

## **Аналіз судової практики вирішення судами спорів про звернення стягнення на іпотечне майно**

І.Й. ПУЧКОВСЬКА

кандидат юридичних наук, доцент

Спори, що виникають при реалізації іпотеки, справедливо відносяться судами до найбільш складних, що обумовлено спеціальним порядком оформлення іпотечних відносин, реєстрацією прав на іпотечне майно, проблематичністю звернення стягнення на таке іпотечне майно, як жилі будинки та квартири, в яких проживають іпотекодавці та члени їх сімей і т. ін. .

Іпотека встановлюється в інтересах кредитора на випадок можливого порушення забезпеченого нею договору, найчастіше кредитного або договору позики, і має на меті стимулювати боржника(позичальника) до належного виконання свого обов'язку та захистити права кредитора у разі, якщо порушення забезпеченого іпотекою зобов'язання матиме місце. Суди при розгляді спорів, що виникають при реалізації іпотеки, вірно розуміють призначення останньої, перш за все, як способу захисту прав кредитора(іпотекодержателя) і враховують як норми параграфу 6 гл. 49 ЦК («Про заставу») та законів від 02.10.1992 р. № 2654-ХІІ «Про заставу» і від 05.06.2003р. № 898-ІV «Про іпотеку», якими встановлено особливості звернення стягнення на предмет іпотеки та задоволення за рахунок його вартості вимог іпотекодержателя, так і положення ст. 16 ЦК про способи захисту судом цивільних прав та інтересів після встановлення факту невиконання або неналежного виконання боржником основного зобов'язання, що виступає передумовою звернення стягнення на предмет іпотеки.

При цьому, при застосуванні положень ст. 16 ЦК, в якій закріплений перелік способів захисту цивільних прав та інтересів судом, має місце

неоднаковий підхід судів до встановлення такого способу захисту прав кредитора як звернення стягнення на предмет іпотеки шляхом передачі іпотекодержателю права власності на предмет іпотеки в рахунок виконання основного зобов'язання. Суди в переважній більшості при розгляді справ про звернення стягнення на предмет іпотеки шляхом передачі іпотекодержателю права власності на предмет іпотеки вірно застосовують цей спосіб захисту прав кредитора за умови, що він був передбачений сторонами в договорі іпотеки, оскільки згідно з ч.2 ст. 16 ЦК суд може захистити цивільне право або інтерес іншим способом, що встановлений договором або законом, поряд із переліченими у ч.2 ст. 16 ЦК способами захисту. При цьому слід мати на увазі, що суд повинен вказати певний спосіб захисту, зокрема – звернення стягнення на предмет іпотеки шляхом визнання права власності на спірне майно за іпотекодержателем, як спосіб захисту передбачений договором іпотеки, з чим погодився Вищий спеціалізований суд України з розгляду цивільних і кримінальних справ, відхиливши касаційну скаргу і залишаючи без змін заочне рішення Печерського районного суду м. Києва від 9 серпня 2012 року, ухвалу Апеляційного суду м. Києва від 25 грудня 2012 року про звернення стягнення на предмет іпотеки шляхом передачі іпотеко держателю права власності на предмет іпотеки в рахунок виконання кредитного договору . Разом із тим трапляються випадки, коли суди виходять з того, що рішенням про звернення стягнення на предмет іпотеки суд може встановити спосіб реалізації предмета іпотеки лише шляхом проведення прилюдних торгів або застосування процедури продажу, установленної статтею 38 Закону України «Про іпотеку», помилково вважаючи, що оскільки визнання права власності іпотекодержателя на предмет іпотеки передбачене ст. 36 ЗУ «Про іпотеку» лише для звернення стягнення шляхом позасудового врегулювання, суд не може його застосовувати незважаючи на встановлення останнього договором іпотеки. Позиція Верховному Суду України щодо можливості застосування судом способів захисту, встановлених сторонами в договорі, які не передбачені ст. 16 ЦК, зокрема про звернення стягнення на предмет

іпотеки шляхом передачі іпотекодержателю права власності на предмет іпотеки в рахунок виконання основного зобов'язання, має бути чіткіше висловлена, оскільки у справі, що аналізується, Верховний суд зазначив: частиною другою статті 16 ЦК передбачено, що одним із способів захисту цивільних прав та інтересів судом може бути визнання права, в тому числі права власності на майно. Суд також може захистити цивільне право або інтерес іншим способом, що встановлений договором або законом .

При вирішенні питання про захист прав кредитора шляхом звернення стягнення на іпотечне майно судам потрібно враховувати положення Закону України від 03.06.2014 р. № 1304-VII «Про мораторій на стягнення майна громадян України, наданого як забезпечення кредитів в іноземній валюті», а саме - протягом дії цього Закону - з 07.06 2014 р. та до його відміни спеціальним законом не може бути примусово звернуто стягнення на жилі будинки та квартири, що знаходяться в іпотеці, на забезпечення виконання зобов'язків позичальника за кредитами, наданими на споживчі цілі, кредитними установами - резидентами України в іноземній валюті, за умови, що: 1) таке нерухоме майно використовується як місце постійного проживання позичальника/майнового поручителя або є об'єктом незавершеного будівництва нерухомого житлового майна, яке перебуває в іпотеці; 2) у позичальника або майнового поручителя у власності не знаходиться інше нерухоме житлове майно; 3) загальна площа такого нерухомого житлового майна (об'єкта незавершеного будівництва нерухомого житлового майна) не перевищує 140 кв. метрів для квартири та 250 кв. метрів для житлового будинку. Тому, скасовуючи рішення суду першої інстанції та ухвалюючи нове рішення про відмову в позові, апеляційний суд, з висновком якого погодився й суд касаційної інстанції, виходив із того, що на момент перегляду справи в апеляційному порядку, 7 червня 2014 року набрав чинності Закон № 1304-VII, згідно з яким предмет іпотеки не може бути примусово відчужений на час дії цього Закону . При цьому Верховний Суд України вірно звертає увагу, що норми Закону України

від 03.06.2014 р. «Про мораторій на стягнення майна громадян України, наданого як забезпечення кредитів в іноземній валюті», який набрав чинності 07.06. 2014р., тобто після ухвалення рішення судом першої інстанції, самі по собі не можуть бути підставою для скасування рішення суду апеляційним судом. Рішення суду в частині звернення стягнення на предмет іпотеки лише не підлягає виконанню протягом дії Закону . А в правовому висновку в справі про стягнення заборгованості за договором про надання споживчого кредиту і звернення стягнення на предмет іпотеки (справа № 6-57цс15) Верховний Суд України пояснив, що Закон № 1304-VII не є підставою для відмови в захисті порушених, невизнаних або оспорюваних прав, свобод чи інтересів кредиторів; установлений Законом № 1304-VII мораторій на стягнення майна, наданого як забезпечення кредитів в іноземній валюті, не передбачає втрату кредитором права на звернення стягнення на предмет іпотеки (застави) у випадку невиконання боржником зобов'язань за договором, а лише тимчасово забороняє примусово стягувати (відчужувати без згоди власника) .

У спорах про звернення стягнення на іпотечне майно важливе значення має дотримання іпотекодержателем порядку, який має передувати зверненню стягнення на предмет іпотеки та виселенню мешканців. Стаття 35 ЗУ«Про іпотеку» зобов'язує іпотекодержателя при порушенні забезпеченого іпотекою зобов'язання надіслати іпотекодавцю та боржнику, якщо він є відмінним від іпотекодавця, письмову вимогу про усунення порушення у не менш ніж тридцятиденний строк та попередити про звернення стягнення на предмет іпотеки у разі невиконання цієї вимоги, а стаття 40 ЗУ«Про іпотеку» передбачає, що після прийняття рішення про звернення стягнення на передані в іпотеку житловий будинок чи житлове приміщення всі мешканці зобов'язані на письмову вимогу іпотекодержателя або нового власника добровільно звільнити житловий будинок чи житлове приміщення протягом одного місяця з дня отримання цієї вимоги. Якщо мешканці не звільняють житловий будинок або житлове приміщення у встановлений або інший

погоджений сторонами строк добровільно, їх примусове виселення здійснюється на підставі рішення суду. При цьому якщо первісна редакція ст. ст. 35 та 40 «Про іпотеку» передбачала дотримання іпотекодержателем вказаного порядку перед початком звернення стягнення на предмет іпотеки будь-яким із способів, а саме як шляхом звернення стягнення на підставі рішення суду та виконавчого напису нотаріусу, так і згідно з договором про задоволення вимог іпотекодержателя (ст. 33 цього Закону), а ст. 40 так само щодо виселення мешканців, то в зв'язку із змінами, внесеними до цих статей Законом N 3795-VI ( 3795-17 ) від 22.09.2011 р. названий порядок залишився обов'язковим лише при позасудовому врегулюванні, яке здійснюється на підставі договору про задоволення вимог іпотекодержателя або застереження про задоволення вимог іпотекодержателя, що міститься в іпотечному договорі. В зв'язку з цим судам при розгляді спорів про звернення стягнення на предмет іпотеки та виселення в судовому порядку потрібно враховувати, що зі змісту ч.2ї ст. 40 ЗУ «Про іпотеку» убачається, що вимога письмового попередження про добровільне звільнення житлового приміщення стосується лише такого способу звернення стягнення на предмет іпотеки, як позасудове врегулювання на підставі договору, і не застосовується в порядку звернення стягнення за рішенням суду. Відповідно задоволення позову про виселення мешканців з переданого в іпотеку житлового приміщення не залежить від дотримання іпотекодержателем частини другої статті 40 Закону України «Про іпотеку», на що вірно вказав Верховний Суд України .

Певні труднощі при зверненні стягнення на іпотечне майно виникають при розгляді судами спорів, де предметом іпотеки виступає житло – жилі будинки чи квартири у багатоквартирних будинках, що належать на праві приватної власності фізичним особам, і які є єдиним місцем постійного проживання іпотекодавця та членів його сім'ї. При розгляді таких спорів судами, як правило, вірно застосовуються положення ст.ст.33, 39, 40 ЗУ «Про іпотеку» з врахуванням положень ст.ст. 9, 109 Житлового кодексу Української РСР. Так апеляційний суд Запорізької області залишив без змін

рішення Шевченківського районного суду м. Запоріжжя за позовом ПАТ «Державний ощадний банк України» про звернення стягнення на предмет іпотеки шляхом продажу житлового будинку, який належить позичальнику на праві приватної власності, та відмову про виселення мешканців і зняття їх із реєстрації . Звернення стягнення на предмет іпотеки на підставі рішення суду здійснюється відповідно до статті 39 Закону України «Про іпотеку», згідно із ч.1 та 2 якої у разі задоволення судом позову про звернення стягнення на предмет іпотеки одночасно з рішенням про звернення стягнення на предмет іпотеки суд за заявою іпотекодержателя виносить рішення про виселення мешканців за наявності підстав, передбачених законом, якщо предметом іпотеки є житловий будинок або житлове приміщення. Ч.1 ст. 40 ЗУ «Про іпотеку» підставою для виселення називає звернення стягнення на передані в іпотеку житловий будинок чи житлове приміщення і закріплює загальне правило, що виселення проводиться у порядку, встановленому законом. Нормою, яка встановлює порядок виселення із займаного житлового приміщення, є стаття 109 ЖК Української РСР. Відповідно до ч.2 ст. 109 ЖК Української РСР громадянам, яких виселяють з жилих приміщень, одночасно надається інше постійне жилає приміщення, за винятком виселення громадян при зверненні стягнення на жилі приміщення, що були придбані ними за рахунок кредиту (позики) банку чи іншої особи, повернення якого забезпечене іпотекою відповідного жилого приміщення. Постійне жилає приміщення, що надається особі, яку виселяють, повинно бути зазначено в рішенні суду. Таким чином, частина друга статті 109 ЖК Української РСР встановлює загальне правило про неможливість виселення громадян без надання іншого жилого приміщення. Як виняток, допускається виселення громадян без надання іншого жилого приміщення при зверненні стягнення на жилає приміщення, що було придбане громадянином за рахунок кредиту, повернення якого забезпечене іпотекою відповідного жилого приміщення.

З цього можна зробити висновок, що особам, які виселяються з жилого будинку (жилого приміщення), яке є предметом іпотеки, у зв'язку зі зверненням стягнення на предмет іпотеки, інше постійне житло надається тільки в тому разі, коли іпотечне житло було придбане не за рахунок кредиту, забезпеченого іпотекою цього житла. Установивши у справі, яка переглядається, що в іпотеку передано житловий будинок, який був придбаний не за рахунок отриманих кредитних коштів, суд дійшов обґрунтованого висновку про відсутність передбачених законом підстав для виселення мешканців із зазначеного будинку без надання їм іншого постійного житла, що відповідає висловленій Верховним Судом правовій позиції у справі № 6-39 цс15 про звернення стягнення на предмет іпотеки, виселення та зняття з реєстраційного обліку .

Серед спорів про звернення стягнення на іпотечне майно значне місце посідають справи, у яких судом було попередньо винесене рішення про стягнення з боржника заборгованості за забезпеченим іпотекою кредитним договором. За таких обставин судами неоднозначно вирішується питання про звернення стягнення на іпотечне майно. Так, залишаючи без змін рішення судів першої та апеляційної інстанцій, касаційний суд погодився з висновками судів про те, що на сьогодні набрало законної сили рішення Жовтневого районного суду м. Дніпропетровська від 19.11.2010 р. згідно з яким з боржника стягнуто на користь кредитора - ПАТ «КБ «ПриватБанк» заборгованість за кредитним договором, і тому звернення стягнення основної заборгованості на предмет іпотеки неможливе. А в ухвалі колегії суддів судової палати у цивільних справах Вищого спеціалізованого суду України з розгляду цивільних і кримінальних справ від 18.04. 2013 р. у справі № 6–6221св13 суд касаційної інстанції погодився з висновками судів попередніх інстанцій про те, що наявність рішення суду про стягнення кредитної заборгованості не виключає права банку на обрання такого способу судового захисту, як звернення стягнення на предмет іпотеки. Верховний Суд України у справі № 73цс13, висловлюючи правову позицію з цього питання, вказав,

що у разі невиконання боржником рішення суду про стягнення з боржника на користь кредитора заборгованості за кредитним договором, останній має право на отримання сум шляхом звернення стягнення на передане боржником в іпотеку нерухоме майно . Такий висновок є вірним, адже кредитор, як уповноважена особа, згідно із ст.55 Конституції України та ст. 15 ЦК України має право захищати свої права будь-яким не забороненим законом способом. В ч.2 ст. 16 ЦК наводиться примірний перелік способів захисту прав, які застосовуються в судовому порядку, і закріплюється загальне правило, що суд може захистити цивільне право або інтерес іншим способом, що встановлений договором або законом. Отже одночасне укладення з кредитним договором договору іпотеки означає, що кредитор на випадок можливого порушення кредитного договору боржником передбачив такий спосіб захисту як звернення стягнення на іпотечне майно. Звернути стягнення на іпотечне майно в зв'язку із порушенням боржником свого обов'язку за кредитним договором – це право кредитора, яким він може скористатися, а може й не скористатися, а захистити своє право іншим способом, передбаченим законом, зокрема застосувавши примусове виконання обов'язку в натурі, що й має місце у справі, яка аналізується. Оскільки рішення суду про примусове виконання обов'язку боржником за кредитним договором не було виконане, то кредитор звернувся з позовом про звернення стягнення на предмет іпотеки, застосувавши інший спосіб захисту. Способи захисту, застосовуючись кредитором, як уповноваженою особою, у разі порушення договору, мають на меті відновити порушене право, компенсувати витрати, викликані порушенням. Застосування кредитором не одного, а кількох способів захисту законом не забороняється. Такий спосіб захисту, як звернення стягнення на іпотечне майно, цілком виправдано застосовується кредитором у разі невиконання боржником рішення суду про стягнення кредитної заборгованості, оскільки дозволяє кредитору задовольнити свою вимогу в повному обсязі – отримати суму боргу за кредитним договором та проценти за користування і проценти за



прострочення та витрати, викликані порушенням, що означає задоволення його вимоги в повному обсязі.

Як позитивну спрямованість, що спостерігається останнім часом при розгляді судами справ про звернення стягнення на іпотечне майно, слід вважати розуміння судами іпотеки, перш за все, як способу захисту прав кредитора. Цей спосіб захисту встановлюється в інтересах кредитора на випадок можливого порушення договору боржником, і застосовується кредитором як шляхом позасудового врегулювання (договір про задоволення вимог іпотекодержателя або застереження про задоволення вимог іпотекодержателя в іпотечному договорі), так і в судовому порядку (позов про звернення стягнення на іпотечне майно).