

Korotun Olena. Protection of intellectual property: the modern state of processing legislation

The article addresses some issues related to the problematic issues of the development of the current state of procedural legislation in the field of protection and protection of intellectual property. The activity of the court is analyzed, ways of improving the legislation are proposed.

Given the priorities of Ukraine's foreign and domestic policies, including the requirements for the creation of a Free Trade Area between Ukraine and the European Union, and considering that Ukraine is a member of the World Trade Organization, the state is trying to focus its efforts on actively promoting the use of the nation's intellectual resources for economic development of the nation taking into account the innovation-investment vector. However, insufficient attention is being paid to the protection and protection of intellectual property rights in Ukraine, media reports, and analysis of enforcement activities indicate that these rights have been violated. There are a particularly high number of violations in the areas of computer security, databases, audiovisual products and more. Unfortunately, the current state of the development of intellectual property law, especially the procedural ones, is such that it does not meet the current requirements, and needs to be improved in order to improve the legal mechanisms for the protection of intellectual property rights holders.

Key words: intellectual property, court, protection, legislation.

УДК 347.2

**Аналіз судової практики застосування
законодавства, що регулює іпотечні
правовідносини**

Д. Р. Кандаєва,
*аспірант кафедри цивільного права і процесу
Національної академії внутрішніх справ*

Аналізується судова практика застосування законодавства, що регулює іпотечні правовідносини. Визначено, що позиція Верховного Суду в досліджуваній сфері має велике значення для формування рішень судами першої та апеляційної інстанцій під час вирішення іпотечних спорів. З метою визначення причин неоднозначної судової практики щодо застосування іпотечного законодавства здійснено аналіз досліджень різних науковців та постанов Верховного Суду. На осно-

© Кандаєва Діна Русланівна – аспірант кафедри цивільного права і процесу Національної академії внутрішніх справ

ві аналізу зроблено висновки щодо необхідності створення міських третейських судів виключно для іпотечних справ.

Ключові слова: іпотека, судова практика, законодавче регулювання, цивільне законодавство.

Kandaieva Dina. Analysis of judicial practice of the application of legislation regulating mortgage relations

The article analyzes the jurisprudence of applying the law governing mortgage legal relations. It is determined that the Supreme Court's position in the investigated field is of great importance for the formation of decisions by courts of first and appellate courts in the resolution of mortgage disputes. In order to identify the causes of ambiguous jurisprudence regarding the application of mortgage law, an analysis of studies of various scholars and Supreme Court rulings was carried out. Based on the analysis, it is concluded that the need to create urban arbitration courts exclusively for mortgage cases.

Key words: mortgage, case law, legislative regulation, civil law.

В Україні правове регулювання іпотечних відносин має досить невелику історію. Проте перші згадки терміна «іпотека» беруть початок з часів римського права. Закон України «Про іпотеку» був прийнятий лише у 2003 році, до нього неодноразово вносилися різні зміни, проте він все ще містить чимало колізій та прогалин, що є підставою для різного тлумачення та розуміння його норм. Таким чином, можна зазначити, що розвиток правовідносин у сфері іпотеки почався лише десятиліття тому, а його законодавче регулювання потребує вдосконалення.

Серйозною проблемою, що виникла в іпотечних правовідносинах, є ризик непогашення кредитів та невиконання боржником своїх основних зобов'язань перед кредитором. У зв'язку з цим різко зросла кількість спорів, що розглядаються в судах.

Невідповідність та неузгодженість законодавства спровокувала виникнення ситуації, коли немає чіткої позиції з даного питання між судами. Так, правозастосовна практика в судах різних інстанцій на сьогодні складається зовсім по-різному.

Необхідно зазначити, що спори, які виникають в іпотечних правовідносинах, належать до категорії спорів, де судова практика завжди була різною, а висновки судів були неоднозначними. Зокрема, сьогодні, як і раніше, для кредиторів існує великий перелік проблем, які створюють труднощі під час задоволення вимог іпотекодержателя.

Враховуючи зазначене, метою статті є вивчення практики застосування судами законодавства у вирішенні справ зазначеної категорії, визначення прогалин та спірних питань у судовій практиці й законодавстві.

Проблемні питання, що виникають під час застосування судами іпотечного законодавства, досліджували як практикуючі юристи, так і нау-

ковці, зокрема О. А. Беяневич, В. Гопанчук, О. О. Ковтун, С. В. Мирославський, О. С. Ткачук, В. Стратійчук та ін. Незважаючи на низку наукових пропозицій, проблеми і прогалини в законодавстві та неузгодженість судової практики не знайшли свого вирішення й потребують подальшого вивчення.

С. В. Мирославський та О. О. Ковтун звертають увагу на неоднакову практику застосування законодавчих норм, а також розуміння положень, передбачених законодавством щодо звернення стягнення на предмет іпотеки. Вчені зазначають, що неоднаково розуміються судами питання щодо підстав припинення договору іпотеки. Крім того, слід погодитися з думкою вчених, що вирішення зазначених правових питань шляхом внесення змін до законодавства створить сприятливий клімат для розвитку інституту іпотеки в Україні¹.

О. С. Ткачук зазначає, що іпотеку можна визначити як одну із найважливіших та найнадійніших правових аспектів, що забезпечує охорону прав та інтересів кредиторів, належне виконання боржником своїх зобов'язань. Слушним є висновок вченого щодо того, що лише деякі рішення суду, пов'язані з іпотечними правовідносинами, свідчать про те, що судова практика цієї категорії справ дійсно відповідає належному захисту прав кредиторів².

О. А. Беяневич стверджує, що норми Цивільного кодексу України про забезпечення виконання зобов'язань повинні застосовуватись однаково незалежно від складності справи, усіма судами загальної юрисдикції при вирішенні господарських цивільно-правових спорів³.

Відповідно до статті 574 ЦК України⁴, а також Закону України «Про іпотеку»⁵ іпотека виникає на підставі договору, закону або рішення суду. Слід зауважити, що складно говорити про практичне застосування останньої підстави, оскільки практика застосування іпотечного законодавства судами всіх інстанцій очевидно суперечить одна одній.

В. Стратійчук та В. Гопанчук зазначають, що, враховуючи всі спірні моменти, що виникають під час регулювання іпотечних правовідносин, їх неможливо передбачити на теоретичному рівні. На думку вчених, надзвичайно важливим є практичне застосування норм законодавства

¹ Мирославський С. В., Ковтун О. О. Звернення стягнення на предмет іпотеки: сучасні правові реалії в Україні. *Форум права*. 2017. № 4. С. 150.

² Ткачук О. С., Ткачук А. О. Деякі питання судової практики вирішення спорів, пов'язаних з іпотекою. *Часопис цивільного і кримінального судочинства*. 2014. № 6. С. 92.

³ Беяневич О. А. Деякі питання припинення поруки та іпотеки. *Вісник Верховного Суду України*. 2015. № 6. С. 36.

⁴ Цивільний кодекс України. *Відомості Верховної Ради України*. 2003. URL: <https://zakon.rada.gov.ua/laws/show/435-15/>.

⁵ Про іпотеку: Закон України від 5 черв. 2003 р. № 898-IV зі змін. і допов. *Відомості Верховної Ради України*. 2003. URL: <http://zakon2.rada.gov.ua/laws/show/898-15>.

та судова практика розгляду іпотечних спорів, з чим ми теж погоджуємось⁶.

Судова практика у сфері розгляду справ, що стосуються іпотечних правовідносин, досить широка. Пропонуємо розглянути конкретні рішення Верховного Суду, які були прийняті в результаті перегляду судових рішень, а також певні висновки Великої Палати Верховного Суду, прийняті в результаті неоднакового застосування норм матеріального права судом касаційної інстанції.

Так, Верховний Суд у своїй постанові від 11.04.2018 р. та постанові від 14.11.2018 р. дійшов висновку, що звернення стягнення на предмет іпотеки не позбавляє кредитора права стягнути непогашену заборгованість.

Верховний Суд посилався на наступні підстави. Відповідно до частини 1 статті 33 Закону України «Про іпотеку» в разі невиконання або неналежного виконання боржником основного зобов'язання іпотекодержатель має право задовольнити свої вимоги за основним зобов'язанням шляхом звернення стягнення на предмет іпотеки. Відповідно до цієї статті звернення стягнення на предмет іпотеки має задовольнити вимоги кредитора за основним зобов'язанням. Як зазначає Верховний Суд, лише ця обставина може бути підставою для припинення зобов'язання, відповідно до статті 599 ЦК України, де зазначається, що зобов'язання припиняється виконанням, проведеним належним чином. Водночас відповідно до частини 4 статті 36 Закону України «Про іпотеку» після завершення позасудового врегулювання будь-які наступні вимоги іпотекодержателя щодо виконання боржником основного зобов'язання є недійсними.

Необхідно зауважити, що з огляду на зазначені положення суди часто визнають припиненням зобов'язання за кредитними договорами, незважаючи на те, що іпотечне майно, на яке звернено стягнення в позасудовому порядку, не покривало заборгованість боржника в повному обсязі. Зокрема, такий підхід було застосовано у постанові Верховного Суду від 19.04.2018 р. у справі №910/9508/17⁷, а також у постановах Вищого господарського суду України від 20.12.2016 р. у справі №914/3604/15 та інших⁸.

З іншого боку, Верховний Суд у постановах від 11.04.2018 р. по справі №761/17280/16-ц сформував іншу правову позицію, відповідно до якої

⁶ Стратійчук В., Гопанчук В. Вирішення іпотечних спорів за законодавством України. *Підприємництво, господарство і право*. 2017. № 2. С. 63.

⁷ Постанова Верховного Суду від 19.04.2018 р.. 2018. URL: http://search.ligazakon.ua/1_doc2.nsf/link1/VS181564.html.

⁸ Ухвала Вищого Господарського суду від 20.12.2016 р. 2016. URL: <https://ips.ligazakon.net/document/view/H022423>.

«якщо вартості предмета іпотеки не вистачило на погашення боргу в повному обсязі, то кредитор може стягнути решту суми заборгованості з боржника».

В результаті розгляду низки справ Верховним Судом було сформовано висновок, що звернення стягнення на предмет іпотеки, якщо сума, одержана від реалізації предмета іпотеки, не покриває вимоги іпотекодержателя, не свідчить про припинення договірних правовідносин сторін та не звільняє боржника від відповідальності за невиконання ним грошового зобов'язання, а також не позбавляє кредитора права на отримання відповідних сум. Тобто Верховний Суд започаткував новий підхід у вирішенні зазначеної категорії спорів⁹.

Чимало уваги було приділено справам щодо передачі в іпотеку майна, що є об'єктом спільної сумісної власності подружжя. Так, Верховним Судом України було зроблено висновок, що «відмова у визнанні договору іпотеки недійсним у зв'язку з відсутністю згоди другого з подружжя, який є співвласником цього майна, з підстав неналежності договорів іпотеки до правочинів щодо розпорядження майном за змістом статті 65 СК України не відповідає вимогам чинного законодавства». Прирівнювання до договору про задоволення вимог іпотекодавця також відповідного застереження про це в іпотечному договорі потребує під час укладення іпотечного договору щодо спільного майна отримання окремої згоди другого з подружжя на включення до цього договору іпотеки відповідного застереження. Відсутність такої згоди дає можливість визнати договір про задоволення вимог іпотекодавця і відповідного застереження недійсним, а у разі здійснення звернення стягнення на їх підставі – оскаржити таке стягнення в суді¹⁰.

Щодо статусу спільного майна, що є предметом іпотеки, можна розглянути наступний приклад. Громадянка А. звернулася з позовом до відповідача, в якому просить поділити спільну сумісну власність подружжя шляхом визнання за нею права на частку у розмірі 1/2 частини нерухомого майна, а саме нежитлових приміщень, що на момент звернення до суду було предметом іпотеки. Здійснюючи аналіз матеріалів справи, суд дійшов висновку, що нотаріально посвідченої заяви позивачки щодо згоди на передачу в іпотеку її чоловіком на умовах на його розсуд нежитлової будівлі, що була набута за час зареєстрованого шлюбу, жодним чином не підтверджує факту придбання зазначеної будівлі за спільні

⁹ Педак С. Новації Верховного Суду у питаннях звернення стягнення на предмет іпотеки. 2018. URL: https://protocol.ua/ua/novatsii_verhovnogo_sudu_u_pitanniah_zvernennya_styagnennya_na_predmet_ipoteki/.

¹⁰ Аналіз судової практики застосування судами законодавства, яке регулює іпотеку як заставу нерухомого майна. *Вісник Верховного Суду України*. 2014. №12. С. 18.

кошти¹¹. Таким чином, правовий статус майна не змінюється незалежно від того, надавала особа згоду чи ні.

Слід зауважити, що останнім часом збільшилася кількість судових розглядів справ, щодо припинення правовідносин за договором іпотеки, іпотекодавцями за якими є майнові поручителі.

Листом від 01 лютого 2015 року «Аналіз судової практики застосування судами законодавства, яке регулює іпотеку, як заставу нерухомого майна» Верховний Суд України зазначив: «Однчасне стягнення суми боргу з боржника та звернення стягнення на предмет іпотеки, що належить майновому поручителю, у рахунок погашення зазначеного боргу, призводить до стягнення на користь кредитора однієї й тієї самої суми заборгованості одночасно як з боржника, так і з майнового поручителя за рахунок належного йому майна. За такої ситуації відбувається фактичне подвоєння суми заборгованості, яка належить до виплати кредитору. Таким чином, одночасне звернення стягнення заборгованості зі зверненням стягнення на предмет іпотеки в будь-якому випадку є неправильним».

Проте Велика Палата Верховного Суду, розглядаючи справу № 921/107/15-г/16, вирішила відступити від зазначених роз'яснень та дійшла іншого висновку, зазначивши, що «застосування кредитором іншого законного засобу для захисту свого порушеного права не є подвійним стягненням заборгованості».

Велика Палата звернула увагу на те, що позивач набув право вимоги до боржників за укладеними з ними кредитними договорами та реалізував це право вимоги, звернувшись до суду. Позивач звернувся до суду в цій справі не з вимогою про стягнення з відповідача цієї ж суми заборгованості, а саме для звернення стягнення на предмет іпотеки у межах забезпечення відповідачем виконання основного зобов'язання, для чого необхідно мати судові рішення¹².

Таким чином, у вищезазначених справах можна спостерігати яскравий приклад неоднакового застосування іпотечного законодавства судами найвищих інстанцій.

Неоднакова судова практика спостерігається у рішеннях судів щодо вирішення спорів, у яких предмет іпотеки був змінений, перебудований

¹¹ Рішення Перечинського районного суду Закарпатської області від 24 травня 2019 року. 2019. URL: <https://youcontrol.com.ua/ru/catalog/court-document/82136661/>.

¹² Судове рішення про стягнення з боржника заборгованості за кредитним договором не є підставою для припинення грошового зобов'язання і іпотеки та не позбавляє права звернути стягнення на предмет іпотеки (ВП ВС, справа № 921/107/15-г/16, 18.09.18). 2018. URL: [https://protocol.ua/ua/vp_vs_sudove_rishennya_pro_styagnennya_z_borznika_zaborgovanosti_za_kreditnim_dogovorom_ne_e_pidstavoyu_dlya_pripinennya_groshovogo_zobov_yazannya_i_ipoteki_ta_ne_pozbavlyae_prava_zvernuti_styagnennya_na_predmet_ipoteki_\(vp_vs_sprava_921_107_15_g_16_18_09/](https://protocol.ua/ua/vp_vs_sudove_rishennya_pro_styagnennya_z_borznika_zaborgovanosti_za_kreditnim_dogovorom_ne_e_pidstavoyu_dlya_pripinennya_groshovogo_zobov_yazannya_i_ipoteki_ta_ne_pozbavlyae_prava_zvernuti_styagnennya_na_predmet_ipoteki_(vp_vs_sprava_921_107_15_g_16_18_09/).

чи добудований, в результаті чого було змінено його технічні характеристики.

Постановою Верховного Суду України від 18 квітня 2018 року було визначено, що незалежно від того, які зміни вносилися до предмета іпотеки, а також незалежно від того, чи були внесені зміни до договору іпотеки у зв'язку з проведенням таких змін, іпотека є дійсною та поширюється й на таку реконструкцію¹³.

Зокрема, незважаючи на вищезазначене, під час вирішення спору залишилось відкритим питання щодо об'єднання двох об'єктів, один з яких був в іпотеці, а інший не входив до предмета іпотеки. Тому в 2018 році було внесено зміни до статті 5 Закону України «Про іпотеку» та вказано, що у разі, якщо іпотекодавцем предмет іпотеки було реконструйовано або щодо нього було проведено самочинне будівництво (у тому числі, але не виключно, споруджено нові будівлі, споруди тощо на земельній ділянці, що належить іпотекодавцю на праві власності чи перебуває в його користуванні), всі реконструйовані, новостворені об'єкти нерухомості вважаються предметом іпотеки відповідно до іпотечного договору.

Неодноразово виникала проблема під час прийняття рішення судами у випадках звернення стягнення шляхом визнання права власності на предмет іпотеки.

Відповідно до частини 2 статті 16 ЦК України, а також аналогічних положень Закону України «Про іпотеку» передбачено можливість передачі іпотекодержателю права власності на предмет іпотеки в рахунок виконання забезпечених іпотекою зобов'язань у позасудовому порядку. Проте такий спосіб викликає багато спірних питань на практиці.

У постановах Верховного Суду України неодноразово можна було спостерігати практику, що суперечила положенням Закону України «Про іпотеку» з вищезазначеного питання.

Зокрема, Великою Палатою Верховного Суду в постанові від 21.03.2018 р. по справі № 760/14438/15-ц було зроблено остаточний висновок, що «передача іпотекодержателю права власності на предмет іпотеки є способом позасудового врегулювання, а самі суди не наділені повноваженнями звертати стягнення на предмет іпотеки шляхом визнання права власності на нього за іпотекодержателем»¹⁴.

Окрім зазначеного, необхідно зауважити, щодо здійснення позасудового врегулювання у постанові від 19 вересня 2019 року Верховний Суд в рамках справи № 910/9508/17 повторно зауважив, що «забезпечувальне

¹³ Постанова Верховного Суду від 18.04.2018. 2018. URL: <https://verdictum.ligazakon.net/document/73596308?ch=1013428>.

¹⁴ Висновки Великої Палати Верховного Суду при розгляді справи 760/14438/15-ц, провадження № 14-38цс18. 2018. URL: <https://if.arbitr.gov.ua/sud5010/pres-centr/news/471884/>.

зобов'язання має додатковий (акцесорний) характер, а не альтернативний основному, а тому здійснення особою права на захист не може ставитися в залежність від застосування нею інших способів правового захисту»¹⁵.

Отже, в результаті вивчення практики Верховного Суду слід зазначити, що в Україні тривалий час впроваджується судова реформа, за результатами якої вносяться зміни до законодавства. Відсутність єдиного механізму правового регулювання іпотечних правовідносин є суттєвою проблемою, що спричиняє неузгодженість судових рішень. На нашу думку, з метою вирішення зазначених проблем слід створити міські третейські суди для розгляду спорів виключно з питань іпотеки або ж при арбітражних судах утворити окремі судові колегії в іпотечних спорах.

Таким чином, нова практика судів може по-новому застосовувати законодавство у сфері іпотечних правовідносин, що забезпечить захищеність прав як іпотекодавця, так і іпотекодержателя, зокрема вирішить низку проблем, які в більшості випадків ускладнюють процес задоволення вимог іпотекодержателя. З аналізу судових рішень випливає, що Верховний Суд спрямовує всі зусилля, аби порушені права як боржників, так і кредиторів були належно захищені.

Kandaieva Dina. Analysis of judicial practice of the application of legislation regulating mortgage relations

The article analyzes the jurisprudence of applying the law governing mortgage legal relations. It is determined that the Supreme Court's position in the investigated field is of great importance for the formation of decisions by courts of first and appellate courts in the resolution of mortgage disputes. In order to identify the causes of ambiguous jurisprudence regarding the application of mortgage law, an analysis of studies of various scholars and Supreme Court rulings was carried out. Based on the analysis, it is concluded that the need to create urban arbitration courts exclusively for mortgage cases.

Key words: mortgage, case law, legislative regulation, civil law.

¹⁵ Морозов Є. А. Набуття права власності на предмет іпотеки не припиняє заставу іншого майна. 2019. URL: <https://alibi.dp.ua/1119-nabuttya-prava-vlasnosti-na-predmet-ipoteki-ne-pripinyae-zastavu-inshogo-majna>.