



Верховний
Суд

Визначення розміру заборгованості за кредитними договорами та звернення стягнення на предмет іпотеки у практиці Верховного Суду

Ольги Ступак
Судді КЦС ВС

Перелік постанов ВП ВС у справах з кредитних відносин та іпотеки

Постанова ВП ВС від 20 березня 2019 року № 306/2053/16-ц (пр. № 14-22цс19)

(ціна набуття права власності на предмет іпотеки є істотною обставиною і повинна погоджуватися з власником майна)

Постанова ВП ВС від 12 травня 2020 року № 12-6гс20 (№ 921/730/13-г/3)

(рішення суду, яким вирішено спір між кредитором та боржником та/або поручителем щодо стягнення заборгованості, не має преюдиційного характеру для заставодавця іпотекодавця)

Постанова ВП ВС від 19 травня 2020 року № 14-546цс19 (№ 361/7543/17)

(одночасне стягнення боргу за основним зобов'язанням та звернення стягнення на предмет іпотеки)

Постанова ВП ВС від 23 червня 2020 року № 14-706цс19 № 645/1979/15-ц

(обов'язок надіслання іпотекодержателем повідомлень – письмової вимоги про усунення порушень іпотекодавцю та боржнику, якщо він є відмінний від іпотекодавця)

Перелік постанов ВП ВС у справах з кредитних відносин та іпотеки

Постанова ВП ВС від 21 березня 2018 року 14-38цс18 (№ 760/14438/15-ц)
(визнання права власності на предмет іпотеки в судовому порядку)

Постанова ВП ВС від 11 квітня 2018 року № 14-66цс18 (№ 554/14813/15-ц)
(право власності на предмет іпотеки на підставі окремого договору)

Постанова ВП ВС від 24 квітня 2019 року 14-2цс19 (№ 638/20000/16-ц)
(право власності на предмет іпотеки на підставі іпотечного застереження)

Постанова ВП ВС від 20 листопада 2019 року 11-474апп19 (№ 802/1340/18-а)
(мораторій на позасудове звернення стягнення на іпотечне майно за статтею 37 Закону України «Про іпотеку»)

Постанова ВП ВС від 19 червня 2019 року № 14-203цс19 (№ 643/17966/14-ц)
(у разі скасування незаконного судового рішення про визнання іпотеки недійсною, запис про обтяження поновлюється, іпотека є дійсною з моменту внесення первинного запису; квартира в багатоквартирному будинку) **висновок конкретизовано №12-44 гс20**

Перелік постанов ВП ВС у справах з кредитних відносин та іпотеки

- Постанова ВП ВС від 23 червня 2020 року у справі № 645/1979/15
(обов'язок надіслання іпотекодержателем повідомлень – письмової вимоги про усунення порушень іпотекодавцю та боржнику, якщо він є відмінний від іпотекодавця)
- Постанова ВП ВС від 08 червня 2021 року №14-181 цс 20 (№ 346/1305/19)
(пріоритет іпотекодержателя)
- Постанова ВП ВС від 17 квітня 2018 року №14-53цс 18 (№522/407/15)
(смерті іпотекодавця не припиняє іпотеку; строки, статтею 1281 ЦК)
- Постанова ВП ВС від 01 квітня 2020 року №14-397цс19 (№520/13067/17)
(реєстратор не є належним відповідачем)
- Постанова ВП ВС від 13 липня 2022 року (№ 363/1834/17)
(оспорюваність умов кредитного договору, укладеного до 13 січня 2006 року, про плату за обслуговування кредиту)

Перелік постанов ВП ВС у справах з кредитних відносин та іпотеки

Постанова ВП ВС від 13 липня 2022 року у справі № 496/3134/19

(нікчемність умов кредитного договору щодо оплатності послуги з надання інформації, укладеного після набуття чинності Законом України «Про споживче кредитування» (10 червня 2017 року))

Постанова ВП ВС від 15 червня 2021 року № 12-44гс20 (№922/2416/17)

конкретизація висновку №14-203цс19 про наслідки набуття майна в період відсутності відомостей про обтяження (добросовісність набувача)

Постанова ВП ВС від 18 січня 2022 року № 12-85гс20 (№ 910/17048/17)

(наслідки завершення позасудового звернення стягнення на предмет іпотеки при існуванні декількох забезпечень)

Постанова ВП ВС від 22 лютого 2022 року №14-121цс21 (№761/36873/18)

(наслідки звершення позасудового звернення стягнення на предмет іпотеки при існуванні одного забезпечувального зобов'язання)

Перелік постанов об'єднаної палати КЦС ВС у іпотечних спорах

Постанова ОП КЦС від 11 листопада 2019 року у справі № 756/15538/15-ц (№ 61-18736сво18)
(витребування майна від добросовісного набувача або відсутність згоди власника не є самостійною підставою для припинення іпотеки).

Постанова ОП КЦС від 04 липня 2020 року у справі № 520/10060/16-ц (пр. № 61-5085сво18)
(майнові права як предмет договору іпотеки)

Постанова ОП КЦС від 01 березня 2021 року у справі № 201/16014/13 (пр. № 61-9098сво20)
(перехід права власності на іпотечне майно в порядку спадкування як підстава для заміни сторони виконавчого провадження при виконанні рішення про звернення стягнення на предмет іпотеки)

Постанова ОП КЦС від 23 травня 2022 року у справі № 393/126/20
(паспорт споживчого кредитування)

Постанова ВП ВС від 21 березня 2018 року
у справа № 760/14438/15-ц
(способи звернення стягнення на предмет іпотеки)

Звернення стягнення на предмет іпотеки здійснюється на підставі рішення суду, виконавчого напису нотаріуса або згідно з договором про задоволення вимог іпотекодержателя.

Тобто, законом чітко визначені способи звернення стягнення на предмет іпотеки в разі невиконання чи неналежного виконання забезпеченого іпотекою зобов'язання.

Постанова ВП ВС від 21 березня 2018 року
у справа № 760/14438/15-ц
(способи звернення стягнення на предмет іпотеки)

Згідно зі статтею 36 Закону України «Про іпотеку» сторони іпотечного договору можуть вирішити питання про звернення стягнення на предмет іпотеки шляхом позасудового врегулювання на підставі договору. Позасудове врегулювання здійснюється згідно із застереженням про задоволення вимог іпотекодержателя, що міститься в іпотечному договорі, або згідно з окремим договором між іпотекодавцем та іпотекодержателем про задоволення вимог іпотекодержателя, що підлягає нотаріальному посвідченню, який може бути укладений одночасно з іпотечним договором або в будь-який час до набрання законної сили рішенням суду про звернення стягнення на предмет іпотеки.

Договір про задоволення вимог іпотекодержателя, яким також вважається відповідне застереження в іпотечному договорі, визначає можливий спосіб звернення стягнення на предмет іпотеки відповідно до цього Закону. Визначений договором спосіб задоволення вимог іпотекодержателя не перешкоджає іпотекодержателю застосувати інші встановлені цим Законом способи звернення стягнення на предмет іпотеки.

Постанова ВП ВС від 21 березня 2018 року
у справа № 760/14438/15-ц
(способи звернення стягнення на предмет іпотеки)

Договір про задоволення вимог іпотекодержателя або відповідне застереження в іпотечному договорі, яке прирівнюється до такого договору за своїми правовими наслідками, може передбачати:

передачу іпотекодержателю права власності на предмет іпотеки в рахунок виконання основного зобов'язання в порядку, встановленому статтею 37 Закону України «Про іпотеку»;

право іпотекодержателя від свого імені продати предмет іпотеки будь-якій особі на підставі договору купівлі-продажу в порядку, встановленому статтею 38 цього Закону.

Постанова ВП ВС від 21 березня 2018 року
у справа № 760/14438/15-ц
(способи звернення стягнення на предмет іпотеки)

Стаття 37 Закону України «Про іпотеку» не містить можливості визнання права власності на предмет іпотеки за іпотекодержателем за рішенням суду.

Разом з тим у частині першій статті 38 згаданого Закону право іпотекодержателя на продаж предмета іпотеки будь-якій особі-покупцеві може бути передбачено в рішенні суду або договорі про задоволення вимог іпотекодержателя (відповідному застереженні в іпотечному договорі).

Постанова ВП ВС від 11 квітня 2018 року
у справі № 554/14813/15-ц (14-66цс18)
(право власності на предмет іпотеки на підставі окремого договору)

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». 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.

Постанова ВП ВС від 23 червня 2020 року у справі № 645/1979/15-ц

(обов'язок надіслання іпотекодержателем повідомлень – письмової вимоги про усунення порушень іпотекодавцю та боржнику, якщо він є відмінний від іпотекодавця)

Частинами першою, другою статті 35 цього Закону визначено, що 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 розпочати звернення стягнення на предмет іпотеки відповідно до цього Закону.

Відповідно до підпункту 2.3 пункту 2 Глави 16 розділу II Порядку вчинення нотаріальних дій вчинення виконавчого напису в разі порушення основного зобов'язання та (або) умов іпотечного договору здійснюється нотаріусом після спливу тридцяти днів з моменту надісланих іпотекодержателем повідомлень - письмової вимоги про усунення порушень іпотекодавцю та боржник, якщо він є відмінний від іпотекодавця.

Як порушення нотаріусом порядку вчинення виконавчого напису, так і порушень порядку повідомлення іпотекодавця про вимогу про усунення порушення є самостійними і достатніми підставами для визнання виконавчого напису таким, що не підлягає виконанню.

Постанова ВП ВС від 23 червня 2020 року у справі № 645/1979/15-ц

(обов'язок надіслання іпотекодержателем повідомлень – письмової вимоги про усунення порушень іпотекодавцю та боржнику, якщо він є відмінний від іпотекодавця)

Наведена норма спрямована на фактичне повідомлення іпотекодавця, аби надати йому можливість усунути порушення, і цим запобігти зверненню стягнення на його майно. Тому повідомлення іпотекодавця слід вважати здійсненим належним чином за умови, що він одержав або мав одержати повідомлення, але не одержав його з власної вини. Доказом належного здійснення повідомлення може бути, зокрема, повідомлення про вручення поштового відправлення з описом вкладення.

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 ВП ВС від 20 листопада 2019 року
у справі № 802/1340/18-а
(мораторій на позасудове звернення стягнення на іпотечне майно)

ЗУ «Про іпотеку» прямо вказує, що договір про задоволення вимог іпотекодержателя, яким також вважається відповідне застереження в іпотечному договорі, є одним із шляхів звернення стягнення на предмет іпотеки.

ЗУ «Про мораторій на стягнення майна громадян України, наданого як забезпечення кредитів в іноземній валюті» ввів тимчасовий мораторій на право іпотекодержателя відчужувати майно іпотекодателя без згоди останнього на таке відчуження.

У цій справі суд касаційної інстанції погодився із висновками судів попередніх інстанцій про те, що спірна квартира, яка використовується позивачем як місце постійного проживання, не може бути примусово стягнута (шляхом перереєстрації права власності на нерухоме майно) на підставі дії ЗУ «Про мораторій на стягнення майна громадян України, наданого як забезпечення кредитів в іноземній валюті», у тому числі шляхом реєстрації права власності за відповідачем як забезпечення виконання позивачем умов кредитного договору, укладеного в іноземній валюті.

Постанова ВП ВС від 20 березня 2019 року
у справі № 306/2053/16

(ціна набуття права власності на предмет іпотеки є істотною обставиною)

Частиною третьою статті 37 Закону № 898-IV визначено, що іпотекодержатель набуває предмет іпотеки у власність за вартістю, визначеною на момент такого набуття на підставі оцінки предмета іпотеки суб'єктом оціночної діяльності. У разі набуття права власності на предмет іпотеки іпотекодержатель зобов'язаний відшкодувати іпотекодавцю перевищення 90 відсотків вартості предмета іпотеки над розміром забезпечених іпотекою вимог іпотекодержателя.

Приклад застосування: постанова КЦС ВС від 11 серпня 2021 року № 520/8982/18

Постанова ВП ВС від 19 травня 2020 року
у справі № 361/7543/17

(одночасне стягнення боргу за основним зобов'язанням та звернення стягнення на предмет іпотеки)

Наявність самого судового рішення про стягнення з боржника на користь кредитора заборгованості за кредитним договором не є підставою для припинення грошового зобов'язання боржника і припинення іпотеки та не позбавляє кредитора права задовольнити свої вимоги за основним зобов'язанням шляхом звернення стягнення на предмет іпотеки у спосіб, передбачений законодавством.

Схожі правові висновки виклав Верховний Суд України у постановках від 03 лютого 2016 року у справі № 22-ц/796/716/2014 (провадження № 6-1080цс15) та від 09 вересня 2014 року у справі № 922/3658/13 (провадження № 3-71гс14).

Постанова ВП ВС від 12 травня 2020 року
у справі № 921/730/13-г/З

(право іпотекодавця на оспорення розміру заборгованості за основним зобов'язанням,
який встановлений судовим рішенням)

При розгляді справи про звернення кредитором стягнення на майно заставодавця (іпотекодавця, майнового поручителя) останній може заперечувати проти суми заборгованості за основним зобов'язанням, навіть якщо вона встановлена судовим рішенням у справі за позовом кредитора до боржника та/або поручителя, зокрема доводити, що сума боргу є меншою або відсутня взагалі. Рішення суду, яким вирішено спір між кредитором та боржником та/або поручителем щодо стягнення заборгованості, яким визначено розмір такої заборгованості, не має преюдиційного характеру для заставодавця (іпотекодавця, майнового поручителя) за основним кредитним зобов'язанням і за загальним правилом не може бути оскаржено в апеляційному порядку такою особою у разі її не залучення до участі у справі.

Постанова ВП ВС від 08 червня 2021 року
у справі № 346/1305/19 (провадження 14-181 цс 20)
(пріоритет іпотекодержателя)

Іпотекодержатель, зокрема і новий кредитор, який набув прав іпотекодержателя від банку чи іншої фінансової установи, може безперешкодно реалізувати право на задоволення своїх вимог до боржника переважно перед іншими його кредиторами, зокрема, шляхом реєстрації права власності за ним на предмет іпотеки в рахунок виконання основного зобов'язання у порядку, встановленому статтею 37 Закону України «Про іпотеку».

Накладення арешту на заставлене майно не позбавляє кредитора права задовольнити його вимоги в майбутньому і не скасовує для нього правил пріоритетності, передбачених Законом України «Про іпотеку» (п. 50 постанови).

Іпотекодержателю не може бути відмовлено у державній реєстрації права власності на іпотечне майно, у зв'язку із наявністю інших зареєстрованих обтяжень.

Постанова ВП ВС від 15 червня 2021 року

Справа № 922/2416/17 (№ 12-44гс20) конкретизація висновку №14-203цс19 (наслідки набуття майна в період відсутності відомостей про обтяження)

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;

– 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 могла 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.

Постанова ВП ВС від 18 січня 2022 року
Справа № 910/17048/17 (№ 12-85гс20)

(наслідки завершення позасудового звернення стягнення на предмет іпотеки)

У разі якщо належне виконання основного договору забезпечувалося різними способами чи їх сукупністю, застосування вимог частини четвертої статті 36 Закону України «Про іпотеку» щодо недійсності наступних вимог кредитора можливе лише у разі реалізації кредитором своїх прав за усіма такими договорами забезпечення, якщо можливість їх реалізації не втрачена, оскільки у протилежному випадку звернення стягнення на один із предметів іпотеки унеможлиблює забезпечення виконання зобов'язання за допомогою інших способів забезпечення та протирічить принципу свободи договору та рівності сторін (п. 99 постанови).

Отже у випадку забезпечення виконання основного зобов'язання декількома способами, основне зобов'язання не припиняється у разі, якщо реалізація іпотекодержателем своїх прав на звернення стягнення на предмет іпотеки не потягла повного задоволення його вимог (п. 100 постанови).

Постанова КЦС ВС від 02 лютого 2022 року у справі №756/15524/18
(належний склад відповідачів у справі з вимогами про визнання договору іпотеки
недійсним, скасування державної реєстрації обтяжень)

Постанова КЦС ВС від 27 липня 2022 року у справі №205/3695/18
(неможливість звернення стягнення на предмет іпотеки,
який перебуває у власності третьої особи)

Постанова КЦС ВС від 24 серпня 2022 року у справі №274/5622/16
(стягнення підвищених відсотків)

Постанова КЦС ВС від 18 липня 2022 року у справі №223/499/20
(неможливість стягнення інфляції, якщо борг визначено у еквіваленті;
штрафні санкції не нараховуються, бо відповідач зареєстрований у зоні АТО;
позовна давні – з дня порушення права кредитора, а не з дня реєстрації відомостей
про звернення стягнення)

Постанова КЦС ВС від 19 жовтня 2022 року у справі №501/19/17

(не є подвійним стягнення звернення стягнення на предмет іпотеки при існуванні рішення про стягнення заборгованості)

Постанова КЦС ВС від 19 жовтня 2022 року у справі № 199/7986/19

(умови іпотечного договору не передбачали укладення окремого договору про задоволення вимог іпотекодержателя, належне повідомлення іпотекодержателя)

Постанова КЦС ВС від 22 червня 2022 року у справі № 296/7213/15

(розмір заборгованості та валюта боргу, застосування п. 5-2 Прикінцевих та перехідних положень Закону «Про іпотеку»)

Постанова КЦС ВС від 12 жовтня 2022 року у справі №214/1894/16

(валютне застереження)



Верховний
Суд

Дякую за увагу!