

Іпотека в доктрині цивільного
права: речова & зобов'язальна
природа
з можливістю застосування
відповідних способів захисту

Проф. І. Спасибо-Фатєєва

Правова природа іпотеки

- Іпотека є способом забезпечення виконання зобов'язання, різновидом застави

(§ 6 Гл. 49 ЦК)

- Виникає на підставі договору
(ч.1 ст.3 Закону «Про іпотеку»)
- оформляється договором
(ст. 18 Закону «Про іпотеку»)

Отже, іпотека є зобов'язальним правом

Договір нотаріальному посвідченню

підлягає

Іпотека є правом на чужу річ

(див. постанову Верховного Суду у складі Об'єднаної палати Касаційного цивільного суду від 18 квітня 2022 року у справі № 520/1185/16-ц).

Отже, іпотека є:

(а) речовим правом і

(б) обтяженням права власності

Як право підлягає державній реєстрації в реєстрі речових прав на нерухоме майно та їх обтяжень

Правова природа іпотеки

Акцесорність – існування лише за наявності основного зобов'язання

- Проблематика «абстрактної іпотеки»
- Наскільки щільним є зв'язок між основним і забезпечувальним зобов'язанням? Чи допускаються ситуації його розриву?
- Чи виправдано застосування до іпотеки відмінних підходів, аніж до закладу?

Пов'язаність з основним правом на рiч

- як його обтяження
- наявність права слiдування. Чи має воно таку ж правову природу як і акцесорне зобов'язання?

законодавство України не передбачає «абстрактну іпотеку»

;

- права вимоги за основним зобов'язанням та права вимоги за іпотечним зобов'язанням як забезпечувальним до такого основного не можуть бути одночасно відступлені кредитором на користь різних осіб.
- ні ЦК України, ні Закон Про іпотеку не пов'язують припинення іпотеки та відповідного договору з такими обставинами [«абстрактною іпотекою»].

*(Постанова ВП ВС від 22.05.2024 у справі № 754/8750/19
(<https://reestr.court.gov.ua/Review/119583712>))*

Висновки, які слідують з ситуації «розриву» ОСНОВНОГО й іпотечного зобов'язання

ВП ВС

Постанова від 22.05.2024 у справі №
754/8750/19

- Право чи шанс?

за умови внесення запису до державного реєстру про право іпотекодержателя банк зберігає за собою повноваження у законний спосіб здійснити (дооформити) відчуження належних йому як іпотекодержателю прав, укласти нотаріально посвідчений договір про відступлення права вимоги за іпотечним договором на користь особи, якій відступлено і права вимоги за основним зобов'язанням.

Тож констатація розриву

КЦС

Ухвала від 30.10.2024 у справі №
466/2651/23

- Повернення майна – збереження іпотеки

Власник, який за допомогою в'їндикаційного 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 (ч. 3 ст. 528 ЦК України) право вимагати з боржника виконання зобов'язання, яке було забезпечене іпотекою.

Тож відсутність розриву

Застосування до іпотеки принципів цивільного права

- Оскільки принципи права є основними засадами цивільно-правового регулювання всіх цивільних відносин, вони застосовуються до всіх без виключення цивільних відносин. Відтак, добросовісність сторін іпотечних правовідносин
- Оскільки іпотека є і договірним, і речовим правом, до неї застосовуються загальні принципи права, зокрема добросовісність – добросовісність іпотекодержателя впливає на його право? На набуття ним права? Чи можна провести паралелі з набуттям права власності? Адже обидва права (власності й іпотеки) є речовими.
- Відповідно, чи можна стверджувати про те, що захист права добросовісного іпотекодержателя відбувається за допомогою правових механізмів, аналогічних захисту права власності?

Принципи права

добросовісність

- Наявність відомостей в реєстрі – публічна достовірність.
- Той, хто покладається на ці відомості – добросовісний
- Якщо ці відомості виявилися безпідставними (нікчемність правочину, рішення суду про визнання правочину недійсним, віндикація...) – як це впливає на особу, яка набула право – власності, іпотеки?
- практика вирішення спорів за позовом власника про захист його прав як власника нерухомого майна, обтяженого іпотекою на користь особи, з якою він не перебуває у зобов'язальних відносинах, має, як мінімум, враховувати добросовісність іпотекодержателя, який покладався на дані реєстру прав на нерухомість. Необхідність врахування конструкції «добросовісного іпотекодержателя» зумовлюється тим, що у протилежному випадку існують очевидні ризики непропорційного втручання у права добросовісного іпотекодержателя

справедливість

- Справедливо покладатися на добросовісність
- Збереження права іпотеки при поверненні предмету іпотеки власнику (при віндикації), який не зобов'язувався, накладає обмеження на його права власності.
- Тож чи справедливо буде закінчення захисту права власності тим, що власник набуде неповноцінне право? Тобто право у значно меншому його обсязі, ніж воно було на момент його порушення?

Способи захисту

Припинення іпотеки. Недійсність
іпотеки

Припинення іпотеки

- іпотека не може бути припинена, оскільки не припинено основне зобов'язання та не закінчився строк дії іпотечного договору; іпотекодержатель не набув право власності на предмет іпотеки; іпотечний договір є дійсним попри відступлення права за основним договором; іпотечний договір не визнавався недійсним у судовому порядку; передане в іпотеку майно не знищено; не існує інших підстав, передбачених Законом «Про іпотеку»
- Самий лише факт відступлення банком іншій особі права вимоги за кредитним договором, за наявності в позичальника заборгованості за цим договором, **не є підставою для припинення** договору іпотеки, який забезпечує виконання основного зобов'язання.

Віндикація та іпотека

- Обсяг права власності змінився. На цьому праві за час відсутності у власника володіння майна з'явилося його обтяження у вигляді іпотеки
- В статтях 387-390 ЦК не визначається стан майна, в якому має повертатися це майно власнику.
- Віндикація майна не впливає на іпотеку, бо право слідування?
- Яким чином захистити власника? Адже іпотекодержатель захищений

Віндикація, право власності та суброгація

- 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 (ч. 3 ст. 528 ЦК України) право вимагати з боржника виконання зобов'язання, яке було забезпечене іпотекою.

*Ухвала ОП КЦС ВС від 03.06.2024 у справі № 466/3398/21
(<https://reyestr.court.gov.ua/Review/119872540>)*

- 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.

Нікчемність правочину та вплив на право іпотеки

- Відступлення права вимоги за кредитним та іпотечним договорами на користь ТОВ «ФК «Аурум фінанс» є **нікчемним**, а тому запис у Державному реєстрі речових прав на нерухоме майно, відповідно до якого іпотекодержателем є ТОВ «ФК «Аурум фінанс», є **формальним**, не підтверджує наявності в останнього дійсного права іпотекодержателя.

Постанова ВП ВС від 22.05.2024 у справі № 754/8750/19

- Про застосування наслідків нікчемності правочину (ч.5 ст. 216 ЦК) має заявлятися вимога? Як чинити вплив на наявність такого запису та його знищення?
- Як розуміти «формальний запис»?

Ресцисорний та негаторний позови

- В українському правопорядку ustalеним є те, що позов про оспорювання договору іпотеки (ресцисорний позов) не може кваліфікуватися як негаторний і до нього застосовується позовна давність.
- позовна вимога про визнання недійсним договором іпотеки є неефективною та перекваліфікацією вимоги та про скасування державної реєстрації обтяження як негаторного позову (постанов ВП Верховного Суду від 10 квітня 2024 року у справі № 496/1059/18 (провадження № 14-209цс21))

Фраудаторність іпотеки

не виключається визнання договору про задоволення вимог іпотекодержателя недійсним на підставі загальних засад цивільного законодавства (пункт 6 статті 3 ЦК України) та недопустимості зловживання правом (частина третя статті 13 ЦК України)

Постанова КЦС ВС від 31.10.2024 року в справі № 509/4936/17 (<https://reyestr.court.gov.ua/Review/123140804>)

Захист прав іпотекодавця

- Іпотекодавець за згодою іпотекодержателя продав предмет іпотеки і за рахунок коштів від продажу погасив борг. Чи буде це свідчити про позасудове звернення стягнення на предмет іпотеки?
- Відчуження предмета іпотеки іпотекодавцем за згодою або без згоди іпотекодержателя відповідно до статті 23 Закону жодним чином не припиняє іпотеки (*Рішення Конституційного Суду України від 14 липня 2020 року № 8-р/2020 у справі № 3-67/2019(1457/19), постанова Верховного Суду від 24 травня 2023 року у справі № 953/19143/19, провадження № 61-20732св21*).
- у випадках реалізації (продажу) предмета іпотеки іпотекодавцем, такі правовідносини регулюються частиною 1 статті 17 зазначеного Закону, та мають наслідком припинення іпотеки...» (*постанова Верховного Суду від 15 січня 2019 року у справі № 904/9583/17*)
- після завершення позасудового врегулювання, зокрема стягнення на предмет іпотеки, переданий боржником, будь-які наступні вимоги іпотекодержателя щодо виконання боржником основного зобов'язання є недійсними. Позасудове звернення стягнення на предмет іпотеки вважається таким, що погашає всі вимоги кредитора до боржника (*постанова ВП ВС від 22 лютого 2022 року у справі № 761/36873/18, провадження № 14-121цс21*)

ПРОДОВЖЕННЯ

- за наслідками, що застосовані банком, зокрема погашення боргу внаслідок реалізації предмета іпотеки із одночасним припиненням іпотечного зобов'язання шляхом зняття обтяження, таке врегулювання має всі ознаки позасудового способу звернення стягнення на предмет іпотеки, погодженого сторонами (Ухвала КЦС ВС від 31.07.2024 у справі № 2-5441/11 (<https://reyestr.court.gov.ua/Review/121158791>))

Дякую за увагу

