

НАУКОВИЙ ВИСНОВОК
щодо питання тлумачення пункту 6 статті 3 ЦК України в сфері іпотеки
(справа № 466/3398/21)

**Склав: Єфімов Олександр
Миколайович**

доцент, доктор філософії права
(кандидат), доцент кафедри цивільного
та трудового права Київського
національного економічного
університету імені Вадима Гетьмана

Київ – 2023

I. Зміст запиту від 14.06.2023 № 466/3398/21

Для наукового висновку щодо тлумачення та застосування норм права відповідно до п. п. 3.1., 3.2., 3.3. Положення про Науково-консультативну раду при Верховному Суді, затвердженого постановою Пленуму Верховного Суду №1 від 02.02.2018, щодо тлумачення пункту 6 статті 3 ЦК України в сфері іпотеки поставлені наступні запитання:

- 1) Чи є договір іпотеки вчинений неуповноваженою особою (особою, у якої витребувано майно) нікчемним чи оспорюваним?
- 2) Чи поширюється принцип добросовісності на сферу іпотечних правовідносин (зокрема, при вирішенні спору про визнання недійсним договору іпотеки)?
- 3) Чи є конструкція добросовісного іпотекодержателя (того, який набув право іпотеки на підставі договору іпотеки із невласником) проявом добросовісності?
- 4) Чи допускається правопорядком набуття такого права на чужу річ (обмеженого речового права) як права іпотеки від неуповноваженої особи (особи, у якої витребувано майно) та чи може бути іпотекодержатель, який покладался на дані реєстру прав на нерухомість, кваліфікований як добросовісний?
- 5) Який спосіб захисту прав позивача є ефективним?

II. Нормативно-правові акти, документи та джерела, використані при проведенні науково-правової експертизи:

- 1) Цивільний кодекс України від 16.01.2003 № 435-IV;
- 2) Закон України «Про іпотеку» від 05.06.2003 №898-IV;
- 3) Цивільний кодекс України: Науково-практичний коментар. За заг. ред. І.В. Спасибо-Фатєєвої. – ECUS, 2021. – 784 с.
- 4) Господарський договір та його юридичні конструкції - недійсність, нікчемність, неукладеність - в сучасних умовах / С.А. Подоляк // Часопис Київського університету права. — 2009. — № 3. — С. 146-150.
- 5) Недійсний та неукладений господарський договір: правові підстави та наслідки. Монографія\ Подоляк С.А. – Київ: Видавництво Ліра-К, 2012. – 214 с.
- 6) Малиновский А. А. Нравственность в гражданском праве. Нотариус. 2007. № 5. С. 26.
- 7) Бабаев В. Н. Презумпции в советском праве. Горький: Изд-во ГВШ МВД СССР, 1974. С. 87.
- 8) Кучер В.О. Окремі способи захисту права власності: проблемні питання / В.О. Кучер // Науковий вісник Львівського державного

університету внутрішніх справ. Серія юридична. - 2009. - Випуск 1. - С. 97-105.

9) Спасибо-Фатєєва І. Проблемні аспекти недійсних правочинів (на прикладі договору міни) / І. Спасибо-Фатєєва // Підприємництво, господарство і право. - 2002. - № 7. - С. 29-33. 9.

10) Скловский К.И. Собственность в гражданском праве: учеб.-практ. пособие. - 3-е изд. / К.И. Скловский. - М.: Дело, 2002. - 512 с.

11) Брагинский М.И., Витрянский В.В. Договорное право. Книга первая. Общие положения / М.И. Брагинский, В.В. Витрянский [изд. 4-е, стереотип.]. - М.: Статут. - 2001. - 842 с.

III. Результати науково-правового дослідження

Цей науковий висновок побудований за наступним алгоритмом:

1. Дослідження питань поділу договорів на нікчемні та оспорювані, виду недійсності договору іпотеки, вчиненого неуповноваженою особою.
2. Дослідження конструкції добросовісності, в т.ч. у сфері іпотечних правовідносин.
3. Дослідження набуття права на чужу річ за договором іпотеки від неуповноваженої особи.
4. Дослідження іпотеки, вчиненої неуповноваженою особою.
5. Дослідження ефективного способу захисту прав позивача.

Дослідження питань поділу договорів на нікчемні та оспорювані, виду недійсності договору іпотеки, вчиненого неуповноваженою особою.

Статтею 204 Цивільного кодексу України передбачена презумція правомірності правочину, згідно з якою він є правомірним, якщо його недійсність прямо не встановлена законом або якщо він не визнаний судом недійсним.

Правомірність правочину означає, що він є дозволеною дією та створює той правовий ефект, на який був спрямований. Вживання в Цивільному кодексі терміну «недійсний правочин» свідчить, що у цих випадках під виглядом правочину вчинені неправомірні дії [3, с. 195].

До спростування презумції правомірності правочину всі права, набуті сторонами за ним, можуть безперешкодно здійснюватися, а створені обов'язки підлягають виконанню [3, с. 209].

Спростування презумції правомірності правочину має місце тільки тоді:

1. коли недійсність встановлена законом (нікчемність);

2. коли він визнаний судом недійсним, тобто існує рішення суду, яке набрало законної сили.

Як наслідок у першому випадку йдеться про нікчемні правочини, а у другому випадку - про оспорювані.

Поняття недійсності правочину означає, що учасники правочину здійснили дії, спрямовані на виникнення цивільних прав та обов'язків, але ці дії чи їх спрямованість не відповідають вимогам, встановленим ст. 203 Цивільного Кодексу України, що є підставою для спростування факту виникнення цивільних прав та обов'язків.

У ст. 203 Цивільного Кодексу України закріплено загальні вимоги, додержання яких є необхідним для чинності та юридичної сили правочину, а саме щодо правомірності змісту, дієздатності сторін, волевиявлення сторін, форми правочину, реальності передбачуваних правових наслідків. Некчемність договору означає, що договірна угода не існує як юридичний факт з моменту укладання [4, с. 148].

Д.Д. Грімм поділяв недійсні угоди на нікчемні та оспорювані і мав на увазі заперечення правового ефекту цих угод. Він зазначав, що недійсною або нікчемною називається юридична угода, що не призводить до того об'єктивного правового результату, котрий за нормальних умов пов'язаний з угодою такого типу; оспорюваною називається угода, яка сама по собі призводить до пов'язаного з угодами її типу правового результату, але цей результат на вимогу тієї чи іншої сторони або третьої зацікавленої особи може бути знову знищений [5, с. 55].

На думку С.А. Подоляк, з точки зору встановлення моменту недійсності (ступеня недійсності), недійсні господарські договори поділяються на дві групи:

- до першої належать недійсні господарські договори момент недійсності яких встановлюється законодавчо з моменту укладення – абсолютна недійсність/нікчемність;
- до другої – господарські договори, що стають недійсними за рішенням суду, момент недійсності яких за зворотною силою у часі встановлюється судовим рішенням із моменту укладення – відносна недійсність/оспорюваність [5, с. 67].

Оскільки, на момент укладання договору іпотеки існував належний суб'єктний склад сторін, але в подальшому було виявлено, що мала місце істотна помилка щодо природи правочину, прав та обов'язків сторін (ст. 229 Цивільного кодексу України), то даний іпотечний договір є оспорюваним і може бути визначений судом недійсним.

Такий правочин є оспорюваний, оскільки нікчемні в більшості випадків є такими у зв'язку з зовнішніми та видимими вадами, недоліками (наприклад, недотримання нотаріальної форми). Тобто для визнання правочину нікчемним відсутня потреба дослідження фактів і обставин.

Відсутність права власності на майно у іпотекодавця - обставина, яка має підтверджуватися рішенням суду (преюдиція), або ж відповідними доказами. Ці обставини мають досліджуватися судом з метою визнання договору іпотеки недійсним.

Дослідження конструкції добросовісності, в т.ч. у сфері іпотечних правовідносин.

Принцип добросовісності - передбачає необхідність сумлінної та чесної поведінки суб'єктів при виконанні своїх юридичних обов'язків і здійсненні своїх суб'єктивних прав.

Принцип добросовісності має багатовікову історію: ґрунтується на відомій ще римському праву доктрині добросовісності (*bona fides*), що протиставлена злому умислу (*dolus malus*), і знайшов своє втілення у приписах чесно жити, не завдавати шкоди іншому, віддавати кожному належне (*Honeste vivere, alterum non laedere, suum cuique tribuere*). Підкреслюється, що категорія «добросовісність» має моральну природу, представляючи стан чесності, сумління, порядності, передбачаючи переконаність в необхідності ретельного виконання соціальних обов'язків, повагу до інших, нездатність до низьких вчинків.

У принципі добросовісності можна виділити два аспекти:

1. добросовісність при реалізації прав і повноважень, яка втілюється в кількох різних концепціях:

- неприпустимості зловживання правом, яку зазвичай виводять із конституційних положень, згідно з якими здійснення прав та свобод людини не повинне порушувати права та свободи інших осіб. Зловживання правом — це свого роду спотворення права. У цьому випадку особа надає своїм діям повну видимість юридичної правильності, використовуючи насправді свої права в цілях, які є протилежними тим, що переслідує позитивне право;

- заборони обходу закону, тобто ухилення від застосування обов'язкового правила шляхом використання легального засобу, але з явно шахрайськими намірами. Обхід закону передбачає свідоме створення суб'єктами права певного фактичного складу (чи утримання від його створення) з метою забезпечити щодо себе дію одного правового припису та/чи не допустити дію іншого. Він відрізняється від зловживання правом тим, що зловживання передбачає використання заздалегідь передбачених прерогатив, тоді як обхід втілюється не у використанні вже визнаного права, а в ухиленні від юридичного правила з метою отримати право, яким цей суб'єкт не володіє.

- добросовісної помилки, яка трапляється тоді, коли суб'єкт безневинно помиляється при оцінці своєї поведінки як правомірної. Іншими словами,

особа є добросовісною, коли не знає і не може знати, що її поведінка є протиправною.

2. Добросовісність при виконанні юридичних обов'язків повинна мати місце як при виконанні договору (дії сторін мають виключати обман, скритність, угода має бути виконана відповідно до її мети й об'єкта, сторони мають прагнути максимально точно виконати зміст зобов'язань, дотримуючись умов щодо строків, якості, місця виконання тощо), так і виконанні інших (недоговірних) обов'язків.

Значення добросовісності при виконанні своїх зобов'язань зростає ще більше, якщо враховувати результати соціально-психологічних досліджень відносин кредиторів і боржників. На їх підставі можна зробити припущення, що для добросовісного виконання договору вольова установка сплатити часто є більш значущою, ніж економічна платоспроможність.

На думку О.О. Малиновського, добросовісність – це внутрішня межа здійснення права, яку слід розглядати як прагнення суб'єкта відмовитися від шкідливого здійснення права, виходячи зі своїх внутрішніх переконань, а моральність – це межа здійснення суб'єктивного права, яка вказує на встановлені суспільством межі дозволеного і забороненого [6, с. 26].

Іншої точки зору дотримується В.Н. Бабаєв, розрізняючи поняття доброчесності та сумлінності. Причому сумлінність розглядається тільки як характеристика виконання обов'язків. «Доброчесність – це поведінка людини, що характеризується дотриманням тих правил, норм, умов життя, принципів, які вважаються позитивними. У праві добропорядним може бути визнано таку поведінку суб'єкта, яка не суперечить приписам правових норм, визнається корисною, потрібною сумлінність слід розуміти як чесне, з усією ретельністю і акуратністю виконання обов'язків, старанність, ретельність» [7, с. 87].

Тобто, принцип добросовісності поширюється на сферу іпотечних правовідносин та набувач у правовідносинах є добросовісним, якщо при укладанні договору не знає і не може знати, що його дії є протиправними.

Однак слід мати на увазі, що набувач (іпотекодержатель) набуває не майно, що є предметом іпотеки, а право, що впливає із іпотечного зобов'язання, тобто добросовісність іпотекодержателя стосується саме права іпотеки, а не іпотечного майна.

Дослідження набуття права на чужу річ за договором іпотеки від неуповноваженої особи.

Відповідно до ст. 316 Цивільного Кодексу України, правом власності є право особи на річ (майно), яке вона здійснює відповідно до закону за своєю волею, незалежно від волі інших осіб. Зміст права власності включає права володіння, користування та розпоряджання своїм майном.

Згідно зі ст. 321 Цивільного Кодексу України, право власності є непорушним, ніхто не може бути протиправно позбавлений цього права чи обмежений у його здійсненні.

Стаття 388 Цивільного Кодексу України передбачає право власника на витребування майна від добросовісного набувача, а саме:

1. Якщо майно за відплатним договором придбане в особи, яка не мала права його відчужувати, про що набувач не знав і не міг знати (добросовісний набувач), власник має право витребувати це майно від набувача лише у разі, якщо майно:

1) було загублене власником або особою, якій він передав майно у володіння;

2) було викрадене у власника або особи, якій він передав майно у володіння;

3) вибуло з володіння власника або особи, якій він передав майно у володіння, не з їхньої волі іншим шляхом.

2. Майно не може бути витребувано від добросовісного набувача, якщо воно було продане у порядку, встановленому для виконання судових рішень.

Цивільний кодекс встановлює певні умови, за яких власник має право витребувати свою річ з чужого незаконного володіння із якими пов'язані такі поняття, як добросовісність чи недобросовісність володіння річчю.

Добросовісність набувача характеризує його суб'єктивне ставлення до обставин вибуття майна з володіння власника та правомірності його придбання.

Добросовісним набувачем визнається особа, яка придбала річ у особи, яка не мала права її відчужувати, про що набувач не знав і не міг знати.

Запроваджуючи поняття добросовісності набувача й недобросовісності володільця, законодавець не наводить достатніх конкретних критеріїв для визначення ступеня передбачуваності й обізнаності, які має виявляти особа при придбанні майна, щоб не вважатися недобросовісною.

Такі понятійні критерії, як «знав» і «міг знати» можуть дістати неоднозначне тлумачення, а відтак це може мати юридичне значення для кваліфікації особи добросовісною чи недобросовісною.

Відмінність між цими поняттями, очевидно, полягає у ступені обізнаності про неправомірність відчуження і придбання, а також у ступені вини набувача. В першому випадку дії набувача містять ознаки умислу, у другому – необережності у здійсненні дій, що порушують інтереси інших осіб.

Очевидно, при визначенні недобросовісності набувача чужого майна необхідно враховувати те, що цивільне законодавство у зобов'язальних правовідносинах не ставить у залежність обсяг відповідальності порушника зобов'язання від форми його вини (незалежно від того чи була у випадку, коли набувач не міг знати, вина у формі простої чи грубої необережності чи

ні). Тому ступінь вини має визначатися в кожному конкретному випадку з урахуванням обставин укладення угоди, її умов, а також юридичної обізнаності набувача.

Взагалі ж під поняттям «знав» слід розуміти не лише безпосередню обізнаність особи в тому, що вона набуває майно у суб'єкта, який не наділений правом на його відчуження, а й водночас усвідомлення факту порушення своїми діями прав іншої особи.

Щодо поняття «міг знати», то воно характеризує недобросовісність того володільця (набувача), який хоч і не був безпосередньо інформований про відсутність у відчужувача права на відчуження майна, але за обставинами його набуття міг і зобов'язаний був про це знати.

Тому недобросовісними мають вважатися особи, які заволоділи майном або одержали майно в результаті скоєння злочину, що встановлено в порядку, передбаченому законом. Причому ці особи завжди мають вважатися такими, що знали про незаконність свого володіння.

Недобросовісними можуть вважатися також особи, які набули майно або зберегли його у себе за рахунок іншої особи (потерпілого) без достатньої правової підстави (безпідставно набуте майно), незалежно від того, чи було безпідставне набуття або збереження майна результатом поведінки набувача майна, потерпілого, інших осіб чи наслідком події.

Іншою умовою, яка ставить у залежність можливість витребування майна власником з чужого незаконного володіння, є відплатність або безвідплатність угоди, за якою річ було набуто.

Від недобросовісного набувача майно може бути витребуване власником в усіх випадках, тобто й тоді, коли воно вибуло з володіння власника за його волею, та незалежно від відплатності (безоплатності) придбання такого майна.

Витребування майна від добросовісного набувача залежить від обставин вибуття майна з володіння власника та оплатності (безоплатності) придбання цього майна набувачем. При цьому, якщо майно набуто безоплатно в особи, яка не мала права його відчужувати, власник має право витребувати майно в усіх випадках. Це правило стосується як недобросовісних, так і добросовісних набувачів.

Як зазначає Кучер В.О., не уповноважена на відчуження речі особа не може при укладенні договору передати більше правомочностей щодо цієї речі порівняно з тими, якими вона наділена. Не маючи права її продавати, незаконний відчужувач після вчинення правочину з набувачем речі передає йому усі правомочності власника, в тому числі право розпоряджання за умови, якщо власник не вправі від набувача витребувати цю річ. З логічної точки зору такі правочини повинні були б визнаватися недійсними з правом витребування майна від добросовісних набувачів [8, с. 100].

Отже, у разі вибуття майна з володіння власника за вищезазначених обставин, законодавець надає переваги у захисті власнику, а не

добросовісному набувачеві. Очевидно законодавець не вбачає тут підстав, щоб дорікати власнику у вибутті його майна за таких обставин. Однак це не означає, що добросовісний набувач взагалі позбавлений можливостей захисту своїх інтересів, адже він може звернутися з відповідним позовом (залежно від підстав придбання майна) до особи, яка відчужила майно власника. Тим самим утверджується певна система врівноваження інтересів власників і добросовісних набувачів.

У будь-якому разі навіть за добросовісності іпотекодержателя йдеться про витребування права іпотеки, а не майна, що є предметом іпотеки. Якщо майно не належало іпотекодавцеві на момент укладення іпотечного договору, то іпотекодержатель нічого не придбав і в нього нічого не витребується. Право іпотекодержателя просто не існує, воно не виникло як об'єкт правовідносин.

Дослідження іпотеки, вчиненої неуповноваженою особою.

Відповідно до ст.575 Цивільного Кодексу України, іпотека є заставою нерухомого майна, що залишається у володінні заставодавця або третьої особи, а також застава об'єкта незавершеного будівництва, майбутнього об'єкта нерухомості. Подільний об'єкт незавершеного будівництва може бути переданий в іпотеку лише у випадках, визначених законом.

Заставодавцем може бути власник речі або особа, якій належить майнове право, а також особа, якій власник речі або особа, якій належить майнове право, передали річ або майнове право з правом їх застави.

Застава права на чужу річ здійснюється за згодою власника цієї речі, якщо для відчуження цього права відповідно до договору або закону потрібна згода власника.

Як зазначає К.І. Скловський, опинившись в одному процесі лише внаслідок набуття майна, який став предметом недійсного правочину, зв'язок учасників обмежений приналежністю спірної речі і може мати якість лише речового зв'язку [10, с. 319].

В.В. Вітрянський вважав, що покупець може опинитися в ролі добросовісного набувача, щодо якого закон не допускає віндикації, це не повинно служити перешкодою для застосування власником позову про наслідки недійсності нікчемної угоди. Доводячи таке твердження, В.В. Вітрянський вказував, що, по-перше, недійсна угода не може породжувати титул власника у добросовісного набувача; по-друге, у випадку застосування наслідків недійсності угоди реституція повертає добросовісного набувача у попереднє становище, що не тягне за собою ущемлення його прав; по-третє, цивільне право не обмежує власника у виборі способу захисту порушеного права; по-четверте, фігура добросовісного набувача з'являється лише в правовідносинах, які виникають у зв'язку з пред'явленням власником майна віндикаційного позову [11, с. 807].

На момент укладення договору іпотеки, хоча він і був укладений не з власником майна, іпотекодержатель поклався на дані реєстру прав на нерухомість та має бути кваліфікований як добросовісний. Закон не передбачає права не уповноваженої особи передавати чуже майно в іпотеку.

Дослідження ефективного способу захисту прав позивача.

Відповідно до ст. 386 Цивільного кодексу України, держава забезпечує рівний захист прав усіх суб'єктів права власності. Власник, який має підстави передбачати можливість порушення свого права власності іншою особою, може звернутися до суду з вимогою про заборону вчинення нею дій, які можуть порушити його право, або з вимогою про вчинення певних дій для запобігання такому порушенню.

Згідно зі ст. 387 Цивільного кодексу України, власник має право витребувати своє майно від особи, яка незаконно, без відповідної правової підстави заволоділа ним.

Правові наслідки недійсності правочину у Цивільному кодексі України визначені ст. 216, а саме, що недійсний правочин не створює юридичних наслідків, крім тих, що пов'язані з його недійсністю. Кожна зі сторін зобов'язана повернути другій стороні в натурі все, що вона одержала на виконання цього правочину.

На думку І. Спасибо-Фатєєвої, поєднання вимог однієї сторони про визнання недійсним правочину з витребуванням переданого за таким правочином майна без відповідної вимоги іншої сторони призводить до того, що одна зі сторін недійсного правочину опиниться у становищі, коли вона матиме й передане іншою стороною майно, і поверне на її вимогу своє майно [9, с. 30].

Як зазначає К.І. Скловський, неволодіючий власник, хоч і не брав участі у правочині, вчиненому між незаконним відчужувачем і набувачем майна, не втрачає можливості звернутися в суд з позовом про визнання такого правочину недійсним, оскільки він має правовий інтерес у результаті вирішення спору щодо свого майна. Проте, заявивши такий позов, власник не може отримати втрачене майно, оскільки у випадку визнання такого правочину недійсним в початкове становище повертаються лише його сторони (відчужувач майна і набувач). Після повернення майна набувачем відчужувачу власник вправі від останнього витребувати майно в порядку зобов'язальних відносин або знову ж застосовуючи реституцію, якщо укладений між ними договір є недійсним. Проте, і за таких обставин власник може не отримати втрачене майно. При визначеному збільшенні кількості угод, що впливають з недійсної угоди, їх ланцюг може настільки збільшитись, що реституція стає практично неможливою [10, с. 314].

Як зазначає Кучер В.О., сторони недійсного правочину можуть витребувати своє майно (в тому числі індивідуально-визначене) лише

шляхом заявлення позову про застосування наслідків недійсності правочину (реституції). Двосторонній характер реституції виключає можливість сторін витребувати майно одна від одної шляхом віндикації. У випадку відчуження майна власника третім особам повинні застосовуватись вимоги ст.388 ЦК України, яка обмежує право власника витребувати майно від добросовісного набувача. Власник вправі захистити свої права шляхом пред'явлення позову про витребування майна з чужого незаконного володіння (позову з віндикації); позову про визнання правочину, вчиненого між незаконним відчужувачем та набувачем, недійсним; позову до незаконного відчужувача про відшкодування вартості майна. Позов власника про визнання правочину, вчиненого між незаконним відчужувачем та набувачем майна, недійсним підлягає задоволенню лише у випадках, коли власник вправі витребувати майно від добросовісного набувача. Внаслідок визнання цього правочину недійсним, в початкове становище повертаються лише його сторони (відчужувач майна та набувач). Подальше застосування норм зобов'язального права (у випадку наявності між власником та незаконним відчужувачем майна дійсного договору) або наслідків недійсності правочину (якщо договір є недійсним) дає можливість власнику повернути втрачене майно. Тому віндикація майна, на відміну від позову про визнання правочину недійсним і застосування наслідків його недійсності, є єдиним способом витребування майна у третіх осіб, після застосування якої втрачене майно переходить безпосередньо у володіння власника [8, с. 105].

Отже, наефективнішими способами захисту прав: для позивача – це визнання договору іпотеки недійсним та зняття обтяження майна шляхом виключення запису про іпотеку з Реєстру нерухомого майна; для іпотекодержателя – це реституція та розірвання кредитного договору, оскільки при його укладенні кредитор покладався на іпотеку.

Враховуючи викладене, слід дійти до висновку про те, що:

1. Договір іпотеки, вчинений неуповноваженою особою, - це оспорюваний правочин, оскільки нікчемні в більшості випадків є таким у зв'язку з зовнішніми та видимими вадами, недоліками (наприклад, недотримання нотаріальної форми). Тобто для визнання правочину нікчемним відсутня потреба дослідження фактів і обставин. Відсутність права власності на майно у іпотекодавця - обставина, яка має підтверджуватися рішенням суду (преюдиція), або ж відповідними доказами. Ці обставини мають досліджуватися судом з метою визнання договору іпотеки недійсним.

2. Принцип добросовісності поширюється на сферу іпотечних правовідносин та набувач у правовідносинах є добросовісним, якщо при укладанні договору не знає і не може знати, що його дії є протиправними.

Однак слід мати на увазі, що набувач (іпотекодержатель) набуває не майно, а право, що впливає із іпотечного зобов'язання, тобто добросовісність іпотекодержателя стосується саме права іпотеки, а не іпотечного майна.

3. Якщо майно не належало іпотекодавцеві на момент укладення іпотечного договору, то іпотекодержатель нічого не придбав і в нього нічого не витребується. Право іпотекодержателя просто не існує, воно не виникло як об'єкт цивільних правовідносин.

4. Закон не передбачає права не уповноваженої особи передавати чуже майно в іпотеку.

5. Способами захисту прав: для позивача буде визнання договору іпотеки недійсним та зняття обтяження майна шляхом виключення запису про ітетеку з Реєстру нерухомого майна, для іпотекодержателя – реституція та розірвання кредитного договору, оскільки при його укладенні кредитор покладался на іпотеку.

**Член Науково-консультативної ради при ВС,
доктор філософії права (к.ю.н.), доцент**

**Єфімов О. М.
30 червня 2023 року**