

25. Закон України «Про Національний архівний фонд та архівні установи» від 24 грудня 1993 р. № 3614-ХІІ зі змінами та доповненнями // Відомості Верховної Ради України. – 1994. – № 15 від 12 квітня 1994 р. – Ст. 86.

26. Закон України «Про бібліотеки та бібліотечну справу» від 27 січня 1995 р. № 32/95-ВР зі змінами та доповненнями // Відомості Верховної Ради України. – 1995. – № 7 (14.02.1995). – Ст. 45.

ХАРКІВСЬКА П. Г.,
магістрант юридичного факультету
(Київський національний університет
імені Тараса Шевченка)

УДК 347.27

ВИЗНАННЯ ПРАВА ВЛАСНОСТІ НА ПРЕДМЕТ ІПОТЕКИ: ТЕОРЕТИЧНИЙ ТА ПРАКТИЧНИЙ АСПЕКТ

У статті автор аналізує теоретичні аспекти такого способу звернення стягнення на предмет іпотеки, як визнання права власності на нього за іпотекодержателем, а також практичне застосування законодавства стягувачами, боржниками і судом при подібному способі звернення стягнення.

Ключові слова: іпотека, іпотечне застереження, звернення стягнення, право власності.

В статье автор анализирует теоретические аспекты такого способа обращения взыскания на предмет ипотеки, как признание права собственности на него за ипотечодержателем, а также практическое применение законодательства взыскателями, должниками и судом при подобном способе обращения взыскания.

Ключевые слова: ипотека, ипотечное предостережение, обращение взыскания, право собственности.

In this article the author analyzes the theoretical recognition of the right of ownership for the mortgagee by way of foreclosure on the mortgaged property, as well as the practical application of the legislation by the claimants, the debtors and the court at such method of foreclosure.

Key words: mortgage, mortgage warning, foreclosure, right of ownership.

Вступ. Використання іпотеки як механізму забезпечення виконання зобов'язань в українських реаліях – досить усталена практика.

Ось уже кілька років поспіль придбання нерухомості в кредит нерозривно пов'язане з укладанням іпотечних договорів. Ця тенденція зрозуміла і обґрунтована, якщо виходити з позиції банку, який хоче гарантувати повернення боржником кредитних коштів. Тому укладення іпотечних договорів є усталеною практикою багатьох фінансових установ.

Кредитний бум і фінансова криза останніх років негативно вплинули на спроможність боржників виконувати свої зобов'язання за кредитними договорами. Невиконання боржниками кредитних зобов'язань спричинило масові звернення банками (іпотекодержателями)



стягнень на іпотечне майно. У зв'язку зі змінами в законодавстві про іпотеку виникла низка питань, пов'язаних із практичним аспектом звернення стягнення на предмет іпотеки.

Аналізу проблемних моментів звернення стягнення на предмет іпотеки приділяли увагу багато вітчизняних та закордонних науковців, зокрема Пучковська І., Григор'єва Л., Фелів О., Скиданов К., Пашковська Т., Качмар О., Другова В. та інші. Проте на практиці й досі виникають питання, що потребують нового вирішення, до того ж аналіз останніх досліджень дає змогу зробити висновок, що запропонована тема залишається досить актуальною та потребує глибшого опрацювання.

Постановка завдання. Метою цієї статті є аналіз проблемних моментів визнання права власності на предмет іпотеки як способу звернення стягнення.

Результати дослідження. У зв'язку з нестабільною економічною ситуацією в разі неповернення боргу можливість звернути стягнення на нерухоме майно є привабливою альтернативою порівняно з, наприклад, поручительством або гарантією.

В окремих випадках сторони доходять згоди щодо застосування застережень, передбачених статтями 37 (придбання іпотекодержателем права власності на предмет іпотеки) та 38 (продаж іпотекодержателем предмета іпотеки) Закону України «Про іпотеку» (далі – Закон). Разом із тим в ході реалізації відповідних механізмів звернення стягнення виникають проблемні моменти. Окремі питання вже досліджувалися Верховним Судом України (далі – ВСУ), правові позиції якого в силу положень процесуального законодавства фактично обов'язкові для всіх судів України.

Позасудовий порядок звернення стягнення. Позасудовий спосіб звернення стягнення на предмет іпотеки шляхом набуття його у власність стягувачем можливий за наявності іпотечного застереження у договорі іпотеки або договору про задоволення вимог кредитора.

Строки звернення стягнення в позасудовому порядку можуть скласти орієнтовно від одного до трьох місяців, а витрати будуть значно нижче витрат, які виникають при судовому вирішенні питання [1, с. 142].

Подібний спосіб є найбільш ефективним і доцільним у разі, якщо оцінка предмета іпотеки дорівнює (або зовсім незначно відрізняється) сумі заборгованості за кредитним договором.

Якщо сума боргу значно більше вартості предмета іпотеки (з урахуванням положень частини 6 статті 36 Закону і судової практики Вищого спеціалізованого суду України з розгляду цивільних і кримінальних справ (далі – ВССУ) – рішення по справі № 6-7917св15 від 8 липня 2015 року; Вищого господарського суду України (далі – ВГСУ) – постанова у справі № 6/174-09 від 10 лютого 2014 року), стягувач ризикує втратити можливість стягнення залишку боргу (звернути стягнення на інше забезпечення за кредитом) і припинити праводносини за договором, як наслідок – може втратити можливість донарахувати і додаткового стягнути відсотки.

У разі, якщо сума боргу значно менша вартості предмета іпотеки, виникає ризик стягнення з іпотекодержателя різниці на користь іпотекодавця з урахуванням положень частини 3 статті 37 Закону України і судової практики ВССУ (рішення у справах № 6-37266св15 від 10 березня 2016 року, № 6-27001св14 від 4 вересня 2014 року) і ВГСУ (постанова у справі № 32/487 від 15 серпня 2011 року).

Проблема виникає у зв'язку з досить неоднозначним положенням частини 4 статті 36 Закону, згідно з яким після завершення позасудового врегулювання будь-які вимоги іпотекодержателя щодо виконання боржником основного зобов'язання є недійсними. Однак ВСУ вирішив це питання на користь кредиторів.

Так, в постанові від 9 вересня 2014 року у справі № 3-71св14 ВСУ зробив висновок, що звернення стягнення на предмет іпотеки не призводить до зміни основного зобов'язання на забезпечувальне, а тому задоволення вимог за основним зобов'язанням одночасно або за наявності рішення про звернення стягнення на предмет іпотеки не може призвести до подвійного стягнення за основним зобов'язанням. Таким чином, зазначає суд, звернення стягнення на предмет іпотеки повинне задовольнити вимоги кредитора при основному зо-



бов'язанні, і тільки ця обставина може бути підставою для припинення зобов'язання як виконаного відповідно до статті 599 Цивільного кодексу України (далі – ЦК України).

До 14 січня 2009 року правовою підставою для реєстрації права власності на іпотеку був договір про задоволення вимог іпотекодержателя, який проблемні боржники відмовлялися підписувати. Закон не передбачав можливості зареєструвати право власності на підставі іпотечного застереження. Кредитори, які зареєстрували іпотеку на себе на підставі застереження за договорами, підписаними до 14 січня 2009 року, у підсумку втратили іпотеки. Тому якщо іпотечний договір укладено до зазначеної дати, застосовувати позасудовий спосіб не варто.

Відсутність іпотечного застереження однозначно тягне за собою неможливість визнання права власності на предмет іпотеки в позасудовому порядку. Проте його наявність все одно викликає безліч суперечок. Оскарження реєстрації права власності за статтею 37 Закону України «Про іпотеку» в адміністративних судах перестало бути нормальною практикою після 14 червня 2016 року на підставі ухвали ВСУ у справі № 826/4858/15, в якій було зазначено, що така категорія справ не підсудна адміністративним судам, і ці справи повинні розглядатися судами загальної юрисдикції.

Судовий порядок звернення стягнення. Іншим варіантом визнання права власності на предмет іпотеки є визнання права власності за стягувачем у судовому порядку.

Згідно з абзацом 4 частини 1 статті 39 Закону в рішенні суду обов'язково має бути вказаний спосіб реалізації предмета іпотеки шляхом проведення прилюдних торгів або застосування процедури продажу, встановленої статтею 38 Закону.

Таким чином, зазначена норма не передбачає судового способу звернення стягнення на предмет іпотеки, визнання права власності на нього за іпотекодержателем, хоча і не містить прямої заборони таких дій [2, с. 22].

Слід зазначити, що позиція Верховного Суду України в цьому питанні з плином часу змінювалася.

Так, вперше на цю тему ВСУ висловився в кінці 2009 року, вказавши на те, що визнання та реєстрація права власності іпотекодержателя на нерухоме майно, що є предметом іпотеки, на підставі рішення суду Законом не передбачено, отже, позов із подібними вимогами не може бути задоволений судом (постанова Судової палати в господарських справах ВСУ № 3-5551к09 від 22 грудня 2009 року) [3, с. 164].

У кінці 2013 року ВСУ кардинально змінює свою правову позицію і говорить про можливість застосування цього способу звернення стягнення (постанова Судових палат у цивільних та господарських справах ВСУ № 6-124цс13 від 11 грудня 2013 року).

У 2016 році ВСУ приймає судові рішення, які в силу неоднозначності правових висновків та результатів розгляду справ породжують більше питань, ніж відповідей (постанова Судової палати в цивільних справах ВСУ № 6-1851цс15 від 30 березня 2016 року, постанова Судових палат у цивільних та господарських справах ВСУ № 6-1219цс16 від 14 вересня 2016 року, постанова Судової палати у цивільних справах ВСУ № 6-1243цс16 від 28 вересня 2016 року). У цих постановах ВСУ відзначає, що можливість виникнення права власності за рішенням суду ЦК України передбачає лише у разі застосування статей 335 і 376. У всіх інших випадках право власності набувається на інших, не заборонених законом підставах, зокрема на підставі угод (частина 1 статті 328 ЦК України). Стаття 392 ЦК України, в якій йдеться про визнання права власності, не породжує, а підтверджує наявні в позивача права власності, набуті раніше на законних підставах, у тому випадку, якщо відповідач не визнає, заперечує або оскаржує наявні в позивача права власності, а також у разі втрати позивачем документа, що посвідчує право власності.

При цьому в першому випадку рішення судів нижчих інстанцій про задоволення позову банку були скасовані, а справу направлено на новий розгляд.

У другому і третьому випадках рішення судів нижчих інстанцій про задоволення позову банку залишилися в силі. При цьому ВСУ зазначив таке: «По справі, яка переглядається у позасудовому порядку (ефективний спосіб у разі, якщо оцінка предмета іпотеки дорівнює



сумі заборгованості за кредитним договором), приймаючи судові рішення про звернення стягнення на предмет іпотеки шляхом передачі іпотекодержателю права власності на об'яжене іпотекою майно в рахунок виконання забезпечених іпотекою зобов'язань, суди неправильно застосували норми статей 33, 36, 37, 39 Закону України «Про іпотеку», однак встановивши факт невиконання позичальником грошових зобов'язань за кредитним договором, суди правильно вирішили спір по суті, захистивши порушені права кредитора за виконанням позичальником грошових зобов'язань, забезпечених іпотекою».

Висновки. Таким чином, ВСУ в цих постановках не дав однозначної відповіді щодо можливості або неможливості визнання права власності на майно в судовому порядку у разі звернення стягнення на предмет іпотеки, швидше навпаки – ще більше заплутав ситуацію.

Можливим виходом може стати тлумачення вищевказаних норм закону Конституційним Судом України для внесення ясності у застосування цих норм закону на практиці, однак з 30 вересня 2016 року відповідно до Закону України «Про внесення змін до Конституції України (щодо правосуддя)» від 02.06.2016 № 1401-VIII Конституційний Суд має право тлумачити тільки норми Конституції України.

Інший варіант – внесення уточнюючих змін до Закону України «Про іпотеку» з метою усунення протиріч і формулювань, що допускають різне тлумачення.

Список використаних джерел:

1. Бабаскін А. Проблеми звернення стягнення на предмет іпотеки в порядку позасудового врегулювання [Текст] // Держава і право: збірник наукових праць : юридичні і політичні науки / Ін-т держави і права ім. В. Корецького НАН України. – Київ, 2014. – № 66. – С. 142–148.

2. Умрихін Д. Щодо звернення стягнення на предмет іпотеки [Текст] // Вісник господарського судочинства : офіційний друкований орган Вищого господарського суду України / Вищий господарський суд України. – Київ, 2014. – № 5. – С. 20–23.

3. Ходико Ю. Звернення стягнення на об'єкт іпотеки в договірному порядку [Текст] / Ю. Ходико // Науковий вісник Ужгородського національного університету. Серія «Право», 2012. – № 11 – С.162–166.

4. Краглевич В., Балаценко М., Знайти застереження [Текст] / В. Краглевич, М. Балаценко, // Юридична практика. – 2015. – № 34. – С. 19–21.

5. Корнієнко Ю. Цивільно-правове регулювання звернення стягнення на предмет іпотеки [Текст] / Ю. Корнієнко // Приватне право і підприємництво. – 2011. – № 10. – С. 73–75.

6. Рашківська В. Деякі аспекти правового механізму звернення стягнення на заставлене нерухоме майно [Текст] / В. Рашківська // Журнал Віче. – 2013. – № 16. – С. 24–27.

7. Ходико Ю. Звернення стягнення на предмет іпотеки як елемент реалізації компенсаторної функції [Текст] /Ю. Ходико // Актуальні проблеми приватного права. – Х. :[б. в.], 2014. – С. 256–259.

