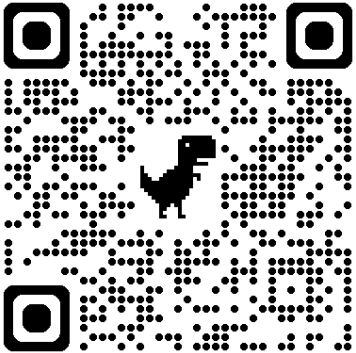


Огляд судової практики Верховного Суду у спорах, які виникають у сфері іпотечних правовідносин (актуальна судова практика станом на 18.08.2025)

- ❖ **Щодо поширення позовної давності на вимогу іпотекодержателя до іпотекодавця про визнання права власності на земельну ділянку, на якій розміщений предмет іпотеки, що необхідна для його обслуговування, та на який іпотекодержатель звернув стягнення в позасудовому порядку**
- ❖ **Щодо застосування конструкції «фraudаторності» до договору іпотеки та/або договору про внесення змін до договору іпотеки**
- ❖ **Щодо недоведення позивачем неукладення договору позики, на забезпечення виконання зобов'язань за яким укладено договір іпотеки**
- ❖ **Щодо об'єктів, що передаються в іпотеку, за договором, предметом якого є багатофункціональний комплекс, який будується**
- ❖ **Щодо дії іпотеки та прав стягувача у разі зміни реквізитів земельної ділянки боржником**
- ❖ **Щодо застосування положень ст.ст. 1281, 1282 ЦК України у правовідносинах, коли іпотекодавець, який не є боржником за основним зобов'язанням, помер, а майно, що є предметом іпотеки перейшло до його спадкоємця**

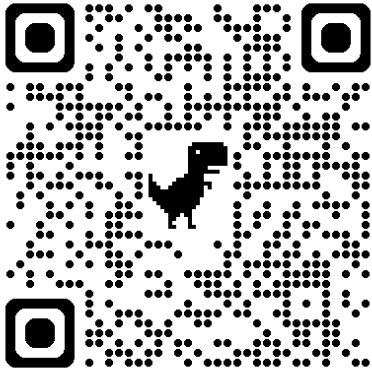
Щодо поширення позовної давності на вимогу іпотекодержателя до іпотекодавця про визнання права власності на земельну ділянку, на якій розміщений предмет іпотеки, що необхідна для його обслуговування, та на який іпотекодержатель звернув стягнення в позасудовому порядку

Реквізити рішення	Оцінка суду та висновок
Постанова КЦС ВС № 725/2205/24 від 24.07.2025 року, з текстом постанови можна ознайомитися за посиланням: https://reyestr.court.gov.ua/Review/129180950# 	У цивільному законодавстві закріплено об'єктивні межі застосування позовної давності. Об'єктивні межі застосування позовної давності встановлюються: (а) прямо (стаття 268 ЦК України); (б) опосередковано. Положеннями глави 19 ЦК України встановлено загальне правило про поширення позовної давності на всі цивільно-правові вимоги, окрім тих, що як виняток зазначені у статті 268 ЦК України. Так, у частині першій статті 268 ЦК України законодавець визначив, на які позовні вимоги не поширюється позовна давність. У частині другій статті 268 ЦК України закріплено, що законом можуть бути встановлені також інші вимоги, на які не поширюється позовна давність. Опосередковано межі застосування позовної давності визначаються з урахуванням сутності пред'явленої вимоги. Серед переліку вимог, на які відповідно до закону позовна

давність не поширюється, не має вимоги іпотекодержателя до іпотекодавця про визнання права власності на земельну ділянку, на якій розміщений предмет іпотеки, що необхідна для його обслуговування, та на який іпотекодержатель звернув стягнення в позасудовому порядку.

Вимога іпотекодержателя до іпотекодавця про визнання права власності на земельну ділянку, на якій розміщений предмет іпотеки, що необхідна для його обслуговування, та на який іпотекодержатель звернув стягнення в позасудовому порядку є «вимогою» у розумінні статей 256, 268 ЦК України. Сутність вимоги іпотекодержателя до іпотекодавця про визнання права власності на земельну ділянку, на якій розміщений предмет іпотеки, що необхідна для його обслуговування, та на який іпотекодержатель звернув стягнення в позасудовому порядку, не виключає застосування до неї позовної давності. По своїй суті вимога про іпотекодержателя до іпотекодавця про визнання права власності на земельну ділянку, на якій розміщений предмет іпотеки, , що необхідна для його обслуговування, та на який іпотекодержатель звернув стягнення в позасудовому порядку, не може бути кваліфікована як негативний позов.

Щодо застосування конструкції «фraudаторності» до договору іпотеки та/або договору про внесення змін до договору іпотеки

Реквізити рішення	Оцінка суду та висновок
Постанова КЦС ВС № 761/16134/19 від 02.07.2025 року, з текстом постанови можна ознайомитися за посиланням https://reyestr.court.gov.ua/Review/128719653# 	КЦС ВС суд неодноразово аналізував конструкцію fraudаторного правочину, тобто правочину, який вчиняється на шкоду кредитору для уникнення чи унеможливлення, зокрема, сплати боргу (коштів, збитків, шкоди) або виконання судового рішення про стягнення боргу (коштів, збитків, шкоди), що набрало законної сили, чи виконавчого напису. Зміст як договірної, так і недоговірної зобов'язання складають права та обов'язки його суб'єктів. Суб'єктивне право, що належить управненій стороні у зобов'язанні, йменується правом вимоги, а суб'єктивний обов'язок зобов'язаної сторони називається боргом. В приватному праві існують численні договірні конструкції, які знаходяться поза поділом правочинів на оплатні та безоплатні. Тому вони мають специфіку в кваліфікації їх як fraudаторних правочинів. До таких договорів належать ті конструкції, які мають майновий характер (зокрема, договір іпотеки та/або договір про внесення змін до договору іпотеки). Тому не виключається визнання договору іпотеки та/або

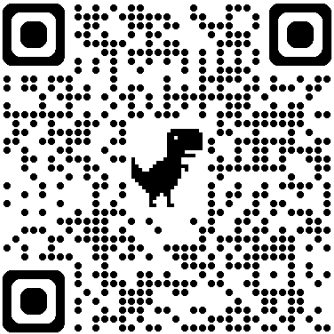
договору про внесення змін до договору іпотеки недійсним на підставі загальних засад цивільного законодавства (пункт 6 статті 3 ЦК України) та недопустимості зловживання правом (частина третя статті 13 ЦК України), якщо учасники цивільного обороту використовують такий договір з метою унеможливлення звернення стягнення на майно боржника або для створення переваг одного кредитора перед іншим чи створення «свого забезпеченого кредитора» для боржника. Правопорядок не може залишати поза реакцією такі дії, які, хоч і не порушують конкретних імперативних норм, але є очевидно недобросовісними та зводяться до зловживання правом.

Застосування конструкції «франдаторності» при майновому характері договору (договір іпотеки та/або договір про внесення змін до договору іпотеки) має певну специфіку, яка проявляється в обставинах, що дозволяють кваліфікувати договір як такий, що вчинений на шкоду кредитору. Очевидно, що для мотивування кваліфікації такого правочину як франдаторного недостатньо ствердження про наявність зловживання правом і наявність права вимоги. Таке мотивування має відбуватися через обґрунтування наявності/відсутності тих обставин, які дозволяють кваліфікувати договір іпотеки та/або

договір про внесення змін до договору іпотеки як вчинений на шкоду кредитор. До таких обставин, зокрема, відноситься: створення переваг одного кредитора перед іншим чи створення «свого забезпеченого кредитора» для боржника; момент укладення договору (наприклад, після пред'явлення позову про стягнення коштів); контрагент, з яким боржник вчиняє оспорюваний договір (наприклад, родич боржника (зокрема, син, онук, мати, батько), дружина чи колишня дружина боржника, чоловік чи колишній чоловік боржника, пасинок боржника, пов'язана чи афілійована юридична особа, інший кредитор. Тобто пов'язаність осіб, які вчиняють фrawdаторний правочин може бути досить різноманітною. Зокрема, між особами, які вчиняють фrawdаторний правочин можуть бути родинні, квазіродинні відносини, інші цивільні відносини, навіть трудові чи «товариські»).



Щодо недоведення позивачем неукладення договору позики, на забезпечення виконання зобов'язань за яким укладено договір іпотеки

Реквізити рішення	Оцінка суду та висновок
Постанова КЦС ВС № 334/7308/20 від 14.05.2025 року, з текстом постанови можна ознайомитися за посиланням https://reyestr.court.gov.ua/Review/127358188# 	Договір є укладеним, якщо сторони в належній формі досягли згоди з усіх істотних умов договору (ч.1 ст. 638 ЦК України). Згідно зі статтею 1046 ЦК України за договором позики одна сторона (позикодавець) передає у власність другій стороні (позичальникові) грошові кошти або інші речі, визначені родовими ознаками, а позичальник зобов'язується повернути позикодавцеві таку ж суму грошових коштів (суму позики) або таку ж кількість речей того ж роду та такої ж якості. Договір позики є укладеним з моменту передання грошей або інших речей, визначених родовими ознаками. Відповідно до статті 1047 ЦК України договір позики укладається у письмовій формі, якщо його сума не менш як у десять разів перевищує встановлений законом розмір неоподатковуваного мінімуму доходів громадян, а у випадках, коли позикодавцем є юридична особа, - незалежно від суми. На підтвердження укладення договору позики та його умов може бути представлена розписка позичальника або інший документ, який посвідчує передання йому позикодавцем визначеної

грошової суми або визначеної кількості речей.

Факт отримання позичальником грошових коштів, момент їх отримання (як певний проміжок часу) є обов'язковою та істотною умовою договору позики, яку повинен встановити суд у справах цієї категорії. У разі встановленні факту неотримання позичальником грошей або речей від позикодавця договір позики вважається неукладеним.

Неукладеність договору у зв'язку з недотриманням встановленої для нього законом обов'язкової письмової форми, зокрема й щодо його підписання, повинна насамперед корелюватися з відсутністю у сторони правочину будь-якого волевиявлення на його укладення, тобто якщо особа фактично не є учасником договірних правовідносин, про що, зокрема, може свідчити факт непідписання договору цією особою чи підписання його від імені сторони іншою неуповноваженою особою (підроблення підпису).

Позивачка не довела належними і допустимими доказами, що позичальник не отримував від відповідачки коштів, що було її процесуальним обов'язком відповідно до статей 12, 81 ЦПК України, отже, не довела, що договір позики є неукладеним, та, відповідно, договір іпотеки є недійсним.

Щодо об'єктів, що передаються в іпотеку, за договором, предметом якого є багатофункціональний комплекс, який будується

Реквізити рішення	Оцінка суду та висновок
Постанова КГС ВС № 910/13019/22 від 12.05.2025 року, з текстом постанови можна ознайомитися за посиланням https://reyestr.court.gov.ua/Review/127322651# 	Відповідно до ст. 1 Закону "Про іпотеку" об'єкт незавершеного будівництва - об'єкт будівництва, на який видано дозвіл на будівництво, понесені витрати на його спорудження та не прийнятий в експлуатацію відповідно до законодавства. Відповідно до абз. 2 ст. 5 Закону "Про іпотеку" у редакції станом на день укладення оспорюваного договору предметом іпотеки також може бути об'єкт незавершеного будівництва, майнові права на нього, інше нерухоме майно, яке стане власністю іпотекодавця після укладення іпотечного договору, за умови, що іпотекодавець може документально підтвердити право на набуте ним у власність відповідне нерухоме майно у майбутньому. Передача в іпотеку об'єктів незавершеного будівництва здійснюється шляхом передачі в іпотеку прав на земельну ділянку, на якій розташований об'єкт незавершеного будівництва, об'єктів незавершеного будівництва та майнових прав на них (ч. 1 ст. 16 Закону "Про іпотеку" в редакції станом на дату укладення договору іпотеки).

З умов договору іпотеки вбачається, що в іпотеку були передані належні іпотекодавцю майнові права на весь об'єкт будівництва, що споруджується на підставі договору на будівництво житлового будинку.

За визначенням, наведеним у ст. 2 Закону "Про фінансово-кредитні механізми і управління майном при будівництві житла та операціях з нерухомістю", об'єкт будівництва - будівля, споруда або комплекс споруд, будівництво яких організує забудовник та фінансування будівництва яких здійснює управитель за рахунок отриманих в управління коштів.

Відповідно до ч. 1 ст. 10 Закону "Про фінансово-кредитні механізми і управління майном при будівництві житла та операціях з нерухомістю" виконання зобов'язань забудовника за договором, укладеним між ним та управителем, забезпечується встановленням іпотеки. Предметом іпотеки за іпотечним договором є об'єкт будівництва, всі об'єкти інвестування, які є складовими частинами об'єкта будівництва, та земельна ділянка, на якій розташований об'єкт будівництва (якщо така земельна ділянка є власністю забудовника). Предметом іпотеки додатково можуть бути інше нерухоме майно, об'єкти незавершеного будівництва, майбутні об'єкти нерухомості, які належать забудовникові на праві власності (спеціальному

майновому праві). Іпотечний договір укладається у письмовій формі та нотаріально посвідчується відповідно до закону.

Визначаючи предметом іпотеки багатофункціональний комплекс як об'єкт будівництва, іпотекою також були забезпечені всі об'єкти інвестування (майнові права на об'єкти нерухомості).

З огляду на це, помилковими є твердження скаржника про те, що договір іпотеки не містить чіткого переліку нерухомого майна (квартир, нежитлових приміщень, паркомісць, тощо), які були передані в іпотеку за цим договором.



Щодо дії іпотеки та прав стягувача у разі зміни реквізитів земельної ділянки боржником

Реквізити рішення	Оцінка суду та висновок
Постанова КЦС ВС № 712/6399/23 від 21.05.2025 року, з текстом постанови можна ознайомитися за посиланням https://reyestr.court.gov.ua/Review/127575546# 	Частинами першою, третьою статті 33 Закону України «Про іпотеку» визначено, що у разі невиконання або неналежного виконання боржником основного зобов'язання іпотекодержатель вправі задовольнити свої вимоги за основним зобов'язанням шляхом звернення стягнення на предмет іпотеки, якщо інше не передбачено законом. Звернення стягнення на предмет іпотеки здійснюється на підставі рішення суду, виконавчого напису нотаріуса або згідно з договором про задоволення вимог іпотекодержателя. У статті 48 Закону України «Про виконавче провадження» передбачено, що звернення стягнення на майно боржника полягає в його арешті, вилученні (списанні коштів з рахунків) та примусовій реалізації. Згідно з частинами першою, другою статті 61 Закону України «Про виконавче провадження» реалізація арештованого майна (крім майна, вилученого з цивільного обороту, обмежено оборотоздатного майна та майна, зазначеного у частині восьмій статті 56 цього Закону) здійснюється шляхом електронних

	торгів або за фіксованою ціною. Порядок проведення електронних торгів визначається Міністерством юстиції України. У цій справі предмет іпотеки - земельна ділянка була змінена боржником, зокрема в частині її площі, цільового призначення і кадастрового номера. Іпотекодавець всупереч вимогам частини другої статті 10 Закону України «Про іпотеку» не повідомила іпотекодержателя про вказані зміни щодо земельної ділянки. Ураховуючи наведене, Верховний Суд дійшов висновку про помилковість відмови нотаріуса у видачі стягувачу свідоцтва на житловий будинок і земельну ділянку, адже обидва об'єкти нерухомості були предметом іпотеки, реалізовувались як єдиний об'єкт. Зміна реквізитів земельної ділянки, зокрема, її площі, кадастрового номера чи цільового призначення, не припиняє дії іпотеки та не позбавляє стягувача права на звернення стягнення на предмет іпотеки для задоволення своїх вимог.
--	---



Щодо застосування положень ст.ст. 1281, 1282 ЦК України у правовідносинах, коли іпотекодавець, який не є боржником за основним зобов'язанням, помер, а майно, що є предметом іпотеки перейшло до його спадкоємця

Реквізити рішення	Оцінка суду та висновок
Постанова ВП ВС № 761/382/21 від 25.06.2025 року, з текстом постанови можна ознайомитися за посиланням https://reyestr.court.gov.ua/Review/128876523# 	Зі змісту ст.ст. 1281, 1282 ЦК України можна зробити висновок, що вони стосуються правовідносин, за яких сторона основного зобов'язання помирає, а її майно переходить до інших осіб - спадкоємців, які разом з цим майном набувають невиконане особисте боргове (грошове) зобов'язання спадкодавця, яке обмежується вартістю успадкованого майна. На відміну від правовідносин майнового поручительства, на цьому етапі таке майно не розглядається основним засобом погашення зобов'язання. На противагу іпотечному майну, зазначене спадкове майно може не містити обтяжень кредитора, а самі спадкоємці, набуваючи таке вільне від обтяжень майно та мирно володіючи ним, можуть не знати про боргові зобов'язання спадкодавця [спадкоємці зобов'язані повідомити кредитора спадкодавця про відкриття спадщини, якщо їм відомо про його борги]. Своєю чергою кредитор теж має проявити обачність і заявити про свої вимоги до спадкоємців протягом розумного строку,

який визначає ст. 1281 ЦК України.

З цього логічно випливають норми ст. 1282 ЦК України, які, враховуючи характер виниклих правовідносин (розріз спадкових та боргових зобов'язань), гарантують спадкоємцеві право залишити собі спадкове майно (яке іноді має значну нематеріальну цінність для особи), виплативши його грошовий еквівалент. І лише в разі незадоволення своїх грошових вимог кредитор вправі розпочати процес звернення стягнення на це майно.

Натомість спадкування майна майнового поручителя має інший характер та інше правове врегулювання.

Насамперед, іпотекодержатель не є кредитором іпотекодавця, який не є стороною основного зобов'язання, позаяк, останній не є боржником.

Слід звернути увагу, що в ситуації іпотечного поручительства зобов'язаним є майно, а не певна особа.

Отже, саме це майно, а не іпотекодавець [який цілеспрямовано визначив таку форму зобов'язання та конкретне майно] є гарантом виконання основного зобов'язання.

Відповідно до ч.ч. 1-3 ст. 23 Закону України «Про іпотеку» у разі переходу права власності (права господарського відання) на предмет іпотеки від іпотекодавця до іншої особи, зокрема в

порядку спадкування чи правонаступництва, іпотека є дійсною для набувача відповідного нерухомого майна навіть у тому випадку, якщо до його відома не доведена інформація про обтяження майна іпотекою.

Особа, до якої перейшло право власності на предмет іпотеки, набуває статус іпотекодавця, має всі його права і несе всі його обов'язки за іпотечним договором у тому обсязі і на тих умовах, що існували до набуття ним права власності на предмет іпотеки.

Якщо право власності на предмет іпотеки переходить до спадкоємця фізичної особи - іпотекодавця, такий спадкоємець не несе відповідальності перед іпотекодержателем за виконання основного зобов'язання, але в разі його порушення боржником він відповідає за задоволення вимоги іпотекодержателя в межах вартості предмета іпотеки.

Норми ст.ст. 1281, 1282 ЦК України [як щодо необхідності пред'явлення кредитором вимоги у визначений строк, так і щодо порядку виконання спадкоємцями зобов'язання] не поширюються на правовідносини, які виникають у зв'язку з переходом у порядку спадкування майна, яке майновий поручитель передав в іпотеку задля забезпечення виконання зобов'язань третьою особою [відмінною від

	особи іпотекодавця]. У цій ситуації іпотека є дійсною для набувача відповідного майна, який набуває статус іпотекодавця, має всі його права і несе всі його обов'язки за іпотечним договором. Описані обставини регулюються нормами Закону України «Про іпотеку» [див. ст. 23 цього Закону], які є спеціальними та підлягають застосуванню у цих правовідносинах.
--	---

Аналітичний відділ

