



KPD CONSULTING

Практичні концепції і концептуальні практики:
здобутки минулого року

Владислав Кисіль
Партнер ЮК «KPD Consulting»
МНПК «Іпотечні Читання» 05 грудня 2024 року



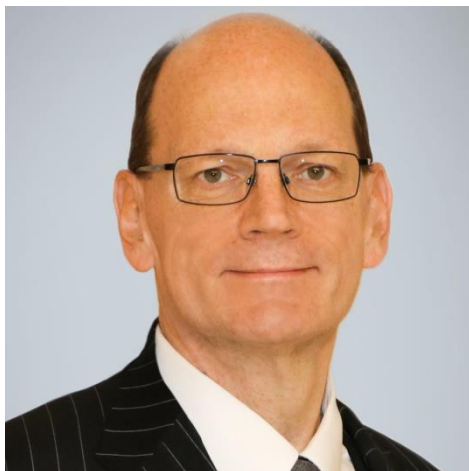
Як усе це починалось і до чого дійшло:

- Вже 10 років ми проводимо щорічні Іпотечні Читання разом Його Честю Кратом і Його Совістю/Гумором Посікірою;
- Іпотека та взагалі забезпечене кредитування – це важливо, бо від кредитування залежить можливість розришеного виробництва і створення доданої вартості;
- Стабільність і передбачуваність у забезпеченні прав кредиторів – це основа і передумова залучення позикового капіталу;
- Темпи зростання національного багатства напряду залежать від комфорту кредиторів
- Іншими словами: ворог іпотеки/застави є ворогом національного добробуту.



І до чого дійшло:

- Вихід «Іпотечних Читань» у 2024 році на новий рівень.
- Перша повноцінна міжнародна секція:
- Доктор Тім Лассен (Німеччина);
- Доктор Лауринас Диджуліс (Литва);
- Проф. Ендрю Стівен (Шотландія, Велика Британія).





Що би хотілося спитать у наших іноземних колег:

- how the law of Your country qualifies the mortgage established by a non-owner mortgagor (person which title is registered mistakenly sine causa), if mortgagee acting in good faith relied on the records in Title Registry – will the mortgage be valid or invalid?
- whether the lex commissoria (extrajudicial foreclosure) is/will be introduced in Your legal system?



Про що би ми могли їм розповісти? Про акцесорність

- Постанова ВП ВС від 22.05.2024 у справі № 754/8750/19 (<https://reyestr.court.gov.ua/Review/119583712>)
- Основна правова проблема: у визначенні поняття та правової природи акцесорності іпотечного зобов'язання стосовно основного зобов'язання.
- Верховний Суд дійшов переконання, що саме іпотечне зобов'язання є похідним та, за загальним правилом, наслідує юридичну долю основного зобов'язання, а не навпаки.
- З огляду на традицію Велика Палата Верховного Суду визначає механізм дії норм права залежно від того, в **охоронних** чи **регулятивних** відносинах виник спір.
- У регулятивних відносинах законодавець передбачив заборону на одночасне відступлення права вимоги за основним та іпотечним зобов'язаннями на користь різних осіб.
- Проте в охоронних відносинах в разі виникнення спору належність прав за основним та іпотечним зобов'язаннями **різним особам є можливою та не призводить до недійсності** як основного, так і забезпечувального зобов'язань.



Про що би ми могли їм розповісти? Про акцесорність_2

- 110. Отже, оцінюючи неможливість виникнення «абстрактної іпотеки», Велика Палата Верховного Суду дійшла переконання, що за українським правом таку заборону потрібно розуміти так, що права вимоги за основним зобов'язанням та права вимоги за іпотечним зобов'язанням як забезпечувальним до такого основного не можуть одночасно бути відступлені кредитором на користь різних осіб.
- Утім виникнення такої аномалії не може тлумачитися як підстава для припинення іпотечного зобов'язання.



Про що би ми могли їм розповісти? Про оцінку.

- ВП ВС від 13.03.2024 у справі № 201/15228/17 (<https://reyestr.court.gov.ua/Review/118393645>)
- **2017** рік фізики (серед них дружина іпотекодавця) подають позов проти Приватбанку про визнання іпотечного договору укладеного **2007** року договору недійсним (укладений без згоди дружини/органу опіки); потім відбувається доповнення позовних вимог: скасувати рішення реєстратора про реєстрацію права власності Приватбанку, отриманого в ході позасудового задоволення вимог (2016 року).
- Апеляція 2022: мораторія не було, бо кредит отримав ФОП; але реєстрацію права власності Привата скасовуємо бо не було: **доказів проведення оцінки нерухомого майна** та доказів отримання іпотекодавцем повідомлення про намір звернути стягнення на предмети іпотеки. Ч. 3 ст. 37 Закону про Іпотеку: Іпотекодержатель набуває предмет іпотеки у власність за вартістю, визначеною на момент такого набуття **на підставі оцінки** предмета іпотеки суб'єктом оціночної діяльності. У разі набуття права власності на предмет іпотеки іпотекодержатель зобов'язаний відшкодувати іпотекодавцю перевищення 90 відсотків вартості предмета іпотеки над розміром забезпечених іпотекою вимог іпотекодержателя.
- **Нема оцінки – нема каузи підстави набуття?** АЛЕ Порядок державної реєстрації (ПКМУ № 1127 не вимагав подання оцінки реєстратору)!



Про що би ми могли їм розповісти? Про оцінку_2

- КГС ВС від 29.08.23 у справі № 910/3867/19: дійшов переконання про наявність підстав для скасування рішення державного реєстратора про реєстрацію права власності на предмет іпотеки за іпотекодержателем лише через ненадання звіту про оцінку майна.
- КЦС ВС: надання звіту про оцінку майна для проведення реєстрації права на предмет іпотеки не передбачено ПКМУ № 1127; звіт може бути складений і після переходу права власності до іпотекодержателя, проте має містити відомості про вартість майна саме на момент переходу права власності на нього; **право іпотекодавця може бути захищене шляхом пред'явлення позову про відшкодування різниці вартості предмета іпотеки над розміром забезпечених іпотекою вимог іпотекодержателя.**



Про що би ми могли їм розповісти? Про оцінку_3

- 7.27 Втім, виходячи із принципу *lex superior*, «у разі суперечності застосовуються норми, що закріплюються в нормативно-правових актах, які мають більш високу юридичну силу», хоч Порядком № 1127 до 26 лютого 2020 року не було передбачено обов'язкового надання оцінки предмета іпотеки, проте така вимога містилася у частині третій статті 37 Закону про Іпотеку, що має вищу юридичну силу.
- 7.28 Зокрема, частиною третьою статті 37 Закону про Іпотеку визначено, що іпотекодержатель набуває предмет іпотеки у власність за вартістю, визначеною на момент такого набуття **на підставі оцінки** предмета іпотеки суб'єктом оціночної діяльності.
- 7.29 Отже, іпотекодержатель, станом на момент виникнення спірних у цій справі правовідносин, **не міг набути у власність** предмет іпотеки без визначення вартості такого набуття на підставі оцінки предмета іпотеки, здійсненої суб'єктом оціночної діяльності.
- 7.30 [наведене] обгрунтовується, тим... що... у разі набуття права власності на предмет іпотеки іпотекодержатель зобов'язаний відшкодувати іпотекодавцю перевищення 90 відсотків вартості предмета іпотеки над розміром забезпечених іпотекою вимог іпотекодержателя.



Справа Райффайзена про добросовісність іпотекодержателя

- Постанова ВП ВС від 10.04.2024 у справі № 496/1059/18 (<https://reyestr.court.gov.ua/Review/118465137>)
- В іпотеку банку 2006 року було передано земельну ділянку. Через кілька років правовстановлювальні документи іпотекодавця було скасовано в суді. Виявилось, що у ділянки з 1995 року є інший власник. Договір і право іпотеки із записом про нього в реєстрі справжньому власнику не заважали аж до 2018 року. Певно, допоки фінансова компанія, якій банк відступив право вимоги за кредитом, не почала звертати стягнення. Це спонукало власника звернутися до суду.
- В результаті Велика Палата: (a) визначила, що перед нею негаторний позов; (b) раз він негаторний, то нема чого турбуватися про позовну давність; (c) скасувала запис про іпотеку/заборону в реєстрі; (d) сформулювала позицію, що визнання договору іпотеки недійсним для «виправлення» реєстру, тобто скасування записів не є необхідним.



Добросовісність іпотекодержателя: ще не все пропало

- Постанова ОП КЦС ВС від 09.09.2024 у справі № 466/3398/21 (<https://reyestr.court.gov.ua/Review/121665097>)
- Якщо ЦК України допускає набуття права власності добросовісним набувачем (стаття 330 ЦК України) найбільш повного та абсолютного речового права (права власності) від неуповноваженої особи, то набуття такого права на чужу річ (обмеженого речового права) як права іпотеки, також має допускатися правопорядком.
- Конструкція «добросовісного іпотекодержателя» (тобто того, який набув право іпотеки на підставі договору іпотеки із «не власником»), хоча й прямо не передбачена в приватному праві, але є проявом доброї совісті (пункт б статті 3 ЦК України).
- Тому повинна враховуватися добросовісність / недобросовісність іпотекодержателя, для того щоб вирішити питання про набуття ним права іпотеки та/або при визнанні недійсним договору іпотеки. При цьому очевидно, що добра совість «лікує» таку ваду набуття права іпотеки як укладення договору не власником.
- Власник, який за допомогою віндикаційного позову чи реституції повернув майно від неуповноваженого іпотекодавця «займає» місце останнього у відносинах іпотеки. Очевидно, що до власника, який задовольнив вимоги іпотекодержателя, переходить у порядку суброгації (частина третя статті 528 ЦК України) право вимагати з боржника виконання зобов'язання, яке було забезпечене іпотекою.



KPD CONSULTING

СЛАВА УКРАЇНІ !

Практика нерухомості та будівництва
Юридична компанія «КПД Консалтинг»

Бізнес-центр «Вектор»
Україна, 04116, м.Київ
вул. Старокиївська 10 Г
Телефон: +38 (044) 234 36 19

e-mail: v.kysil@kpdconsulting.com.ua

www.kpdconsulting.com.ua