



Верховний
Суд

Практичні аспекти переходу іпотеки і її реєстрації

Юрій Чумак

суддя Касаційного господарського суду у складі Верховного Суду,
кандидат юридичних наук

05 грудня 2024 року

Міжнародна науково-практична конференція
«Іпотечні читання»

Постанова ВП ВС від 15.09.2022 у справі № 910/12525/20

ВП ВС **відступила** від правового висновку КГС ВС щодо того, що належними й ефективними є способи захисту інтересу в правовій визначеності, які опосередковуються позовними вимогами про визнання недійсними електронних торгів (аукціону), протоколу електронного аукціону та договору, спрямованого на передання майнових прав (прав вимоги).

ВП ВС зазначила, що визнання правочину недійсним не є способом захисту інтересу в правовій визначеності. Такий інтерес може захищатися, зокрема, позовом про визнання права або позовом про визнання відсутнім права. Водночас захист інтересу в правовій визначеності є неналежним і неефективним, якщо право позивача є юридично захищеним.

Відступлення припиненого права вимоги (тобто майнового права вимоги, якого немає на момент укладення відповідного договору в будь-якого суб'єкта) не створює жодних правових наслідків для особи – власника майна, яке було обтяжене іпотекою.

Щодо вимог про визнання недійсними відкритих торгів (аукціону) та протоколу електронного аукціону **ВП ВС вказала**, що торги є правочином. Якщо вони завершуються оформленням договору купівлі-продажу, то оскаржити можна договір, а вимоги про визнання недійсними торгів (аукціону) та протоколу електронного аукціону не є належними й ефективними способами захисту.

Постанова ВП ВС від 15.09.2022 у справі № 910/12525/20

Відповідно до статті 1 Закону України «Про іпотеку» іпотека є видом забезпечення виконання зобов'язання нерухомим майном, що залишається у володінні і користуванні іпотекодавця, згідно з яким іпотекодержатель має право в разі невиконання боржником забезпеченого іпотекою зобов'язання одержати задоволення своїх вимог за рахунок предмета іпотеки переважно перед іншими кредиторами цього боржника у порядку, встановленому цим Законом.

Право іпотеки є акцесорним видом забезпечення виконання зобов'язання, а тому поділяє долю права вимоги, яку вона забезпечує.

Тому в разі неможливості задоволення вимоги (зокрема, у зв'язку з відмовою судом у стягненні суми боргу) є неможливим і звернення стягнення на предмет іпотеки.

Постанова ВП ВС від 15.09.2022 у справі № 910/12525/20

Вчинення державної реєстрації права власності на майно позивача шляхом набуття права власності на предмет іпотеки (стаття 37 Закону «Про іпотеку») або шляхом продажу предмета іпотеки будь-якій особі-покупцеві (стаття 38 Закону «Про іпотеку») можливе лише за заявою іпотекодержателя, **тобто особи, за якою зареєстроване право іпотеки на це майно.**

При цьому в разі якщо в Державному реєстрі зареєстроване припинення права іпотеки, **то повторна реєстрація права іпотеки на підставі договору іпотеки без згоди власника майна є протиправною.** За загальним правилом частини першої статті 317 ЦК України права володіння, користування та розпоряджання майном належать саме власнику. Укладаючи договір іпотеки, власник фактично надає згоду і на державну реєстрацію права іпотеки на підставі договору іпотеки, але така згода стосується саме первісної реєстрації, а не наступної реєстрації після реєстрації припинення іпотеки.

Отже, за відсутності згоди власника майна на повторну державну реєстрацію права іпотеки її можна здійснити тільки на підставі судового рішення.

Постанова ВП ВС від 15.09.2022 у справі № 910/12525/20

У разі якщо на момент подання заяви про державну реєстрацію права іпотеки згідно з відомостями Державного реєстру право власності на предмет іпотеки зареєстроване за іншою особою, ніж та, яка є стороною договору іпотеки як іпотекодавець, то така обставина є підставою для відмови в державній реєстрації в силу положень пункту 7 частини першої статті 24 Закону України «Про державну реєстрацію речових прав на нерухоме майно та їх обтяжень», оскільки заяву про державну реєстрацію обтяжень щодо попереднього правонабувача подано після державної реєстрації права власності на таке майно за новим правонабувачем.

Якщо в Державному реєстрі є відомості про первинну державну реєстрацію права іпотеки на підставі відповідного договору та про припинення такого права, то повторна державна реєстрація права іпотеки на підставі такого договору суперечить зазначеним відомостям. Така суперечність наявна і тоді, коли кредитор (іпотекодержатель) уклав договір про відступлення права вимоги та прав за іпотечним договором. Отже, державний реєстратор за таких умов повинен відмовити у повторній державній реєстрації права іпотеки.

З викладеного слідує, що **державний реєстратор (у тому числі нотаріус) не може вчинити дії щодо повторної державної реєстрації права іпотеки без згоди власника предмета іпотеки.**

Постанова ВП ВС від 15.09.2022 у справі № 910/12525/20

Наведені висновки застосовуються незалежно від того, дійсним чи недійсним є відповідний договір, та чи визнаний він судом недійсним.

З огляду на викладене задоволення вимоги позивача про визнання спірного договору недійсним не призведе до захисту його права власності. Таке право є належно захищеним згідно з ЦК України, а вимога-повідомлення ТОВ про усунення порушення зобов'язань щодо сплати у 30-денний строк з дня отримання цієї вимоги заборгованості за кредитним договором, у забезпечення якого укладені іпотечні договори, як і невиконання цієї вимоги, не може зумовлювати для позивача та його права власності негативних юридичних наслідків.

За наявності вказаних обставин власник майна не позбавлений права звернутися з вимогою, зокрема, **про визнання права іпотеки відсутнім і саме такий спосіб захисту може бути належним та ефективним у спірних правовідносинах.** Однак вказане не означає, що позивач зобов'язаний використати цей спосіб захисту. Як Велика Палата Верховного Суду зазначила вище (*пункти 115-118 цієї постанови*), позивач є юридично захищеним.



—
Верховний
Суд

Дякую за увагу!