

ПОСІКІРА РОМАН

**Проблеми застосування
іпотечного
законодавства у
судовій практиці**



І. ЗДОБУТКИ ВЕРХОВНОГО СУДУ (ОГЛЯД ІПОТЕЧНИХ ТОП - ВИСНОВКІВ)

1. ЗАПРОВАДЖЕННЯ ПОНЯТТЯ «СТРОК КРЕДИТУВАННЯ» І ВИРІШЕННЯ ПРОБЛЕМИ «ВІЧНИХ ВІДСОТКІВ»

Після спливу визначеного договором строку кредитування чи у разі пред'явлення до позичальника вимоги про дострокове повернення кредиту право кредитодавця нараховувати передбачені договором проценти за кредитом припиняється

Постанови ВП ВС від 28.03.2018 у справі № 444/9519/12, від 04.07.2018 у справі № 310/11534/13-ц, від 31.10.2018 у справі № 202/4494/16-ц, від 04.02.2020 у справі № 912/1120/16, від 05.04 2023 у справі № 910/4518/16

2. ПІДВІДОМЧІСТЬ СПОРІВ ПРО СКАСУВАННЯ РІШЕНЬ РЕЄСТРАТОРА ПО СТ. 37

Спiр про скасування рiшення, запису щодо державної реєстрацiї речового права на нерухоме майно у ДРРП є цивiльно-правовим незалежно вiд пiдстав оскарження.

Постанова ВП ВС вiд 04.09.2018 у справi № 823/2042/16

3. ПІДСУДНІСТЬ ІПОТЕЧНИХ СПОРІВ

Виключна підсудність застосовується до тих позовів, вимоги за якими стосуються нерухомого майна як безпосередньо, так і опосередковано, а спір може стосуватися як правового режиму нерухомого майна, так і інших прав та обов'язків, що пов'язані із нерухомим майном.

Постанова ВП ВС від 07.07.2020 у справі № 910/10647/18

Правила виключної підсудності поширюються на будь-які спори, які стосуються прав та обов'язків, що пов'язані з нерухомим майном

Постанова ВП ВС від 16.02 2021 у справі № 911/2390/18

4. ЦІНА ПРЕДМЕТА ІПОТЕКИ В РІШЕННІ СУДУ

Незазначення у резолютивній частині рішення суду початкової ціни предмета іпотеки в грошовому вираженні не має вирішального значення та не тягне за собою безумовного скасування судових рішень.

Постанова ВП ВС від 21.03.2018 у справі № 235/3619/15-ц

5. ПОЗАСУДОВЕ – НЕ СУДОВЕ

Передача іпотекодержателю права власності на предмет іпотеки відповідно до статей 36, 37 Закону про іпотеку є способом позасудового врегулювання, який здійснюється за згодою сторін без звернення до суду. Суди не наділені повноваженнями звертати стягнення на предмет іпотеки шляхом визнання права власності на нього за іпотекодержателем.

Постанова ВП ВС від 21.03.2018 у справі № 760/14438/15-ц

Звернення стягнення на предмет іпотеки шляхом встановлення у рішенні суду права іпотекодержателя від свого імені продати предмет іпотеки будь-якій особі на підставі договору купівлі-продажу у порядку, визначеному ст. 38 Закону про іпотеку, можливе лише за умови, що сторони договору іпотеки не передбачили цей спосіб задоволення вимог іпотекодержателя у договорі про задоволення вимог іпотекодержателя.

Постанова ВП ВС від 29.05.2019 у справі № 310/11024/15-ц

6. ПОВЕРНЕННЯ МАЙНА ПІСЛЯ РЕЄСТРАЦІЇ ПО СТ. 37

Якщо правовідносини між сторонами щодо спірного нерухомого майна мають договірний характер та таке майно не було відчужено до третіх осіб, вимога про скасування рішення державного реєстратора про державну реєстрацію прав на нерухоме майно не може бути розцінена судами як неналежний спосіб захисту (п.115).

Постанова ВП ВС від 21 грудня 2022 року у справі № 914/2350/18 (914/608/20)

Примітка 1:

Якщо таке майно було відчужено, то віндикація.

Примітка 2.

У постанові від 13.07.2022 у справі № 199/8324/19 ВП ВС зазначила про необхідність віндикації після стягнення по 37-й статті (від висновку не відступили, але він є неактуальний, оскільки є новий висновок у справі № 914/2350/18).

7. ПОШИРЕННЯ ІПОТЕКИ НА НОВОГО ВЛАСНИКА

За відсутності в реєстрі відомостей про права інших осіб на нерухоме майно або їх обтяжень особа, яка добросовісно покладалася на ці відомості, набуває право на таке майно вільним від незареєстрованих прав інших осіб та обтяжень. За таких умов право іпотеки припиняється, відомості про іпотеку поновленню не підлягають, а позов про звернення стягнення на предмет іпотеки не підлягає задоволенню.

У випадку, якщо позивач вважає, що іпотека є та залишалася чинною, належним способом захисту було б звернення позивача з вимогою про визнання права іпотекодержателя стосовно іпотечного майна. Після набрання чинності рішенням суду у разі задоволення такого позову до відповідного державного реєстру має бути внесений запис про іпотекодержателя.

Постанова ВП ВС від 15.06.2021 у справі № 922/2416/17

Норму ч.1 ст.23 Закону про іпотеку слід застосовувати разом з нормами п.1 ч.1 ст. 2 та п.1 ч.1 ст.3 Закону про державну реєстрацію прав.

Постанова КГС ВС від 22.11.2021 у справі № 922/3164/20

8. ВІДСТУПКА ВИМОГИ – НА КОРИСТЬ ФІНАНСОВИХ УСТАНОВ

Відступлення права вимоги за кредитним договором на користь фізичної особи суперечить положенням ч. 3 ст. 512 та ст. 1054 ЦК, оскільки для зобов'язань, які виникли на підставі кредитного договору, характерним є спеціальний суб'єкт, а саме, кредитор – банк або інша фінансова установа.

Постанова ВП ВС від 31.10.2018 у справі № 465/646/11 та ін.

Виняток: коли попередній кредитор (банк) був позбавлений банківської ліцензії та перебував у процедурі ліквідації.

Постанова ВП ВС від 16.03.2021 у справі № 906/1174/18

II. ПРОБЛЕМНІ ПИТАННЯ ЗАСТОСУВАННЯ СУДАМИ ЗАКОНУ ПРО ІПОТЕКУ

1. ДАВНІСТЬ І ПОЗАСУДОВЕ СТЯГНЕННЯ

Звернення стягнення кредитором в позасудовому порядку на предмет іпотеки дозволяє кредитору обійти охорону, що надається боржнику (іпокотекодавцю) при спливі позовної давності, і досягнути результату, який недоступний кредитору при пред'явленні позовної вимоги про звернення стягнення, і яка забезпечує можливість боржнику (іпотекодавцю) заявити про застосування до неї позовної давності. Тобто складається доволі нерозумна ситуація: зі спливом позовної давності і неможливістю звернути стягнення в судовому порядку, кредитор зберігає можливість звернути стягнення в позасудовому порядку на предмет іпотеки, без забезпечення можливості боржнику (іпокотекодавцю) заявити про застосування позовної давності (В. І. Крат).

<https://t.me/glossema/1770>

Чи можлива аналогія щодо обґрунтування трирічного строку давності:

Загальний строк для звернення до нотаріуса із заявою про вчинення виконавчого напису становить три роки незалежно від суб'єктного складу сторін правовідносин.

Постанова ВП ВС від 02.07.2019 у справі № 916/3006/17

2. СПОСІБ ЗАХИСТУ ПІСЛЯ ЗАСТОСУВАННЯ СТ. 38

1. Якщо позивач вважає, що його право порушене тим, що право власності зареєстроване за відповідачем, тоді правомірним та ефективним способом захисту може бути позов про витребування нерухомого майна, й для такого витребування оспорювання... договорів,.. не є правомірним та ефективним способом захисту права власника.

Постанова КЦС ВС від 01.02 .2023 у справі № 592/10781/20

2. Визнано недійсним договір купівлі-продажу нерухомого майна – предмета іпотеки, скасовано державну реєстрацію права власності на це нерухоме майно.

Постанова КЦС ВС від 08.11.2023 у справі № 754/4361/21

На нашу думку - Віндикація

109. За загальним правилом речово-правові способи захисту прав особи застосовуються тоді, коли сторони не пов'язані зобов'язально-правовими відносинами, що визначають їх зміст та правову природу.

110. ... Водночас, коли власник та володілець майна не перебували у договірних відносинах один з одним, власник майна може використовувати речово-правові способи захисту

Постанова ВП ВС від 21.12. 2022 у справі № 914/2350/18 (914/608/20)

4. РОЗМІР БОРГУ ТА ОЦІНКА ПРИ ПОЗАСУДОВОМУ СТЯГНЕННЮ

Неналежне повідомлення іпотекодавців про намір укласти договори купівлі-продажу предмета іпотеки та непроведення оцінки предмета іпотеки не є підставою визнання договору купівлі-продажу недійсним чи витребування майна, оскільки правовим наслідком невиконання встановленого ст. 38 Закону про іпотеку обов'язку іпотекодержателя повідомити іпотекодавців про намір відчужити предмет іпотеки визначено відшкодування іпотекодержателем збитків.

Постанова ВП ВС від 29.09.2020 у справі № 757/13243/17

Отже, для перевірки правильності вчинення реєстраційних дій апеляційний суд повинен перевірити доводи боржника у повному обсязі й установити та зазначити в рішенні, чи справді на момент вчинення реєстраційних дій боржник мав безспірну заборгованість перед стягувачем, тобто чи існувала заборгованість взагалі, чи була заборгованість саме такого розміру, та чи не було невирішених по суті спорів щодо заборгованості або її розміру станом на час вчинення реєстраційних дій.

Постанова КЦС ВС від 24.07.2024 у справі № 646/857/18

Оскільки суди встановили, що інформація зі звіту про оцінку майна не включена до єдиної бази даних звітів про оцінку, то суди обґрунтовано не взяли до уваги звіт про оцінку спірної квартири.

Постанова ВС від 21.09. 2021 у справі № 310/2400/18

ЯКІ НАСЛІДКИ ДЛЯ 37 і 38 ???

5. ВИСЕЛЕННЯ З ІПОТЕЧНОГО ЖИТЛА

Виселення громадян без надання іншого постійного житла при зверненні стягнення на предмет іпотеки допускається, якщо це майно було придбано за кредитні кошти.

Постанова ВП ВС від 31.10.2018 у справі № 753/12729/15-ц

У разі купівлі предмета іпотеки частково за власні і частково за кредитні кошти виселення з такого предмета іпотеки без одночасного надання іншого постійного жилого приміщення не допускається.

Постанова КЦС ВС від 12.04.2021 у справі № 310/2950/18

ПРОБЛЕМА:

Жодне житло не придбавалося повністю за кредитні кошти

6. АРЕШТ НА ІПОТЕЧНЕ МАЙНО

Чи наявність арешту спірного майна порушує пріоритетне право іпотекодержателя на задоволення забезпечених іпотекою вимог за рахунок предмета іпотеки.

Питання передано на розгляд ОП КЦС ухвалою КЦС ВС від 30.10.2024 у справі № 466/2651/23

НАША ПОЗИЦІЯ:

Арешт чи інше обтяження перешкоджає позасудовому стягненню на предмет іпотеки, зокрема унеможлиблює стягнення в порядку ст 38 Закону про іпотеку шляхом укладення договору купівлі-продажу, а по ст. 37 Закону про іпотеку арешт не перешкоджає лише іпотекодержателям - фінансовим установам (п.7 ч.4 ст 24 Закону про державну реєстрацію речових прав).

7. ВЛАСНИК VS ДОБРОСОВІСНИЙ ІПОТЕКОДЕРЖАТЕЛЬ

Для ефективного захисту прав володіючого власника нерухомого майна, щодо якого до Реєстру незаконно внесено запис про право іпотеки іншої особи, з якою власник не перебував у зобов'язальних відносинах, має застосовуватись негативний позов про усунення перешкод у здійсненні власником права розпорядження своїм майном (стаття 391 ЦК України), з яким власник може звернутись, зокрема, шляхом пред'явлення вимоги про скасування державної реєстрації права іпотеки зазначеної особи.

Постанова ВП ВС від 10.04.2024 у справі № 496/1059/18

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.

Постанова ОП КЦС ВС від 09.09.2024 у справі № 466/3398/21

Відмовлено у визнанні недійсним договору іпотеки.

Мотивація: «На відміну від обставин справи № 466/3398/21, у справі № 496/1059/18 відповідач, передаючи майно в іпотеку, усвідомлював протиправність своїх дій, оскільки був достеменно обізнаний з тим, що його правовстановлюючі документи на чуже майно підроблені, видані незаконно».

8. ВИЗНАННЯ ПРАВА ІПОТЕКИ І ПОЗОВНА ДАВНІСТЬ

Оскільки початок перебігу позовної давності в спірних правовідносинах слід обчислювати з моменту пред'явлення позову про дострокове повернення кредиту, відтак позов про визнання права іпотеки та звернення стягнення на предмет іпотеки поданий із пропуском позовної давності, що є підставою для відмови у його задоволенні з цих підстав.

Постанова КЦС ВС від 22 липня 2024 року у справі № 443/1512/22

Початком перебігу строку позовної давності у справах про визнання права іпотекодержателя - є дата відчуження предмета іпотеки іпотекодавцем без згоди іпотекодержателя.

Постанова КЦС ВС від 21.12.2022 р. у справі №201/3422/20