

*Синько І. І.
Розкрити
то секретово суду
звезути*



*Ткаченко Т. С.
Малик М. С.
згідно виконання
в розділі та
обговорення
з суддів*

ВИЩИЙ ГОСПОДАРСЬКИЙ СУД УКРАЇНИ

01016, м. Київ, вул. О.Копиленка, 6, тел. 536-18-01, E-mail: inbox@vgsu.arbitr.gov.ua

28.10.2016 № *04/01/16/16* На № _____ від _____

Головам господарських судів
України

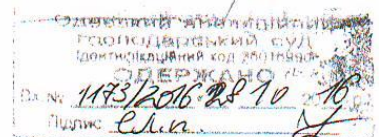
На виконання пункту 3.1 розділу 3 плану роботи Вишого господарського суду України на 2016 рік судом касаційної інстанції здійснено вивчення та узагальнення судової практики щодо застосування господарськими судами законодавства, яке регулює іпотеку як заставу нерухомого майна та майнових прав, за результатами якого підготовлено довідку.

Надсилаємо відповідну довідку до відома суддів господарських судів України для подальшого врахування під час здійснення судочинства.

Додаток: за текстом на 32 арк.

Голова Вишого
господарського суду України

Б. Львов



ДОВІДКА

з вивчення та узагальнення судової практики щодо застосування господарськими судами законодавства, яке регулює іпотеку як заставу нерухомого майна та майнових прав

Зміст

ВСТУП.....	4
Розділ I. Нормативно-правове регулювання правовідносин, що пов'язані з іпотекою.....	4
Розділ II. Визнання недійсним іпотечного договору.....	6
1. Під час визнання договору іпотеки недійсним господарський суд повинен з'ясувати наявність чи відсутність порушеного права.....	6
2. При визначенні повноважень особи щодо вчинення правочину господарському суду слід враховувати, зокрема, як обсяг наданих статутними документами таких повноважень, так і подальші дії підприємства щодо схвалення цього правочину.....	7
3. Порушення прав співвласників майна, що передано в іпотеку, може бути підставою визнання недійсним іпотечного договору.	8
Розділ III. Визнання договору іпотеки припиненим.....	8
1. Іпотека припиняється в разі припинення основного зобов'язання, зокрема, на підставі його виконання.....	9
2. Ліквідація юридичної особи не призводить до припинення зобов'язання іпотекодавця щодо виконання забезпеченого іпотекою зобов'язання.....	9
3. Перехід права власності на предмет іпотеки від іпотекодавця до іншої особи на підставі статті 23 Закону України "Про іпотеку".....	10
4. Припинення іпотеки у разі визнання прилюдних торгів такими, що не відбулися (дія у часі статті 49 Закону України "Про іпотеку").....	11
5. Визнання договору іпотеки припиненим внаслідок внесення без згоди іпотекодержателя змін до основного забезпеченого іпотекою зобов'язання....	12
Розділ IV. Відступлення права вимоги за іпотечним договором.....	12
1. Відсутність доказів належного узгодження з іпотекодавцем відступлення права вимоги.....	13
2. Відступлення права вимоги може здійснюватися тільки відносно дійсної вимоги, що існувала на момент переходу цих прав.....	14
3. Заперечення боржника проти вимоги нового кредитора у зобов'язанні.....	14
Розділ V. Передача майнових прав в іпотеку	15
1. Майнові права на нерухомість, що є об'єктом будівництва (інвестування).....	16
2. Передача майнових прав в іпотеку на приміщення, які не могли бути предметом іпотеки.....	16

Розділ VI. Відновлення дії договору іпотеки.....	17
1. Відновлення становища, яке існувало до порушення.....	18
Розділ VII. Звернення стягнення на предмет іпотеки шляхом реалізації предмету іпотеки з прилюдних торгів.....	19
1. Визначення початкової ціни предмета іпотеки для його подальшої реалізації.....	19
2. Визнання недійсними результатів електронних торгів.....	20
3. Звернення стягнення на майно, що було предметом іпотеки, але реалізоване в межах ліквідаційної процедури.....	21
4. Звернення стягнення на предмет іпотеки у разі переходу права власності (права господарського відання) на предмет іпотеки від іпотекодавця до іншої особи в порядку, що передбачений статтею 23 Закону України "Про іпотеку".....	21
Розділ VIII. Звернення стягнення на предмет іпотеки шляхом визнання права власності.....	22
1. Звернення стягнення і набуття іпотекодержателем права власності на предмет іпотеки за рішенням суду.....	22
2. Оцінка предмета іпотеки з визначенням його вартості.....	25
3. Недотримання іпотекодержателем процедури звернення стягнення на предмет іпотеки.....	26
4. Застосування процесуальних норм.....	26
4.1. Територіальна підсудність.....	27
4.2. Зміна способу виконання рішення.....	29
ВИСНОВКИ.....	30

Вступ

На виконання пункту 3.1 розділу 3 плану роботи Вищого господарського суду України на 2016 рік робочою групою у складі: секретаря першої судової палати, судді Картере В.І. – керівника робочої групи, суддів Барицької Т.Л. та Губенко Н.М., начальника управління забезпечення роботи першої судової палати Умрихіна Д.Л., головного консультанта цього ж відділу Криштак І.В. здійснено вивчення та узагальнення судової практики щодо застосування господарськими судами законодавства, яке регулює іпотеку як заставу нерухомого майна та майнових прав.

Метою проведення узагальнення стало виявлення у судовій практиці складних і неоднозначних питань вирішення відповідних спорів, у тому числі неоднакового застосування господарськими судами норм матеріального та процесуального права, аналіз причин скасування судових рішень під час їх апеляційного та касаційного перегляду.

Одержані в результаті такого аналізу висновки мають стати підґрунтям для: виправлення помилок, допущених під час розгляду зазначених справ, тобто зразком правильного й однакового застосування господарськими судами норм чинного законодавства України, подальшого вдосконалення діяльності судів, дотримання вимог Конституції і норм чинного законодавства України, недопущення виявлених недоліків у подальшому, внесення пропозицій щодо правильного застосування норм права, поповнення новими правовими ідеями законотворчого процесу тощо.

Протягом періоду, що розглядається, місцевими господарськими судами України розглянуто 1591 справу у спорах, що пов'язані із забезпеченням виконання зобов'язань за кредитними договорами. Апеляційними господарськими судами України упродовж звітного періоду розглянуто 579 справ, із них: змінено і скасовано – 149 процесуальних документів. У касаційному порядку переглянуто 255 справ, у яких змінено та скасовано – 85 процесуальних документів. Отже, 67 % прийнятих місцевими та апеляційними господарськими судами рішень касаційною інстанцією залишено в силі.

Розділ І. Нормативно-правове регулювання правовідносин, що пов'язані з іпотекою.

Правовідносини у сфері іпотеки регулюються передусім Законом України "Про іпотеку" від 05.06.2003 № 898-IV, згідно зі статтею 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.

Зокрема норми щодо іпотеки містяться в законах України:

- "Про іпотечне кредитування, операції з консолідованим іпотечним боргом та іпотечні сертифікати" від 19.06.2003 № 979-IV;
- "Про банки і банківську діяльність" від 07.12.2000 № 2121-III;
- "Про заставу" від 02.10.1992 № 2654-XII;

- "Про систему гарантування вкладів фізичних осіб" від 23.02.2012 № 4452-VI;
 - "Про фінансово-кредитні механізми і управління майном при будівництві житла та операціях з нерухомістю" від 19.06.2003 № 978-IV;
 - "Про фінансові послуги та державне регулювання ринків фінансових послуг" від 12.07.2001 № 2664-III;
 - "Про відповідальність за несвоєчасне виконання грошових зобов'язань" від 22.11.1996 № 543/96-BP;
 - "Про забезпечення вимог кредиторів та реєстрацію обтяжень" від 18.11.2003 № 1255-IV ;
 - "Про відновлення платоспроможності боржника або визнання його банкрутом" від 14.05.1992 № 2343-XI;
 - "Про нотаріат" від 02.09.1993 № 3425-XII;
 - "Про державну реєстрацію речових прав на нерухоме майно та їх обтяжень" від 01.07.2004 № 1952-IV;
 - "Про виконавче провадження" від 21.04.1999 № 606-XIV;
 - "Про мораторій на стягнення майна громадян України, наданого як забезпечення кредитів в іноземній валюті" від 03.06.2014 № 1304-VII;
 - "Про оцінку майна, майнових прав та професійну оціночну діяльність в Україні" від 12.07.2001 № 2658-III;
 - "Про оцінку земель" від 11.12.2003 № 1378-IV;
 - "Про оренду землі" від 06.10.1998 № 161-XIV тощо.
- Деякі положення щодо іпотеки містяться в нормах Сімейного кодексу України (далі – СК України) та законів України:
- "Про охорону дитинства" від 26.04.2001 № 2402-III;
 - "Про основи соціального захисту бездомних осіб і безпритульних дітей" від 02.06.2005 № 2623-IV;
 - "Про охорону культурної спадщини" від 08.06.2000 № 1805-III.
- Крім того, питання застосування господарськими судами законодавства, яке регулює іпотеку як заставу нерухомого майна та майнових прав, викладено у роз'ясненнях рекомендаційного характеру за результатами аналізу судової статистики та узагальнення судової практики, якими, зокрема, є:
- постанова пленуму Вищого господарського суду України від 24.11.2014 № 1 "Про деякі питання практики вирішення спорів, що виникають з кредитних договорів";
 - постанова пленуму Вищого господарського суду України "Про деякі питання визнання правочинів (господарських договорів) недійсними" від 29.05.2013 № 11;
 - довідка Верховного Суду України щодо аналізу судової практики застосування судами законодавства, яке регулює іпотеку як заставу нерухомого майна (Лист від 01.02.2015);
 - правові позиції Верховного Суду України, викладені у постановах, які в силу вимог статті 111-28 ГПК України є обов'язковими для застосування господарськими судами під час вирішення спорів у подібних правовідносинах.

Розділ II. Визнання недійсним іпотечного договору.

Результати аналізу судової практики із зазначеного питання засвідчили, що найчастіше позивачі обґрунтовували свої позовні вимоги невідповідністю договору іпотеки нормам чинного законодавства на момент їх укладення та просили визнати вказані правочини недійсними.

Правові підстави визнання недійсним правочину регулюються чинним ЦК України. Загальні підстави і наслідки недійсності правочинів (господарських договорів) встановлені статтями 215, 216 ЦК України та статтями 207, 208 ГК України. У постанові пленуму Вищого господарського суду України від 29.05.2013 № 11 "Про деякі питання практики розгляду спорів, пов'язаних з визнанням правочинів (господарських договорів) недійсними" зазначено, що під час вирішення спорів про визнання угод недійсними господарський суд повинен встановити: відповідність змісту угод вимогам закону; додержання встановленої форми угоди; правоздатність сторін за угодою; у чому конкретно полягає неправомірність дій сторони та інші обставини, що мають значення для правильного вирішення спору.

1. Під час визнання договору іпотеки недійсним господарський суд повинен з'ясувати наявність чи відсутність порушеного права.

У справі № 920/1771/14 позивач зазначав, що оспорюваний договір іпотеки було укладено між відповідачами без погодження з відповідним органом охорони культурної спадщини, чим порушено вимоги статті 319 ЦК України, статті 18 Закону України "Про охорону культурної спадщини" та статті 6 Закону України "Про іпотеку". Також позивач зауважив, що всупереч положенням статті 19 Закону України "Про охорону культурної спадщини" та Методики грошової оцінки пам'яток, затвердженої постановою Кабінету Міністрів України від 26.09.2002 № 1447, оспорюваний договір укладено без визначення вартості пам'ятки архітектури, яка передавалася в іпотеку, у порядку, передбаченому чинним законодавством.

Верховний Суд України, переглядаючи рішення господарських судів у даній справі, постановою від 01.06.2016 скасував постанову Вищого господарського суду України від 09.02.2016, постанову Харківського апеляційного господарського суду від 26.10.2015 та рішення Господарського суду Сумської області від 06.08.2015 та ухвалив нове рішення, яким відмовив у позові приватного підприємства до ТОВ та банку про визнання договору іпотеки недійсним.

Верховний Суд України виходив з того, що з огляду на загальні положення Закону України "Про іпотеку" та характер правовідносин сторін за договором іпотеки, який включає в себе домовленість іпотекодержателя та іпотекодавця, спрямовану на встановлення, зміну, припинення саме іпотечних прав та обов'язків, можна дійти висновку, що **оскільки майно, яке є предметом іпотеки, залишається у володінні і користуванні іпотекодавця – власника архітектурної пам'ятки, то погодження відповідного органу**

охорони культурної спадщини не потрібно. Сам по собі факт відсутності такого погодження відповідного органу не є безумовним підтвердженням наявності підстав для визнання договору недійсним.

2. При визначенні повноважень особи щодо вчинення правочину господарському суду слід враховувати, зокрема, як обсяг наданих статутними документами таких повноважень, так і подальші дії підприємства щодо схвалення цього правочину.

Якщо договір містить умову (пункт) про підписання його особою, яка діє на підставі статуту підприємства чи іншого документа, що встановлює повноваження зазначеної особи, то наведене свідчить про обізнаність іншої сторони даного договору з таким статутом (іншим документом) у частині, що стосується відповідних повноважень, і в такому разі суд не може брати до уваги посилення цієї сторони на те, що їй було невідомо про наявні обмеження повноважень представника її контрагента (абзац восьмий пункту 3.3 постанови пленуму Вищого господарського суду України від 29.05.2013 № 11 "Про деякі питання практики розгляду спорів, пов'язаних з визнанням правочинів (господарських договорів) недійсними").

Так, у справі № 917/1499/14 позивач в обґрунтування позовних вимог про визнання іпотечного договору недійсним послався на те, що голова правління ЗАТ при укладенні спірного договору діяв з перевищенням повноважень, оскільки договір підлягав затвердженню загальними зборами акціонерів. Відмовляючи в задоволенні позовних вимог, господарські суди виходили з того, що голова правління ЗАТ при укладенні іпотечного договору діяв у межах наданих статутом повноважень, крім того статут не містив вимог щодо затвердження загальними зборами акціонерів договорів на визначену суму.

У справі № 5010/238/2012-16/12, звертаючись до суду із зустрічним позовом, товариство посилалося на те, що договір іпотеки не відповідає вимогам частин другої та третьої статті 203 ЦК України, оскільки представник товариства під час укладення цієї угоди діяв із перевищенням наданих йому повноважень і зазначений правочин у подальшому не схвалювався відповідним органом товариства, тому договір є недійсним з підстав, передбачених статтею 215 ЦК України. Вищий господарський суд України дійшов висновку про безпідставність вимог позивача за зустрічним позовом з огляду на те, що генеральний директор як виконавчий орган товариства в межах своєї компетенції, визначеної законом і статутом, уповноважений вчиняти відповідні дії від імені товариства, і тому укладення в подальшому договору добровільного страхування нерухомого майна на виконання умов договору іпотеки та підписання актів перевірки наявності, кількості, стану та умов збереження нерухомого майна свідчать про наступне схвалення оспорюваного правочину Наглядовою радою ЗАТ.

В іншому випадку, рішенням Господарського суду Черкаської області від 21.09.2015 у справі № 925/1200/15, залишеним без змін постановою

Київського апеляційного господарського суду від 10.11.2015, у задоволенні позову про визнання недійсним договору іпотеки відмовлено. Суди першої та другої інстанцій виходили з того, що рішення про укладання оспорюваного договору іпотеки було прийняте на загальних зборах товариства, що підтверджується протоколом, а тому посилення скаргника на перевищення повноважень директором при укладенні цього договору є необґрунтованими.

Отже, під час вирішення спорів суди враховували положення постанови пленуму Вищого господарського суду України № 11 від 29.05.2013 "Про деякі питання визнання правочинів (господарських договорів) недійсними", згідно з якими **наступне схвалення юридичною особою правочину, вчиненого від її імені представником, з перевищенням повноважень, унеможлиблює визнання такого правочину недійсним** (стаття 241 ЦК України).

3. *Порушення прав співвласників майна, що передано в іпотеку, може бути підставою визнання недійсним іпотечного договору.*

Відповідно до частини другої статті 6 Закону України "Про іпотеку" **майно, що є у спільній власності, може бути передане в іпотеку лише за нотаріально посвідченою згодою усіх співвласників.** Співвласник нерухомого майна має право передати в іпотеку свою частку в спільному майні без згоди інших співвласників за умови виділення її в натурі та реєстрації права власності на неї як на окремий об'єкт нерухомості. Іпотекодавець зобов'язаний до укладення іпотечного договору попередити іпотекодержателя про всі відомі йому права та вимоги інших осіб на предмет іпотеки.

У справі № 6-25цс14 Верховний Суд України погодився з висновком судів попередніх інстанцій, якими визнано недійсним іпотечний договір, оскільки іпотекодавці не мали права на набуття в майбутньому у власність всього об'єкта незавершеного будівництва, що був переданий в іпотеку, адже окрім них одним із співвласників об'єкту незавершеного будівництва була позивачка, яка повністю виконала договірні зобов'язання, що необхідні для отримання частки в праві спільної власності на це майно, а також майнового права на частку в натурі після закінчення об'єкту будівництва.

Розділ III. Визнання договору іпотеки припиненим.

У більшості розглянутих справ цієї категорії підставою для звернення до суду стало припинення зобов'язання за основним кредитним договором, що був забезпечений іпотекою майна боржника, а саме: внаслідок поєднання в одній особі боржника та кредитора у разі зарахування зустрічних вимог, припинення юридичної особи – сторони основного зобов'язання та припинення основного зобов'язання його виконанням.

Відповідно до статті 609 ЦК України зобов'язання припиняється ліквідацією юридичної особи (боржника або кредитора), крім випадків, коли законом або іншими нормативно-правовими актами виконання зобов'язання ліквідованої юридичної особи покладається на іншу юридичну особу, зокрема

за зобов'язаннями про відшкодування шкоди, завданої каліцтвом, іншим ушкодженням здоров'я або смертю.

Статтею 17 Закону України "Про іпотеку" визначено підстави припинення іпотеки, зокрема у разі: припинення основного зобов'язання або закінчення строку дії іпотечного договору; реалізації предмета іпотеки відповідно до цього Закону; набуття іпотекодержателем права власності на предмет іпотеки; визнання іпотечного договору недійсним; знищення (втрати) переданої в іпотеку будівлі (споруди), якщо іпотекодавець не відновив її; з інших підстав, передбачених цим Законом. Тобто такі підстави не є вичерпними.

1. Іпотека припиняється в разі припинення основного зобов'язання, зокрема, на підставі його виконання.

Проведений аналіз судових справ дає підстави дійти висновку, що існує неоднакове застосування судами, у тому числі касаційної інстанції, у подібних правовідносинах одних і тих самих положень статті 599 ЦК України.

Так, в ухвалах Вищого спеціалізованого суду України з розгляду цивільних і кримінальних справ від 14.01.2015 (справа № 6-41128св14) та від 21.01.2015 (справа № 6-42315св14) суд касаційної інстанції, передаючи справи на новий апеляційний розгляд, зазначив, що з урахуванням положень статей 526, 599, 625 ЦК України у зв'язку з ухваленням судового рішення про дострокове стягнення усієї суми заборгованості строк договору закінчився, а отже, між сторонами після спливу строку договору існують лише невиконані грошові зобов'язання.

Однак Верховний Суд України у постанові від 06.07.2016 у справі № 6-118цс16 визначив, **що іпотека припиняється в разі припинення основного зобов'язання, зокрема, на підставі його виконання.** При цьому законодавство не вимагає від іпотекодавця будь-яких дій, пов'язаних з припиненням іпотеки.

Отже, за відсутності обґрунтованої заборгованості позичальника та вимог кредитора на момент виконання рішення суду про дострокове стягнення заборгованості та припинення у зв'язку із цим основного зобов'язання іпотека припиняється.

2. Ліквідація юридичної особи не призводить до припинення зобов'язання іпотекодавця щодо виконання забезпеченого іпотекою зобов'язання.

Укладаючи договір застави (іпотеки), заставаодавець (іпотекодавець) бере на себе всі ризики, пов'язані з невиконанням зобов'язання боржником (у межах вартості предмета застави (іпотеки), у тому числі й ті, що виникають унаслідок банкрутства боржника з його подальшим виключенням із відповідного єдиного державного реєстру. Оскільки покладення цих ризиків на особу, яка видала забезпечення, відбулося за договором, укладеним заставаодавцем

(іпотекодавцем) саме із кредитором, то всі узяті ризики слід покласти на особу, яка видала забезпечення, і після припинення існування боржника. Отже, ліквідація боржника не повинна припинити обов'язку заставодавця (іпотекодавця) із несення цих ризиків. Інше може бути передбачено договором між кредитором та особою, яка видала забезпечення, тобто звільнення останньої від таких ризиків має бути предметом спеціальної домовленості між нею і кредитором.

Так, у справі № 40/5005/7101/2011 Вищий господарський суд України погодився із висновком суду першої інстанції про те, що припинення юридичної особи боржника за кредитним договором у зв'язку із визнанням його банкрутом є підставою припинення іпотеки.

Верховний Суд України, переглядаючи рішення господарських судів у зазначеній справі, постановою від 06.07.2016 скасував постанову Вищого господарського суду України від 05.10.2015 та залишив в силі постанову Дніпропетровського апеляційного господарського суду від 01.07.2015. При цьому, Верховний Суд України виходив з того, що **саме по собі постановлення господарським судом ухвали про ліквідацію юридичної особи – боржника за основним зобов'язанням і його виключення з Єдиного державного реєстру юридичних осіб та фізичних осіб – підприємців не призводить до припинення зобов'язання іпотекодавця з виконання забезпеченого іпотекою зобов'язання**, адже до цього іпотекодержателем було реалізовано його право на звернення стягнення на іпотечне майно, оскільки боржник належним чином не виконував узяті на себе зобов'язання з погашення боргу.

Аналогічний правовий висновок викладено у постановах Верховного Суду України у справах № 6-216цс14 від 10.02.2016, № 924/1801/14 від 24.02.2016, № 918/545/13 від 06.07.2016, № 40/5005/7101/2011 від 06.07.2016.

3. Перехід права власності на предмет іпотеки від іпотекодавця до іншої особи на підставі статті 23 Закону України "Про іпотеку".

Перехід права власності на предмет іпотеки від іпотекодавця до іншої особи регулюється статтею 23 Закону України "Про іпотеку", якою передбачено, що у разі переходу права власності на предмет іпотеки від іпотекодавця до іншої особи, у тому числі 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.

Так, у справі № 54/315 Верховним Судом України постановою від 23.03.2016 відмовлено у задоволенні заяви компанії про перегляд Вищого господарського суду України.

Верховний Суд України у вказаній постанові зазначив, що **оскільки всі права та обов'язки іпотекодавця за договором іпотеки у тому обсязі і на тих умовах, що існували до набуття ним права власності на предмет іпотеки, перейшли до компанії та те, що жодних підстав для припинення**

договору іпотеки, передбачених статтею 17 Закону України "Про іпотеку", матеріали справи не містять – іпотека залишається дійсною незалежно від зміни власника майна.

Аналогічну правову позицію висловлено Верховним Судом України в постанові від 25.05.2016 у справі № 6-2858цс15.

4. Припинення іпотеки у разі визнання прилюдних торгів такими, що не відбулися (дія у часі статті 49 Закону України "Про іпотеку").

Якщо іпотекодержатель не скористався правом, передбаченим частиною першою статті 49 Закону України "Про іпотеку", за результатами перших прилюдних торгів призначається проведення на тих же умовах других прилюдних торгів, які мають відбутися протягом одного місяця з дня проведення перших прилюдних торгів. Початкова ціна продажу предмета іпотеки на других прилюдних торгах може бути зменшеною не більше ніж як на 25 відсотків. Якщо іпотекодержатель не скористався правом, передбаченим частиною першою вказаної статті, за результатами других прилюдних торгів призначається проведення у тому самому порядку третіх прилюдних торгів. Початкова ціна продажу предмета іпотеки на третіх прилюдних торгах може бути зменшена не більш як на 50 відсотків початкової вартості майна.

Якщо ж іпотекодержатель не скористався правом, передбаченим частиною першою цієї статті, за результатами третіх прилюдних торгів **іпотека може бути припиненою за рішенням суду.**

Так, у справі № 925/639/13 господарський суд першої інстанції задовольнив позов про припинення дії договору іпотеки, вважаючи, що оскільки кредитний договір було укладено до набрання чинності Законом України від 22.09.2011 № 3795-VI, то підлягає застосуванню попередня редакція частини третьої статті 49 Закону України "Про іпотеку", згідно з якою у випадку, якщо іпотекодержатель не скористався правом, передбаченим частиною першою цієї статті, за результатами других прилюдних торгів, іпотека може бути припиненою за рішенням суду.

Скасовуючи рішення суду першої інстанції та приймаючи нове рішення про відмову у позові, апеляційний суд, з висновками якого погодився суд касаційної інстанції, зазначив, що в силу іпотеки право іпотекодержателя одержати задоволення за рахунок заставленого майна виникає не з моменту укладення ним договорів кредиту та іпотеки, а у разі порушення боржником своїх зобов'язань, і дійшов висновку про необхідність застосування положень частини другої статті 49 Закону України "Про іпотеку" в редакції Закону від 22.09.2011 № 3795-VI.

Верховний Суд України, переглядаючи рішення господарських судів у даній справі, постановою від 03.02.2016 відмовив у задоволенні заяви про перегляд Верховним Судом України постанови Вищого господарського суду України від 15.09.2015, оскільки дії з **реалізації заставленого майна та оспорювані заявником прилюдні торги відбулися після набрання чинності Законом № 3795-VI**, суди апеляційної та касаційної інстанцій у справі, яка

розглядається, правильно застосували положення частини другої та третьої статті 49 Закону України "Про іпотеку" у редакції Закону № 3795-VI і дійшли законного висновку про відсутність підстав для припинення іпотеки за наслідками оголошення такими, що не відбулися, других прилюдних торгів з примусової реалізації предмета іпотеки.

Аналогічна правова позиція міститься у постанові Верховного Суду України від 16.03.2016 у справі № 6-72цс16.

5. Визнання договору іпотеки припиненим внаслідок внесення без згоди іпотекодержателя змін до основного забезпеченого іпотекою зобов'язання.

Відповідно до частини першої статті 559 ЦК України порука припиняється з припиненням забезпеченого нею зобов'язання, а також у разі зміни зобов'язання без згоди поручителя, внаслідок чого збільшується обсяг його відповідальності.

У судовій практиці виходять з того, що **на відносини майнової поруки положення статті 559 ЦК України щодо припинення поруки не поширюються, оскільки іпотека за правовою природою є заставою та регулюється нормами параграфу 6 (статті 572 – 593) глави 49 ЦК України та спеціальним законом.** Інших норм чинного законодавства України, які б давали правові підстави для визнання договору іпотеки припиненим внаслідок внесення без згоди іпотекодержателя змін до основного забезпеченого іпотекою зобов'язання, немає. Такий висновок господарських судів узгоджується з правовою позицією Верховного Суду України, викладеною у постанові від 16.10.2012 у справі № 3-45гс12.

Наприклад, у справі № 922/5696/14 рішенням Господарського суду Харківської області від 12.02.2015, залишеним без змін постановою Харківського апеляційного господарського суду від 07.04.2015, в позові про визнання припиненим договором іпотеки нерухомого майна відмовлено. Суди зазначили, що частина перша статті 559 ЦК України не поширюється на праввідносини майнової поруки (іпотеки, застави), оскільки остання є окремим видом забезпечення виконання зобов'язання.

Аналогічні правові висновки судів містяться в господарських справах №№ 910/27446/14 та 925/2278/14.

Розділ IV. Відступлення права вимоги за іпотечним договором.

З аналізу справ, пов'язаних з відступленням права вимоги за іпотечним договором, які розглянуті господарськими судами за вказаний період, вбачається, що їх кількість є незначною.

Проводячи аналіз справ, пов'язаних з відступленням права вимоги за іпотечним договором, перш за все слід зауважити, що відступлення права вимоги, відповідно до українського законодавства, це операція з переуступки кредитором прав вимоги боргу третьої особи новому кредитору з попередньою або наступною компенсацією вартості такого боргу кредитору або без такої

компенсації. Тобто під вказане визначення підпадають операції з переуступки будь-яким кредитором будь-яких прав вимоги боргу третьої особи новому кредитору з компенсацією або без. Таке визначення відповідає і положенню ЦК України, відповідно до якого відступлення права вимоги – це один із способів заміни кредитора у зобов'язанні.

1. Відсутність доказів належного узгодження з іпотекодавцем відступлення права вимоги.

Відповідно до частини першої статті 215 ЦК України підставою недійсності правочину є недодержання в момент вчинення правочину стороною (сторонами) вимог, які встановлені частинами першою-третьою, п'ятою та шостою статті 203 цього Кодексу. Якщо недійсність правочину прямо не встановлена законом, але одна із сторін або інша заінтересована особа заперечує його дійсність на підставах, встановлених законом, такий правочин може бути визнаний судом недійсним (частина третя статті 215 ЦК України).

Так, у справі № 910/6098/14 Товариство 1 звернулося до суду з позовом про визнання недійсним укладеного між Банком і Товариством 2 договору про відступлення права вимоги за іпотечним договором. Позовні вимоги обґрунтовано відсутністю згоди іпотекодавця (боржника) на укладення оспорюваного договору, який порушує права та охоронювані законом інтереси позивача, оскільки унеможливорює задоволення його кредиторських вимог у процедурі банкрутства боржника – Товариства 3.

Верховний Суд України, переглядаючи рішення господарських судів у даній справі, постановою від 10.02.2016 скасував постанову Вищого господарського суду України від 02.12.2015 та залишив в силі постанову Київського апеляційного господарського суду від 10.09.2015 з огляду на таке.

Відповідно до статті 514 ЦК України до нового кредитора переходять права первісного кредитора у зобов'язанні в обсязі і на умовах, що існували на момент переходу цих прав, якщо інше не встановлено договором або законом. Згідно зі статтею 516 ЦК України заміна кредитора у зобов'язанні здійснюється без згоди боржника, якщо інше не встановлено договором або законом. Якщо боржник не був письмово повідомлений про заміну кредитора у зобов'язанні, новий кредитор несе ризик настання несприятливих для нього наслідків.

Під час розгляду справи судами була встановлена відсутність доказів належного узгодження з іпотекодавцем відступлення права вимоги, обов'язковість якого передбачено договором іпотеки. Відтак, встановивши наявність підстав недійсності правочину і наявність у позивача законного цивільного інтересу до предмета спору, суди першої та апеляційної інстанцій правильно застосували положення частини першої та третьої статті 215 ЦК України.

Аналогічна правова позиція висловлена Верховним Судом України у постанові від 15.04.2015 у справі № 910/6098/14.

2. Відступлення права вимоги може здійснюватися тільки відносно дійсної вимоги, що існувала на момент переходу цих прав.

Доцільно звернути увагу на справу № 916/195/13-г, предметом позовних вимог в якій хоч і є звернення стягнення на предмет іпотеки, але по суті спір торкається проблематики регулювання відносин в частині відступлення права вимоги за іпотечним договором.

Так, рішенням Господарського суду Одеської області від 24.12.2014 у цій справі позов задоволено. Постановою Одеського апеляційного господарського суду від 18.02.2015, залишеною без змін постановою Вищого господарського суду України від 01.04.2015, рішення скасовано та постановлено нове рішення про відмову в позові. Постанову мотивовано посиланнями на ту обставину, що **на час укладення між сторонами договору про відступлення права вимоги, ТОВ (третья особа у справі) ще не набуло право вимоги до боржника, щодо передачі якого укладено даний договір, оскільки на час укладення вказаного договору ще не був укладений договір про відступлення права вимоги між первісним кредитором ПАТ та ТОВ.**

Аналогічна правова позиція викладена у постанові Верховного Суду України від 02.10.2012 у справі № 3-42гс12.

Отже, відступлення права вимоги може здійснюватися тільки відносно дійсної вимоги, що існувала на момент переходу цих прав.

Узагальнення окреслених спорів свідчить, що переглядаючи в касаційному порядку справи, пов'язані з відступленням права вимоги за іпотечним договором, Вищий господарський суд України звернув увагу суддів господарських судів на те, що при укладенні сторонами договору про відступлення права вимоги за наявності справи про банкрутство боржника за кредитним договором необхідно встановити, чи замінено кредитора у справі про банкрутство.

3. Заперечення боржника проти вимоги нового кредитора у зобов'язанні.

Нерідко у спорах про стягнення суми боргу з боржника на підставі договору про відступлення майнових вимог за кредитним договором та договором іпотеки, відповідачі заявляли вимоги про припинення зобов'язання зарахуванням зустрічної однорідної вимоги. Під час розгляду таких справ господарські суди виходили з того, що **боржник має право висувати проти нового кредитора у зобов'язанні заперечення, які він мав проти первісного кредитора на момент одержання письмового повідомлення про заміну кредитора (частина перша статті 518 ЦК України).**

Відповідно до статті 603 ЦК України у разі заміни кредитора боржник має право пред'явити проти вимоги нового кредитора свою зустрічну вимогу до первісного кредитора. У разі заміни кредитора зарахування проводиться,

якщо вимога виникла на підставі, що існувала на момент одержання боржником письмового повідомлення про заміну кредитора, і строк вимоги настав до його одержання, або цей строк не встановлений чи визначений моментом пред'явлення вимоги. Якщо боржник не був письмово повідомлений про заміну кредитора, зарахування проводиться, якщо вимога виникла на підставі, що існувала на момент пред'явлення боржникові вимоги новим кредитором, або якщо боржник виконав свій обов'язок до пред'явлення йому вимоги новим кредитором – на момент його виконання.

Так, у справі № 925/1647/14 рішенням Господарського суду Черкаської області від 29.12.2014 позов задоволено частково. Постановою Київського апеляційного господарського суду від 02.04.2015, залишеною без змін постановою Вищого господарського суду України 01.07.2015, зазначене рішення скасовано в частині задоволення заяви про вжиття заходів до забезпечення позову та відмовлено у її задоволенні, в іншій частині рішення суду залишено без змін.

Судами першої та апеляційної інстанції встановлено, що повідомлення про відступлення права вимоги за кредитним договором від 04.12.2012 та договорами забезпечення було отримано відповідачем 25.02.2014, в той час як із заяви про припинення зобов'язання зарахуванням вбачається, що строк виконання зобов'язання за договором оренди майна, угодою про співробітництво та організацію взаємовідносин та договором купівлі-продажу настав лише 24.10.2014, тобто після одержання повідомлення про заміну кредитора, у зв'язку з чим суди дійшли висновку про те, що заява про припинення зобов'язання зарахуванням зустрічних вимог суперечить частині третій статті 202 та частині другій статті 603 ЦК України.

Розділ V. Передача майнових прав в іпотеку.

За змістом частин першої та третьої статті 575 та частини першої статті 576 ЦК України іпотекою є застава нерухомого майна. Згідно із частиною першою статті 576 ЦК України предметом застави може бути будь-яке майно (зокрема річ, цінні папери, майнові права), що може бути відчужене заставодавцем і на яке може бути звернене стягнення. При цьому відповідно до частини другої статті 583 ЦК України заставодавцем може бути власник речі або особа, якій належить майнове право, а також особа, якій власник речі або особа, якій належить майнове право, передали річ або майнове право з правом їх застави.

Відповідно до статті 190 ЦК України майном як особливим об'єктом вважаються річ, сукупність речей, а також майнові права та обов'язки. Майнові права є неспоживною річчю та визнаються речовими правами. У статті 3 Закону України "Про оцінку майна, майнових прав та професійну оціночну діяльність в Україні" визначено майнові права як будь-які права, пов'язані з майном, відмінні від права власності, у тому числі права, які є складовими частинами права власності (права володіння, користування, розпорядження), а

також інші специфічні права (права на провадження діяльності, використання природних ресурсів тощо) та права вимоги.

1. Майнові права на нерухомість, що є об'єктом будівництва (інвестування).

Майнові права на об'єкт незавершеного будівництва визначено предметом іпотеки Законом № 800-VI, яким було внесено зміни до законодавчих актів України, у тому числі до Закону України "Про іпотеку".

З огляду на зазначене судам необхідно досліджувати час укладення договорів іпотеки і чи не були порушені положення статті 5 Закону України "Про іпотеку" (у редакції, яка була чинною на час укладення спірних договорів), оскільки майнові права на окремі приміщення в жилу будинку, до внесення змін до Закону України "Про іпотеку", не могли бути предметом іпотеки.

Так, у справі № 6-290цс16 за позовом Особи 1 до Товариства та Банку про визнання права на майнові права, визнання договорів іпотеки частково недійсними Верховний Суд України постановою від 16.03.2016 частково скасував судові рішення суду апеляційної та касаційної інстанції з огляду на таке.

У справі, яка переглядається, спірні договори іпотеки майнових прав на незакінчені будівництвом квартири були укладені 1, 2 та 16 липня 2008 року, тобто з порушенням вимог Закону України "Про іпотеку" (у редакції, яка була чинною на час укладення цих договорів), у зв'язку із чим відповідний пункт цих договорів підлягає визнанню недійсним. За правилами статті 392 ЦК України позов про визнання права власності може бути пред'явлено, по-перше, якщо особа є власником майна, але її право оспорується або не визнається іншою особою; по-друге, якщо особа втратила документ, який засвідчує її право власності. **У справі, яка переглядається, за змістом договору купівлі-продажу майнових прав позивач отримав лише право на набуття права власності, а не саме право власності на нерухоме майно.** Отже, підстав для визнання за ним права на майнові права на об'єкт інвестування на підставі статей 331 та 392 ЦК України немає.

Аналогічна правова позиція викладена в постанові Верховного Суду України від 20.04.2016 у справі № 6-2994цс15.

На сьогодні в господарських судах сформувалася єдина судова практика у справах про визнання недійсними договорів іпотеки, в яких предметом іпотеки був об'єкт незавершеного будівництва або майнове право.

2. Передача майнових прав в іпотеку на приміщення, які не могли бути предметом іпотеки.

Статтями 1 та 5 Закону України "Про іпотеку" (у редакції до 25.12.2008) передбачено, що застава майнових прав на нерухомість, будівництво якої не завершено, регулюється за правилами, визначеними цим Законом.

Предметом іпотеки можуть бути один або декілька об'єктів нерухомого майна за таких умов: нерухоме майно належить іпотекодавцю на праві власності або на праві господарського відання, якщо іпотекодавцем є державне або комунальне підприємство, установа чи організація; нерухоме майно може бути відчужене іпотекодавцем і на нього відповідно до законодавства може бути звернене стягнення; нерухоме майно зареєстроване у встановленому законом порядку як окремий виділений у натурі об'єкт права власності, якщо інше не встановлено цим Законом.

Предметом іпотеки також може бути об'єкт незавершеного будівництва або інше нерухоме майно, яке стане власністю іпотекодавця після укладення іпотечного договору, за умови, що іпотекодавець може документально підтвердити право на набуття ним у власність відповідного нерухомого майна у майбутньому. Частина об'єкта нерухомого майна може бути предметом іпотеки лише після її виділення в натурі і реєстрації права власності на неї як на окремий об'єкт нерухомості, якщо інше не встановлено цим Законом. 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.

*Так, рішенням Господарського суду міста Києва від 15.12.2014 у справі № 910/25786/14, залишеним без змін постановою Київського апеляційного господарського суду від 17.02.2015, в задоволенні позову відмовлено. Постановою Вищого господарського суду України від 01.04.2015 зазначені рішення та постанову скасовано, справу передано на новий розгляд до місцевого господарського суду. Колегія суддів касаційної інстанції зазначила, що відмовляючи в задоволенні позову, господарські суди не звернули уваги на те, що **під час укладення спірного іпотечного договору, майнові права на окремі приміщення в житловому будинку не могли бути предметом іпотеки** згідно з чинною на той час редакцією статті 5 Закону України "Про іпотеку", яка не містила визначення предмета іпотеки майнових прав на об'єкт незавершеного будівництва.*

Такі ж висновки містять постанови Вищого господарського суду України у справах №№ 910/1898/14, 910/12706/13, 915/1437/13, 910/25786/14 та Верховного Суду України у справі № 8цс13 від 17.04.2013.

Розділ VI. Відновлення дії договору іпотеки.

Проаналізувавши законодавство, яке регулює відносини в частині відновлення дії договору іпотеки, необхідно зазначити, що Закон України "Про іпотеку" прямо пов'язує припинення права іпотеки із закінченням строку дії договору іпотеки. Цей строк є присічним (преклюзивним), він не відновлюється, незалежно від виконання забезпеченого іпотекою основного зобов'язання із його закінченням право іпотекодержателя та кореспондуючий

йому обов'язок іпотекодавця припиняються як такі, що обмежені в часі цим присічним строком.

У разі скасування незаконного судового рішення про визнання іпотеки недійсною, на підставі якого з Державного реєстру іпотек виключено запис про обтяження, дія іпотеки підлягає відновленню з моменту вчинення первинного запису в Державному реєстрі іпотек, який виключено на підставі незаконного рішення суду, оскільки відпала підстава виключення цього запису. Це означає, що іпотека є дійсною з моменту внесення про неї первинного запису в Державний реєстр іпотек.

Зазначений висновок узгоджується із положенням статті 204 ЦК України, яка закріплює презумпцію правомірності правочину. Ця презумпція означає, що вчинений правочин вважається правомірним, тобто таким, що породжує, змінює або припиняє цивільні права і обов'язки, доки ця презумпція не буде спростована, зокрема, на підставі рішення суду, яке набрало законної сили. Таким чином, у разі не спростування презумпції правомірності договору всі права, набуті сторонами правочину за ним, повинні безперешкодно здійснюватися, а створені обов'язки підлягають виконанню.

1. Відновлення становища, яке існувало до порушення.

Відповідно до частини другої статті 16 ЦК України способами захисту цивільних прав та інтересів може бути, зокрема, відновлення становища, яке існувало до порушення. Разом з тим, **такий спосіб захисту як відновлення становища, яке існувало до порушення, може бути застосований виключно до особи, винні дії якої привели до порушення цивільного права потерпілої сторони**, а тому слід встановлювати наявність винних дій відповідача, які б призвели до порушення цивільного права, на захист якого подано позов.

Так, у справі № 910/2763/14 рішенням Господарського суду міста Києва від 16.09.2014 відмовлено у задоволенні позовних вимог про відновлення дії договору іпотеки, оскільки суд не встановив наявності винних дій відповідача, які б призвели до порушення цивільного права банку, на захист якого останнім подано позов. Постановою Київського апеляційного господарського суду від 24.11.2014 вказане вище рішення скасовано, та прийнято нове – про задоволення позову, оскільки за вимогами статті 216 ЦК України відновлення становища, яке існувало до укладення визнаних недійсними у судовому порядку договорів про задоволення вимог іпотекодержателя та договору про припинення дії кредитного договору, полягає також у відновленні дії спірного договору іпотеки з дати укладення вказаних договорів, якими порушено правове становище позивача. Однак Вищий господарський суд України не погодився з висновками апеляційного суду та постановою від 15.04.2015 скасував постанову апеляційного господарського суду, а рішення місцевого суду залишив без змін.

Розділ VII. Звернення стягнення на предмет іпотеки шляхом реалізації предмету іпотеки з прилюдних торгів.

Відповідно до статті 39 Закону України "Про іпотеку" у разі задоволення позову про звернення стягнення на предмет іпотеки в рішенні суду зазначається спосіб реалізації предмета іпотеки шляхом проведення прилюдних торгів або застосування процедури продажу, встановленої частиною першою статті 38 Закону України "Про іпотеку".

1. Визначення початкової ціни предмета іпотеки для його подальшої реалізації.

Положеннями частини першої статті 39 Закону України "Про іпотеку" передбачено, що в разі задоволення судом позову про звернення стягнення на предмет іпотеки у рішенні суду зазначаються: загальний розмір вимог та всі його складові, що підлягають сплаті іпотекодержателю з вартості предмета іпотеки; опис нерухомого майна, за рахунок якого підлягають задоволенню вимоги іпотекодержателя; заходи щодо забезпечення збереження предмета іпотеки або передачі його в управління на період до його реалізації, якщо такі необхідні; спосіб реалізації предмета іпотеки шляхом проведення прилюдних торгів або застосування процедури продажу, встановленої статтею 38 цього Закону; пріоритет та розмір вимог інших кредиторів, які підлягають задоволенню з вартості предмета іпотеки; початкова ціна предмета іпотеки для його подальшої реалізації.

Так, у справі № 6-1239цс16 суд першої інстанції, з висновками якого погодилися суди апеляційної та касаційної інстанцій, прийняв рішення, зокрема, про звернення стягнення на предмети іпотеки шляхом його продажу на прилюдних торгах у межах процедури виконавчого провадження за початковою ціною, визначеною суб'єктом оціночної діяльності під час виконавчого провадження. При цьому суд не зазначив початкову ціну предмета іпотеки для його подальшої реалізації, визначеної відповідно до частини шостої статті 38 Закону України "Про іпотеку".

Верховний Суд України, переглядаючи рішення судів у даній справі, постановою від 08.06.2016 скасував судові рішення та направив справу на новий розгляд з огляду на таке. Виходячи зі змісту поняття "ціна", як форми грошового вираження вартості товару, послуг тощо, аналізу положень статей 38, 39 Закону України "Про іпотеку", у розумінні положень статті 39 Закону України "Про іпотеку", встановлення початкової ціни предмету іпотеки у грошовому вираженні визначається за процедурою, передбаченою частиною шостою статті 38 цього Закону. Отже, **посилання суду першої інстанції у резолютивній частині рішення на визначення початкової ціни предмету іпотеки під час здійснення виконавчого провадження суперечить вимогам статей 39 та 43 Закону України "Про іпотеку".**

2. Визнання недійсними результатів електронних торгів.

Відповідно до статті 1 Закону України "Про виконавче провадження" виконавче провадження як завершальна стадія судового провадження та примусове виконання рішень інших органів (посадових осіб) – це сукупність дій органів і посадових осіб, визначених у цьому Законі, що спрямовані на примусове виконання рішень судів та інших органів (посадових осіб), які провадяться на підставах, в межах повноважень та у спосіб, визначених цим Законом, іншими нормативно-правовими актами, прийнятими відповідно до цього Закону та інших законів, а також рішеннями, що згідно з цим Законом підлягають примусовому виконанню.

Частиною третьою статті 62 цього Закону передбачено, що майно передається на реалізацію за ціною та в порядку, визначеними статтею 58 зазначеного Закону.

Відповідно до пункту першого розділу II Тимчасового порядку реалізації арештованого майна шляхом проведення електронних торгів, затвердженим наказом Міністерства юстиції України від 16.04.2014 № 656/5, реалізація майна здійснюється після визначення його вартості (оцінки) відповідно до статті 58 зазначеного вище Закону.

Так, у справі № 910/23970/15 предметом позову було визнання недійсними результатів електронних торгів з реалізації адміністративно-виробничої будівлі. Позовні вимоги, з урахуванням уточнень та доповнень, обґрунтовано зокрема тим, що електронні торги відбулися з порушенням положень статей 58 та 62 Закону № 606-XIV, оскільки початкову ціну предмета реалізації встановлено на підставі звіту про оцінку майна від 19.05.2014, який станом на 02.09.2015 – дату проведення електронних торгів – був нечинним, у зв'язку з тим, що між датою підписання звіту та датою електронних торгів пройшло більше шести місяців.

Верховний Суд України, переглядаючи рішення господарських судів у даній справі, постановою від 06.04.2016 скасував рішення Господарського суду м. Києва від 29.10.2015, постанову Київського апеляційного господарського суду від 15.12.2015, постанову Вищого господарського суду України від 02.02.2016 з огляду на таке.

Відповідно до частини п'ятої статті 58 Закону України "Про виконавче провадження" **звіт про оцінку майна у виконавчому провадженні вважається чинним протягом шести місяців з дня його підписання суб'єктом оціночної діяльності – суб'єктом господарювання. Після збігу цього строку обов'язковою умовою призначення й проведення прилюдних торгів є отримання нового звіту про оцінку майна. Проведення електронних торгів із реалізації майна за ціною, визначеною звітом про оцінку майна, який утратив чинність, є порушенням установлених законодавством правил про порядок реалізації арештованого майна шляхом проведення електронних торгів.**

3. Звернення стягнення на майно, що було предметом іпотеки, але реалізоване в межах ліквідаційної процедури.

Умови та порядок відновлення платоспроможності суб'єкта підприємницької діяльності – боржника або визнання його банкрутом та застосування ліквідаційної процедури, повного або часткового задоволення вимог кредиторів установлює Закон України "Про відновлення платоспроможності боржника або визнання його банкрутом".

Відчуження майна, переданого в іпотеку, під час проведення ліквідаційної процедури здійснюється в порядку, визначеному цим Законом.

Згідно зі статтею 5 Закону України "Про відновлення платоспроможності боржника або визнання його банкрутом" (у редакції, яка була чинною на час виникнення спірних правовідносин) провадження у справах про банкрутство регулюється цим Законом, Господарським процесуальним кодексом України, іншими законодавчими актами України.

З дня прийняття господарським судом постанови про визнання боржника банкрутом і відкриття ліквідаційної процедури скасовується арешт, накладений на майно боржника, визнаного банкрутом, чи інші обмеження щодо розпорядження майном такого боржника (пункт шостий частини першої статті 23 Закону України "Про відновлення платоспроможності боржника або визнання його банкрутом" (у редакції, яка була чинною на час виникнення спірних правовідносин)).

Так, у справі № 6-2684цс15 Верховний Суд України, переглядаючи рішення судів у даній справі, дійшов наступного висновку.

З дня прийняття господарським судом постанови про визнання боржника банкрутом і відкриття ліквідаційної процедури скасовується арешт, накладений на майно боржника, визнаного банкрутом, чи інші обмеження щодо розпорядження майном такого боржника (пункт шостий частини першої статті 23 "Про відновлення платоспроможності боржника або визнання його банкрутом"). Отже, **особа, до якої перейшло право власності на майно, що було предметом іпотеки, але реалізоване в межах ліквідаційної процедури з припиненням обтяження, не набуває статусу іпотекодавця і на таке майно не може бути звернено стягнення з підстав, передбачених статтями 38 та 39 Закону України від 05.06.2003 № 898-IV "Про іпотеку".**

4. Звернення стягнення на предмет іпотеки у разі переходу права власності (права господарського відання) на предмет іпотеки від іпотекодавця до іншої особи в порядку, що передбачений статтею 23 Закону України "Про іпотеку".

Виконання забезпечувального зобов'язання, що виникає з іпотеки, полягає в реалізації іпотекодержателем (кредитором) права одержати задоволення за рахунок переданого боржником в іпотеку майна переважно перед іншими кредиторами цього боржника. Сутність цього права полягає в

тому, що воно дозволяє задовольнити вимоги кредитора навіть у разі невиконання боржником свого зобов'язання в силу компенсаційності цього права за рахунок іпотечного майна та встановленого законом механізму здійснення кредитором свого переважного права, незалежно від переходу права власності на це майно від іпотекодавця до іншої особи (в тому числі й у випадку не доведення до цієї особи інформації про обтяження майна).

Так, Верховним Судом України в постанові від 13.04.2016 у справі № 6-2467цс15 вказано наступну правову позицію.

Статтею 23 Закону України "Про іпотеку" визначено, що в разі переходу права власності (права господарського відання) на предмет іпотеки від іпотекодавця до іншої особи, у тому числі 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. Особа, до якої перейшло право власності на предмет іпотеки, набуває статус іпотекодавця та має всі його права й несе всі його обов'язки за іпотечним договором у тому обсязі та на тих умовах, що існували до набуття ним права власності на предмет іпотеки.

У разі скасування незаконного судового рішення про визнання іпотеки недійсною, на підставі якого з Державного реєстру іпотек виключено запис про обтяження, дія іпотеки підлягає відновленню з моменту вчинення первинного запису в Державному реєстрі іпотек, який виключено на підставі незаконного рішення суду, оскільки відпала підстава виключення цього запису. **Відтак договір іпотеки (права й обов'язки сторін) залишається чинним з моменту його первинної реєстрації в Державному реєстрі іпотек.** Отже, у даній справі суд дійшов правильного висновку про збереження обтяження майна іпотекою та про поширення на відповідача відповідно до статті 23 Закону України "Про іпотеку" статусу іпотекодавця за іпотечним договором, враховуючи, що до нього перейшло право власності на майно, яке є предметом іпотеки.

Аналогічний правовий висновок висловлено Верховним Судом України у постанові від 22.06.2016 у справі № 6-1562цс15.

Розділ VIII. Звернення стягнення на предмет іпотеки шляхом визнання права власності.

1. Звернення стягнення і набуття іпотекодержателем права власності на предмет іпотеки за рішенням суду.

Як свідчить аналіз розглянутих справ цієї категорії, вони вирішуються відповідно до частини другої статті 16 ЦК України, статей 33, 36 та частини першої статті 37 Закону України "Про іпотеку". Зазначені норми **не виключають можливість звернення на предмет іпотеки шляхом передачі іпотекодержателю права власності на предмет іпотеки в рахунок виконання забезпечених іпотекою зобов'язань за рішенням суду**, оскільки ними передбачено задоволення вимог іпотекодержателя шляхом набуття права

власності на предмет іпотеки, яке ототожнюється із способом захисту звернення стягнення, якщо такий спосіб передбачено іпотечним договором. Звернення стягнення на предмет іпотеки не призводить до заміни основного зобов'язання на забезпечувальне, тому задоволення вимог за дійсним основним зобов'язанням одночасно чи за наявності рішення про звернення стягнення на предмет іпотеки не може мати наслідком подвійного стягнення за основним зобов'язанням, оскільки домовленість сторін про його заміну забезпечувальним зобов'язанням відсутня.

Аналогічна правова позиція викладена в постановках Верховного Суду України у справах № 5011-32/10471-2012 від 19.08.2014, № 6-124цс13 від 11.12.2013, № 3-71гс14 від 09.09.2014. Такі ж правові висновки містяться у справах господарських судів №№ 917/1748/14, 922/3350/13, 922/1133/15.

У разі передбачення можливості звернення стягнення на предмет іпотеки та застави шляхом визнання права власності на об'єкти у договорі, іпотекодержатель на підставі частини другої статті 16 ЦК України має право вимагати застосування його судом. Відтак звернення стягнення і набуття іпотекодержателем права власності на предмет іпотеки за рішенням суду може застосовуватися, якщо це передбачено договором.

Такою правовою позицією Верховного Суду України, викладеною у постановках у справах № 3-139гс11/33/14 від 26.12.2011, № 6-124цс13 від 11.12.2013 тощо, керувалися господарські суди у справах №№ 909/1028/15, 909/981/15, 914/2770/15, 914/4105/14, 914/1632/15, 926/540/14, 926/1392/15, 904/7707/15, 912/3431/15). 924/183/15, 908/3750/15, 922/3350/13, 926/1253/14, 912/3053/15 тощо.

Проте у справі № 6-1851цс15 Верховний Суд України, переглядаючи рішення судів у даній справі, у постанові від 30.03.2016 висловив таку правову позицію.

Частиною другою статті 16 ЦК України 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.

Відповідно до частини третьої статті 33 Закону України "Про іпотеку" звернення стягнення на предмет іпотеки здійснюється на підставі рішення суду, виконавчого напису нотаріуса або згідно з договором про задоволення вимог іпотекодержателя.

Згідно із частиною третьою статті 36 Закону України "Про іпотеку" договір про задоволення вимог іпотекодержателя або відповідне застереження в іпотечному договорі, яке прирівнюється до такого договору, за своїми правовими наслідками може передбачати передачу іпотекодержателю права власності на предмет іпотеки в рахунок виконання основного зобов'язання в порядку, встановленому статтею 37 Закону України "Про іпотеку".

Порядок реалізації предмета іпотеки за рішенням суду врегульоване статтею 39 цього Закону, якою передбачено, що у разі задоволення судом

позову про звернення стягнення на предмет іпотеки у рішенні суду зазначається, зокрема, спосіб реалізації предмета іпотеки шляхом проведення прилюдних торгів або застосування процедури продажу, встановленої статтею 38 цього Закону.

Можливість виникнення права власності за рішенням суду ЦК України передбачено лише у статтях 335 та 376 ЦК України. У всіх інших випадках право власності набувається з інших не заборонених законом підстав, зокрема із правочинів (частина перша статті 328 ЦК України).

Стаття 392 ЦК України, у якій йдеться про визнання права власності, не породжує, а підтверджує наявне в позивача право власності, набуте раніше на законних підставах, у тому випадку, якщо відповідач не визнає, заперечує або оспорує наявне в позивача право власності, а також у разі втрати позивачем документа, який посвідчує його право власності.

Під час вирішення даної категорії спорів судам слід встановити наявність чи відсутність згоди іпотекодавця на позасудовий спосіб врегулювання питання про звернення стягнення на предмет іпотеки шляхом передачі іпотекодержателю права власності на предмет іпотеки в рахунок виконання забезпечених іпотекою зобов'язань, а також здійснення виконавчого напису нотаріусом, як правову підставу для реєстрації права власності іпотекодержателя, якщо такі умови передбачені умовами договору іпотеки.

Також, з огляду на зазначене слід звернути увагу на інший приклад, а саме: у справі № 917/457/15 Господарського суду Полтавської області за позовом Банку до Товариства про звернення стягнення на предмет іпотеки та застави шляхом визнання права власності в рахунок погашення кредитної заборгованості, Вищий господарський суд України, залишаючи без змін рішення суду апеляційної інстанції, у постанові від 16.02.2016 погодився з обґрунтованістю висновків суду апеляційної інстанції про задоволення позову у зв'язку з невиконанням позичальником своїх кредитних зобов'язань **та зважаючи на те, що сторони у позасудовому порядку не досягли згоди щодо вирішення спірного питання.** Окрім того, Вищий господарський суд України визнав правомірною позицію судів попередніх інстанцій про відхилення посилань відповідача на те, що задоволення забезпечених вимог кредиторів за рахунок майна боржника можливо лише у межах провадження у справі про банкрутство, оскільки сам факт порушення справи про банкрутство ТОВ "Луксор-УТР" не свідчить про неможливість вирішення цього господарського спору в порядку позовного провадження в межах зазначеної справи, оскільки основне зобов'язання є дійсним на момент виникнення спору, а іпотека не є припиненою.

Верховний Суд України, переглядаючи рішення господарських судів у цій справі, постановою від 13.07.2016 відмовив у задоволенні заяви товариства про перегляд постанови Вищого господарського суду України від 16.02.2016.

Отже, Верховний Суд України у справі № 6-1851цс15 чітко не вказав, яким має бути рішення суду першої інстанції і що він мав на увазі,

зазначаючи норми цивільного законодавства, якими передбачена можливість виникнення права власності за рішенням суду, але якщо продовжити його думку, то можна зробити висновок, що зверненню до суду з позовом про звернення стягнення на предмет іпотеки шляхом визнання права власності повинно передувати вирішення сторонами іпотечного договору питання про звернення стягнення на предмет іпотеки шляхом позасудового врегулювання на підставі договору.

2. Оцінка предмета іпотеки з визначенням його вартості.

Відповідно до частини третьої статті 37 Закону України "Про іпотеку" іпотекодержатель набуває предмет іпотеки у власність за вартістю, визначеною на момент такого набуття на підставі оцінки предмета іпотеки суб'єктом оціночної діяльності.

Рішенням Господарського суду Запорізької області 23.07.2015 у справі № 908/3394/14 позов частково задоволено. Проте судова колегія апеляційної інстанції (постанова від 14.12.2015) під час розгляду даної справи встановила, що у своєму рішенні місцевий господарський суд, звертаючи стягнення на предмет іпотеки, взагалі не зазначив його вартість, а лише вказав розмір заборгованості, в рахунок погашення якої відбувається стягнення. Враховуючи наведене, судова колегія дійшла висновку, що рішення місцевого господарського суду підлягає відповідній зміні.

У справі № 916/1816/14 Господарського суду Одеської області Вищий господарський суд України скасував судові рішення та направив справу на новий розгляд з огляду на те, що висновки судів попередніх інстанцій щодо визначення вартості предмета іпотеки є передчасними та такими, що зроблені без належного з'ясування всіх обставин, що мають значення для правильного вирішення спору у даній справі, оскільки матеріали справи містять суперечливі відомості щодо вартості предмету іпотеки, а відповідач заперечує визначену позивачем вартість предмету іпотеки та зазначає, що наданий позивачем звіт про оцінку ринкової вартості майна, який став підставою для задоволення позову, значно занижує ринкову вартість об'єктів нерухомого майна, що належить відповідачу. Проте суди попередніх інстанцій не перевірили вказані твердження відповідача та не з'ясували належним чином обставини заниження позивачем вартості предмету іпотеки.

Результати аналізу судової практики із зазначеного питання засвідчили, що господарські суди в цілому дотримуються вимог частини третьої статті 37 Закону України "Про іпотеку", зокрема, задовольняючи позовні вимоги про звернення стягнення на предмет іпотеки шляхом визнання права власності, визначають вартість предмета іпотеки.

Прикладами відповідної судової практики є постанови Вищого господарського суду України у справах № 910/12426/15 від 26.10.2015, № 922/3350/13 від 26.01.2016, № 914/3605/15 від 10.08.2016 тощо.

3. Недотримання іпотекодержателем процедури звернення стягнення на предмет іпотеки.

Недотримання іпотекодержателем процедури звернення стягнення на предмет іпотеки є однією з підстав для відмови в позові. Такої правової позиції дотримується Верховний Суд України, який у своєму узагальненні (Лист Верховного Суду України від 01.02.2015 щодо аналізу судової практики застосування судами законодавства, яке регулює іпотеку як заставу нерухомого майна) роз'яснив, що у випадках, коли з матеріалів справи вбачається, що передбачена статтею 35 Закону України "Про іпотеку" письмова вимога банком іпотекодавцю та/або боржнику не направлялася, то позов про звернення стягнення на предмет іпотеки є передчасним, і в його задоволенні може бути відмовлено.

Також в пункті 4.4.4 постанови пленуму Вищого господарського суду України від 24.11.2014 № 11 "Про деякі питання практики вирішення спорів, що виникають з кредитних договорів" роз'яснено, що у разі якщо право звернення стягнення на майно пов'язане з невиконанням зобов'язання, забезпеченого іпотекою, судам слід встановлювати загальний розмір вимог кредитора та виходити з того, що обов'язковою передумовою звернення стягнення на предмет іпотеки є встановлення судом факту невиконання основного зобов'язання. Невиконання зазначеної передумови відповідно до частини другої статті 35 Закону України "Про іпотеку" є перешкодою для звернення стягнення на предмет іпотеки, але не перешкоджає зверненню з позовом до боржника про виконання забезпеченого іпотекою зобов'язання. Виконання основного зобов'язання виключає можливість задоволення вимог за рахунок забезпечувального зобов'язання.

Зокрема, у справі № 909/980/15 Господарського суду Івано-Франківської області місцевий суд дійшов висновку, що позивачем у порушення положень статей 32, 37 Закону України "Про іпотеку" та пунктів договору вимога відповідачу не надсилалася, оцінка майна не здійснювалася, а тому звернення позивача до суду з позовом було передчасним. Зазначене рішення залишено без змін постановами апеляційного суду та суду касаційної інстанції.

Аналогічна правова позиція міститься у постановках Вищого господарського суду України у справах № 916/3501/15 від 13.04.2016, № 910/11216/15 від 19.04.2016 тощо.

4. Застосування процесуальних норм.

Аналізуючи справи у спорах про звернення стягнення на предмет іпотеки шляхом визнання права власності, виявлено, що поряд з основною вимогою, позивач просив припинити право власності відповідача на предмет іпотеки. Суд відмовляв у задоволенні такої вимоги, виходячи з того, що дана вимога не є належним способом захисту порушених прав, передбачених частиною другою статті 16 ЦК України та частиною другою статті 20 ГК України. Застосування

саме цього способу захисту тягне зміну та припинення правовідносин власності – зміну власника предмета іпотеки за рішенням суду. Так, відповідно до змісту частини п'ятої статті 11 ЦК України та частини третьої статті 33 Закону "Про іпотеку" ухвалене судом рішення про звернення стягнення на предмет іпотеки в такий спосіб є підставою для припинення у іпотекодавця права власності на предмет іпотеки та його переходу до іпотекодержателя.

4.1. Територіальна підсудність.

Під час вирішення спорів зазначеної категорії, виникали питання щодо визначенні їх **територіальної підсудності**, у зв'язку з чим існували різні варіанти щодо вирішення цього питання, перший – справи повинні розглядатись за місцезнаходженням спірного майна, оскільки заявляється вимога про визнання права власності на предмет іпотеки, в іншому – суди вважали, що предметом спору є виконання зобов'язань за кредитним договором, який забезпечений іпотекою, тому спір повинен вирішуватися за місцезнаходженням відповідача.

*Так, Господарський суд Київської області ухвалою від 25.06.2015 передав матеріали справи № 911/2601/15 про звернення стягнення на предмет іпотеки (земельні ділянки) шляхом визнання права власності на нього за територіальною підсудністю до Господарського суду міста Києва, оскільки даний спір не є спором про визнання права власності на майно, тому повинен розглядатись за місцезнаходженням відповідача. Київський апеляційний господарський суд, з яким погодився і Вищий господарський суд України, вказану вище ухвалу скасував, **оскільки в даному випадку справа повинна розглядатись згідно з частиною другою статті 16 ГПК України в порядку виключної підсудності за місцезнаходженням майна.** Про це також зазначено в Узагальненні судової практики розгляду цивільних справ, що виникають з кредитних правовідносин із змінами і доповненнями, внесеними повідомленням Верховного Суду України від 01.12.2011.*

Аналогічні правові висновки висловлено у господарських справах №№ 908/3638/15, 911/2599/15, 911/2290/15, 911/2288/15.

Однак у справах №№ 911/2435/15, 911/4033/15 суди першої та апеляційної інстанції дійшли висновку, що спір має розглядатися за місцезнаходженням відповідача, оскільки предметом спору є виконання зобов'язань за кредитним договором, який мав місце до подання позовної заяви, а не факт набуття позивачем права власності на відповідне майно.

Пленумом Вищого господарського суду України 16.12.2015 прийнято постанову № 2 "Про внесення змін і доповнень до деяких постанов пленуму Вищого господарського суду України", якою внесено зміни до абзацу першого пункту 20.7 постанови пленуму Вищого господарського суду України № 10 від 24.10.2011 "Про деякі питання підвідомчості і підсудності справ господарським судам" та зазначено, що "також за правилами статті 16 Господарського процесуального кодексу визначається підсудність справ у спорах про звернення

стягнення на нерухоме майно, що є предметом іпотеки, шляхом визнання права власності на це майно".

Статтею 9 Закону України "Про тимчасові заходи на період проведення антитерористичної операції" визначено заходи щодо збереження майна, що знаходиться в іпотеці. Зазначеними заходами передбачено, що протягом терміну дії цього Закону щодо нерухомого майна, розташованого на території проведення антитерористичної операції, що належить громадянам України (у тому числі фізичним особам - підприємцям) або юридичним особам - суб'єктам малого і середнього підприємництва та перебуває в іпотеці, зупиняється дія статті 37 (у частині реалізації права іпотекодержателя на набуття права власності на предмет іпотеки), статті 38 (у частині реалізації права іпотекодержателя на продаж предмета іпотеки), статті 40 (у частині виселення мешканців із житлових будинків та приміщень, переданих в іпотеку, щодо яких є судові рішення про звернення стягнення на такі об'єкти), статей 41, 43 – 47 (у частині реалізації предмета іпотеки на прилюдних торгах) Закону України "Про іпотеку".

Проте трапляються непоодинокі випадки, коли банківські установи звертаються до господарського суду з позовом про звернення стягнення на предмет іпотеки шляхом передачі його у власність іпотекодержателя, або звернення стягнення на предмет іпотеки шляхом його реалізації на прилюдних торгах.

Чи є підставою для відмови у задоволенні позову приписи статті 9 Закону України "Про тимчасові заходи на період проведення антитерористичної операції".

Верховний суд України в постанові від 25.11.2015 у справі № 6-1249цс15 обґрунтував наступну правову позицію.

Частинами першою та третьою статті 33 Закону України "Про іпотеку" передбачено право іпотекодержателя задовольнити свої вимоги за основним зобов'язанням шляхом звернення стягнення на предмет іпотеки у разі невиконання або неналежного виконання боржником основного зобов'язання. Звернення стягнення на предмет іпотеки здійснюється на підставі рішення суду, виконавчого напису нотаріуса або згідно з договором про задоволення вимог іпотеко держателя.

Поняття "мораторій" у цивільному законодавстві визначається як відстрочення виконання зобов'язання (пункт другий частини першої статті 263 ЦК України), що повною мірою відповідає значенню відповідного слова, яке розкривається в тлумачному словнику української мови.

Отже, мораторій є відстроченням виконання зобов'язання, а не звільненням від його виконання. Відтак установлений Законом України 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 не виконання боржником зобов'язання за

договором, а лише тимчасово забороняє примусово стягувати (відчужувати без згоди власника).

Оскільки вказаний закон не зупиняє дії решти нормативно-правових актів, що регулюють забезпечення зобов'язань, то й не може бути мотивом для відмови в позові, а є правою підставою, що не дає змоги органам і посадовим особам, які здійснюють примусове виконання рішень про звернення стягнення на предмет іпотеки та провадять конкретні виконавчі дії, вживати заходи, спрямовані на примусове виконання таких рішень стосовно окремої категорії боржників чи іпотекодавців, які підпадають під дію положень цього Закону на період його чинності.

Рішення ж суду в частині звернення стягнення на предмет іпотеки на час дії Закону України "Про мораторій на стягнення майна громадян України наданого як забезпечення кредитів в іноземній валюті" не підлягають виконанню.

Аналогічні правові висновки викладено у постановках Верховного Суду України у справах № 6-29969св14 від 27.05.2015, № 6-333цс15 від 10.06.2015, № 6-1534цс15 від 04.11.2015.

4.2. Зміна способу виконання рішення.

Відповідно до вимог статті 121 ГПК України при наявності обставин, що ускладнюють виконання рішення або роблять його неможливим, за заявою сторони, державного виконавця, прокурора або за своєю ініціативою господарський суд, який видав виконавчий документ, у десятиденний строк розглядає це питання у судовому засіданні з викликом сторін, прокурора і у виняткових випадках, залежно від обставин справи, може відстрочити або розстрочити виконання рішення, ухвали, постанови, змінити спосіб та порядок їх виконання.

Пунктом 7.1.3 постанови пленуму Вищого господарського суду України від 17.10.2012 № 9 "Про деякі питання практики виконання рішень, ухвал, постанов господарських судів України" роз'яснено, що під зміною способу і порядку виконання рішення слід розуміти прийняття господарським судом нових заходів для реалізації рішення в разі неможливості його виконання у порядку і способом, раніше встановленими. Наприклад, зміна способу виконання рішення можлива шляхом видозмінення зазначеної у рішенні форми (грошової чи майнової) виконання, тобто за відсутності у боржника присудженого позивачеві майна в натурі або грошових коштів, достатніх для покриття заборгованості. Змінюючи спосіб і порядок виконання судового рішення, суд не може змінювати останнє по суті.

Наприклад, у справі № 2/85 ухвалою господарського суду задоволено заяву про зміну порядку виконання рішення господарського суду господарського суду в частині звернення стягнення на предмет іпотеки – нерухоме майно та земельну ділянку, шляхом визнання права власності на це майно. Постановою апеляційного господарського суду зазначену ухвалу скасовано, в задоволенні заяви про зміну порядку виконання рішення господарського суду відмовлено.

Вищий господарський суд України, залишаючи без змін постанову апеляційного господарського суду, виходив з того, що право продажу предмета іпотеки та визнання права власності на предмет іпотеки є різними способами звернення стягнення на предмет іпотеки і повинні доводитися при розгляді справи по суті (підстави позову, умови договору, іпотечне застереження).

Отже, зміна способу виконання рішення зі звернення стягнення на предмет іпотеки шляхом його продажу на визнання права власності на предмет іпотеки фактично змінює ухвалене по суті рішення, що є недопустимим при розгляді справи і порядку виконання судового рішення та суперечить вимогам статті 121 ГПК України.

Висновки

За результатами вивчення та узагальнення судової практики щодо застосування господарськими судами законодавства, яке регулює іпотеку як заставу нерухомого майна та майнових прав, за період 2015 – I квартал 2016 років можна дійти таких висновків.

Головною підставою для задоволення господарськими судами позовних вимог про звернення стягнення на предмет іпотеки згідно з іпотечним договором було неповернення позичальником отриманих кредитних коштів за кредитними договорами в обумовлений термін, а тому позивач як іпотекодержатель набував права власності.

Підставами скасування судових рішень стало: неповне з'ясування або доведення обставин, що мають значення для справи; розгляд справи без дослідження та надання правової оцінки усім документам та доказам, якими сторони мають доводити свої вимоги та заперечення; неправильне застосування положень нормативно-правових актів, які регулюють іпотеку як заставу нерухомого майна та майнових прав; порушення або неправильне застосування норм матеріального або процесуального права.

Господарськими судами приймалися справи зазначеної категорії до свого провадження з додержанням правил підсудності, передбачених статтями 13, 15, 16 ГПК України. Вказані справи розглядалися відповідно до загальних правил підвідомчості господарським судам.

Підсумовуючи проведений аналіз судової практики з метою формування єдиної судової практики вважаємо за необхідне звернути увагу таке.

1. У разі якщо майно, що перебуває у спільній власності, передано в заставу без згоди всіх співвласників, то відповідний договір може бути визнаний господарським судом недійсним за позовом будь-кого із співвласників майна, права та охоронювані законом інтереси якого порушено.

2. Сам по собі факт визнання в судовому порядку недійсним рішення загальних зборів товариства щодо надання повноважень особі, яка підписала оспорюваний іпотечний договір, не може бути єдиною та достатньою підставою для визнання недійсним оспорюваного договору іпотеки.

3. Наступне схвалення юридичною особою правочину, вчиненого від її імені представником, з перевищенням повноважень, унеможливилює визнання такого правочину недійсним (стаття 241 ЦК України).

4. Статтею 9 Закону України "Про іпотеку" передбачено можливість наступної іпотеки вже переданого в іпотеку майна. Отже, під час вирішення спорів щодо визнання недійсним іпотечного договору господарські суди повинні враховувати, що спірний іпотечний договір про передачу предмету іпотеки в наступну іпотеку може бути визнаний недійсним у випадку якщо він був укладений за відсутності згоди попереднього іпотекодержателя.

5. Частиною другою статті 5 Закону України "Про іпотеку" передбачено можливість передачі в іпотеку нерухомого майна, що стане власністю іпотекодавця, за умови підтвердження виникнення прав власності на предмет іпотеки у майбутньому.

6. Згідно з пунктом третім частини першої статті 18 Закону України "Про іпотеку" підставою для визнання недійсним спірного іпотечного договору є відсутність такої істотної умови для його укладання, зокрема, як опис предмета іпотеки, достатній для його ідентифікації, та/або його реєстраційні дані, у тому числі кадастровий номер.

7. Вимога про визнання припиненими зобов'язань за договором по суті є вимогою про припинення господарських правовідносин за цим договором, що відповідає передбаченим статтею 16 ЦК України та статтею 20 ГК України способам захисту.

8. На відносини майнової поруки положення статті 559 ЦК України щодо припинення поруки не поширюються, оскільки іпотека за правовою природою є заставою та регулюється положеннями параграфу 6 (статті 572 – 593) глави 49 ЦК України та спеціальним законом.

9. Відсутність згоди боржника на заміну кредитора у зобов'язанні, якщо обов'язковість такої згоди передбачено договором, є підставою для визнання недійсним на підставі частини першої статті 203 ЦК України договору про відступлення права вимоги, оскільки він суперечить вимогам частини першої статті 516 ЦК України.

10. Предметом іпотеки також може бути об'єкт незавершеного будівництва або інше нерухоме майно, яке стане власністю іпотекодавця після укладення іпотечного договору, за умови, що іпотекодавець може документально підтвердити право на набуття ним у власність відповідного нерухомого майна у майбутньому.

11. Відповідно до статті 39 Закону України "Про іпотеку" у разі задоволення позову про звернення стягнення на предмет іпотеки в рішенні суду зазначається спосіб реалізації предмета іпотеки шляхом проведення прилюдних торгів або застосування процедури продажу, встановленої частиною першою статті 38 Закону України "Про іпотеку".

12. Згідно з частиною третьою статті 5 Закону України "Про іпотеку" іпотека поширюється на частину об'єкта нерухомого майна, яка не може бути виділеною в натурі й була приєднана до предмета іпотеки, після укладення

іпотечного договору без реєстрації права власності на неї як на окремий об'єкт нерухомості.

13. Недотримання іпотекодержателем процедури звернення стягнення на предмет іпотеки є однією з підстав для відмови в позові. Початкова ціна предмета іпотеки (визначена іпотечним договором) не береться до уваги судом у разі заявлення позову про звернення стягнення на предмет іпотеки шляхом передачі іпотекодержателю права власності на нього, оскільки згідно із частиною третьою статті 37 Закону України "Про іпотеку" іпотекодержатель набуває предмет іпотеки у власність за вартістю, визначеною на момент такого набуття на підставі оцінки предмета іпотеки суб'єктом оціночної діяльності.

14. Потребують визначення єдиних правових підходів такі питання:

- про критерії, які повинен застосовувати суд, визначаючи початкову ціну предмета іпотеки;
- чи мають вимоги про звернення стягнення на предмет іпотеки шляхом реалізації майновий характер;
- застосування статті 9 Закону України "Про тимчасові заходи на період проведення антитерористичної операції";
- звернення стягнення на предмет іпотеки шляхом визнання права власності на іпотечне майно за рішенням суду тощо.

Керівник робочої групи, секретар першої
судової палати Вищого господарського
суду України, суддя

В.Картере

Суддя Вищого господарського суду України

Т.Барицька

Суддя Вищого господарського суду України

Н.Губенко

Начальник управління забезпечення
роботи першої судової палати

Д. Умрихін

Головний консультант відділу забезпечення
роботи секретаря судової палати
управління забезпечення роботи
першої судової палати

І. Криштак