

СТОРІНКА ВЧЕНОГО



О. С. Ткачук

*кандидат юридичних наук, доцент,
суддя Вищого спеціалізованого суду України
з розгляду цивільних і кримінальних справ,
вчений секретар Науково-консультативної
ради ВССУ*



А. О. Ткачук

*студентка 5-го курсу
Київського національного університету
імені Тараса Шевченка*

ДЕЯКІ ПИТАННЯ СУДОВОЇ ПРАКТИКИ ВИРІШЕННЯ СПОРІВ, ПОВ'ЯЗАНИХ З ПОТЕКОЮ

Забезпечення виконання зобов'язань — це інститут, що історично склався з часів римського права. Він становить сукупність норм, що закріплюють комплекс забезпечувальних заходів (загальних і спеціальних), слугує меті підвищення гарантій забезпечення майнових інтересів сторін зобов'язання (насамперед інтересів кредитора), належного його виконання, а також меті усунення можливих негативних наслідків неналежного виконання зобов'язання.

Як відомо, наявність зобов'язання, на жаль, ще не гарантує його реально-го і належного виконання, а тому потребує відповідного забезпечення. У зв'язку із цим сторони договору, щоб запобігти порушенню майнових прав кредитора та порушенню обов'язків боржником, вживають заходи забезпечення виконання зобов'язань.

Іпотека — один із найважливіших та найнадійніших правових аспектів, що забезпечує охорону прав та інтересів кредиторів, належне виконання боржником своїх зобов'язань.

Кредитні правовідносини з початку фінансової кризи становлять чи не найбільший відсоток судових спорів. Тому ефективний судовий захист прав та охоронюваних законом інтересів учасників кредитних відносин був і залишається одним із найважливіших чинників підтримання стабільності економіки країни в цілому.

Результат аналізу юридичної літератури свідчить, що багато норм, які регулюють кредитні відносини і, зокрема, іпотечне кредитування, тлумачились та застосовувались судами неоднозначно [1–7]. У зв'язку з цим пленум ВССУ прийняв постанову від 30 березня 2012 р. № 5 «Про практику застосування судами законодавства при вирішенні спорів, що виникають із кредитних правовідносин» [8], у якій дав судам роз'яснення стосовно забезпечення правильного й однакового застосування законодавства, що регулює кредитні правовідносини, у тому числі й щодо іпотечного кредитування.

Зазначені роз'яснення суду касаційної інстанції та судові рішення, прийняті у подальшому як ВССУ, так і ВСУ у порядку перегляду судових рішень з підстав неоднакового застосування судом касаційної інстанції одних і тих самих норм матеріального права, дозволили, в основному, забезпечити єдність судової практики з більшістю кредитних спорів, що виникали, у тому числі й стосовно договорів іпотеки, застави, відповідальності майнового поручителя, відмінності іпотеки від поруки, звернення стягнення на предмет іпотеки тощо [9].

Разом із тим деякі спірні питання залишились невирішеними, оскільки сторони кредитних правовідносин вишукують різні підстави або для невиконання своїх зобов'язань, або для того, щоб порушити права іншої сторони договору. Крім того, тривала фінансово-економічна криза призвела до значного погіршення ліквідності в банківському секторі, швидкого зростання курсів іноземних валют, а також до суттєвого зменшення доходів фізичних осіб та суб'єктів господарювання.

У зв'язку з тим, що у судовій практиці, на жаль, нерідко й неоднаково вирішуються деякі питання, пов'язані з іпотекою, ця проблема потребує окремого вивчення, і зазначена публікація є продовженням обраної авторами тематики дослідження кредитних та пов'язаних із ними спорів у судовій практиці [10–13].

Отже, іпотека є одним із видів забезпечення виконання зобов'язання. Іпотекою є застава нерухомого майна, що залишається у володінні заставодавця або третьої особи (ч. 1 ст. 575 ЦК).

Відповідно до ст. 1 Закону України «Про іпотеку» іпотека — це вид 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.

Іпотека виникає на підставі договору, закону або рішення суду. До іпотеки, яка виникає на підставі закону або рішення суду, застосовуються правила щодо іпотеки, яка виникає на підставі договору, якщо інше не встановлено законом.

Взаємні права й обов'язки іпотекодавця та іпотекодержателя виникають з моменту державної реєстрації іпотеки відповідно до закону. У зв'язку із цим слід визначитись із формою, змістом та істотними умовами договору іпотеки.

Закон України «Про іпотеку» містить як диспозитивні, так і імперативні положення, невиконання яких може призвести до невизнання іпотечних відносин чи порушення інтересів сторін, тому правильне визначення таких складових договору іпотеки має важливе юридичне значення для правильного вирішення спору, оскільки впливає на дійсність/недійсність (нікчемність) договору, а також для презумпції правомірності правочину в разі його оспорення в судовому порядку.

Незважаючи на те, що в юридичній літературі договір іпотеки визнається самостійним титулом виходячи саме з презумпції самостійності правового титулу цього договору [14], він, однак, має і акцесорний характер, оскільки забезпечує належне виконання основного зобов'язання.

Відповідно, іпотекою може бути забезпечене виконання дійсного зобов'язання або задоволення вимоги, яка може виникнути в майбутньому на підставі договору, що набрав чинності.

Порушення умов, передбачених у ч. 4 ст. 3, ч. 1 ст. 18 Закону України «Про іпотеку», може бути підставою для визнання договорів іпотеки недійсними. Судова практика стикається з тим, що банки нерідко укладають з позичальником генеральний договір, у якому визначаються лише загальні принципи та порядок кредитування, згідно з яким укладення відповідного кредитного договору передбачається у майбутньому. При цьому іпотечний договір, як правило, укладався саме на забезпечення генерального договору, згідно з яким кошти безпосередньо не видавались. У зв'язку з цим у судів виникало питання про те, чи існувало на момент укладення договору іпотеки основне зобов'язання, яке забезпечувало таке зобов'язання.

Наприклад, судом касаційної інстанції залишено без змін судові рішення про визнання договору іпотеки недійсним. При цьому судами встановлено, що спірний договір іпотеки було укладено для забезпечення вимог іпотекодержателя за генеральним договором. У свою чергу, згідно з умовами генерального договору про здійснення кредитування та проведення інших активних банківських операцій сума та валюта коштів, що надаються позичальнику, визначаються конкретним договором кредиту, укладеним у рамках генерального договору. Суди керувалися тим, що спірний договір іпотеки не забезпечує виконання дійсних зобов'язань, оскільки такі зобов'язання не виникли безпосередньо з генерального договору, а також не забезпечує

задоволення вимоги, яка може виникнути в майбутньому, оскільки відповідного кредитного договору, який би встановлював конкретно визначені зобов'язання сторін з надання та повернення кредиту, на момент укладення іпотечного договору ще не існувало.

ВСУ не погодився з таким правовим висновком і в постанові від 22 грудня 2009 р. зазначив, що відповідно до умов спірного договору іпотеки іпотека забезпечує вимоги банку (іпотекодержателя) за генеральним договором, будь-якими договорами, укладеними в межах цього генерального договору, протягом строку його дії, а також за будь-якими іншими додатковими договорами про внесення змін до цього генерального договору, які можуть бути укладені в майбутньому, у тому числі про збільшення суми ліміту генерального договору, зміну процентів, строків. Генеральним договором були передбачені ліміт кредитних коштів, строк здійснення кредитування та проведення інших банківських операцій, максимальний розмір процентів за користування кредитними коштами та інші умови, зокрема зазначено, що всі договори кредиту, укладені в межах цього генерального договору, є його невід'ємною частиною та обов'язково повинні містити посилання на цей генеральний договір. Отже, підстав для визнання договору іпотеки недійсним у суду не було [15].

У разі недодержання встановленої форми укладення договору іпотеки він вважається нікчемним та недійсним. Договір іпотеки також повинен містити істотні умови, зазначені у ст. 18 Закону України «Про іпотеку», без зазначення яких він вважається неукладеним.

Обтяження нерухомого майна підлягає державній реєстрації в порядку, встановленому законодавством. Проте суди мають керуватися тим, що недотримання цієї умови не є наслідком недійсності іпотечного договору, але вимога іпотекодержателя не набуває пріоритету стосовно зареєстрованих прав чи вимог інших осіб на передане в іпотеку нерухоме майно.

На відміну від Закону України «Про заставу», Законом України «Про іпотеку» розширено перелік майна, яке може бути предметом іпотеки. Так, предметом іпотеки можуть бути один або декілька об'єктів нерухомого майна, за умов, зазначених у ст. 5 цього Закону, а також об'єкт незавершеного будівництва, майнові права на нього, інше нерухоме майно, яке стане власністю іпотекодавця після укладення іпотечного договору, за умови, що іпотекодавець може документально підтвердити право на набуте ним у власність відповідне нерухоме майно у майбутньому.

Однією з умов, за яких об'єкт нерухомого майна може бути предметом іпотеки, є те, що таке майно має бути зареєстроване у встановленому законом порядку як окремий виділений у натурі об'єкт права власності, якщо інше не встановлено законом, на що суди не завжди звертають увагу.

Так, С., звернувшись до суду, посилався на те, що уклав із банком договір іпотеки, відповідно до якого передав в іпотеку нежитлові приміщення пло-

щею 1 032,3 кв. м. Позивач зазначав, що договір іпотеки укладено з порушенням вимог статей 5, 6 Закону України «Про іпотеку», оскільки предмет іпотеки не був виділений у натурі як окремий об'єкт нерухомості та не була отримана згода співвласників цього нежитлового приміщення на передачу майна в іпотеку.

Рішенням Печерського районного суду м. Києва від 12 серпня 2011 р. позов задоволено. Рішенням Апеляційного суду м. Києва від 9 листопада 2011 р. рішення місцевого суду скасовано та відмовлено в задоволенні позову. Суд касаційної інстанції ухвалою від 28 грудня 2011 р. рішення апеляційного суду скасував і залишив у силі рішення суду першої інстанції, зазначивши, що позов є обгрунтованим.

ВСУ 23 травня 2012 р. скасував ухвалу суду касаційної інстанції, зазначивши таке. У справі судами було встановлено, що на момент укладення договору іпотеки нежитлові приміщення загальною площею 1 032,3 кв. м, які передавались в іпотеку, знаходились у підвалі, на першому поверсі та антресолях першого поверху багатоквартирного будинку, і згідно з реєстраційним посвідченням БТІ та довідкою-характеристикою БТІ право власності іпотекодавця становило 13/100 будинку. Отже, ВСУ дійшов висновку про те, що нежитлові приміщення, які є предметом іпотеки та становлять 13/100 багатоквартирного будинку, конкретно визначені й відокремлені від решти 87/100, що є самостійними об'єктами права власності — приватизованими квартирами, які окремо обліковуються в органах БТІ. Таким чином, суди першої та касаційної інстанцій не врахували положення статей 316, 319, ч. 2 ст. 583 ЦК, а також абз. 3 ч. 1 ст. 3, ч. 3 ст. 5, ч. 2 ст. 6 Закону України «Про іпотеку» [16].

Отже, частина об'єкта нерухомого майна може бути предметом іпотеки лише після її виділення в натурі та реєстрації права власності на неї як на окремий об'єкт нерухомості, якщо інше не встановлено Законом України «Про іпотеку». Іпотека поширюється на частину об'єкта нерухомого майна, яка не може бути виділеною в натурі і була приєднана до предмета іпотеки після укладення іпотечного договору без реєстрації права власності на неї як на окремий об'єкт нерухомості.

Не завжди суди звертають увагу на те, що згідно зі ст. 578 ЦК, статтями 5, 6 Закону України «Про іпотеку» майно, що є у спільній власності, може бути передане в іпотеку лише за нотаріально посвідченою згодою всіх співвласників. При цьому суди повинні перевіряти не лише наявність зареєстрованого права власності на момент укладення договору іпотеки, а й обставини, які свідчать, наприклад, про прийняття спадщини. Проте банку під час укладення такого договору надзвичайно важко довідатись про таку інформацію, якщо недобросовісний іпотекодавець про це не повідомить.

Так, Апеляційний суд Харківської області рішенням від 13 грудня 2012 р., яке залишено без змін судом касаційної інстанції, скасував рішення

Ізюмського міськрайонного суду Харківської області від 18 травня 2011 р. про задоволення позову та відмовив у задоволенні позову Ч. про визнання свідоцтва про спадщину та договору іпотеки недійсними.

ВСУ, скасовуючи ухвалу суду касаційної інстанції, керувався таким. Судами встановлено, що позивач за правилами ч. 1 ст. 548 ЦК УРСР фактично вступив в управління та володіння спадковим майном, житловим будинком, після смерті у березні 1998 р. батька, оскільки був малолітньою дитиною і проживав з батьком, а отже, згідно з ч. 2 ст. 548 цього ж Кодексу спадщина йому належить з моменту її відкриття, тому дружина померлого не мала права отримувати у липні 2006 р. свідоцтво про спадщину на все майно і в лютому 2008 р. передавати його банку в іпотеку. При цьому ні у ст. 561 ЦК УРСР, ні в ст. 1298 ЦК не зазначено обмежувального строку одержання спадкоємцем, який прийняв спадщину, свідоцтва про право на спадщину.

За таких обставин згідно із статтями 316, 319, 358, 578 ЦК, статтями 5, 6 Закону України «Про іпотеку» для укладення договору іпотеки та передання в іпотеку спірного будинку потрібна була згода позивача, і такий договір порушує його право власності на належну йому частину жилого будинку, до того ж частина об'єкта нерухомого майна, яка могла бути предметом іпотеки, не була виділена в натурі як окремий об'єкт нерухомості [17].

Аналогічне рішення прийнято ВСУ і 30 жовтня 2013 р. [18].

Певні проблеми були відчутні у судовій практиці при вирішенні справ про визнання договору іпотеки недійсним та визнання права власності в порядку ст. 74 СК, яка регулює набуття майна у спільну сумісну власність жінки та чоловіка, які проживають однією сім'єю, але не перебувають у шлюбі між собою або в будь-якому іншому шлюбі. Як наслідок, ухвалювалися судові рішення з неоднаковим застосуванням однієї і тієї самої норми матеріального права. При цьому у різних рішеннях наводились мотивовані підстави для обґрунтування правової позиції. На такі беззаперечні висновки судів зверталась увага і в юридичних публікаціях [15].

Так, рішенням Солом'янського районного суду м. Києва від 27 грудня 2010 р., залишеним без змін ухвалою Апеляційного суду м. Києва від 10 травня 2011 р. та ухвалою суду касаційної інстанції від 25 жовтня 2011 р., позов Б. задоволено: визнано за ним право власності на 1/2 квартири та визнано недійсним договір іпотеки, укладений Ф. із банком, з тих підстав, що позивач і Ф. з 2002 р. перебували у фактичних шлюбних відносинах і відповідно до ст. 74 СК набули у спільну сумісну власність квартиру, що була оформлена на Ф., яка у березні 2008 р. згідно з договором іпотеки передала її в іпотеку банку на забезпечення своїх кредитних зобов'язань.

ВСУ не погодився з такими судовими рішеннями і, скасувавши ухвалу суду касаційної інстанції, направив справу на новий касаційний розгляд, вказавши на таке. Під час укладення договору купівлі-продажу квартири покупець Ф. стверджувала, що придбаває квартиру за власні кошти, у шлюбі

ні з ким не перебуває. Передаючи цю квартиру в іпотеку, вона також зазначила, що квартира належить їй на праві власності. У порушення вимог ст. 578 ЦК та ст. 6 Закону України «Про іпотеку» суди не звернули увагу на те, що як факт проживання чоловіка та жінки однією сім'єю, так і належність їм майна на праві спільної сумісної власності встановлено рішенням суду тільки 10 травня 2011 р., та на те, що на момент укладення договору іпотеки (26 березня 2008 р.) єдиним власником спірної квартири (предмета іпотеки) була Ф. Тобто зазначені факти встановлені судом більш ніж через три роки після укладення спірного договору іпотеки [19].

Згідно зі ст. 360-7 ЦПК рішення ВСУ є обов'язковим для всіх судів України. Разом із тим не можна залишити без уваги висловлену у цій справі небезпідставну окрему думку одного із суддів ВСУ, яка зводиться до того, що преюдиційним рішенням суду встановлено факт того, що Ф. і Б. придбали спірну квартиру під час спільного проживання без реєстрації шлюбу. Тому з урахуванням вимог статей 328, 334, 392 ЦК, ст. 74 СК квартира є їх спільною сумісною власністю з моменту укладення договору купівлі-продажу, а не після набрання законної сили рішенням суду про визнання за Б. права власності на частину квартири. Отже, відповідно до ст. 578 ЦК та ст. 6 Закону України «Про іпотеку» необхідна була письмова нотаріальна згода Б. на укладення договору іпотеки. При цьому також зазначено, що Б. слід було доводити, що контрагент за договором іпотеки — банк знав або міг знати про його права на квартиру.

Стосовно отримання згоди інших осіб (наприклад, органу опіки та піклування) на укладення договору іпотеки важливими є такі юридично важливі фактичні обставини, від правильного встановлення яких та їх правової оцінки залежить вирішення спору. Так, для укладення договору іпотеки, коли в іпотеку передається об'єкт нерухомості, право власності або право користування на який належить дитині, потрібна згода органу опіки та піклування. Якщо у дитини є право власності на об'єкт нерухомості, то, як правило, договори іпотеки за відсутності згоди цього органу визнаються недійсними. Найбільш складними є ситуації, коли позивач доводить, що дитині належить/належало право користування житлом на момент укладення договору іпотеки.

У пункті 44 постанови пленуму ВССУ від 30 березня 2012 р. № 5 «Про практику застосування судами законодавства при вирішенні спорів, що виникають із кредитних правовідносин» судам роз'яснено, що згідно зі ст. 32 ЦК, ст. 177 СК та ст. 17 Закону України «Про охорону дитинства» батьки не мають права без дозволу органу опіки і піклування укладати договір, який підлягає нотаріальному посвідченню або спеціальній реєстрації, відмовлятися від належних дитині майнових прав, здійснювати розподіл, обмін, відчуження житла, зобов'язуватися від імені дитини порукою, видавати письмові зобов'язання.

У зв'язку із наведеним суди повинні керуватися тим, мала дитина право власності на предмет іпотеки або право користування предметом іпотеки на момент укладення договору іпотеки чи ні. Будь-які дії, вчинені без згоди іпотекодержателя після укладення договору іпотеки (наприклад, реєстрація неповнолітньої дитини в житловому будинку, народження дитини після укладення договору іпотеки), не є підставою для визнання такого договору недійсним із підстави невиконання вимог закону про отримання згоди органу опіки та піклування.

На жаль, суди не завжди встановлюють усі наведені обставини, за яких договір іпотеки може бути визнано недійсним, не з'ясовують причин подання різних доказів іпотекодавцем: банку — під час укладення договору іпотеки і суду — під час пред'явлення позову та його розгляду.

Так, А. звернулася до суду з позовом про визнання договору іпотеки недійсним, посилаючись на те, що в забезпечення виконання зобов'язань С. за кредитним договором між нею та банком було укладено договір іпотеки, предметом якого є належна їй квартира. Позивачка зазначала, що на час укладення договору іпотеки у цій квартирі мешкала її малолітня дочка, яка мала право користування житлом. Оскільки орган опіки та піклування не надавав дозволу на укладення договору іпотеки, позивачка просила суд визнати його недійсним.

Рішенням Дніпровського районного суду м. Херсона від 26 жовтня 2011 р., залишеним без змін ухвалою Апеляційного суду Херсонської області від 19 січня 2012 р., позов А. задоволено.

Проте ВССУ не погодився з ухваленими судовими рішеннями та ухвалою від 16 травня 2012 р., скасував їх з переданням справи на новий судовий розгляд, зазначивши при цьому таке.

Згідно зі ст. 317 ЦК власникові належать права володіння, користування та розпорядження своїм майном. Суд, порушуючи вимоги статей 212–214 ЦПК, не звернув уваги на те, що А. є єдиним власником спірної квартири і мала право розпоряджатися своїм майном на власний розсуд.

У статті 17 Закону України «Про охорону дитинства» передбачено, що батьки та особи, які їх замінюють, не мають права без дозволу органів опіки та піклування укладати договори, які підлягають нотаріальному посвідченню або спеціальній реєстрації, відмовитися від належних дитині майнових прав, здійснювати розподіл, обмін, відчуження житла, зобов'язуватись від імені дитини порукою, видавати письмові зобов'язання.

Однак суд не звернув уваги на те, що власником спірного майна є лише позивачка, а її дочка, 12 грудня 1995 р. народження, майнових прав на спірну квартиру не має. У частині 3 ст. 10 ЦПК передбачено, що кожна сторона повинна довести ті обставини, на які вона посилається як на підставу своїх вимог або заперечень, крім випадків, установлених законом.

Суди не звернули уваги й на положення п. 1.10 договору іпотеки, яким іпотекодавець засвідчила, що малолітніх та неповнолітніх членів сім'ї, а також інших непрацездатних осіб, які б згідно із законом мали право користування жилим приміщенням і чий права та охоронювані законом інтереси порушувалися б унаслідок укладення цього договору, немає.

Також суди не дали оцінки тому, що існує нотаріально посвідчена заява А., яка ніким не скасована, що внаслідок передання в іпотеку квартири нею не буде порушено прав та законних інтересів інших осіб, у тому числі неповнолітніх, малолітніх, непрацездатних дітей. Поза увагою суду залишились і такі документи: довідка ОСББ, яка надавалась при оформленні договору іпотеки та відповідно до якої за спірною адресою мешкає одна особа — А.; відповідь адресно-довідкового сектору ВПРФО УМВС України в Херсонській області про те, що дочка позивачки в Херсонській області не зареєстрована.

Отже, суди на зазначене належної уваги не звернули, неповно з'ясували обставини справи та не дали належної правової оцінки доказам, на які посилався відповідач в обґрунтування своїх заперечень [20].

Таких самих правових висновків дійшов і ВСУ, залишаючи 12 вересня 2012 р. без змін ухвалу суду касаційної інстанції від 6 липня 2011 р. [21].

Складними для судової практики виявляються і спори про визнання за іпотекодавцем права власності на предмет іпотеки. При цьому суди іноді плутають положення ст. 37 і ст. 39 Закону України «Про іпотеку», а іноді вважають, що такий спосіб захисту не є судовим, а передбачений як позасудове стягнення на предмет іпотеки, беручи до уваги попередні судові рішення, які ухвалювались до затвердження ВСУ узагальнення про кредитні спори [22].

Дійсно, у зазначеному Законі такий спосіб задоволення вимог іпотекодержателя визначено як позасудовий. Проте, оскільки цим Законом не врегульовано багато питань реалізації такого права іпотекодержателем, не визначені права та обов'язки іпотекодавця, зокрема щодо підстав переоформлення предмета іпотеки у власність іпотекодержателя, залучення іпотекодавця до процедури оцінки предмета іпотеки (на що в юридичній літературі вже зверталась увага, як і на неоднакове застосування судами цих положень закону [4; 23]), та з урахуванням положень статей 55, 124 Конституції України, ч. 2 ст. 16 ЦК у постанові пленуму ВССУ від 30 березня 2012 р. № 5 «Про практику застосування судами законодавства при вирішенні спорів, що виникають із кредитних правовідносин» судам із наданням певних рекомендацій роз'яснено, що такий захист прав іпотекодержателя можливий і в судовому порядку.

Так, у п. 38 цієї постанови зазначено, що у випадку, якщо іпотекодержатель не реалізував способів позасудового врегулювання звернення стягнення на предмет іпотеки, зокрема шляхом укладення договору про задоволен-

ня вимог іпотекодержателя, який передбачав би передачу іпотекодержателю права власності на предмет іпотеки у рахунок виконання основного зобов'язання (ст. 37 Закону України «Про іпотеку»), він має право звернутися до суду з позовом про звернення стягнення на предмет іпотеки відповідно до ст. 39 цього Закону, а не з позовом про визнання права власності на нерухоме майно.

Тобто це означає, що з позовом про визнання права власності на предмет іпотеки можна звернутись лише за наявності договору про задоволення вимог іпотекодержателя або відповідного застереження в іпотечному договорі, яке прирівнюється до такого договору за своїми правовими наслідками та передбачає передачу іпотекодержателю права власності на предмет іпотеки в рахунок виконання основного зобов'язання (п. 39 згаданої постанови пленуму ВССУ), а не у разі, коли позивальник чи іпотекодавець не виконують чи порушують умови відповідних договорів.

ВСУ у своїх численних рішеннях погоджувався з наданими ВССУ роз'ясненнями. Наприклад, суд касаційної інстанції ухвалою від 17 липня 2013 р. з наведенням правових позицій залишив без змін рішення Печерського районного суду м. Києва від 9 серпня 2012 р. та ухвалу Апеляційного суду м. Києва від 25 грудня 2012 р., якими звернуто стягнення на предмет іпотеки в рахунок погашення заборгованості Ф. за договором про надання відновлюваної кредитної лінії шляхом визнання права власності за банком на нежиле приміщення у м. Києві загальною площею 353,1 кв. м.

ВСУ залишив без змін ухвалу суду касаційної інстанції, зазначивши, що п. 4.5.3 договору іпотеки передбачено, що іпотекодержатель за своїм вибором звертає стягнення на предмет іпотеки одним із перерахованих у цьому пункті способів, зокрема шляхом передачі іпотекодержателю права власності на предмет іпотеки в рахунок виконання забезпечених іпотекою зобов'язань у порядку, встановленому ст. 37 Закону України «Про іпотеку», якою передбачено, що іпотекодержатель може задовольнити забезпечену іпотекою вимогу шляхом набуття права власності на предмет іпотеки. У зв'язку з цим, керуючись положеннями ч. 2 ст. 16 ЦК, ч. 3 ст. 33, ст. 36, ч. 1 ст. 37 Закону України «Про іпотеку», не виключається можливість звернення стягнення на предмет іпотеки в рахунок виконання забезпечених іпотекою зобов'язань за рішенням суду, якщо такий спосіб передбачено іпотечним договором [24].

При цьому договір між іпотекодавцем та іпотекодержателем про позасудове звернення стягнення на предмет іпотеки може бути укладено у будь-який час — як одночасно з укладенням договору іпотеки, так і після його укладення, але не раніше укладення договору іпотеки і виникнення основного зобов'язання, оскільки забезпечення можливе лише щодо дійсного зобов'язання.

На нашу думку, згода іпотекодавця на позасудове звернення стягнення на предмет іпотеки не може бути ним відкликана чи оспорена окремо від

договору про позасудове звернення стягнення на предмет іпотеки, оскільки така договірна домовленість може бути оспорена лише в порядку, передбаченому ЦК.

Оскільки ч. 2 ст. 590 ЦК, ч. 1 ст. 33 Закону України «Про іпотеку» не передбачено необхідності одночасного пред'явлення вимог про звернення стягнення на предмет іпотеки та про виконання забезпеченого іпотекою зобов'язання, такі вимоги можуть пред'являтися до суду окремо одна від одної, навіть тоді, коли іпотекодавцем є не боржник/позичальник за зобов'язанням, а третя особа. При цьому в разі пред'явлення вимог до іпотекодавця, який є відмінним від боржника, про звернення стягнення на предмет іпотеки у порядку, передбаченому статтями 35, 36 ЦПК, до участі у справі в обов'язковому порядку залучається як третя особа боржник по забезпеченому іпотекою зобов'язанню, оскільки задоволення такої вимоги іпотекодержателя до боржника за рахунок майна іпотекодавця є підставою для переходу до останнього прав кредитора по забезпеченому іпотекою зобов'язанню (ст. 512 ЦК).

З урахуванням наведених положень Закону у п. 9 постанови пленуму ВССУ від 30 березня 2012 р. № 5 «Про практику застосування судами законодавства при вирішенні спорів, що виникають із кредитних правовідносин» судам роз'яснено, що право вибору способу судового захисту, передбаченого законом або договором (дострокове стягнення кредиту, стягнення заборгованості, зокрема шляхом звернення стягнення на предмет іпотеки/застави, одночасне заявлення відповідних вимог у разі, якщо позичальник є відмінною від особи іпотекодавця особою (майновий поручитель), одночасне заявлення вимог про стягнення заборгованості з позичальника з вимогами про стягнення заборгованості шляхом звернення стягнення на предмет застави/іпотеки, належні іпотекодавцю, який не є позичальником, розірвання кредитного договору, набуття права власності на предмет іпотеки тощо) належить виключно позивачеві (ч. 1 ст. 20 ЦК, статті 3 і 4 ЦПК).

Задоволення позову кредитора про звернення стягнення на предмет іпотеки/застави не є перешкодою для пред'явлення позову про стягнення заборгованості з поручителя за тим самим договором кредиту в разі, якщо на час розгляду справи заборгованість за кредитом не погашена. Задоволення позову кредитора про стягнення заборгованості з поручителя не є перешкодою для пред'явлення позову про звернення стягнення на предмет іпотеки/застави з метою погашення заборгованості за тим самим договором кредиту в разі, якщо на час розгляду спору заборгованість за кредитом не погашена.

Незважаючи на це, суди допускають неправильне застосування закону.

Так, банк звернувся до суду з позовом до В. про звернення стягнення на предмет іпотеки. Заочним рішенням Києво-Святошинського районного суду Київської області від 19 липня 2011 р. позов задоволено частково. Звернуто стягнення на предмет іпотеки — земельну ділянку площею

0,0453 га. Рішенням Апеляційного суду Київської області від 14 листопада 2011 р. рішення суду першої інстанції скасовано, ухвалено нове рішення, яким у задоволенні позову банку відмовлено з тих підстав, що позивач позову про стягнення заборгованості за кредитним договором не пред'являв, тому звернення стягнення на предмет іпотеки є передчасним.

ВССУ не погодився з таким рішенням апеляційного суду і, скасовуючи його, зазначив таке.

У частині 1 ст. 33 та ст. 39 Закону України «Про іпотеку» передбачено право іпотекодержателя задовольнити свої вимоги за основними зобов'язаннями шляхом звернення стягнення на предмет іпотеки в разі невиконання або неналежного виконання боржником основного зобов'язання.

Судами було встановлено, що 10 грудня 2008 р. було вчинено виконавчий напис нотаріуса про звернення стягнення на спірний предмет іпотеки. Проте наявність на описаній під час виконання виконавчого напису нотаріуса земельній ділянці будинку старої забудови унеможливило проведення подальших виконавчих дій, спрямованих на реалізацію описаного майна боржника в рахунок погашення заборгованості за кредитним договором.

Відповідно до положень ч. 5 ст. 6 Закону України «Про іпотеку», якщо в іпотеку передається земельна ділянка, на якій розташовані будівлі (споруди), які належать іпотекодавцю на праві власності, така земельна ділянка підлягає передачі в іпотеку разом із будівлями (спорудами), на якій вони розташовані.

Проте апеляційний суд у порушення вимог статей 212–214 ЦПК на зазначені положення закону уваги не звернув, не врахував, що реалізувати земельну ділянку в рахунок погашення заборгованості за кредитним договором не вбачається можливим без реалізації розташованого на ній будинку, та дійшов передчасного висновку про відмову в задоволенні позову [25].

Із позицією ВССУ погоджується і ВСУ.

Зокрема, у постанові від 4 вересня 2013 р. у справі за позовом банку до Ч.В.Г., третя особа — Ч.О.В., про звернення стягнення на предмет іпотеки ВСУ зазначив, що наявність рішення суду про стягнення з Ч.В.Г. на користь банку заборгованості за кредитним договором, яке не виконано, не звільняє боржника від відповідальності за невиконання грошового зобов'язання та не позбавляє кредитора права на отримання сум шляхом звернення стягнення на передане відповідачем в іпотеку нерухоме майно, оскільки зобов'язання припиняється лише виконанням, проведеним належним чином (статті 598, 599 ЦК) [26].

У разі пред'явлення таких позовів суди повинні звертати увагу на те, що вимога іпотекодержателя про звернення стягнення на предмет іпотеки оплачується судовим збором як вимога немайнового характеру, якщо така вимога пред'явлена одночасно з вимогою про виконання основного зобов'язання або після вирішення такої вимоги, оскільки оплачується вимога про стяг-

нення суми або, відповідно, майновий спір уже вирішено і на стягнуту суму лише звертається стягнення на предмет іпотеки. Проте якщо вимога іпотекодержателя про звернення стягнення на предмет іпотеки пред'явлена до звернення до суду з вимогою про виконання основного зобов'язання, то вона оплачується судовим збором як вимога майнового характеру. При цьому ціна позову визначається розміром виконання, на яке претендує іпотекодержатель за рахунок заставленого майна.

Останнім часом значно збільшилася кількість судових спорів про припинення праввідносин за договором іпотеки, іпотекодавцями за якими є не боржники, а майнові поручителі. При цьому, як правило, позивачі посилаються на те, що вони є майновими поручителями, а договір іпотеки є змішаним договором, який містить елементи договору застави/іпотеки і поруки, а оскільки банк без їх згоди змінив у бік збільшення обсяг їх відповідальності, то на підставі ч. 1 ст. 559 ЦК іпотека є припиненою.

На жаль, деякі суди на звертають уваги на роз'яснення, надані їм у п. 23 постанови пленуму ВССУ від 30 березня 2012 р. № 5 «Про практику застосування судами законодавства при вирішенні спорів, що виникають із кредитних праввідносин», стосовно того, що відповідно до ст. 546 ЦК застава (іпотека) та порука є різними видами забезпечення, тому норми, що регулюють поруку (статті 553–559 ЦК), не застосовуються до праввідносин кредитора з майновим поручителем, оскільки він відповідає перед заставо/іпотекодержателем за виконання боржником основного зобов'язання виключно в межах вартості предмета застави/іпотеки.

Аналіз зазначених праввідносин проведено і в юридичній літературі [1; 5; 27].

Правові наслідки зміни основного зобов'язання без згоди поручителя (фінансового) нами вже аналізувалися з наведенням прикладів судової практики [13]. Проте такі наслідки не можуть бути застосовані до праввідносин між майновим поручителем та кредитором за договором іпотеки, які регулюються виключно нормами параграфу 6 глави 49 ЦК і законами України «Про заставу» і «Про іпотеку».

Крім того, майновий поручитель не є стороною основного договору, забезпеченого іпотекою; він зобов'язується лише перед кредитором відповідати за виконання боржником договірних зобов'язань виключно в межах вартості переданого ним в іпотеку майна (ст. 11 Закону України «Про іпотеку»). Припинення іпотеки можливе лише з підстав, визначених у ст. 593 ЦК та ст. 17 Закону України «Про іпотеку». Різні й наслідки виконання зобов'язання майновим поручителем і поручителем (фінансовим). Так, якщо поручитель набуває статусу кредитора у виконаному ним зобов'язанні на підставі закону завжди (ч. 2 ст. 556 ЦК), то майновий поручитель може стати кредитором у виконаному ним зобов'язанні, тільки якщо сторони не передбачили в договорі іншого, або інше не встановлено законом (п. 3 ч. 1 ст. 512 ЦК).

Рішенням Шевченківського районного суду м. Києва від 8 січня 2013 р., залишеним без змін ухвалою Апеляційного суду м. Києва від 12 березня 2013 р., відмовлено кредитору в задоволенні позову про звернення стягнення на предмет іпотеки та задоволено позов майнового поручителя і припинено договір.

Відмовляючи у задоволенні первісного позову банку про звернення стягнення на предмети іпотеки та частково задовольняючи зустрічний позов про припинення договору іпотеки, суд першої інстанції, із висновками якого погодився й апеляційний суд, керувався тим, що банк без згоди іпотекодавця змінив основне зобов'язання, унаслідок чого збільшився обсяг його відповідальності, що є підставою, передбаченою ч. 1 ст. 559 ЦК, для припинення договору іпотеки, який містить елементи договору поруки.

ВССУ не погодився із таким правовим висновком судів і, скасовуючи судові рішення, зазначив таке.

Згідно зі ст. 628 ЦК сторони мають право укласти договір, у якому містяться елементи різних договорів (змішаний договір). До відносин сторін у змішаному договорі застосовуються у відповідних частинах положення актів цивільного законодавства про договори, елементи яких містяться у змішаному договорі, якщо інше не встановлено договором або не впливає із суті змішаного договору.

Зазначивши, що договір іпотеки містить елементи договору поруки, і застосувавши положення ст. 559 ЦК для припинення договору іпотеки, суди не звернули уваги, що згадана норма ЦК вказує на те, що до договорів, які стосуються іпотеки, застосовуються правові норми щодо іпотеки, а до положень про поруку — норми законодавства щодо поруки. Проте, застосувавши ст. 559 ЦК, що регулює припинення поруки, суд припинив договір не в частині, що стосується поруки, а в частині, що стосується іпотеки, тобто повністю [28].

Разом із тим суди не завжди звертають увагу на інший аспект правової ситуації, коли без згоди майнового поручителя збільшується обсяг його відповідальності. Дійсно, законом не передбачено у цьому разі припинення іпотеки, як це передбачено для договору поруки. Але, на нашу думку, не можна застосовувати різні правові наслідки до таких ситуацій, тобто у відносинах з поручителем поруку припиняти, а у відносинах з майновим поручителем звертати стягнення на предмет іпотеки, визначивши розмір заборгованості з урахуванням збільшеного обсягу відповідальності. Правильним буде в разі збільшення розміру вимог (при збільшенні обсягу відповідальності) за основним зобов'язанням керуватися тим, що іпотека продовжує забезпечувати зобов'язання боржника в тому розмірі, в якому воно існувало без такого збільшення, якщо сторони договору іпотеки не дійшли згоди про те, що в разі збільшення розміру вимог за основним зобов'язанням на погоджену суму іпотека його повністю забезпечує.

По-різному суди застосовують і положення ст. 23 Закону України «Про іпотеку», якою визначено, що в разі переходу права власності (права господарського відання) на предмет іпотеки від іпотекодавця до іншої особи, зокрема 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.

При цьому суди не звертають уваги на гіпотезу цієї норми права, яка чітко визначає умови та обставини, з настанням чи ненастанням яких реалізуються права та обов'язки суб'єктів права, зазначених у диспозиції цієї норми. Зокрема, цією нормою закону визначено, що іпотека є дійсною лише в разі переходу права власності на предмет іпотеки саме від іпотекодавця до іншої особи. Такі юридично важливі обставини суди обов'язково повинні встановлювати.

Не буде переходу права власності на предмет іпотеки до нового власника у разі, наприклад, ухвалення після укладення договору іпотеки рішення суду про визнання за цією особою права власності на майно з будь-яких підстав. Не застосовується ця норма права і в разі ухвалення після укладення договору іпотеки рішення суду про визнання недійсним (з будь-яких підстав) договору про набуття права власності на майно за іпотекодавцем, оскільки згідно зі ст. 236 ЦК нікчемний правочин або правочин, визнаний судом недійсним, є недійсним з моменту його вчинення. Отже, на момент укладення договору іпотеки іпотекодавець не був власником майна, що виключало можливість передачі ним цього майна в іпотеку (ст. 5 Закону України «Про іпотеку»).

Так, ухвалою ВССУ від 23 січня 2013 р. було скасовано рішення Апеляційного суду Черкаської області від 2 листопада 2012 р., яким скасовано рішення Соснівського районного суду м. Черкаси від 29 травня 2012 р. про задоволення позову і визнання договору іпотеки недійсним та відмовлено С. у позові. При цьому встановлено, що, скасовуючи рішення суду першої інстанції та відмовляючи у задоволенні позову, апеляційний суд керувався тим, що на момент укладання спірного договору іпотеки відповідачі були власниками предмета іпотеки, оскільки рішення третейського суду було скасовано після укладення договору іпотеки, а крім того, відповідно до ст. 23 Закону України «Про іпотеку» позивачка як особа, до якої перейшло право власності, набула статус іпотекодавця і має всі його права та несе всі його обов'язки за іпотечним договором.

Проте апеляційний суд не звернув уваги на те, що у п. 3.1 договору наступної іпотеки сторони зазначили, що предмет іпотеки належить іпотекодавцям на праві спільної часткової власності на підставі рішення третейського суду м. Черкаси. Разом із тим ухвалою Придніпровського районного суду м. Черкаси від 8 вересня 2009 р., залишеною без змін ухвалою Апеляційного суду Черкаської області від 17 серпня 2010 р. та ухвалою ВСУ від 30 березня 2011 р., зазначене рішення третейського суду було скасовано.

Крім того, було встановлено, що власником овочесховища, навісів (предмет іпотеки) було ТОВ «Даллас-інк» на підставі свідоцтва про право власності, яке уклало з позивачкою договір купівлі-продажу згаданих нежитлових приміщень. Право власності позивачки на ці приміщення було зареєстровано в органах БТІ.

Посилання апеляційного суду на ст. 23 Закону України «Про іпотеку» є помилковим, оскільки суд не звернув уваги на те, що право власності на іпотечне майно не переходило від відповідачів до позивачки, а було скасовано рішення третейського суду, яким встановлювалося, що предмет іпотеки належить іпотекодавцям на праві спільної часткової власності. Право власності на це майно перейшло до позивачки на підставі договору купівлі-продажу від ТОВ «Даллас-інк», а не від іпотекодавців.

Відповідно до ст. 328 ЦК право власності набувається на підставах, що не заборонені законом, зокрема із правочинів. Право власності вважається набутим правомірно, якщо інше прямо не встановлено законом або незаконність набуття права власності не встановлена судом. Згідно з ч. 1 ст. 317 ЦК власникові належать права володіння, користування та розпоряджання своїм майном.

Таким чином, задовольняючи позов, суд першої інстанції правильно керувався тим, що на момент укладання іпотечного договору відповідачі були власниками майна, переданого в іпотеку, оскільки зі скасуванням рішення суду, за яким вони стали власниками спірного майна, втрачаються ті правові наслідки, які з нього випливають. При цьому за обставинами справи не було переходу права власності від іпотекодавців до позивачки, а лише скасована правова підстава права власності іпотекодавців [29].

Судам необхідно враховувати, що після розірвання договору, з якого виникли зобов'язання, забезпечені іпотекою (статті 525, 651 ЦК), іпотека продовжує забезпечувати ті з них, які не були виконані і не припинились після розірвання такого договору (наприклад, основна сума кредиту та проценти за кредитним договором).

Це пов'язано з тим, що зі змісту норм статей 598–599 та ст. 653 ЦК вбачається, що в разі розірвання договору кредиту в судовому порядку його дія припиняється на майбутнє, тобто з моменту набрання рішенням суду законної сили, а до цього моменту сторони несуть усі зобов'язання, передбачені кредитним договором.

Отже, розірвання кредитного договору, у межах якого боржник зобов'язаний повернути суму кредиту, сплатити проценти та пеню за порушення строків виконання зобов'язання, не припиняє кредитних зобов'язань боржника, оскільки кредитне зобов'язання належить вважати припиненим не з моменту набрання законної сили рішенням суду про розірвання договору, а з моменту виконання позичальником належним чином усіх обов'язків перед банком, які становлять зміст цього зобов'язання (ст. 599 ЦК).

Підсумовуючи викладене, слід зазначити, що лише деякі проаналізовані спірні питання судової практики зі спорів, пов'язаних з іпотекою, свідчать про те, що поживавлені економічні процеси, робота банківського сектору, захист споживачів банківських послуг потребують єдності судової практики при розгляді цієї категорії справ.

У свою чергу, ВССУ спрямовує свої зусилля на те, щоб порушені права — як позичальників, так і кредиторів — повною мірою поновлювались у законний спосіб і в розумні строки.

Список використаних джерел

1. *Спасибо-Фатеева І. В.* Рівнобедрений трикутник правовідносин застави: становище майнового поручителя // Цивілістика: на шляху до формування доктрини. — 2012. — С. 592–598.
2. *Синоверська О.* Особливості звернення стягнення на житло за іпотечним договором // Юридична газета. — 2010. — № 49. — 7 груд.
3. *Семчук В.* Ипотечные лабиринты // Юридическая практика. — 2011. — № 30 (709). — 26 лип.
4. *Нонко А., Рябець А.* Закон України «Про іпотеку»: проблеми правозастосування // Юридична газета. — 2012. — № 14. — 3 квіт.
5. *Бордаченко О.* Кредит на поруки // Юридическая практика. — 2012. — № 25 (756). — 19 черв.
6. *Тарасова С.* Долговой путь // Юридическая практика. — 2013. — № 36 (819). — 3 верес.
7. *Конюшко Д., Потьомкін А.* Перепони ефективному стягненню // Закон і бізнес. — 2014. — № 27 (1169). — 5–11 лип.
8. Постанови пленуму Вищого спеціалізованого суду України з розгляду цивільних і кримінальних справ (2011–2013). Правові висновки у цивільних справах / упоряд. : Д. Д. Луспенник, О. С. Ткачук. — К., 2013. — С. 47–74.
9. *Шпек Р., Жуков А.* Кредитні правовідносини: погляд суддів і правників // Юридичний вісник України. — 2012. — № 27 (888). — 7–13 лип.
10. *Ткачук О.* Кредиты направили в нужное русло // Юридическая практика. — 2012. — № 20 (751). — 15 трав.
11. *Пшонка М. П., Ткачук О. С.* Судові спори, пов'язані з договором іпотеки житлових приміщень: проблемні питання правозастосування // Часопис цивільного і кримінального судочинства. — 2012. — № 3 (6). — С. 117–128.
12. *Ткачук О. С., Ткачук А. О.* Кредитні спори: деякі спірні питання стягнення неустойки // Часопис цивільного і кримінального судочинства. — 2013. — № 5 (14). — С. 63–73.
13. *Ткачук О. С., Ткачук А. О.* Про деякі питання судової практики вирішення спорів, пов'язаних із порукою // Часопис цивільного і кримінального судочинства. — 2014. — № 3 (18). — С. 45–59.
14. *Демушкина Е. С.* Проблемы применимости акцессорности и вещной защиты ипотеки в российском гражданском праве. — М., 2011. — С. 78–81.
15. *Малеєва Ю.* Визнання іпотечних договорів недійсними // Юридична газета. — 2010. — № 48. — 30 листоп.
16. Постанова Верховного Суду України від 23 травня 2012 р. № 6-37 цс 12 [Електронний ресурс]. — Режим доступу : www.scourt.gov.ua.

17. Постанова Верховного Суду України від 14 травня 2014 р. № 6-42 цс 14 [Електронний ресурс]. — Режим доступу : www.scourt.gov.ua.
18. Постанова Верховного Суду України від 30 жовтня 2013 р. № 6-96 цс 13 // Судові рішення Верховного Суду України у цивільних справах. 2013 / за заг. ред. А. Г. Яреми. — К., 2014. — С. 268–271.
19. Постанова Верховного Суду України від 16 травня 2012 р. № 6-36 цс 12 [Електронний ресурс]. — Режим доступу : www.scourt.gov.ua.
20. Справа № 6-8364 св 12 // Архів Вищого спеціалізованого суду України з розгляду цивільних і кримінальних справ.
21. Постанова Верховного Суду України від 12 вересня 2012 р. № 6-82 цс 12 [Електронний ресурс]. — Режим доступу : www.scourt.gov.ua.
22. Судова практика розгляду цивільних справ, що виникають з кредитних правовідносин // Вісник Верховного Суду України. — 2010. — № 11 (123).
23. *Салатюк Д.* Позасудове звернення стягнення на предмет іпотеки // Юридична газета. — 2009. — № 11. — 17 берез.
24. Постанова Верховного Суду України від 11 грудня 2013 р. № 6-124 цс 13 // Судові рішення Верховного Суду України у цивільних справах. 2013 / за заг. ред. А. Г. Яреми. — К., 2014. — С. 156–159.
25. Ухвала Вищого спеціалізованого суду України з розгляду цивільних і кримінальних справ від 4 квітня 2012 р. у справі № 6-46041 св 11 // Архів Вищого спеціалізованого суду України з розгляду цивільних і кримінальних справ.
26. Постанова Верховного Суду України від 4 вересня 2013 р. № 6-73 цс 13 [Електронний ресурс]. — Режим доступу : www.scourt.gov.ua.
27. *Баланчук С.* Проблеми іпотечного кредитування // Судовий вісник. — 2011. — № 10 (66). — 27 жовт.
28. Ухвала Вищого спеціалізованого суду України з розгляду цивільних і кримінальних справ від 2 грудня 2013 р. № 6-15227 св 13 // Архів Вищого спеціалізованого суду України з розгляду цивільних і кримінальних справ.
29. Ухвала Вищого спеціалізованого суду України з розгляду цивільних і кримінальних справ від 23 січня 2013 р. № 6-15276 св 12 // Архів Вищого спеціалізованого суду України з розгляду цивільних і кримінальних справ.

Ткачук О. С., Ткачук А. О. Деякі питання судової практики вирішення спорів, пов'язаних з іпотекою

Анотація. У статті з урахуванням судової практики суду касаційної інстанції та обов'язкових до застосування судових рішень ВСУ коментуються спірні питання застосування судами чинного законодавства під час вирішення спорів, що стосуються іпотеки як способу забезпечення виконання зобов'язання, наводяться умови і підстави укладення договору іпотеки, визнання такого договору недійсним, а також зазначаються критерії розмежування договорів іпотеки та договорів поруки.

Ключові слова: іпотека, договір іпотеки, спори, пов'язані з іпотекою.

Ткачук О. С., Ткачук А. О. Некоторые вопросы судебной практики разрешения споров, связанных с ипотекой

Анотація. В статье с учетом судебной практики суда кассационной инстанции и обязательных к применению судебных решений ВСУ комментируются спорные вопросы применения судами действующего законодательства при разрешении споров, касающихся ипотеки как способа обеспечения исполнения обяза-

тельства, приводятся условия и основания заключения договора ипотеки, признания такого договора недействительным, а также определяются критерии разграничения договоров ипотеки и договоров поручительства.

Ключевые слова: ипотека, договор ипотеки, споры, связаны с ипотекой.

Tkachuk O. S., Tkachuk A. O. Some Issues of Court Practice of Solution of Disputes Connected with Mortgage Service

Summary. Taking into account judicial practice of the cassation court and judicial decisions of the Supreme Court of Ukraine, which must be applied the article deals with comments of disputable issues of current legislation application by courts during solution of disputes concerning mortgage service as a way to provide fulfillment of the obligation. The article also provides conditions and basis for conclusion of a mortgage service agreement, acknowledgement of such agreement as invalid one, as well as remarks criteria for differentiation of mortgage service agreements and financial guarantee agreements.

Key words: mortgage service, mortgage service agreement, disputes concerning mortgage service.