



Верховний
Суд

Проблеми захисту права власності у спорах, які випливають з кредитних правовідносин. Іпотека та захист права власності.

Перелік постанов ВП ВС у справах з кредитних відносин та іпотеки

Постанова ВП ВС від 12 травня 2020 року № 12-6гс20 (№ 921/730/13-г/3)

(Рішення суду, яким вирішено спір між кредитором та боржником та/або поручителем

щодо стягнення заборгованості, не має преюдиційного характеру для заставодавця

іпотекодавця, майнового поручителя)

Постанова ВП ВС від 23 червня 2020 року № 14-424 цс 19 (№ 536/1841/15-ц)

(чинне судове рішення про стягнення заборгованості з позичальника не є підставою

для відмови у іншій справі у стягненні з поручителя заборгованості)

Постанова ВП ВС від 19 травня 2020 року № 14-546цс19 (№ 361/7543/17)

(одночасне стягнення боргу за основним зобов'язанням та звернення стягнення

на предмет іпотеки)

Верховний Суд

Постанова ВП ВС від 23 червня 2020 року № 14-706цс19 № 645/1979/15-ц

(обов'язок надіслання іпотекодержателем повідомлень – письмової вимоги

Перелік постанов ВП ВС у справах з кредитних відносин та іпотеки

Постанова ВП ВС від 21 березня 2018 року 14-38цс18 (№ 760/14438/15-ц)
(право власності на предмет іпотеки)

Постанова ВП ВС 11 квітня 2018 року № 14-66цс18 (№ 554/14813/15-ц)
(право власності на предмет іпотеки на підставі окремого договору)

Постанова ВП ВС 24 квітня 2019 року 14-2цс19 (№ 638/20000/16-ц)
(право власності на предмет іпотеки на підставі іпотечного застереження)

Постанова ВП ВС від 20 листопада 2019 року 11-474ап19 (№ 802/1340/18-а)
(мораторій на позасудове звернення стягнення на іпотечне майно за статтею 37
Закону України «Про іпотеку»)

Перелік постанов ОП КЦС у справах з кредитних відносин та іпотеки

Постанова ОП КЦС від 09 грудня 2019 року № 61-41907сво18 (№ 285/3950/17-ц)
(переривання позовної давності за наявності рішення третейського суду у справах про стягнення кредитної заборгованості)

Постанова ОП КЦС від 09 грудня 2019 року №61-15142сво18 (№375/5125/16-ц)
(не перериває строк позовної давності вчинення виконавчого напису)

Постанови ОП КЦС від 12 квітня 2021 року у справі № 310/2950/18
(виселення з предмету іпотеки)

Постанови ОП КЦС від 11 листопада 2019 року у справі № 756/15538/15-ц (№ 61-18736сво18)
(витребування майна від добросовісного набувача або відсутність згоди власника

Верховний Суд не є самостійною підставою для припинення іпотеки).

**Постанова ВП ВС у справі № 372/504/17
від 21 листопада 2018 року
(визнано недійсним іпотечний договір)**

Оскільки договір іпотеки укладений між ОСОБА_5 та ОСОБА_7 без нотаріально посвідченої згоди ОСОБА_3, яка є співвласником предмета іпотеки в силу вимог статті 60 СК України і така обставина не спростована, то оскаржуваний договір відповідно до вимог статей 203, 215 ЦК України підлягає визнанню судом недійсним.

Велика Палата Верховного Суду вважає за необхідне відступити від висновків Верховного Суду України щодо застосування норм права у подібних правовідносинах, викладених у раніше прийнятих постановах у справі № 6-1622цс15, у справі №6-1912цс15 та у справі № 6-533цс16, і вважає, що відсутність нотаріально посвідченої згоди іншого зі співвласників (другого з подружжя) на укладення договору іпотеки позбавляє співвласника, який вчинив правочин, необхідних повноважень на укладення договору про розпорядження спільним майном. Укладення такого договору свідчить про порушення його форми і відповідно до частини четвертої статті 369, статті 215 ЦК України надає іншому зі співвласників (другому з подружжя) право оскаржити договір з підстав його недійсності. При цьому закон не пов'язує наявність чи відсутність згоди усіх співвласників на укладення договору ні з добросовісністю того з подружжя, який уклав договір щодо спільного майна, ні третьої особи - контрагента за таким договором і не ставить питання оскарження договору в залежність від добросовісності сторін договору.

**Постанова ВП ВС від 21 березня 2018 року
у справа № 760/14438/15-ц
(способи звернення стягнення на предмет іпотеки)**

Звернення стягнення на предмет іпотеки здійснюється на підставі рішення суду, виконавчого напису нотаріуса або згідно з договором про задоволення вимог іпотекодержателя.

Тобто, законом передбачено чітко визначені способи звернення стягнення на предмет іпотеки в разі невиконання чи неналежного виконання забезпеченого іпотекою зобов'язання.

Постанова ВП ВС від 21 березня 2018 року у справа № 760/14438/15-ц

(способи звернення стягнення на предмет іпотеки)

Згідно зі статтею 36 Закону України «Про іпотеку» сторони іпотечного договору можуть вирішити питання про звернення стягнення на предмет іпотеки шляхом позасудового врегулювання на підставі договору. Позасудове врегулювання здійснюється згідно із застереженням про задоволення вимог іпотекодержателя, що міститься в іпотечному договорі, або згідно з окремим договором між іпотекодавцем та іпотекодержателем про задоволення вимог іпотекодержателя, що підлягає нотаріальному посвідченню, який може бути укладений одночасно з іпотечним договором або в будь-який час до набрання законної сили рішенням суду про звернення стягнення на предмет іпотеки.

Договір про задоволення вимог іпотекодержателя, яким також вважається відповідне застереження в іпотечному договорі, визначає можливий спосіб звернення стягнення на предмет іпотеки відповідно до цього Закону.

Верховний Суд

Визначений договором спосіб задоволення вимог іпотекодержателя не перешкоджає іпотекодержателю застосувати інші встановлені цим Законом способи звернення стягнення на предмет іпотеки.

**Постанова ВП ВС від 21 березня 2018 року
у справа № 760/14438/15-ц
(способи звернення стягнення на предмет іпотеки)**

Договір про задоволення вимог іпотекодержателя або відповідне застереження в іпотечному договорі, яке прирівнюється до такого договору за своїми правовими наслідками, може передбачати:

передачу іпотекодержателю права власності на предмет іпотеки в рахунок виконання основного зобов'язання в порядку, встановленому статтею 37 Закону України «Про іпотеку»;

право іпотекодержателя від свого імені продати предмет іпотеки будь-якій особі на підставі договору купівлі-продажу в порядку, встановленому статтею 38 цього Закону.

**Постанова ВП ВС від 21 березня 2018 року
у справа № 760/14438/15-ц
(способи звернення стягнення на предмет іпотеки)**

Стаття 37 Закону України «Про іпотеку» не містить можливості визнання права власності на предмет іпотеки за іпотекодержателем за рішенням суду.

Разом з тим у частині першій статті 38 згаданого Закону право іпотекодержателя на продаж предмета іпотеки будь-якій особі-покупцеві може бути передбачено в рішенні суду або договорі про задоволення вимог іпотекодержателя (відповідному застереженні в іпотечному договорі).

Постанова ВП ВС від 11 квітня 2018 року
у справі № 554/14813/15-ц (14-66цс18)
(право власності на предмет іпотеки на підставі окремого
договору)

Сторони за договором іпотеки погодили можливість виникнення в іпотекодержателя права власності на предмет іпотеки на підставі окремого договору про задоволення вимог іпотекодержателя та у порядку, встановленому Законом України «Про іпотеку». Проте, як встановили суди, докази укладення такого договору про задоволення вимог іпотекодержателя у матеріалах справи відсутні. А тому прийняття нотаріусом рішення про державну реєстрацію права власності як такого, що виникає на підставі договору іпотеки, є протиправним.

Постанова ВП ВС від 20 листопада 2019 року

у справі № 802/1340/18-а

(мораторій на позасудове звернення стягнення на іпотечне майно)

ЗУ «Про іпотеку» прямо вказує, що договір про задоволення вимог іпотекодержателя, яким також вважається відповідне застереження в іпотечному договорі, є одним із шляхів звернення стягнення на предмет іпотеки.

ЗУ «Про мораторій на стягнення майна громадян України, наданого як забезпечення кредитів в іноземній валюті» ввів тимчасовий мораторій на право іпотекодержателя відчужувати майно іпотекодателя без згоди останнього на таке відчуження.

У цій справі суд касаційної інстанції погодився із висновками судів попередніх інстанцій про те, що спірна квартира, яка використовується позивачем як місце постійного проживання, не може бути примусово стягнута (шляхом перереєстрації права власності на нерухоме майно) на підставі дії ЗУ «Про мораторій на стягнення майна громадян України, наданого як забезпечення кредитів в іноземній валюті», у тому числі шляхом реєстрації права власності за відповідачем як забезпечення виконання позивачем умов кредитного договору, укладеного в іноземній валюті.

Постанова ВП ВС від 23 червня 2020 року у справі № 645/1979/15-ц

(обов'язок надіслання іпотекодержателем повідомлень – письмової вимоги про усунення порушень іпотекодавцю та боржнику, якщо він є відмінний від іпотекодавця)

Частинами першою, другою статті 35 цього Закону визначено, що у разі порушення основного зобов'язання та/або умов іпотечного договору іпотекодержатель надсилає іпотекодавцю та боржнику, якщо він є відмінним від іпотекодавця, письмову вимогу про усунення порушення. В цьому документі зазначається стислий зміст порушених зобов'язань, вимога про виконання порушеного зобов'язання у не менш ніж тридцятиденний строк та попередження про звернення стягнення на предмет іпотеки у разі невиконання цієї вимоги. Якщо протягом встановленого строку вимога іпотекодержателя залишається без задоволення, іпотекодержатель вправі розпочати звернення стягнення на предмет іпотеки відповідно до цього Закону.

Відповідно до підпункту 2.3 пункту 2 Глави 16 розділу II Порядку вчинення нотаріальних дій вчинення виконавчого напису в разі порушення основного зобов'язання та (або) умов іпотечного договору здійснюється нотаріусом після спливу тридцяти днів з моменту надісланих іпотекодержателем повідомлень - письмової вимоги про усунення порушень іпотекодавцю та боржник, якщо він є відмінний від іпотекодавця.

Як ^{Верховний Суд} порушення нотаріусом порядку вчинення виконавчого напису, так і порушень порядку повідомлення іпотекодавця про вимогу про усунення порушення є самостійними і достатніми підставами для визнання виконавчого напису таким, що не підлягає виконанню.

Постанова ВП ВС від 23 червня 2020 року у справі № 645/1979/15-ц

(обов'язок надіслання іпотекодержателем повідомлень – письмової вимоги про усунення порушень іпотекодавцю та боржнику, якщо він є відмінний від іпотекодавця)

Наведена норма спрямована на фактичне повідомлення іпотекодавця, аби надати йому можливість усунути порушення, і цим запобігти зверненню стягнення на його майно. Тому повідомлення іпотекодавця слід вважати здійсненим належним чином за умови, що він одержав або мав одержати повідомлення, але не одержав його з власної вини. Доказом належного здійснення повідомлення може бути, зокрема, повідомлення про вручення поштового відправлення з описом вкладення.

Відповідно до частини першої статті 38 Закону України «Про іпотеку» якщо рішення суду або договір про задоволення вимог іпотекодержателя (відповідне застереження в іпотечному договорі) передбачає право іпотекодержателя на продаж предмета іпотеки будь-якій особі-покупцеві, іпотекодержатель зобов'язаний за 30 днів до укладення договору купівлі-продажу письмово повідомити іпотекодавця та всіх осіб, які мають зареєстровані у встановленому законом порядку права чи вимоги на предмет іпотеки, про свій намір укласти цей договір. У разі невиконання цієї умови іпотекодержатель несе відповідальність перед такими особами за відшкодування завданих збитків.

Постанова ВП ВС від 19 травня 2020 року у справі № 361/7543/17

(одночасне стягнення боргу за основним зобов'язанням та
звернення стягнення на предмет іпотеки)

Наявність самого судового рішення про стягнення з боржника на користь кредитора заборгованості за кредитним договором не є підставою для припинення грошового зобов'язання боржника і припинення іпотеки та не позбавляє кредитора права задовольнити свої вимоги за основним зобов'язанням шляхом звернення стягнення на предмет іпотеки у спосіб, передбачений законодавством.

Схожі правові висновки виклав Верховний Суд України у постановах від 03 лютого 2016 року у справі № 22-ц/796/716/2014 (провадження № 6-1080цс15) та від 09 вересня 2014 року у справі № 922/3658/13 (провадження № 3-71гс14).

Постанова ВП ВС від 24 квітня 2019 року

у справі № 523/10225/15-ц

(обчислення позовної давності за вимогами про стягнення
заборгованості

та звернення стягнення на предмет іпотеки)

Заміна сторін у зобов'язанні, відповідно до статті 262 ЦК України, не змінює порядку обчислення та перебігу позовної давності, тобто після укладення 27 вересня 2013 року первісним і новим кредиторами договору купівлі-продажу прав вимоги за кредитними договорами, для нового кредитора строки звернення до суду підлягають обчисленню так само, як і для первісного кредитора.

Позовна давність шляхом пред'явлення позову переривається саме на ту частину вимог (право на яку має позивач), що визначена ним у його позовній заяві. Що ж до вимог, які не охоплюються пред'явленим позовом, та до інших боржників, то позовна давність щодо них не переривається. Обов'язковою умовою переривання позовної давності шляхом пред'явлення позову також є дотримання вимог процесуального закону щодо форми та змісту позовної заяви, правил предметної та суб'єктної юрисдикції та інших, порушення яких перешкоджає відкриттю провадження у справі.

Постанова ВП ВС від 12 травня 2020 року у справі № 921/730/13-г/3

(право іпотекодавця на оспорення розміру заборгованості за основним зобов'язанням, який встановлений судовим рішенням)

При розгляді справи про звернення кредитором стягнення на майно заставодавця (іпотекодавця, майнового поручителя) останній може заперечувати проти суми заборгованості за основним зобов'язанням, навіть якщо вона встановлена судовим рішенням у справі за позовом кредитора до боржника та/або поручителя, зокрема доводити, що сума боргу є меншою або відсутня взагалі. Рішення суду, яким вирішено спір між кредитором та боржником та/або поручителем щодо стягнення заборгованості, яким визначено розмір такої заборгованості, не має преюдиційного характеру для заставодавця (іпотекодавця, майнового поручителя) за основним кредитним зобов'язанням і за загальним правилом не може бути оскаржено в апеляційному порядку такою особою у разі її залучення до участі у справі.

Постанова КЦС ВС від 27 січня 2021 року у справі № 334/7136/17 (застосування ч. 4 ст. 36 Закону України «Про іпотеку»)

Верховний Суд дійшов висновку, що наслідки, передбачені частиною четвертою статті 36 Закону України «Про іпотеку» в редакції до внесення змін Законом України від 3 липня 2018 року № 2478-VIII «Про внесення змін до деяких законодавчих актів України щодо відновлення кредитування» та аналогічні наслідки, передбачені частиною п'ятою статті 36 Закону України «Про іпотеку» в редакції Закону України від 3 липня 2018 року № 2478-VIII (щодо фізичних осіб), про те, що після завершення позасудового врегулювання будь-які наступні вимоги іпотекодержателя щодо виконання боржником основного зобов'язання є недійсними застосовується до правовідносин іпотекодержателя та боржника, у яких стягнення на предмет іпотеки відбулось у способи, визначені статтею 36 Закону України «Про іпотеку», а саме: шляхом передачі іпотекодержателю права власності на предмет іпотеки чи шляхом продажу іпотекодержателем від свого імені предмета іпотеки на підставі договору про задоволення вимог іпотекодержателя або відповідного застереження в іпотечному договорі.

Наслідки завершення позасудового врегулювання як то — недійсність будь-яких наступних вимог іпотекодержателя щодо виконання боржником основного зобов'язання не застосовується до наступних вимог іпотекодержателя, який здійснив стягнення на предмет іпотеки шляхом вищення виконавчого запису нотаріуса, і предмет іпотеки було продано в

Постанова КЦС ВС від 03 лютого 2021 року у справі № 278/3367/19-ц

(вимоги до спадкоємців боржника- іпотекодавця)

Частина третя статті 1281 ЦК України не може бути застосована до спірних правовідносин, оскільки право вимоги виникло у позивача за життя боржника, а тому до спірних правовідносин не можуть застосовуватися правила щодо обрахування строку пред'явлення вимоги до спадкоємця померлого боржника. У такому випадку підлягає застосуванню правило про шестимісячний строк для пред'явлення вимоги спадкоємцям боржника, який починає відлік від дня, коли кредитор дізнався або за усіма обставинами міг дізнатися про відкриття спадщини, незалежно від настання строку вимоги.

Такий спосіб обрахування строку для пред'явлення вимоги кредитора спадкоємцям боржника, що передбачає його початковим моментом час до смерті боржника, порушуватиме права кредитора у спадкових правовідносинах та безпідставно позбавлятиме його права на пред'явлення такої вимоги після смерті боржника. За життя боржника правила статті 1281 ЦК України не можуть бути застосовані, оскільки відсутні відповідні правові підстави, зокрема не виникли спадкові правовідносини, відсутні спадкоємці, яким має бути пред'явлена така вимога.

Постанова КЦС ВС від 08 квітня 2019 року у справі № 338/1769/15-ц

(вимоги до спадкоємців іпотекодавця)

Відповідно до статті 23 Закону України «Про іпотеку» у разі переходу права власності на предмет іпотеки від іпотекодавця до іншої особи, у тому числі в порядку спадкування чи правонаступництва, іпотека є дійсною для набувача відповідного нерухомого майна, навіть у тому випадку, якщо до його відома не доведена інформація про обтяження майна іпотекою.

Особа, до якої перейшло право власності на предмет іпотеки, набуває статусу іпотекодавця і має всі його права і несе всі його обов'язки за іпотечним договором у тому обсязі і на тих умовах, що існували до набуття ним права власності на предмет іпотеки.

Правила статті 1281 ЦК України регулюють порядок пред'явлення кредитором спадкодавця вимог до спадкоємців щодо виконання зобов'язань спадкодавця перед своїм кредитором, а не порядок звернення стягнення на предмет іпотеки.

Постанова ВП ВС від 31 жовтня 2018 року

у справі № 753/12729/15-ц

(виселення із іпотечного житла, придбаного на прилюдних торгах)

Частина друга статті 109 ЖК УРСР установлює загальне правило про неможливість виселення громадян без надання іншого жилого приміщення. Як виняток, допускається виселення громадян без надання іншого жилого приміщення при зверненні стягнення на жиле приміщення, що було придбане громадянином за рахунок кредиту, повернення якого забезпечене іпотекою відповідного жилого приміщення. Зроблено висновок про те, що під час ухвалення судового рішення про виселення мешканців при зверненні стягнення на жиле приміщення застосовуються як положення статті 40 Закону України «Про іпотеку», так і норма статті 109 ЖК УРСР.

Постанова ОП КЦС від 12 квітня 2021 року у справі № 310/2950/18 (виселення з предмету іпотеки)

Тлумачення частини другої статті 109 ЖК УРСР, з урахуванням змісту статті 379, глави 26 ЦК України свідчить, що виселення без надання іншого житлового приміщення відбувається у тому разі, якщо саме це житлове приміщення було придбане за кредитні кошти. У разі, якщо за кредитні кошти було набуто інший об'єкт цивільних прав (частку в праві спільної часткової власності), а не житлове приміщення, що передано в іпотеку, то виселення без одночасного надання іншого постійного житлового приміщення не допускається.

**Постанови ВП ВС від 13 березня 2019 року
у справі № 520/7281/15-ц
(припинення зобов'язань майнового поручителя за
договором іпотеки)**

Зобов'язання ОСОБА_13 як власника S частки у квартирі та майнового поручителя за договором іпотеки може бути повністю припиненим з підстави, визначеної частиною першою статті 523 ЦК України, у випадку, коли спадкоємцем S квартири після смерті позичальника, а отже, і новим боржником за кредитним договором, є інша особа, ніж цей майновий поручитель, і якщо останній не давав згоди на забезпечення виконання основного зобов'язання новим боржником.

**Постанова ВП ВС від 16 червня 2020 року
у справі № 372/266/15-ц
(витребування власником належного йому майна)**

Власник з дотриманням вимог статей 387 і 388 ЦК України може витребувати належне йому майно від особи, яка є останнім його набувачем, незалежно від того, скільки разів це майно було відчужене до того, як воно потрапило у володіння останнього набувача. Тому не є ефективним способом захисту права власника для мети витребування ним його майна з чужого незаконного володіння оспорювання не тільки рішень органів державної влади чи місцевого самоврядування, але й договорів, інших правочинів щодо спірного майна та документів, що посвідчують відповідне право. Останні не є підставами набуття земельної ділянки у власність із земель державної чи комунальної власності. Такою підставою є відповідне рішення органу державної влади чи органу місцевого самоврядування (див. постанову Великої Палати Верховного Суду від 14 листопада 2018 року у справі № 183/1617/16 (пункт 94); постанову Верховного Суду України від 25 червня 2014 року у справі № 6-67цс14).

**Постанова КЦС ВС від 30 вересня 2020 року
у справі № 405/1873/14-ц
(належний відповідач)**

У справі за позовом іпотекодержателя про визнання права іпотеки та звернення стягнення на предмет іпотеки, який перебуває в спільній частковій власності, як відповідачі мають залучатись всі співвласники предмета іпотеки.

**Постанова ВП ВС від 26 січня 2021 року
у справі № 522/1528/15-ц
(презумпція належності права на майно)**

Наявність у Державному реєстрі речових прав на нерухоме майно відомостей про право іпотеки чи іншого речового права створює презумпцію належності права особі, яка ним володіє внаслідок державної реєстрації (Buchbesitz (нім.) - книжкове володіння). Якщо власник предмета іпотеки або інша зацікавлена особа вважає, що таке право іпотеки припинено або взагалі не існувало, то може звернутися з позовною вимогою про визнання права іпотеки припиненим чи про визнання відсутності права іпотеки, оскільки судові рішення про задоволення такої вимоги є підставою для державної реєстрації припинення права іпотеки (пункт 9 частини першої статті 27 Закону України «Про державну реєстрацію речових прав на нерухоме майно та їх обтяжень»).

**Постанова ОП КЦС від 01 березня 2021 року
у справі № 201/16014/13-ц
(заміна боржника у виконавчому провадженні)**

Відповідно до статті 23 Закону України «Про іпотеку» до нового власника іпотечного майна перейшли всі права та обов'язки іпотекодавця за іпотечним договором, у тому обсязі й на тих умовах, на яких вони належали іпотекодавцю на момент укладення цього договору, у тому числі права й обов'язки боржника у виконавчому провадженні з примусового виконання рішення суду про звернення стягнення на предмет іпотеки, що є підставою для заміни боржника у виконавчому провадженні.

ДЯКУЮ ЗА УВАГУ!!!