд, вул. П. Орлика, 8, м. Київ, 01043,
- <http://supreme.court.gov.ua>,
- [petrov.e@supreme.court.gov.ua](mailto:petrov.e@supreme.court.gov.ua)
- [www.facebook.com/petroff\\_xp](http://www.facebook.com/petroff_xp)