

АНАЛІЗ

судової практики застосування судами законодавства,
яке регулює іпотеку як заставу нерухомого майна **I. Правове регулювання, поняття
та зміст іпотечних правовідносин

Одним із найбільш ефективних і дієвих способів забезпечення виконання зобов'язання є іпотека, оскільки в результаті іпотеки кредитор отримує матеріальні гарантії щодо виконання зобов'язання, а можлива реальна загроза втрати нерухомого майна, яке має значну економічну вартість і характеризується стабільністю в цивільному обороті, є додатковим стимулом для виконання його боржником. Правовідносини у сфері іпотеки регулюються низкою нормативно-правових актів. Передусім це Закон від 5 червня 2003 р. № 898-IV «Про іпотеку» (далі — Закон № 898-IV), згідно із ст. 2 якого законодавство України про іпотеку базується на Конституції України і складається з Цивільного кодексу України (далі — ЦК), Господарського кодексу України (далі — ГК), Земельного кодексу України (далі — ЗК), цього Закону та інших нормативно-правових актів, а також міжнародних договорів України.

Норми щодо порядку застосування іпотеки містяться в законах України: від 19 червня 2003 р. № 979-IV «Про іпотечне кредитування, операції з консолідованим іпотечним боргом та іпотечні сертифікати» (далі — Закон № 979-IV), від 19 червня 2003 р. № 978-IV «Про фінансово-кредитні механізми і управління майном при будівництві житла та операціях з нерухомістю» (далі — Закон № 978-IV), від 2 вересня 1993 р. № 3425-XII «Про нотаріат» (далі — Закон № 3425-XII), від 1 липня 2004 р. № 1952-IV «Про державну реєстрацію речових прав на нерухоме майно та їх обтяжень» (далі — Закон № 1952-IV), від 21 квітня 1999 р. № 606-XIV «Про виконавче провадження» (далі — Закон № 606-XIV) та від 3 червня 2014 р. № 1304-VII «Про мораторій на стягнення майна громадян України, наданого як забезпечення кредитів в іноземній валюті» (далі — Закон № 1304-VII).

Деякі положення стосовно іпотеки містять закони України: від 12 липня 2001 р. № 2658-III «Про оцінку майна, майнових прав та професійну оціночну діяльність в Україні», від 11 грудня 2003 р. № 1378-IV «Про оцінку земель» (далі — Закон № 1378-IV), від 6 жовтня 1998 р. № 161-XIV «Про оренду землі» (далі — Закон № 161-XIV).

Слід урахувати й норми Сімейного кодексу України (далі — СК), законів України: від 26 квітня 2001 р. № 2402-III «Про охорону дитинства» (далі — Закон № 2402-III), від 2 червня 2005 р. № 2623-IV «Про основи соціального захисту бездомних осіб і безпритульних дітей» (далі — Закон № 2623-IV), від 8 червня 2000 р. № 1805-III «Про охорону культурної спадщини» (далі — Закон № 1805-III), а також підзаконних актів, зокрема постанови Кабінету Міністрів України від 17 жовтня 2013 р. № 868 «Про затвердження Порядку державної реєстрації прав на нерухоме майно та їх обтяжень і Порядку надання інформації з Державного реєстру речових прав на нерухоме майно».

Відповідно до ст. 3607 Цивільного процесуального кодексу України (далі — ЦПК) рішення Верховного Суду України, прийняте за наслідками розгляду заяви про перегляд судового рішення з мотивів неоднакового застосування судом (судами) касаційної інстанції одних і тих самих норм матеріального права у подібних правовідносинах, є обов'язковим для всіх суб'єктів владних повноважень, які застосовують у своїй діяльності нормативно-правовий акт, що містить зазначену норму права, та для всіх судів України. Суди зобов'язані привести свою судову практику у відповідність із рішенням Верховного Суду України.

Відповідно до Закону № 898-IV 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,

** Матеріал до друку підготовлений суддею Верховного Суду України Л.І. Охрімчук, науковим консультантом управління вивчення та аналізу судової практики Н.О. Коноваловою і головним консультантом цього управління С.В. Павловською.

встановленому цим Законом. Визначення іпотеки міститься і в ст. 575 ЦК, згідно з якою іпотека — це застава нерухомого майна, що залишається у володінні заставодавця або третьою особою.

Іпотекою може бути забезпечене виконання дійсного зобов'язання або задоволення вимоги, яка може виникнути в майбутньому на підставі договору, що набрав чинності (ч. 4 ст. 3 Закону № 898-IV).

Дійсне зобов'язання повинне ґрунтуватися на чинних правових підставах виникнення цивільних прав та обов'язків, передбачених законом, якими є договір або інший правочин, закон, рішення суду (ст. 11, ч. 2 ст. 509 ЦК), і повинне бути спрямоване на реальне настання юридичних наслідків.

Відповідно до визначення термінів, що містяться у ст. 1 Закону № 898-IV, основне зобов'язання — це зобов'язання боржника за договорами позики, кредиту, купівлі-продажу, лізингу, а також зобов'язання, яке виникає з інших підстав, виконання якого забезпечене іпотекою. Так, іпотекою може бути забезпечене зобов'язання щодо управління майном, що впливає із Закону № 978-IV.

Отже, згідно із чинним законодавством іпотекою забезпечуються виключно реально існуючі зобов'язання або вимоги, які можуть виникнути в майбутньому на підставі договору, що набрав чинності. Питання про визначення дійсності правочину пов'язується з моментом його вчинення відповідно до статей 205–210 ЦК. Правочин є правомірним, якщо його недійсність прямо не встановлена законом або якщо він не визнаний судом недійсним (ст. 204 ЦК).

Безпосередньо Законом № 898-IV визначено, що іпотека має похідний характер від основного зобов'язання і є дійсною до припинення основного зобов'язання або до закінчення строку дії іпотечного договору, а отже, іпотека не може існувати самостійно без зобов'язання. Недійсність договору, забезпеченого іпотекою, тягне й недійсність іпотеки.

Майбутня вимога, що забезпечується іпотекою, виникатиме після набрання чинності договором, яким вона встановлена. Така вимога може виникати з моменту настання певних обставин або терміну, що обумовлюється в договорі.

Спірним у судовій практиці виявилось питання про дійсність іпотечних договорів, укладених на виконання генерального договору про

здійснення кредитування, яким визначаються лише загальні принципи та порядок кредитування й можливість укладення в майбутньому відповідних кредитних договорів.

За ч. 2 ст. 7 Закону № 898-IV у разі, якщо вимога за основним зобов'язанням підлягає виконанню у грошовій формі, розмір цієї вимоги визначається на підставі іпотечного договору або договору, що обумовлює основне зобов'язання, у чітко встановленій сумі чи шляхом надання критеріїв, які дозволяють встановити розмір цієї вимоги на конкретний час протягом строку дії основного зобов'язання.

При розгляді цього питання суди повинні враховувати таке.

З огляду на вищезазначені норми не суперечить положенням закону іпотечний договір, за умовами якого забезпечуються вимоги банку за генеральним договором про здійснення кредитування та проведення інших активних банківських операцій, яким визначено загальні принципи й порядок проведення банківських операцій щодо позичальника, ліміт і строк здійснення кредитування та проведення інших активних банківських операцій, максимальний розмір процентів за користування кредитними коштами та передбачено укладання в межах цього генерального договору конкретних договорів із визначенням умов кожної з операцій, з урахуванням того, що сторонами на виконання умов генерального договору були укладені конкретні кредитні договори, які є невід'ємною частиною такого генерального договору. Така позиція неодноразово підтверджувалася в рішеннях Верховного Суду України (*наприклад, постанова від 15 листопада 2010 р. у справі № 3-7гс10; постанова від 15 листопада 2010 р. у справі № 3-8гс10*).

Якщо генеральний договір не встановлює реальні права та обов'язки, суми кредитування, строки надання кредитних коштів, процентні ставки за користування кредитними коштами тощо, то договір іпотеки може бути визнаний недійсним як такий, що забезпечує виконання зобов'язання, яке по суті ще не існувало на момент укладення іпотечного договору.

Відповідно до ч. 1 ст. 3 Закону № 898-IV 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. Договір є найпоширенішою підставою для

виникнення іпотечних правовідносин. Під час укладення договору іпотеки потрібно дотримуватися встановлених законом вимог, зокрема, щодо його форми та змісту, порядку внесення змін до нього, виду та правового статусу майна, що дозволено передавати в іпотеку, умов передачі майна в іпотеку та інших, визначених законом аспектів, які мають суттєве значення для дійсності такого договору.

Законна іпотека виникає в силу прямих вказівок щодо неї в законі й не залежить від волевиявлення сторін.

Іпотека на підставі закону виникає в таких випадках:

1) відповідно до ст. 735 ЦК у разі передання під виплату ренти земельної ділянки або іншого нерухомого майна одержувач ренти набуває право застави на це майно;

2) відповідно до статей 694, 695 ЦК з моменту передання товару, проданого в кредит, і до його оплати, а також при продажу товару в кредит з умовою про розстрочення платежу, продавцю належить право застави на цей товар;

3) відповідно до ст. 88 Податкового кодексу України майно платника податків, який має податковий борг, передається в податкову заставу. Право податкової застави виникає згідно із цим Кодексом та не потребує письмового оформлення;

4) відповідно до ст. 4 Міжнародної конвенції про морські застави та іпотеки 1993 р. морською заставою щодо судна забезпечуються: а) вимоги екіпажу щодо заробітної плати та інших сум; б) вимоги у зв'язку із загибеллю або тілесними пошкодженнями на суші або на воді, якщо вони безпосередньо пов'язані з експлуатацією судна; в) вимоги щодо винагороди за рятування судна; г) вимоги щодо виплати портових зборів, зборів за користування каналами та іншими водними шляхами та лоцманських зборів; е) вимоги, що впливають з цивільних правопорушень, пов'язаних із заподіянням матеріальної шкоди або шкоди в процесі експлуатації судна, за винятком втрати або пошкодження вантажу, контейнерів або багажу пасажирів, що перевозяться на судні, — забезпечується морською іпотекою судна.

Рішення суду як підстава для виникнення іпотеки є новелою в законодавстві України, яка поки що не набула реалізації.

Ураховуючи положення ст. 16 ЦК та ст. 1 ЦПК, встановлення іпотеки на підставі рішення суду може бути застосоване як один із способів захисту прав та інтересів учасників цивільних

правовідносин. Оскільки до іпотеки, яка виникає на підставі закону або рішення суду, застосовуються правила щодо іпотеки, яка виникає на підставі договору, якщо інше не встановлено законом, таке рішення повинно містити всі відомості, визначені Законом № 898-IV як істотні умови договору.

II. Суб'єкти правовідносин з іпотеки

Суб'єктами іпотечних правовідносин Закон № 898-IV визначає іпотекодавця та іпотекодержателя.

Відповідно до визначень, що містяться в ст. 1 цього Закону, іпотекодержателем є кредитор за основним зобов'язанням. Іпотекодавець — особа, яка передає в іпотеку нерухоме майно для забезпечення виконання власного зобов'язання або зобов'язання іншої особи перед іпотекодержателем. Іпотекодавцем може бути боржник або майновий поручитель.

Майновий поручитель — особа, яка передає в іпотеку нерухоме майно для забезпечення виконання зобов'язання іншої особи — боржника.

Деякі суди ототожнюють майнового поручителя з поручителем як стороною договору поруки і, як наслідок, застосовують до іпотечних правовідносин за участі майнових поручителів нормативні положення, що регулюють поруку (§ 3 гл. 49 ЦК).

Вирішуючи це питання, суди повинні враховувати, що згідно зі ст. 546 ЦК порука та застава визначені як окремі види забезпечення зобов'язань. Поручитель і майновий поручитель є суб'єктами різних за змістом цивільних правовідносин. Поручитель є суб'єктом такого виду забезпечення виконання зобов'язання, як порука, а майновий поручитель є суб'єктом іншого виду забезпечення виконання зобов'язання — застави. Правовий статус поручителя й майнового поручителя врегульовано окремо, із суттєвими видовими відмінностями, достатніми для їх розрізнення та для вирішення спорів за їхньої участі шляхом безпосереднього застосування відповідних норм цивільного закону.

Оскільки договір іпотеки є різновидом договору застави та окремим способом забезпечення зобов'язань, регулювання якого здійснюється статтями 572—593 гл. 49 ЦК і спеціальним законом, то до іпотечних правовідносин за участі майнового поручителя не підлягають застосуванню положення § 3 гл. 49 ЦК (*постанова*

Верховного Суду України від 16 жовтня 2012 р. у справі № 3-43зс12).

Потрібно мати на увазі, що боржник за основним зобов'язанням та майновий поручитель — іпотекодавець не є солідарними боржниками. Солідарна відповідальність настає лише у випадках, прямо передбачених законом або договором (ст. 541 ЦК).

Законом № 898-IV, по-перше, солідарної відповідальності боржника за основним зобов'язанням та майнового поручителя у разі порушення боржником зобов'язання не передбачено. По-друге, зазначеним Законом, а саме ч. 1 ст. 11, чітко визначено, що майновий поручитель несе відповідальність перед іпотекодержателем за невиконання боржником основного зобов'язання виключно в межах вартості предмета іпотеки. Тобто обсяг відповідальності майнового поручителя обмежений вартістю майна, переданого ним в іпотеку, у зв'язку із чим збільшення обсягу відповідальності майнового поручителя неможливе.

Так, рішенням Вищого спеціалізованого суду України з розгляду цивільних і кримінальних справ від 18 квітня 2012 р. скасовано рішення Обухівського районного суду м. Києва від 13 квітня 2011 р. й ухвалу Апеляційного суду Київської області від 13 жовтня 2011 р. у частині задоволення позову про припинення дії договору іпотеки

та зняття заборони відчуження предмета іпотеки у зв'язку з тим, що суди, вирішуючи спір, застосували норми, що регулюють поруку (статті 553—559 ЦК), які не застосовуються до правовідносин кредитора з майновим поручителем, оскільки він відповідає перед заставо/іпотекодержателем за виконання боржником основного зобов'язання виключно в межах вартості предмета застави/іпотеки (рішення № 23930049 у Єдиному державному реєстрі судових рішень).

Ураховуючи вищезазначене, до майнового поручителя не можуть бути застосовані положення ч. 1 ст. 543, ст. 554 ЦК.

До іпотечних правовідносин також не застосовуються положення ч. 4 ст. 559 ЦК стосовно строку пред'явлення вимог до поручителя.

За змістом ч. 2 ст. 11 Закону № 898-IV у разі задоволення вимог іпотекодержателя майновим поручителем за рахунок предмета іпотеки відносини між іпотекодержателем, який є кредитором, та іпотекодавцем припиняються, а в майнового поручителя при цьому виникає право регресу до боржника, отже, права кредитора за основним зобов'язанням набуває майновий поручитель. Ця норма узгоджується із п. 3 ч. 1 ст. 512 ЦК.

(Продовження матеріалу буде опубліковано в наступних номерах журналу)

Видавництво «Істина» пропонує:

Судові рішення Верховного Суду України у цивільних справах. 2013 / за заг. ред. А.Г. Яреми. — К., 2014. — 608 с.



У збірнику вміщено постанови Верховного Суду України, прийняті упродовж 2013 р. за наслідками розгляду заяв про перегляд судових рішень у цивільних справах з мотивів неоднакового застосування судом (судами) касаційної інстанції одних і тих самих норм матеріального права в подібних правовідносинах, а також із підстави встановлення міжнародною судовою установою порушення Україною міжнародних зобов'язань при вирішенні справ судом.

Ці постанови супроводжуються правовими висновками Верховного Суду України про правильне застосування норм матеріального права щодо спірних правовідносин. Крім того, збірник містить прийняті в той самий період постанови Верховного Суду України у справах, в яких не встановлено неоднакового застосування одних і тих самих норм матеріального права.