



Верховний  
Суд

# «Захист права власності у спорах, що впливають з кредитних правовідносин. Іпотека»



Євгеній Краснощоків,  
суддя Верховного Суду

26 жовтня 2023 року

Правом власності є **право особи на річ (майно)**, яке вона здійснює відповідно до закону за своєю волею, незалежно від волі інших осіб (**стаття 316 ЦК України**).

Іпотека - це вид забезпечення виконання зобов'язання нерухомим майном, що залишається у володінні та користуванні іпотекодавця, згідно з яким іпотекодержатель має **право у разі невиконання боржником забезпеченого іпотекою зобов'язання одержати задоволення своїх вимог за рахунок предмета іпотеки** переважно перед іншими кредиторами цього боржника у порядку, встановленому Законом України «Про іпотеку» (абзац третій статті 1 цього Закону).

Іпотека є **правом на чужу річ** (див. постанову Верховного Суду у складі Об'єднаної палати Касаційного цивільного суду від 18 квітня 2022 року в справі № 520/1185/16-ц (провадження № 61-28728 сво 18)).

# 1. Актуальна практика Великої Палати Верховного Суду та Об'єднаної палати Касаційного цивільного суду у справах з кредитних відносин та іпотеки

9 жовтня 2023 року проведено засідання робочої групи НКР з метою обговорення проблемних питань судового розгляду справ, пов'язаних з іпотекою, зокрема:

Як розуміти припис другого речення частини першої статті 24 Закону України «Про іпотеку» про те, що «якщо не буде доведено інше, відступлення прав за іпотечним договором свідчить про відступлення права вимоги за основним зобов'язанням»?

Які юридичні наслідки для прав за іпотечним договором (для права іпотеки) має відчуження забезпечених іпотекою прав вимоги за основним зобов'язанням без одночасного відчуження прав за іпотечним договором?

Чи є позов власника предмета іпотеки, що переданий банку іншою особою, законність прав якої на предмет іпотеки спростовано судовим рішенням після укладення оспореного правочину, про визнання недійсним договору іпотеки негаторним позовом?

[https://supreme.court.gov.ua/supreme/pro\\_sud/dijaln\\_nkr/2023\\_10\\_13\\_](https://supreme.court.gov.ua/supreme/pro_sud/dijaln_nkr/2023_10_13_)

## Ухвала Великої Палати Верховного Суду від 02 лютого 2022 року у справа № 754/8750/19 (провадження № 14-202цс21)

Верховний Суд у складі колегії суддів Третьої судової палати Касаційного цивільного суду вважає за необхідне відступити від висновків щодо застосування абзацу 9 статті 1, статті 24 Закону № 898-IV в подібних правовідносинах, викладених в раніше ухвалених постановах Верховного Суду у складі колегії судів Другої судової палати Касаційного цивільного суду від 12 грудня 2018 року у справі № 758/3453/16-ц (провадження № 61-18037св18) та Верховного Суду у складі колегії судів Касаційного господарського суду від 01 жовтня 2019 року у справі № 5016/1284/2012, від 06 жовтня 2021 року у справі № 922/3371/19.

У наведених постановах зроблено висновок, що тлумачення абзацу 9 статті 1, статті 24 Закону №898-IV дозволяє зробити висновок, що іпотекодержателем може бути тільки особа, яка є кредитором за основним зобов'язанням. Законом України «Про іпотеку» не передбачено існування конструкції «абстрактної» іпотеки, при якій іпотека існує поза зв'язком із забезпеченням основного зобов'язання. Для відступлення прав за іпотечним договором необхідним є вчинення правочину в письмовій формі з нотаріальним посвідченням. Тобто, законодавством не передбачено випадків коли суб'єктом права вимоги за основним договором буде одна особа, у тому числі яка набула право вимоги внаслідок відступлення, а іпотекодержателем - інша особа, адже призначенням іпотеки є забезпечення основного зобов'язання. Тому відступлення права вимоги за кредитним договором припиняє права первинного кредитора й як іпотекодержателя, у зв'язку з чим у свою чергу договір іпотеки припиняється.

## Ухвала Великої Палати Верховного Суду від 30 грудня 2021 року у справі № 496/1059/18 (провадження № 14-209 цс 21)

У цій справі спірні правовідносини 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.

Ухвалою Верховного Суду у складі колегії суддів Першої судової палати Касаційного цивільного суду від 17 листопада 2021 року справа передана на розгляд Великої Палати Верховного Суду, яка не погоджується з висновком, викладеним у постанові Верховного Суду у складі об'єднаної палати Касаційного господарського суду від 06 серпня 2021 року у справі № 910/20607/17 про те, що оскільки наявність обтяження нерухомого майна іпотекою передбачає заборону або обмеження розпорядження та/або користування нерухомим майном, **позов про визнання недійсним договору іпотеки та зняття заборони відчуження з виключенням відповідних записів з Державного реєстру іпотек є негаторним**, оскільки спрямований на усунення перешкод власнику в реалізації ним повноважень розпорядження або (та) користування належним йому майном, і **позовна давність до таких позовних вимог не застосовується**.

У справі актуальним також є питання чи необхідно встановлення обставин добросовісності (недобросовісності) іпотекодержателя на час укладення договору іпотеки.

Ухвала Верховного Суду у складі Об'єднаної палати Касаційного цивільного суду від 07 червня 2023 року у справі № 466/3398/21 (провадження № 61-2058сво23)

Ухвалою Верховного Суду у складі Третьої судової палати Касаційного цивільного суду від 24 травня 2023 року справу передано на розгляд Об'єднаної палати Касаційного цивільного суду, яка не погоджується з висновками колегій суддів Другої судової палати Касаційного цивільного суду у складі Верховного Суду, викладеними в раніше ухвалених постановках від 11 серпня 2021 року у справі № 523/7609/17 (провадження № 61-15309св19) та від 17 листопада 2021 року у справі № 200/4037/19 (провадження № 61-18471св20), про те, що у випадку невстановлення недобросовісності іпотекодержателя відсутні підстави для визнання недійсним договору іпотеки.

Колегія суддів вважає, що за наявності рішення суду про витребування позивачем свого майна (предмета іпотеки) з чужого володіння іпотекодавця добросовісність іпотекодержателя не має значення, оскільки за цих умов право іпотеки припиняється і особа (позивач), яка повернула своє майно (предмет іпотеки), не набуває статусу іпотекодавця, так як таке повернення (на підставі рішення суду) власником (позивачем) свого майна унеможлиблює застосування.

(зупинено касаційне провадження до закінчення перегляду в касаційному порядку Великою Палатою Верховного Суду справи № 496/1059/18 (провадження № 14-209цс21))

## Ухвала Великої Палати Верховного Суду від 15 вересня 2022 року у справі № 206/4841/20 (провадження № 14-55цс22)

Ухвалою Верховного Суду у складі колегії суддів Другої судової палати Касаційного цивільного суду від 06 липня 2022 року справу передано на розгляд Великої Палати Верховного Суду для відступу (шляхом конкретизації) від висновку, викладеного у постановах Великої Палати Верховного Суду від 31 жовтня 2018 року у справі № 465/646/11 (провадження № 14-222цс18) та від 16 березня 2021 року у справі № 906/1174/18 (провадження № 12-1гс21) про те, що «відступлення права вимоги за кредитним договором на користь фізичної особи суперечить положенням частини 3 статті 512 та статті 1054 ЦК України, оскільки для зобов'язань, які виникли на підставі кредитного договору, характерним є спеціальний суб'єкт, а саме, кредитор-банк або інша фінансова установа» та що **«відступлення права вимоги за кредитними і забезпечувальними договорами є можливим не тільки на користь фінансових установ за обставин, коли попередній кредитор (банк) був позбавлений банківської ліцензії та перебував у процедурі ліквідації».**



## Ухвала Великої Палати Верховного Суду від 15 вересня 2022 року у справі № 206/4841/20 (провадження № 14-55цс22)

Колегія суддів вважає, що: в імперативній нормі приватного права відсутня заборона на відступлення (купівлю-продаж, міну, дарування майнових прав) права вимоги, яке виникло на підставі кредитного договору, будь-якій особі; внаслідок відступлення права вимоги, яке виникло на підставі кредитного договору, не відбувається будь-якого порушення суб'єктивного цивільного права або інтересу боржника, що є необхідним для застосування конструкції оспорювання правочину.

Велика Палата Верховного Суду вважає мотиви, викладені в ухвалі колегії суддів Другої судової палати Касаційного цивільного суду у складі Верховного Суду такими, що містять обґрунтування необхідності детального розмежування правочинів факторингу, цесії та купівлі-продажу прав у кредитних правовідносинах і тлумачення зазначених норм матеріального права, а саме положень частини третьої статті 512 та статті 1054 ЦК України, а тому вважає за необхідне прийняти справу до розгляду.

Велика Палата Верховного Суду у постанові від 29 червня 2021 року у справі № 916/2813/18 (провадження № 12-71гс20)

Укладення одним з подружжя договору щодо розпорядження спільним майном без згоди другого з подружжя може бути підставою для визнання такого договору недійсним **лише в тому разі, якщо суд встановить, що третя особа (контрагент за таким договором) діяла недобросовісно**, зокрема знала чи за обставинами справи не могла не знати про те, що майно належить подружжю на праві спільної сумісної власності і що той з подружжя, хто укладає договір, не отримав згоди на це другого з подружжя.

Велика Палата Верховного Суду вважає, що положення частини другої статті 369 ЦК України та частини другої статті 65 СК України з урахуванням пункту б статті 3 ЦК України спрямовані на захист прав саме добросовісного набувача, а тому саме в разі його недобросовісності договір може бути визнаний недійсним.

Постанова Великої Палати Верховного Суду від 04 жовтня 2023 року у справі № 906/1026/22 (провадження № 12-33гс23)

Позов про визнання права іпотекодержателя необхідно розглядати саме як вимогу майнового характеру, оскільки, визнавши за собою таке право, іпотекодержатель набуває легітимного очікування успішної реалізації своєї можливості отримати у власність майно (нерухоме майно або грошові кошти) для задоволення своїх майнових вимог до боржника за основним зобов'язанням, забезпеченим іпотекою.

## Постанова Верховного Суду у складі Об'єднаної палати Касаційного цивільного суду від 03 липня 2023 року у справі №523/8641/15 (провадження № 61-9085сво21)

У справі за позовом одного з подружжя до іншого з подружжя про визнання права на частку в праві спільної власності на майно, яке перебуває в іпотеці, матеріально-правову і процесуальну заінтересованість у результаті справи мають лише сторони цієї справи. Іпотекодержатель залежно від конкретних обставин справи може мати процесуальний інтерес до участі у справі про поділ майна подружжя, який може бути реалізований через його залучення до участі у справі як третьої особи, яка не заявляє самостійних вимог щодо предмета спору (статті 52, 53 ЦПК України).

У разі задоволення позову одного з подружжя про визнання права на частку в праві спільної власності на майно, яке перебуває в іпотеці, інший з подружжя, який не був стороною договору іпотеки, а надав лише згоду на вчинення договору іпотеки іншим з подружжя, стає співіпотекодавцем. **Рішення суду про визнання права на частку в праві спільної власності на майно, яке перебуває в іпотеці, є підставою для внесення до державного реєстру запису про те, що така особа є співіпотекодавцем.**

## 2. Способи звернення стягнення на предмет іпотеки та захисту прав власника

## Постанова Великої Палати Верховного Суду від 29 травня 2019 року у справі № 310/11024/15-ц (провадження № 14-112цс19)

Закон визначає такі *способи звернення стягнення на предмет іпотеки* (частина третя статті 33 Закону): судовий (звернення стягнення на предмет іпотеки на підставі рішення суду); позасудовий: захист прав нотаріусом (звернення стягнення на предмет іпотеки на підставі виконавчого напису нотаріуса) або самозахист (згідно з договором про задоволення вимог іпотекодержателя).

Способами задоволення вимог іпотекодержателя під час звернення стягнення на предмет іпотеки шляхом позасудового врегулювання *на підставі договору про задоволення вимог іпотекодержателя або відповідного застереження в іпотечному договорі*, яке прирівнюється до такого договору за своїми правовими наслідками, є (частина третя статті 36 Закону):

- 1) передача іпотекодержателю права власності на предмет іпотеки в рахунок виконання основного зобов'язання у порядку, встановленому статтею 37 Закону;
- 2) право іпотекодержателя від свого імені продати предмет іпотеки будь-якій особі на підставі договору купівлі-продажу у порядку, встановленому статтею 38 Закону.

# Постанова Великої Палати Верховного Суду від 29 травня 2019 року у справі № 310/11024/15-ц (провадження № 14-112цс19)

Способами задоволення вимог іпотекодержателя *під час звернення стягнення на предмет іпотеки на підставі рішення суду* є:

- 1) реалізація предмета іпотеки шляхом проведення прилюдних торгів (стаття 39 Закону);
- 2) продаж предмета іпотеки іпотекодержателем будь-якій особі-покупцеві (стаття 38 Закону).

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. 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 Великої Палати Верховного Суду від 15 червня 2021 року у справі № 922/2416/17 (провадження № 12-44гс20)

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.

У випадку якщо позивач вважає, що іпотека є та залишалася чинною, належним способом захисту було б **звернення позивача з вимогою про визнання права іпотекодержателя стосовно іпотечного майна.** Після набрання чинності рішенням суду у разі задоволення такого позову до відповідного державного реєстру має бути внесений запис про іпотекодержателя.



Ухвала Верховного Суду у складі колегії суддів Другої судової палати Касаційного цивільного суду від 17 серпня 2022 року у справа № 759/5454/19 (провадження № 61-15212св20)

## Проблема статті 37 Закону “Про іпотеку”

У постанові Великої Палати Верховного Суду від 13 липня 2022 року у справі № 199/8324/19 (провадження № 14-212цс21), предметом спору у якій були вимоги про скасування записів про державну реєстрацію права власності, у зв'язку зі зверненням стягнення на предмет іпотеки, зроблено висновок, що «задоволення позову про витребування майна є підставою для внесення відповідного запису до Державного реєстру прав. Такий позов ОСОБА\_3 не був заявлений, а одним з основних принципів цивільного судочинства є принцип диспозитивності, що передбачено у пункті 5 частини третьої статті 2 та статті 13 ЦПК України.

Задоволення позовної вимоги про скасування державної реєстрації права власності суперечить зазначеній імперативній вимозі закону, оскільки виконання судового рішення призведе до прогалини в Державному реєстрі прав у частині належності права власності на спірне майно. Отже, замість скасування неналежного запису про державну реєстрацію до Державного реєстру прав має бути внесений належний запис про державну реєстрацію права власності позивача. Такий запис вноситься на підставі судового рішення про задоволення віндикаційного позову.

Ухвала Верховного Суду у складі колегії суддів Другої судової палати Касаційного цивільного суду від 17 серпня 2022 року у справа № 759/5454/19 (провадження № 61-15212св20)

## Проблема статті 37 Закону “Про іпотеку”

Колегія суддів вважає за необхідне відступити від висновків, викладених у постанові Великої Палати Верховного Суду від 13 липня 2022 року у справі № 199/8324/19 (провадження № 14-212цс21), та вказати, що 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.**

Віндикація як спосіб захист застосовується до відносин речово-правового характеру, зокрема якщо між власником і володільцем майна немає договірних відносин і майно перебуває у володільця не на підставі укладеного з власником договору. Тому при конкуренції позовів (віндикаційного та договірного) перевагу має якраз договірний спосіб захисту.

## Постанова Великої Палати Верховного Суду від 26 липня 2023 року у справі № 759/5454/19 (провадження № 14-81цс22)

### Проблема статті 37 Закону “Про іпотеку”

Верховний Суд у складі колегії суддів Другої судової палати Касаційного цивільного суду вказав на необхідність відступити від висновків, викладених у постанові Великої Палати Верховного Суду від 13 липня 2022 року у справі № 199/8324/19 (провадження № 14-212цс21).

Однак у справі № 199/8324/19 (провадження № 14-212цс21), відмовляючи в задоволенні позову, Велика Палата Верховного Суду, з урахуванням установлених судами попередніх інстанцій обставин справи, а саме наявності невиконаного основного зобов'язання, існування чинного договору іпотеки, умови якого позивачем не оспорується, виходила з того, 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 щодо права на предмет іпотеки. **Тобто обставини цієї справи не є подібними до обставин справи, що перебуває на розгляді у Великій Палаті Верховного Суду.** А тому підстав для відступу від цих висновків не встановлено.

## Постанова Великої Палати Верховного Суду від 21 грудня 2022 року у справі № 914/2350/18 (914/608/20) (провадження № 12-83гс21)

Відповідно до частини четвертої статті 37 Закону України «Про іпотеку» (у редакції, чинній на момент звернення з позовом) рішення про реєстрацію права власності іпотекодержателя на нерухоме майно, що є предметом іпотеки, може бути оскаржено іпотекодавцем у суді.

За умови, якщо правовідносини між сторонами щодо спірного нерухомого майна мають договірний характер та таке майно не було відчужено до третіх осіб, вимога про скасування рішення державного реєстратора про державну реєстрацію прав на нерухоме майно не може бути розцінена судами як неналежний спосіб захисту. Задоволення такого позову призводить до внесення державним реєстратором до Державного реєстру речових прав на нерухоме майно відомостей про речове право позивача на спірне нерухоме майно. Це відновлює становище, яке існувало до прийняття державним реєстратором оспорюваного рішення. Зазначене відповідає способу захисту, передбаченому пунктом 4 частини другої статті 16 ЦК України.

Положення абзацу третьої частини третьої статті 26 Закону № 1952-IV (у редакції, чинній на момент звернення з позовом) адресовані насамперед суду, який, задовольняючи позов, зокрема, про скасування рішення державного реєстратора, має чітко визначитися з тим, кому саме і яке речове право внаслідок задоволення такого позову належить.

Постанова Верховного Суду у складі колегії суддів Другої судової палати Касаційного цивільного суду від 05 квітня 2023 року у справі № 523/17429/20 (провадження № 61-2612св23)

Стаття 26 Закону України «Про державну реєстрацію речових прав на нерухоме майно та їх обтяжень» є публічною, процедурною нормою і не містить та й не може містити приватноправових способів захисту і одночасно та всупереч принципу диспозитивності зобов'язувати суб'єкта поєднувати позовні вимоги, яких приватно-правова норма не передбачає (див. постанову Верховного Суду у складі колегії суддів Другої судової палати Касаційного цивільного суду від 01 лютого 2023 року в справі № 316/2082/19 (провадження № 61-17264св21)).

Функціональним призначенням процедурних норм є «обслуговування» приватно-правових норм. З урахуванням того, що процедурні норми виконують тільки функцію «обслуговування» приватно-правових норм, то у разі якщо існує суперечність, то вона має вирішуватися на користь приватно-правової норми.

Постанова Верховного Суду у складі колегії суддів Другої судової палати Касаційного цивільного суду від 27 жовтня 2021 року в справі № 545/1883/20 (провадження № 61-5728св21)

Підлягають скасуванню оскаржувані судові рішення і в частині вирішення позовних вимог про скасування запису про реєстрацію права власності на нерухоме майно та поновлення становища, що існувало до порушення, з ухваленням нового рішення про відмову у задоволенні цих вимог, оскільки задоволення вимоги про скасування рішення державного реєстратора про державну реєстрацію права власності за АТ «Альфа-Банк» призведе до відновлення порушених прав позивача, і не потребує для застосування додаткових способів захисту, таких як поновлення права власності та скасування запису про реєстрацію права власності, який є неналежним способом захисту порушеного права.

## Постанова Великої Палати Верховного Суду від 21 грудня 2022 року у справі № 914/2350/18 (914/608/20) (провадження № 12-83гс21)

З урахуванням конкретних обставин справи та положень абзаців другого та третього частини третьої статті 26 Закону № 1952-IV задоволення вимоги про скасування рішення державного реєстратора про державну реєстрацію права власності може призвести до відновлення порушених прав особи без застосування додаткових способів захисту, таких як поновлення права власності (за умови, якщо суд, задовольнивши таку позовну вимогу, вирішить тим самим спір про право, наявний між сторонами).

На підставі викладеного Велика Палата Верховного Суду дійшла висновку про відсутність підстав для відступу від висновку, викладеного у постанові Верховного Суду у складі колегії суддів Другої судової палати Касаційного цивільного суду від 27.10.2021 у справі № 545/1883/20, про те, що **задоволення вимоги про скасування рішення державного реєстратора про державну реєстрацію права власності призведе до відновлення порушених прав позивача і не потребує для застосування додаткових способів захисту, таких як поновлення права власності.**

Постанова Верховного Суду у складі колегії суддів Другої судової палати Касаційного цивільного суду від 13 вересня 2023 року у справі № 295/7291/20 (провадження № 61-11106св21)

В ЦК України є прогалина та відсутній регулятор, який визначав би правило поведінки учасників приватних відносин для випадку, коли «відсутня» особа, яка має відповідати за позовом, тобто, бути відповідачем (наприклад, припинення юридичної особи внаслідок ліквідації). Подібною нормою є абзац третій частини четвертої статті 277 ЦК України, відповідно до якої, якщо особа, яка поширила недостовірну інформацію, невідома, то фізична особа, право якої порушено, може звернутися до суду із заявою про встановлення факту недостовірності цієї інформації та її спростування (абзац третій частини четвертої статті 277 ЦК України).

Коли «відсутня» особа, яка має відповідати за позовом, тобто бути відповідачем (наприклад, припинення юридичної особи внаслідок ліквідації), то особа (іпотекодавець) може звернутися із заявою про встановлення факту припинення іпотеки, скасування запису про заборону відчуження нерухомого майна та запису про іпотеку згідно з абзацом третім частини четвертої статті 277 ЦК України, яка підлягає застосуванню на підставі аналогії закону.

Ця постанова Верховного Суду є підставою для внесення до Державного реєстру речових прав на нерухоме майно запису про скасування заборони відчуження нерухомого майна та запису про іпотеку.



### 3. Право власності на предмет іпотеки на підставі окремого договору (іпотечного застереження)

## Постанова Великої Палати Верховного Суду від 11 квітня 2018 року у справі №554/14813/15-ц (провадження №14-66цс18)

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.

Постанова Верховного Суду у складі Об'єднаної палати Касаційного цивільного суду від 18 вересня 2023 року у справі № 363/2337/19 (провадження № 61-6787 сво 21)

У пункті 5.3 договору іпотеки від 22 серпня 2006 року № 10203 сторонами було встановлено, що звернення стягнення на предмет іпотеки відбувається на підставі: рішення суду; виконавчого напису нотаріуса; домовленості сторін про передачу іпотекодержателю права власності на предмет іпотеки в рахунок виконання основного зобов'язання у порядку, передбаченому статтею 37 Закону України «Про іпотеку»; права іпотекодержателя від свого імені продати предмет іпотеки будь-якій особі на підставі договору купівлі-продажу у порядку, встановленому статтею 38 Закону України «Про іпотеку».

Аналіз вищевказаного пункту 5.3 договору іпотеки від 22 серпня 2006 року № 10203 свідчить про те, що сторони договору у цьому пункті обумовили, що **звернення стягнення на предмет іпотеки відбувається на підставі домовленості сторін про передачу іпотекодержателю права власності на предмет іпотеки у рахунок виконання основного зобов'язання у порядку, передбаченому статтею 37 Закону України «Про іпотеку»,** тобто закріпили іпотечне застереження про можливість набуття іпотекодержателем права власності на предмет іпотеки.

**Тлумачення вищевказаного пункту договору іпотеки необхідно розуміти як іпотечне застереження, яке не потребує укладення сторонами окремого договору про застосування вказаного позасудового способу звернення стягнення на предмет іпотеки.**

## 4. Мораторій на позасудове звернення стягнення на предмет іпотеки

## Постанова Великої Палати Верховного Суду від 19 травня 2020 року у справі № 644/3116/18 (провадження № 14-45цс20)

Закон № 898-IV прямо вказує, що договір про задоволення вимог іпотекодержателя, яким також вважається відповідне застереження в іпотечному договорі, є одним зі шляхів звернення стягнення на предмет іпотеки. Підписавши іпотечне застереження, сторони визначили лише можливі шляхи звернення стягнення, які має право використати іпотекодержатель. **Стягнення є примусовою дією іпотекодержателя, направленою до іпотекодавця з метою задоволення своїх вимог.** При цьому до прийняття Закону № 1304-VII право іпотекодержателя звернути стягнення на предмет іпотеки (як у судовому, так і в позасудовому порядку) залежало не від наявності згоди іпотекодавця, а від наявності факту невиконання боржником умов кредитного договору. Водночас **Закон № 1304-VII ввів тимчасовий мораторій на право** іпотекодержателя відчужувати майно іпотекодавця без згоди останнього на його відчуження. З огляду на викладене, Велика Палата Верховного Суду погоджується з висновком суду апеляційної інстанції про те, що квартира площею 37,10 кв. м за адресою: АДРЕСА\_1, яка використовується позивачем як місце постійного проживання, не може бути примусово стягнута на підставі дії Закону № 1304-VII, у тому числі і шляхом реєстрації права власності за АТ «КБ «Приватбанк» як забезпечення виконання ОСОБА\_1 умов кредитного договору від 23 квітня 2008 року, укладеного в іноземній валюті. Отже, у нотаріуса були наявні підстави для відмови у проведенні державної реєстрації права власності на вказану квартиру за АТ «КБ «Приватбанк». Аналогічний висновок щодо застосування положень Закону № 1304-VII міститься у постанові Великої Палати Верховного Суду від 20 листопада 2019 року у справі № 802/1340/18-а. Підстави для відступу від цього висновку відсутні.

Постанови Верховного Суду у складі колегії суддів Першої судової палати Касаційного цивільного суду від 08 липня 2020 року у справі №214/5314/17 (провадження № 61-41433св18)

Відчуження об'єктів нерухомого майна, власником яких є іпотекодавець та які не є предметом іпотеки, з метою умисного створення обставин, які б виключили можливість звернення стягнення на предмет іпотеки на підставі дії мораторію, передбаченого Законом України «Про мораторій на стягнення майна громадян України, наданого як забезпечення кредитів в іноземній валюті», є **зловживанням цивільними правами**.

Постанова Верховного Суду у складі Об'єднаної палати Касаційного цивільного суду від 12 червня 2023 року в справі № 718/1816/21  
(провадження № 61-3528сво22)

Системний аналіз положень частини першої статті 58 Конституції України, частин першої та третьої статті 5 ЦК України дає підстави для висновку, що іпотекодержатель, звертаючись до державного реєстратора з метою позасудового врегулювання спору, повинен був керуватися тією правовою нормою, сформульованою в законі, яка була чинною на момент вчинення реєстратором відповідної дії, зокрема й звернення стягнення на предмет іпотеки шляхом реєстрації щодо нього права власності за іпотекодержателем. За умови дотримання вимог позасудового звернення стягнення на предмет іпотеки, чинних на момент вчинення такої дії, рішення державного реєстратора про реєстрацію права власності на предмет іпотеки за іпотекодержателем є правомірним та не підлягає скасуванню судом. **Враховуючи, що протягом 21 та 22 квітня 2021 року Закон України «Про мораторій на стягнення майна громадян України, наданого як забезпечення кредитів в іноземній валюті» не діяв, за обставин прийняття 13 квітня 2021 року Верховною Радою України законів № 1381-ІХ та № 1382-ІХ, які опубліковані 22 квітня 2021 року та набрали чинності 23 квітня 2021 року, іпотекодержатель мав право на звернення стягнення на предмет іпотеки у позасудовому порядку без згоди іпотекодавця, адже Закон № 1381-ІХ не містить застереження про те, що його положення застосовуються до правовідносин не раніше дня його офіційного опублікування, а тому підстав для застосування норм Закону України «Про мораторій на стягнення майна громадян України, наданого як забезпечення кредитів в іноземній валюті» станом на 22 квітня 2021 року не було.**

5. Обов'язок надіслання іпотекодержателем повідомлень – письмової вимоги про усунення порушень іпотекодавцю та боржнику, якщо він є відмінним від іпотекодавця



## Постанова Великої Палати Верховного Суду від 29 вересня 2020 року у справі № 757/13243/17 (провадження № 14-711цс19)

За змістом частини першої статті 33 та частини першої статті 35 Закону України «Про іпотеку» реалізації права іпотекодержателя звернути стягнення на предмет іпотеки передуює реалізація ним права вимагати дострокового виконання основного зобов'язання. І лише якщо останнє не виконане чи неналежно виконане, іпотекодержатель, якщо інше не передбачено законом, може звертати стягнення на предмет іпотеки. Недотримання цих правил є перешкодою для звернення стягнення на предмет іпотеки, але не перешкоджає іпотекодержателю звернутися з позовом до боржника про виконання забезпеченого іпотекою зобов'язання відповідно до частини другої статті 35 Закону України «Про іпотеку».

Умови договору іпотеки та 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.**

Постанова Великої Палати Верховного Суду від 29 вересня 2020 року у справі № 757/13243/17 (провадження № 14-711цс19)

**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.**

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.**

## Постанова Верховного Суду в складі колегії суддів Другої судової палати Касаційного цивільного суду від 12 травня 2022 року у справі №756/15123/18 (провадження № 61-976св22)

Договір як універсальний регулятор приватних відносин, покликаний забезпечити їх регулювання та має бути направлений на встановлення, зміну або припинення цивільних прав та обов'язків. За допомогою такого універсального регулятора приватних відносин як договір його сторони можуть регулювати застосування в своїх відносинах юридично-значимих повідомлень (зокрема, порядок надсилання, визначати, коли повідомлення вважатиметься отриманим).

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

Презумпція належного повідомлення іпотекодавця про необхідність усунення порушень основного зобов'язання позивачем в загальному порядку належними та допустимими доказами не спростована. Тому іпотекодержатель, який з дотриманням пункту 8.4 іпотечного договору № 008/2037 Кс/І від 05 січня 2012 року направив вимогу, передбачену частиною першою статті 35 Закону України «Про іпотеку», правомірно звернув стягнення на предмет іпотеки».

## 6. Оцінка предмета іпотеки

## Постанова Великої Палати Верховного Суду від 23 січня 2019 року у справі № 306/1224/16-ц (провадження № 14-501цс18)

За змістом статті 18 Закону № 1952-IV перелік документів, необхідних для державної реєстрації прав, та порядок державної реєстрації прав визначаються Кабінетом Міністрів України у Порядку державної реєстрації прав на нерухоме майно та їх обтяжень, а державній реєстрації підлягають виключно заявлені речові права на нерухоме майно та їх обтяження, за умови їх відповідності законодавству і поданим документам. Згідно з пунктом 57 Порядку № 1127 для державної реєстрації права власності та інших речових прав на майно, яке набувається у зв'язку з виконанням умов правочину, з якими закон та/або відповідний правочин пов'язує можливість виникнення, переходу, припинення таких прав, також подається документ, що підтверджує наявність факту виконання відповідних умов правочину.

У наведених правових нормах **визначено вичерпний перелік обов'язкових для подання документів та обставин, що мають бути ними підтверджені, на підставі яких проводиться державна реєстрація права власності на предмет іпотеки за договором, що містить застереження про задоволення вимог іпотекодержателя, і з огляду на закріплені у статтях 10, 18 Закону № 1952-IV та статті 37 Закону № 898-IV порядок державної реєстрації та коло повноважень державного реєстратора у ході її проведення ця особа приймає рішення про державну реєстрацію прав лише після перевірки наявності необхідних для цього документів та їх відповідності вимогам законодавства**

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

Суди зробили обґрунтований висновок, що у матеріалах справи відсутні відомості про отримання ОСОБА\_3 письмової вимоги від іпотекодержателя про звернення стягнення на предмет іпотеки шляхом набуття на нього права власності, інформацію про вартість майна, за якою відбулося зарахування вимог, оскільки **ціна набуття права власності на предмет іпотеки є істотною обставиною і повинна погоджуватися з власником майна. Крім того, правильно встановлено, що оцінка майна предмету іпотеки на момент переходу права власності (станом на 10 вересня 2016 року) не проводилась.** Суд першої інстанції, з висновком якого погодився й апеляційний суд, правильно встановив порушення вимог договору щодо процедури звернення стягнення на предмет іпотеки у позасудовому порядку.

Ухвала Великої Палати Верховного Суду від 03 серпня 2022 року у справі № 369/16588/18 (провадження № 14-59цс22)

Колегія суддів Другої судової палати Касаційного цивільного суду вважає за необхідне відступити від висновку, викладеного у постанові Великої Палати Верховного Суду від 20 березня 2019 року у справі № 306/2053/16-ц (провадження № 14-22цс19) та 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.

Колегія суддів Другої судової палати Касаційного цивільного суду у складі Верховного Суду **повторно просить вирішити 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.** За таких обставин Велика Палата Верховного Суду вважає необґрунтованими підстави для передачі цієї справи на її розгляд за частиною четвертою статті 403 ЦПК України.

## Постанова Верховного Суду у складі колегії суддів Другої судової палати Касаційного цивільного суду від 16 серпня 2023 року у справі № 296/8564/19 (провадження № 61-13825св21)

Суди не врахували, що: при здійсненні державної реєстрації безспірність заборгованості не перевіряється; пунктом 12.3.1 іпотечного договору передбачено, що предмет іпотеки набувається у власність іпотекодержателя за вартістю, що буде визначена на підставі висновку незалежного експерта-суб`єкта оціночної діяльності після прийняття іпотекодержателем відповідного рішення про звернення стягнення на предмет іпотеки; за змістом цієї умови договору, а також частини третьої статті 37 Закону України «Про іпотеку» в редакції, чинній на момент виникнення спірних правовідносин, **саме відсутність оцінки предмета іпотеки на момент переходу права власності могла б свідчити про порушення іпотекодержателем порядку звернення стягнення на предмет іпотеки шляхом державної реєстрації права власності на предмет іпотеки за іпотекодержателем.** Тому помилковим є висновки судів щодо непроведення відповідачем оцінки майна - предмету іпотеки на момент переходу права власності до іпотекодержателя



# 7. Обтяження речових прав на нерухоме майно

Постанова Великої Палати Верховного Суду від 13 липня 2022 року у справі № 199/8324/19 (провадження № 14-212цс21)

## Проблема статті 24 Закону “Про іпотеку”

Загальна спрямованість Закону № 1952-IV полягає у забезпеченні достовірності та несуперечливості відомостей Державного реєстру прав. Механізм реалізації цього фундаментального підходу закріплений, зокрема, у пункті 5 частини першої статті 24 Закону № 1952-IV, яким встановлено, що у державній реєстрації прав та їх обтяжень може бути відмовлено у разі, якщо наявні суперечності між заявленими та вже зареєстрованими речовими правами на нерухоме майно та їх обтяженнями. Отже, інші положення цього Закону повинні застосовуватись у сукупності з нормою цього пункту.

Наприклад, якщо зареєстроване право іпотеки на нерухоме майно, але власник майна вважає іпотеку нечинною і звернувся до суду з позовом про визнання права іпотеки відсутнім з метою подальшої державної реєстрації припинення права іпотеки (постанова Великої Палати Верховного Суду від 19 січня 2021 року у справі № 916/1415/19 (провадження № 12-80гс20, пункт 6.14)), а суд наклав арешт на таке майно на забезпечення цього позову, то такий арешт накладений на користь власника майна. За таких умов звернення стягнення на це майно (у тому числі державна реєстрація права власності за іпотекодержателем) суперечило б зареєстрованому обтяженню - арешту майна на користь власника майна, а тому така реєстрація згідно з пунктом 5 частини першої статті 24 Закону № 1952-IV не допускається.

## Постанова Великої Палати Верховного Суду від 13 липня 2022 року у справі № 199/8324/19 (провадження № 14-212цс21)

Наявна зареєстрована заборона відчуження майна, здійснена на користь самого іпотекодержателя, не є підставою для відмови в державній реєстрації права власності за іпотекодержателем, адже в такому випадку державна реєстрація права власності за іпотекодержателем не свідчить про суперечність уже зареєстрованому обтяженню (подібні висновки містяться у пункті 5.49 постанови Великої Палати Верховного Суду від 23 травня 2018 року у справі № 916/5073/15).

Відповідно при вирішенні такого спору судам насамперед необхідно з'ясувати питання щодо того, про захист яких саме прав особи йдеться та чи порушені ці права.

У постанові Великої Палати Верховного Суду від 03 квітня 2019 року в справі № 755/5072/17 (провадження № 14-100цс19) вирішувалося питання щодо правомірності вчинення реєстраційних дій у разі існування запису про заборону відчуження спірного нерухомого майна, яка накладена судом на забезпечення позову в цивільній справі за позовом іпотекодавця. Велика Палата Верховного Суду керувалася законодавством, яке діяло на час виникнення спірних правовідносин, зокрема відповідним пунктом частини першої статті 24 Закону № 1952-IV, у якому вказано, що в державній реєстрації прав та їх обтяжень може бути відмовлено у разі, якщо заяву про державну реєстрацію прав, пов'язаних з відчуженням нерухомого майна, подано після державної реєстрації обтяжень, встановлених щодо цього майна. З урахуванням вказаного зроблено висновки про те, що наявність в Єдиному реєстрі заборон запису про заборону відчуження спірного майна є перешкодою для здійснення державним реєстратором реєстраційних дій, поки таке обтяження не буде зняте.

## Постанова Великої Палати Верховного Суду від 13 липня 2022 року у справі № 199/8324/19 (провадження № 14-212цс21)

У постанові від 08 червня 2021 року у справі № 346/1305/19 (провадження № 14-181цс20) за позовом про звільнення майна з-під арешту Велика Палата Верховного Суду вирішувала, зокрема, питання, чи є арешт квартири, зареєстрований у Державному реєстрі прав після того, як банк зареєстрував за собою предмет іпотеки, підставою для відмови позивачці, яка є новим іпотекодержателем за договором іпотеки, у державній реєстрації права власності на предмет іпотеки. При цьому суди попередніх інстанцій не встановили, що позивачка зверталася до нотаріуса з метою реалізації іпотечного застереження та реєстрації за нею права власності на квартиру. Вона звернулася до суду у березні 2019 року з метою захисту свого права іпотекодержателя щодо реєстрації права власності на квартиру як предмет іпотеки, не обґрунтувавши станом на момент звернення наявності перешкод у реалізації такого права, оскільки після введення в дію 04 лютого 2019 року Закону № 2478-VIII наявність обтяження речових прав на нерухоме майно не могла бути підставою для відмови у державній реєстрації права власності на таке майно у порядку, встановленому статтею 37 Закону № 898-IV. Така підстава для відмови існувала до моменту введення в дію 04 лютого 2019 року Закону № 2478-VIII.

Вказане свідчить про узгодженість та сталість правової позиції Великої Палати Верховного Суду в питанні про те, чи є наявність у Єдиному реєстрі заборон запису про заборону відчуження спірного майна перешкодою для здійснення державним реєстратором реєстраційних дій.

Відповідь на це питання залежить від того, коли зверталася стягнення на майно - до моменту введення в дію 04 лютого 2019 року Закону № 2478-VIII чи після вказаної дати.

## 8. Одночасне стягнення боргу за кредитним договором та звернення стягнення на предмет іпотеки

Постанова Великої Палати Верховного Суду від 19 травня 2020 року у справі №361/7543/17 (провадження № 14-546 цс 19)

Звернення стягнення на предмет іпотеки не призводить до заміни основного зобов'язання на забезпечувальне. Тому задоволення вимог за дійсним основним зобов'язанням одночасно зі зверненням стягнення на предмет іпотеки не зумовлює подвійного стягнення за основним зобов'язанням, оскільки домовленість сторін про його заміну забезпечувальним зобов'язанням відсутня.

Наявність самого судового рішення про стягнення з боржника на користь кредитора заборгованості за кредитним договором за наведеними вище положеннями законодавства 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 постановах 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 Великої Палати Верховного Суду від 19 травня 2020 року у справі №361/7543/17 (провадження № 14-546 цс 19)

При цьому, з метою забезпечення однозначного розуміння ухваленого рішення у резолютивній частині слід зазначати, що звернення стягнення на предмет іпотеки відбувається в рахунок стягнення заборгованості за основним договором, а отже **таке звернення стягнення не є додатковим стягненням, яке могло б розумітися як подвійне.**

Разом із тим Велика Палата Верховного Суду звертає увагу, що питання щодо виконання виданого кредитором виконавчого документа у разі, коли такий обов'язок боржника за таким виконавчим документом відсутній повністю або частково у зв'язку з його припиненням (через виконання боржником, іншою особою тощо) підлягають вирішенню в порядку, передбаченому частиною другою статті 432 ЦПК України.

Постанова Верховного Суду у складі колегії суддів Першої судової палати Касаційного цивільного суду від 03 травня 2022 року у справі № 569/23762/19 (провадження № 61-15693св21)

Наявність невиконаного судового рішення про звернення стягнення на предмет іпотеки не позбавляє кредитора права задовольнити свої вимоги за основним зобов'язанням шляхом звернення стягнення на предмет іпотеки у позасудовому порядку, оскільки застосування кредитором іншого законного засобу для захисту свого порушеного та не поновленого боржником належним чином права не є подвійним стягненням заборгованості.

При цьому здійснення особою (її правонаступником) права на захист не може ставитися в залежність від застосування нею інших способів правового захисту.



## 6. Обчислення позовної давності за вимогами про стягнення заборгованості та звернення стягнення на предмет іпотеки

Постанова Верховного Суду у складі Об'єднаної палати Касаційного цивільного суду від 13 березня 2023 року у справі № 554/9126/20 (провадження № 61-13760сво21)

Звернення до однієї форми (одного способу) захисту жодним чином не впливає на перебіг позовної давності, яка і є однією з тих обставин, що можуть перешкодити захисту в іншій формі чи іншим способом. Особа, яка вдалася до юрисдикційної форми захисту свого права нотаріусом в порядку вчинення виконавчого напису (стаття 18 ЦК України) і пропустила позовну давність для звернення до суду з позовом для захисту цього ж права, не може виправдовуватися тим, що вона захищалася в позасудовому порядку.

Початок перебігу позовної давності за позовами про стягнення заборгованості у зв'язку з невиконанням зобов'язань у договірних правовідносинах з визначеним строком виконання починається зі спливом цього строку. Цивільне право кредитора є порушеним з моменту невиконання зобов'язання. **Вчинення нотаріусом виконавчого напису не впливає на перебіг позовної давності, а саме, не перериває та не зупиняє її перебіг. Визнання судом виконавчого напису нотаріуса таким, що не підлягає виконанню, не впливає на перебіг позовної давності. Визнання виконавчого напису нотаріуса таким, що не підлягає виконанню, саме по собі не є поважною причиною пропуску позовної давності.**

Постанова Верховного Суду у складі колегії суддів Другої судової палати Касаційного цивільного суду від 18 серпня 2021 року у справі № 201/15310/16 (провадження № 61-547св21)

Слід розмежовувати вимогу про стягнення боргу за основним зобов'язанням (*actio in personam*) та вимогу про звернення стягнення на предмет іпотеки (*actio in rem*). Вимога про звернення стягнення на предмет іпотеки «піддається» впливу позовної давності. На неї поширюється загальна позовна давність тривалістю у три роки. На вимогу про звернення стягнення на предмет іпотеки поширюються всі правила щодо позовної давності (початок перебігу, зупинення, переривання, наслідки спливу тощо).

Тлумачення статті 264 ЦК України дає підстави для висновку, що вона пов'язує переривання позовної давності з будь-якими активними діями іпотекодавця, внаслідок яких він визнає існування саме іпотеки. Тому переривання перебігу позовної давності за основним зобов'язанням не перериває перебігу позовної давності за іншим обов'язком, у тому числі забезпечувальним.

Отже, **вчиненням позичальником дій, що свідчать про визнання ним свого боргу за основним зобов'язанням, не переривається позовна давність за вимогою про звернення стягнення на предмет іпотеки**, оскільки вимога про стягнення боргу за основним зобов'язанням і вимога про звернення стягнення на предмет іпотеки є різними вимогами (основною та додатковою), застосування до додаткових вимог наслідків переривання перебігу позовної давності за основною вимогою законом не передбачено.

Постанова Великої Палати Верховного Суду від 14 червня 2023 року у справі №755/13805/16-ц (провадження № 14-208цс21)

51. Велика Палата Верховного Суду підтримує висновок, згідно з яким слід розмежовувати вимоги про стягнення боргу за основним зобов'язанням (*actio in personam*) та про звернення стягнення на предмет іпотеки (*actio in rem*). Переривання загальної позовної давності за вимогою про стягнення боргу за основним зобов'язанням не перериває перебігу загальної позовної давності за вимогою про звернення стягнення на предмет іпотеки і навпаки.

## 7. Вимоги до спадкоємців боржника – іпотекодавця; вимоги до спадкоємців іпотекодавця

## Постанова Великої Палати Верховного Суду від 17 квітня 2018 року у справі № 522/407/15-ц (провадження № 14-53цс18)

55. Приписи статей 1281 і 1282 ЦК України та статті 23 Закону України «Про іпотеку» регламентують особливості правового регулювання відносин між кредитором і спадкоємцями боржника, зокрема і в зобов'язаннях, забезпечених іпотекою. За змістом цих приписів:

55.1. У разі переходу права власності на предмет іпотеки у порядку спадкування право іпотеки є чинним для спадкоємця;

55.2. Спадкоємець, до якого перейшло право власності на предмет іпотеки, набуває статус іпотекодавця;

55.3. Спадкоємець (фізична особа) не несе відповідальність перед іпотекодержателем за виконання боржником основного зобов'язання, але в разі його порушення боржником такий спадкоємець відповідає за задоволення вимоги іпотекодержателя в межах вартості предмета іпотеки;

55.4. Спадкоємець зобов'язаний повідомити кредитора спадкодавця про відкриття спадщини, якщо йому відомо про борги останнього;

55.5. Кредитор має пред'явити свою вимогу до спадкоємців протягом 6 місяців з дня, коли він дізнався або міг дізнатися про відкриття спадщини, незалежно від настання строку вимоги, а якщо кредитор спадкодавця не знав і не міг знати про відкриття спадщини, то не пізніше одного року від настання строку вимоги;

55.6. Наслідком пропуску кредитором вказаних строків звернення з вимогою до спадкоємців є позбавлення кредитора права вимоги.

# Постанова Верховного Суду у складі колегії суддів Першої судової палати Касаційного цивільного суду від 08 квітня 2019 року у справі № 338/1769/15-ц

Правила статті 1281 ЦК України регулюють порядок пред'явлення кредитором спадкодавця вимог до спадкоємців щодо виконання зобов'язань спадкодавця перед своїм кредитором, а не порядок звернення стягнення на предмет іпотеки. Строк, у межах якого іпотекодержатель може звернутися з вимогою про звернення стягнення на предмет іпотеки, встановлюється загальними положеннями про позовну давність (глава 19 ЦК України).

Преклюзивні строки, передбачені статтею 1281 ЦК України (пред'явлення кредитором спадкодавця вимог до спадкоємців), не застосовуються у випадку смерті іпотекодавця, відмінного від боржника (майновий поручитель).

## 8. Виселення з іпотечного житла



## Постанова Великої Палати Верховного Суду від 31 жовтня 2018 року у справі № 753/12729/15-ц (провадження № 14-317цс18)

В усталеній практиці Верховного Суду України при розгляді вказаної категорії справ, у тому числі й у постановах від 22 червня 2016 року у справі № 6-197цс16, від 21 грудня 2016 року у справі № 6-1731цс16, роз'яснено порядок застосування статті 40 Закону № 898-IV та статті 109 ЖК УРСР. Зазначено, що частина друга статті 109 ЖК УРСР установлює **загальне правило про неможливість виселення громадян без надання іншого жилого приміщення**. Як виняток, допускається виселення громадян без надання іншого жилого приміщення при зверненні стягнення на жиле приміщення, що було придбане громадянином за рахунок кредиту, повернення якого забезпечене іпотекою відповідного жилого приміщення. Зроблено висновок про те, що під час ухвалення судового рішення про виселення мешканців **при зверненні стягнення на жиле приміщення застосовуються як положення статті 40 Закону № 898-IV, так і норма статті 109 ЖК УРСР**. Велика Палата Верховного Суду зазначає, що Верховний Суд України застосував норми права, які регулюють спірні правовідносини, тобто суд діяв згідно із законом

## Ухвала Великої Палати Верховного Суду від 22 вересня 2021 року у справі № 209/2032/14-ц (провадження № 14-145цс21)

Касаційний цивільний суд у складі Верховного Суду протягом 2018-2019 років двічі передавав справи на розгляд Великої Палати Верховного Суду для відступу від висновків Верховного Суду України щодо застосування положень статті 40 Закону № 898-IV та статті 109 ЖК Української РСР, і Велика Палата Верховного Суду, проаналізувавши вказані норми права, не вбачала підстав для відступу від висновків Верховного Суду України у подібних правовідносинах. Висновки Верховного Суду України та Великої Палати Верховного Суду зводяться до того, що **виселення осіб з іпотечного житла, на яке звернене стягнення, неможливе без надання іншого житла, якщо житло, що є предметом іпотеки, на яке звернене стягнення іпотекодержателем, придбавалось не за рахунок кредитних коштів, повернення яких забезпечено іпотекою такого житла.** У випадку ж, якщо іпотечне житло було придбане за рахунок кредиту, забезпеченого іпотекою цього житла, особи, яких виселяють із жилого будинку (жилого приміщення), що є предметом іпотеки, у зв'язку зі зверненням стягнення на предмет іпотеки, можуть бути виселені без надання іншого постійного житла. **Зі змісту судових рішень вбачається, що житло, з якого мали бути виселені відповідачі, було єдиним.** Суди притримуються вказаних вище позицій Верховного Суду України та Великої Палати Верховного Суду, практика розгляду таких спорів є усталеною.

## Постанова Великої Палати Верховного Суду від 22 березня 2023 року у справі № 361/4481/19 (провадження № 14-109цс22)

Порядок звернення стягнення на предмет іпотеки (шляхом позасудового врегулювання чи в судовому порядку) не впливає на встановлені законом гарантії надання іншого житлового приміщення при вирішенні судом спору про виселення з іпотечного майна, передбачені частиною другою статті 109 ЖК УРСР. Визначальним у цьому випадку є встановлення, за які кошти придбано іпотечне майно - за рахунок чи не за рахунок кредитних коштів.

Разом з тим, і суд першої інстанції, і апеляційний суд встановили, що ОСОБА\_7 **вселилася до житлового будинку, який є предметом іпотеки, після укладення договору іпотеки без дозволу іпотекодержателя.** Згідно з вимогами частини третьої статті 9 Закону № 898-IV іпотекодавець має право виключно на підставі згоди іпотекодержателя, зокрема, відчужувати предмет іпотеки; передавати предмет іпотеки в спільну діяльність, лізинг, оренду, користування. Тобто вселення ОСОБА\_7 у спірний житловий будинок відбулося всупереч вимогам договору іпотеки та прямій забороні, що міститься у Законі № 898-IV. Реєстрація місця проживання з порушеннями вимог закону та договору іпотеки доньки іпотекодавця ОСОБА\_7 у житловому будинку, який є предметом іпотеки, **не може використовуватися учасниками цивільного обороту з метою уникнення звернення стягнення на предмет іпотеки та подальшого його продажу для погашення боргу.** З урахуванням викладеного наявні обґрунтовані підстави для задоволення позову про виселення ОСОБА\_7 із житлового будинку

## Постанова Великої Палати Верховного Суду від 22 березня 2023 року у справі № 361/4481/19 (провадження № 14-109цс22)

Законом України від 15 березня 2022 року № 2120-ІХ «Про внесення змін до Податкового кодексу України та інших законодавчих актів України щодо дії норм на період дії воєнного стану» доповнено розділ VI «Прикінцеві положення» Закону № 898-ІV пунктом 5-2, згідно з яким 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.

Велика Палата Верховного Суду вважає, що вказаний вище Закон має бути застосований у цій справі, оскільки на сьогодні в Україні триває воєнний стан, тому виконання **постанови Київського апеляційного суду від 04 серпня 2021 року в частині виселення відповідачки слід зупинити на період дії в Україні воєнного стану** та на тридцятиденний строк після його припинення або скасування.

## Постанова Верховного Суду у складі Об'єднаної палати Касаційного цивільного суду від 12 квітня 2021 року у справі № 310/2950/18 (провадження № 61-16820сво19)

Враховуючи норми статті 109 ЖК Української РСР та статті 379 ЦК України, у поєднанні із главою 26 ЦК України, виселення без надання іншого житлового приміщення відбувається у тому разі, якщо саме це житлове приміщення було придбане за кредитні кошти. У разі, якщо за кредитні кошти було набуто інший об'єкт цивільних прав (частку в праві спільної часткової власності), а не житлове приміщення в цілому, що передано в іпотеку, то виселення без одночасного надання іншого постійного жилого приміщення не допускається.

...У справі, яка переглядається, встановлено, що спірна квартира, загальною вартістю 332 585 грн, була придбана частково за особисті кошти відповідачів (103 085 грн) і частково за кошти отриманого кредиту (229 500 грн). За таких обставин, суди попередніх інстанцій дійшли правильного висновку, що вважати спірну квартиру придбаною за рахунок кредиту банку, повернення якого забезпечене іпотекою відповідного жилого приміщення, не можна, а відтак, і виселенню з такої квартири без надання іншого жилого приміщення, відповідачі не підлягають.

## 9. Припинення зобов'язань майнового поручителя за договором іпотеки

## Постанова Великої Палати Верховного Суду від 17 квітня 2018 року у справі № 522/407/15-ц (провадження № 14-53цс18)

<https://precedent.ua/79638693>

56. Стаття 17 Закону України «Про іпотеку» визначає підстави для припинення іпотеки, серед яких немає такої як смерть іпотекодавця, оскільки за змістом частини першої статті 1282 ЦК України та частини першої статті 23 Закону України «Про іпотеку» у разі переходу права власності на предмет іпотеки в порядку спадкування іпотека є дійсною для набувача відповідного нерухомого майна, який як спадкоємець набуває статус іпотекодавця. Відтак, **іпотека у зв'язку з фактом набуття її предмета у власність спадкоємцями боржника-іпотекодавця не припиняється.**

57. Оскільки зі смертю позичальника зобов'язання з повернення кредиту включаються до складу спадщини, строки пред'явлення кредитодавцем вимог до спадкоємців позичальника, а також порядок задоволення цих вимог регламентуються статтями 1281 і 1282 ЦК України. Тобто, **стаття 1281 ЦК України, яка визначає преклюзивні строки пред'явлення таких вимог, застосовується і до кредитних зобов'язань, забезпечених іпотекою.**

61. За змістом пункту 1 частини першої статті 593 ЦК України та частини першої статті 17 Закону України «Про іпотеку» право застави (зокрема, іпотека) припиняється у разі припинення зобов'язання, забезпеченого заставою.

62. Сплив визначених статтею 1281 ЦК України строків пред'явлення кредитором вимоги до спадкоємців має наслідком позбавлення кредитора права вимоги за основним і додатковим зобов'язаннями, а також **припинення таких зобов'язань.**

## Постанова Великої Палати Верховного Суду від 18 січня 2022 року у справі № 910/17048/17 (провадження № 12-85гс20)

Системний аналіз статті 33, частини четвертої статті 36 Закону України «Про іпотеку» в редакції, чинній до внесення змін Законом України від 03 липня 2018 року № 2478-VIII, статей 546, 590, 598, 599 ЦК України дає підстави для висновку, що їхнє обмежене тлумачення у вигляді **припинення основного зобов'язання внаслідок реалізації прав на один із способів забезпечення виконання зобов'язання за наявності інших забезпечень** та, при цьому, неповному задоволенні вимог кредитора, є несумісним з призначенням інституту забезпечення виконання зобов'язань, його правовою природою і сутністю та суперечить принципам розумності, пропорційності і рівності сторін, адже фактично позбавляє юридичного сенсу законодавчі приписи, якими передбачено право кредитора забезпечити виконання основного зобов'язання за рахунок усіх видів забезпечення зобов'язання, узгоджених сторонами.



## Постанова Великої Палати Верховного Суду від 22 лютого 2022 року в справі № 761/36873/18 (провадження № 14-121цс21)

Законодавець розрізняв наслідки досудового врегулювання шляхом звернення стягнення на підставі іпотечного договору, стороною якого є боржник, та інших забезпечувальних договорів, стороною яких є інша особа.

Велика Палата Верховного Суду погоджується з висновками Касаційного цивільного суду у складі Верховного Суду, викладеними в постановках від 13 лютого 2019 року у справі № 759/6703/16-ц (провадження № 61-22462св18) та від 20 листопада 2019 року у справі № 295/795/19 (провадження № 61-12137св19), про те, що **в разі завершення такого позасудового врегулювання, тобто звернення стягнення на предмет іпотеки у способи, визначені статтею 37 Закону України «Про іпотеку», зобов'язання припиняється**, оскільки за положеннями цього Закону всі наступні вимоги є недійсними.

При цьому Велика Палата Верховного Суду наголошує, що частина четверта статті 36 Закону України «Про іпотеку» (у відповідній редакції) **вказує на недійсність будь-яких наступних вимог іпотекодержателя щодо виконання саме боржником основного зобов'язання після завершення позасудового врегулювання шляхом звернення стягнення на іпотечне майно, передане в іпотеку саме боржником**, за відсутності інших забезпечувальних договорів.

## Постанова Великої Палати Верховного Суду від 04 липня 2023 року у справі № 553/1501/15-ц (провадження № 14-50цс22)

У пунктах 99, 100 постанови від 18 січня 2022 року у справі № 910/17048/17 (провадження № 12-85гс20) Велика Палата Верховного Суду виснувала, що у випадку, якщо належне виконання основного договору забезпечувалося різними способами чи їх сукупністю, застосування вимог частини четвертої статті 36 Закону № 898-IV 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. 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.

**Разом з тим, у справі, що переглядається, кредитний договір забезпечений порукою та іпотекою, де предметом іпотеки зазначена придбана за кредитні кошти квартира, на яку і звернуто стягнення позивачем, що тягне припинення основного зобов'язання.**

## Постанова Великої Палати Верховного Суду у складі від 04 липня 2023 року у справі № 570/3891/14 (провадження № 14-44цс22)

Передаючи справу на розгляд Великої Палати Верховного Суду, Об'єднана палата Касаційного цивільного суду вказала на необхідність відступити від висновку щодо застосування норми права у подібних правовідносинах, викладеного у постановах Верховного Суду України ... та вказати, що: «найбільш розумним є тлумачення частини першої статті 523 ЦК України таким чином, що вона регулює випадки заміни боржника при переведенні боргу, реорганізації, оскільки ці випадки правонаступництва допускають можливість отримати від заставодавця (іпотекодавця) попереднє погодження забезпечувати зобов'язання за нового боржника. Як наслідок частина перша статті 523 ЦК України не поширюється на випадки заміни боржника при спадкуванні».

Слід наголосити, що зобов'язання за договором поруки нерозривно пов'язані з особою боржника, тому у разі смерті цього боржника, кредитор, який хоче задовольнити свої вимоги, повинен отримати від поручителів померлого та/або іпотекодавців відповідну згоду забезпечувати виконання зобов'язання новим боржником (спадкоємцем).

У разі ж недосягнення згоди і неотримання кредитором згоди поручителя та/або іпотекодавця забезпечувати виконання зобов'язання новим боржником (спадкоємцем), порука та/або іпотека визнаються припиненими.

Постанова Верховного Суду у складі Об'єднаної палати Касаційного цивільного суду від 11 листопада 2019 року у справі № 756/15538/15-ц (провадження № 61-18736сво18)

Іпотека виникає на підставі договору, закону або рішення суду (частина перша статті 3 Закону України «Про іпотеку»). Вона має похідний характер від основного зобов'язання і, за загальним правилом, є дійсною до припинення основного зобов'язання або до закінчення строку дії іпотечного договору (частина п'ята статті 3 Закону України «Про іпотеку»).

Оскільки Закон України «Про іпотеку», який є спеціальним законом щодо урегулювання правовідносин з приводу іпотечного майна, **не передбачено таких підстав для припинення іпотеки, як витребування майна від добросовісного набувача або відсутність згоди власника на передачу нерухомого майна в іпотеку**, тому такі підстави не припиняють основне зобов'язання та не є самостійною підставою для припинення іпотеки.

Постанова Верховного Суду у складі колегії суддів Першої судової палати Касаційного цивільного суду від 31 січня 2019 року у справі № 362/6630/17 (провадження № 61-47682св18)

Сплив позовної давності не припиняє невиконане зобов'язання за кредитним договором та договір іпотеки, яким таке зобов'язання забезпечене; не припиняє суб'єктивне право кредитора на одержання від боржника виконання зобов'язання без використання судового примусу, зокрема у позасудовому порядку, визначеному сторонами в іпотечному договорі.

# 10. Витребування власником належного йому майна

## Постанова Великої Палати Верховного Суду від 21 грудня 2022 року у справі № 914/2350/18 (914/608/20) (провадження № 12-83Гс21)

**102.** Якщо позивач (іпотекодавець) вважає порушеними свої права на предмет іпотеки (внаслідок позасудового звернення стягнення на предмет іпотеки відповідачем), він може, з огляду на фактичні обставини, вимагати відновлення становища, яке існувало до порушення (пункт 4 частини другої статті 16 ЦК України). Цей спосіб захисту застосовується у випадку вчинення однією із сторін правопорушення, в результаті чого порушені права та законні інтереси іншої сторони. При цьому позивач повинен довести, що звернення стягнення на предмет іпотеки здійснено всупереч вимогам закону, тобто з порушенням прав позивача.

**104.** Велика Палата Верховного Суду послідовно виснувала щодо ефективних способів захисту при неодноразовому відчуженні майна. Відповідно до її висновків захист порушених прав особи, яка вважає себе власником майна, що було неодноразово відчужене, можливий шляхом пред'явлення віндикаційного позову до останнього набувача цього майна з підстав, передбачених статтями 387 та 388 ЦК України. Для такого витребування оспорювання наступних рішень органів державної влади чи місцевого самоврядування, договорів, інших правочинів щодо спірного майна, не є ефективним способом захисту права власника (пункти 73, 75 постанови Великої Палати Верховного Суду від 07.11.2018 у справі № 488/5027/14-ц; пункти 84, 86 постанови Великої Палати Верховного Суду від 14.11.2018 у справі № 183/1617/16).

# 11. Заміна боржника у виконавчому провадженні



Постанова Верховного Суду у складі Об'єднаної палати Касаційного цивільного суду від 01 березня 2021 року у справі № 201/16014/13-ц (провадження № 61-9098сво20)

Відповідно до статті 23 Закону України «Про іпотеку» до нового власника іпотечного майна перейшли всі права та обов'язки іпотекодавця за іпотечним договором, у тому обсязі й на тих умовах, на яких вони належали іпотекодавцю на момент укладення цього договору, у тому числі права й обов'язки боржника у виконавчому провадженні з примусового виконання рішення суду про звернення стягнення на предмет іпотеки, що є підставою для заміни боржника у виконавчому провадженні.

Постанова Верховного Суду у складі колегії суддів Другої судової палати Касаційного цивільного суду від 26 травня 2021 року у справі № 381/979/15-ц (провадження № 61-16117св20)

Відсутність у чинному законодавстві України норми, яка прямо визначає правові наслідки поділу спільного сумісного майна подружжя для цілей матеріального іпотечного правовідношення та, відповідно, процесуального правовідношення, не має створювати перешкоди для захисту інтересів добросовісного кредитора/іпотекодержателя.

Разом з тим, відсутність в чинному законодавстві інших процесуальних інструментів, окрім як заміна боржника у виконавчому провадженні, зумовлює використання саме такого механізму для залучення іншого з подружжя, частка якого була виділена за рішенням суду. При цьому, у такому випадку є **припустимим застосування механізму заміни сторони (боржника) у виконавчому провадженні з виконання рішення суду про звернення стягнення на предмет іпотеки на двох боржників, як співвласників предмета іпотеки внаслідок розподілу майна подружжя рішенням суду.** Така заміна відповідає меті ефективного виконання судовою владою своїх функцій, запобігає певним зловживанням подружжям своїми правами та направлена на захист прав добросовісного кредитора/іпотекодержателя.

## Постанова Великої Палати Верховного Суду від 08 лютого 2022 року в справі № 2-7763/10 (провадження № 14-197 цс 21)

Враховуючи завдання виконавчого провадження як складової судового провадження, процесуальною метою заміни як сторони відкритого виконавчого провадження, так і сторони справи (стягувача у виконавчому документі) в цьому контексті є отримання виконання судового рішення в межах виконавчого провадження. За відсутності підстав відновлення виконавчого провадження, яке було закінчене, досягнення цієї процесуальної мети неможливе. Тому разом із заявою щодо правонаступництва, якщо виконавче провадження закінчене, заявник має здійснювати процесуальні дії (наприклад, оскаржити постанову про закінчення виконавчого провадження), спрямовані на відновлення виконавчого провадження, а суд має оцінювати ці питання в комплексі. За відсутності підстав для відновлення закінченого виконавчого провадження відсутні і підстави для процесуального правонаступництва.

Якщо ж виконавче провадження не закінчене, але виконавчий документ був повернутий стягувачу без виконання, у його правонаступника є можливість отримати право на повторне звернення з виконавчим документом до виконання за умови дотримання строків звернення виконавчого документа до виконання. Якщо ці строки пропущені, то разом з питанням процесуального правонаступництва заявник повинен звернутися з заявою про поновлення пропущеного строку для пред'явлення виконавчого документа до виконання. За відсутності підстав для поновлення пропущеного строку для пред'явлення виконавчого документа до виконання відсутні і підстави для процесуального правонаступництва.

Постанова Верховного Суду у складі колегії суддів Другої судової палати Касаційного цивільного суду 10 серпня 2022 року у справі № 206/3740/13-ц (провадження № 61-2363св21)

## Проблема статті 442 ЦПК України

Залежно від мети звернення із заявою про заміну сторони правонаступником у формах заміни сторони судового процесу або сторони виконавчого провадження або стягувача у виконавчому документі, які є відмінними за своїм змістом, підлягають з`ясуванню відповідні обставин, від який залежать як підстави, так і наслідки вирішення відповідного процесуального питання.



---

Верховний  
Суд

---

Дякую за увагу!