

DOI <https://doi.org/10.51647/kelm.2021.1.1.31>

## FUNKCJE SĄDOWEGO ROZPATRYWANIA SPRAW DOTYCZĄCYCH HIPOTECZNYCH STOSUNKÓW PRAWNYCH

*Liudmyla Kornilova*

*aspirant Katedry Postępowania Cywilnego Narodowego Uniwersytetu „Odeska Akademia Prawnicza”,  
prawnik, ekspert Publicznego Centrum Sprawiedliwości Obwodu Odeskiego – Projektu grantowego  
„Stowarzyszenie Sędziów Śledczych Ukrainy” (Odessa, Ukraina)*

*ORCID ID: 0000-0001-5351-8610*

*e-mail: advokatkornilova@ukr.net*

**Adnotacja.** W artykule omówiono proceduralne i prawne aspekty specyfiki rozpatrywania spraw dotyczących hipotecznych stosunków prawnych w przypadku wykluczenia hipoteki na podstawie orzeczenia sądu na podstawie art. 39 Ustawy Ukrainy „O hipotece”. Sposobami zaspokojenia roszczeń wierzyciela w postępowaniu w sprawie wykluczenia hipotecznego na podstawie orzeczenia sądu (art. 39 Ustawy Ukrainy „O hipotece”) są: 1) realizacja przedmiotu hipoteki w drodze przetargu publicznego (art. 41-47 Ustawy Ukrainy „O hipotece”); 2) sprzedaż przedmiotu hipoteki przez wierzyciela każdemu nabywcy (art. 38 Ustawy Ukrainy „O hipotece”). Analizując prawo hipoteczne, stwierdza się, że ustawodawca określił trzy sposoby ochrony w celu zaspokojenia zabezpieczonych hipoteką roszczeń wierzyciela poprzez wykluczenie hipoteczne: sądowy – na podstawie orzeczenia sądu i dwa pozasądowe sposoby ochrony: na podstawie tytułu wykonawczego notariusza i zgodnie z umową o zaspokojeniu roszczeń wierzyciela.

**Słowa kluczowe.** Zastaw, hipoteczne stosunki prawne, sądowa i pozasądowa realizacja przedmiotu hipoteki, odpowiednia klauzula w umowie hipoteki, wykluczenie hipoteczne na podstawie orzeczenia sądu, prawo wierzyciela do sprzedaży przedmiotu hipoteki we własnym imieniu.

## PECULIARITIES OF JUDICIAL PROCEEDINGS OF MORTGAGE LEGAL RELATIONS

*Liudmyla Kornilova*

*Postgraduate Student at the Department of Civil Procedure  
National University “Odesa Law Academy” (Odessa, Ukraine),*

*Lawyer, Expert*

*Public Center of Justice of Odessa region – Grant project of the NGO  
“Association of Investigating Judges of Ukraine” (Odessa, Ukraine)*

*ORCID ID: 0000-0001-5351-8610*

*e-mail: advokatkornilova@ukr.net*

**Abstract.** This article considers procedural and legal aspects of the peculiarities of consideration of mortgage legal relations cases during the application of foreclosure on the substance of mortgage given a court decision established by Article 39 Law of Ukraine on Mortgage. Ways to meet mortgagee’s claims when applying for a mortgage based on a court’s decision are: 1) realization of the subject of the mortgage by conducting a public auction (Articles 41–47, Law of Ukraine On Mortgage); 2) sale of the subject of the mortgage by the mortgagee to any person-buyer (Article 38, Law of Ukraine On Mortgage). It is concluded that legislator identified three ways to protect the meeting of the creditor’s claims which are secured through mortgage foreclosure: judicial by court decision and two extrajudicial protecting methods based on executive inscription of notary and according to the agreement on meeting the requirements of the mortgagee.

**Key words:** pledge, mortgage legal relations, judicial and extrajudicial sale of the subject of the mortgage, relevant warning clause in the mortgage agreement, foreclosure on the subject of mortgage on the basis of a court decision, right of the mortgagee to sell the subject of the mortgage on his behalf.

## ОСОБЛИВОСТІ СУДОВОГО РОЗГЛЯДУ СПРАВ ЩОДО ІПОТЕЧНИХ ПРАВОВІДНОСИН

*Людмила Корнілова*

*аспірант кафедри цивільного процесу*

*Національного університету «Одеська юридична академія» (Одеса, Україна),*

*адвокат, експерт*

*Громадського центру правосуддя Одеської області – Грантового проекту Громадської організації  
«Асоціація слідчих суддів України» (Одеса, Україна)*

*ORCID ID: 0000-0001-5351-8610*

*e-mail: advokatkornilova@ukr.net*

**Анотація.** У статті розглянуті процесуально-правові аспекти розгляду справ з іпотечними правовідносинами під час звернення стягнення на предмет іпотеки на підставі рішення суду за ст. 39 Закону України «Про іпотеку». Способами задоволення вимог іпотекодержателя під час звернення стягнення на предмет іпотеки на підставі рішення суду (ст. 39 Закону України «Про іпотеку») є: 1) реалізація предмета іпотеки шляхом проведення прилюдних торгів (ст. 41–47 Закону України «Про іпотеку»); 2) продаж предмета іпотеки іпотекодержателем будь-якій особі-покупцеві (ст. 38 Закону України «Про іпотеку»). Аналізуючи іпотечне законодавство, робимо висновок, що законодавцем визначено три способи захисту на задоволення вимог кредитора, які забезпечені іпотекою шляхом звернення стягнення на предмет іпотеки: судовий – на підставі рішення суду та два позасудові способи захисту: на підставі виконавчого напису нотаріуса і згідно з договором про задоволення вимог іпотекодержателя.

**Ключові слова:** застава, іпотечні правовідносини, судова та позасудова реалізація предмета іпотеки, відповідне застереження в іпотечному договорі, звернення стягнення на предмет іпотеки на підставі рішення суду, право іпотекодержателя від свого імені продати предмет іпотеки.

**Вступ.** У статті проаналізовані головні правові акти, які стали основою для становлення та розвитку іпотечних правовідносин в Україні: Закон України «Про іпотеку» (Закон України від 05 червня 2003 р. № 898-IV), що законодавчо закріпив принцип розвитку системи іпотечного кредитування в Україні; Закон України «Про внесення змін до деяких законодавчих актів України щодо відновлення кредитування» (Закон України від 03 липня 2018 р. № 2478-VIII), який закріпив на законодавчому рівні сталої правозастосовчої судової практики, направленої на врегулювання наявних проблемних питань, що виникають із кредитних правовідносин. Окрім того, ці правовідносини регулюються цілою низкою законів і підзаконних нормативних актів, які постійно зазнають змін, що також впливає на стабільність судової практики та повинно враховуватися судами.

**Основна частина.** Отже, з огляду на викладене метою статті є дослідження процесуальних особливостей розгляду та вирішення судових справ, пов'язаних із реалізацією судового способу звернення стягнення на предмет іпотеки шляхом встановлення у рішенні суду права іпотекодержателя від свого імені продати предмет іпотеки будь-якій особі на підставі договору купівлі-продажу.

Відродження іпотечних правовідносин в Україні пов'язують із прийняттям 2 жовтня 1992 р. Закону України «Про заставу» (Закон України від 01 жовтня 1992 р. № 2654-XII). Згідно із Законом України «Про заставу» (розділ II) іпотекою визнається застава землі, нерухомого майна, за якої земля та / або майно, що становить предмет застави, залишається у заставодавця, або третьої особи. Немає необхідності детально аналізувати положення Закону України «Про заставу», оскільки ті суттєві моменти, які безпосередньо стосувалися застави нерухомого майна в повному обсязі, висвітлені у Законі України «Про іпотеку». Закон України «Про іпотеку» від 5 червня 2003 р. набув чинності 1 січня 2004 р. Іпотека як правова категорія – це застава нерухомості, нерухомого майна з метою отримання спеціальної іпотечної позики. Прихильниками цього напряму є такі вітчизняні вчені, як І.О. Григорук, О.Л. Клімчук, І.М. Михайловська, А.О. Афанасьєв, У.В. Владичин, В.Д. Лагутін, С.В. Мочерний, Н.О. Тимочко (Григорук, Клімчук, 2013: 214–218). Незважаючи на те, що цивільне законодавство окреслює іпотеку як вид застави, на мою думку, іпотека є самостійним інститутом, хоч і має тісний зв'язок із заставою, зокрема потребує визначення спеціальних норм у положеннях Цивільного кодексу України. У ст. 2 Закону України «Про іпотеку» зазначено, що законодавство України про іпотеку базується на Конституції України та складається із Цивільного кодексу України, Господарського кодексу України, Земельного кодексу України та інших нормативно-правових актів. Відповідно до законодавства України іпотека визначається як видозабезпечення виконання зобов'язання нерухомим майном, що залишається у володінні та користуванні іпотекодавця, згідно з яким іпотекодержатель має право в разі невиконання боржником забезпеченого іпотекою зобов'язання одержати задоволення своїх вимог за рахунок предмета іпотеки переважно перед іншими кредиторами цього боржника у порядку, встановленому Законом України «Про іпотеку» (Корнілова, 2019: 16–20). Відповідно до ст. 12 та 13 Закону України «Про іпотеку» одним зі способів захисту прав та інтересів іпотекодержателя є звернення стягнення на предмет іпотеки. Підставами звернення стягнення на предмет іпотеки є: судовий (звернення стягнення на предмет іпотеки на підставі рішення суду); позасудовий: захист прав нотаріусом (звернення стягнення на предмет іпотеки на підставі виконавчого напису нотаріуса) або самозахист (згідно із договором про задоволення вимог іпотекодержателя (ч. 3 ст. 33 Закону України «Про іпотеку»)).

Судовий спосіб звернення стягнення на предмет іпотеки у разі порушення кредитних зобов'язань боржником закріплений у ст. 39 Закону України «Про іпотеку» та передбачає реалізацію предмета іпотеки у чітко визначений судом спосіб. За судового звернення стягнення на предмет іпотеки початкова ціна нерухомого майна, за якою іпотекодержатель на підставі рішення суду може продати предмет іпотеки третій особі, може бути визначена судом на підставі клопотання іпотекодавця або іпотекодержателя. Якщо предмет іпотеки за рішенням суду підлягає продажу на прилюдних торгах у процесі виконавчого провадження, ціна предмета іпотеки у рішенні суду не зазначається та визначається при його примусовому виконанні на рівні, не нижчому за звичайні ціни на такий вид майна на підставі оцінки, проведеної суб'єктом оціночної діяльності або незалежним експертом на стадії оцінки майна під час проведення виконавчих дій щодо виконання рішення суду.

У цьому контексті, на мою думку, важливим є правильне формулювання позовних вимог із зазначенням способу звернення стягнення на предмет іпотеки, загального розміру вимог і всіх його складових частин, що підлягають сплаті іпотекодержателю з вартості предмета іпотеки, опису 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 (у разі необхідності), спосіб реалізації предмета іпотеки (або шляхом проведення прилюдних торгів, або застосування процедури продажу, встановленої ст. 38 Закону України «Про іпотеку»), пріоритет і розмір вимог інших кредиторів, які підлягають

задоволенню з вартості предмета іпотеки. Це дозволить іпотекодержателю реалізувати своє право на звернення стягнення на предмет іпотеки й уникнути проблем із переоформленням права власності, при укладенні та нотаріальному посвідченні договору від імені іпотекодавця, а також при отриманні необхідних документів для відчуження предмета іпотеки.

Необхідно зазначити, що розгляд справ за позовами про звернення стягнення на предмет іпотеки повинен здійснюватися у точній відповідності із законом і в установлені для цього строки.

При вирішенні спорів про звернення стягнення на предмет іпотеки суди мають виходити з положень ст. 41, 42, 99 Конституції України, ст. 1 першого протоколу до Конвенції про захист прав людини й основоположних свобод, а також враховувати, що кредитні відносини врегульовано, зокрема, главами 52, 53, 71 Цивільного кодексу України (Закон України від 16 січня 2003 р. № 435-IV), Законами України «Про іпотеку», «Про захист прав споживачів», «Про державну реєстрацію речових прав на нерухоме майно та їх обтяжень» та іншими нормативно-правовими актами, у т. ч. виданими Національним банком України у межах своїх повноважень, визначених Законом України «Про національний банк України».

Звернення до суду є первинним та обов'язковим етапом судового врегулювання іпотечних правовідносин під час звернення стягнення на предмет іпотеки на підставі рішення суду. Позови, що виникають із кредитних правовідносин, пред'являються до суду за загальними правилами підсудності, визначеними главою 2 розділу I ЦПК України.

Правила ст. 30 ЦПК України про виключну підсудність застосовуються до позовів, що виникають із приводу нерухомого майна (наприклад, звернення стягнення на нерухоме майно, передане в заставу іпотечне майно, передача іпотекодержателю права власності на предмет іпотеки тощо). Отже, спори з цих питань пред'являються за місцезнаходженням майна або основної його частини. Якщо пов'язані між собою позовні вимоги пред'явлені одночасно щодо декількох об'єктів нерухомого майна, спір розглядається за місцезнаходженням об'єкта, вартість якого є найвищою.

Якщо встановлено, що справа не підвідомча суду, то про це виноситься мотивована ухвала. У такій ухвалі суддя повинен роз'яснити особі, до якого юрисдикційного органу вона має звернутися. Така ухвала про підвідомчість підлягає оскарженню.

На мою думку, вирішуючи спори щодо зверненні стягнення на предмет іпотеки, суду принципово необхідно встановити факт невиконання або неналежного виконання основного зобов'язання, лише за цієї умови суд має право звернути стягнення на предмет іпотеки. Недотримання зазначених правил є перешкодою для звернення стягнення на предмет іпотеки, але не перешкоджає зверненню з позовом до боржника про виконання забезпеченого іпотекою зобов'язання відповідно до ст. 35 Закону України «Про іпотеку».

Аналогічний висновок міститься в абзаці 2 п. 42 постанови пленуму ВССУ № 5 «Про практику застосування судами законодавства при вирішенні спорів, що виникають із кредитних правовідносин», де зазначено, що «суд не може одночасно звернути стягнення на предмет іпотеки та стягнути суму заборгованості за кредитним договором. У такому випадку суд має зазначити в резолютивній частині рішення лише про звернення стягнення на предмет іпотеки із зазначенням суми заборгованості за кредитним договором, а сам розрахунок суми заборгованості має наводитися у мотивувальній частині рішення».

У разі, якщо іпотекодержатель не реалізував способів позасудового врегулювання звернення стягнення на предмет іпотеки, зокрема шляхом укладення договору про задоволення вимог іпотекодержателя, який передбачав би передачу іпотекодержателю права власності на предмет іпотеки у рахунок виконання основного зобов'язання (ст. 37 Закону України «Про іпотеку»), він має право звернутися до суду з позовом про звернення стягнення на предмет іпотеки, установленій ст. 39 Закону України «Про іпотеку» шляхом встановлення у рішенні суду права іпотекодержателя від свого імені продати предмет іпотеки будь-якій особі на підставі договору купівлі-продажу у порядку, визначеному ст. 38 Закону.

Варто зазначити, що права іпотекодержателя від свого імені продати предмет іпотеки будь-якій особі на підставі договору купівлі-продажу можливе лише за умови, що сторони договору іпотеки не передбачили цей спосіб задоволення вимог іпотекодержателя у договорі про задоволення вимог іпотекодержателя або в іпотечному застереженні, яке прирівнюється до такого договору за юридичними наслідками.

Якщо ж сторони договору іпотеки передбачили право іпотекодержателя на продаж предмета іпотеки будь-якій особі-покупцеві у договорі про задоволення вимог іпотекодержателя (відповідне застереження в іпотечному договорі), позовна вимога про звернення стягнення на предмет іпотеки шляхом встановлення у рішенні суду права іпотекодержателя від свого імені продати предмет іпотеки будь-якій особі на підставі договору купівлі-продажу у порядку, визначеному ст. 38 Закону, є неналежним способом захисту.

Подібний висновок було зроблено в постанові Великої Палати Верховного Суду від 29 травня 2019 р. у справі № 310/11024/15-ц (провадження № 14-112цс19). На думку Великої Палати Верховного Суду, позивач обрав неналежний спосіб захисту його прав іпотекодержателя. Суди першої й апеляційної інстанцій неправильно застосували норми матеріального права, що регулюють спірні правовідносини, та безпідставно задовольнили вимогу про звернення стягнення на предмет іпотеки шляхом продажу позивачем від власного імені цього предмета будь-якій особі-покупцеві на підставі ст. 38 Закону України «Про іпотеку», встановивши, що сторони передбачили у договорі іпотеки застереження, згідно з яким позивач має можливість самостійно звернути стягнення на предмет іпотеки шляхом його продажу третій особі.

**Висновки.** Проблематика колізій або конфліктів юрисдикції, які існують в іпотечних правовідносинах, є досить актуальною для вітчизняної доктрини та судової практики, адже вона безпосередньо пов'язана

із дотриманням Україною зобов'язань щодо забезпечення кожному права на справедливий судовий розгляд, передбаченого п. 1 ст. 6 Конвенції про захист прав людини й основоположних свобод, зокрема таких його елементів, як доступ до суду, належний суд, розумний строк судового розгляду, правова визначеність, а також права на ефективний засіб правового захисту відповідно до ст. 13 Конвенції про захист прав людини й основоположних свобод (Міжнародний документ від 04 листопада 1950 р.).

З огляду на наведене є підстави стверджувати, що за останній рік значна частина проблемних питань у судовому порядку була вирішена, що суттєво полегшило процедуру звернення стягнення на предмет іпотеки або ж як мінімум прояснило суперечливі до цього позиції судів касаційної інстанції.

Узагальнюючи викладене, слід підкреслити, що при вирішенні спору про звернення стягнення на предмет іпотеки суд зобов'язаний дати оцінку співмірності суми заборгованості за кредитом і вартості іпотечного майна, якщо допущене боржником або іпотекодавцем, якщо він є відмінним від боржника, порушення основного зобов'язання чи іпотечного договору не завдає збитків іпотекодержателю і не змінює обсяг його прав.

#### Список використаних джерел:

1. Про заставу : Закон України від 01 жовтня 1992 р. № 2654-XII. URL: <https://zakon.rada.gov.ua/laws/show/2654-12>.
2. Про іпотеку : Закон України від 05 червня 2003 р. № 898-IV. URL: <https://zakon.rada.gov.ua/laws/show/898-15>.
3. Григорук І.О., Клімчук О.Л. Іпотека та іпотечне кредитування: теоретичний аспект. *Вісник Житомирського державного технологічного університету*. 2013. Вип. 2. С. 214–218. DOI: [https://doi.org/10.26642/jen-2013-2\(64\)-214-218](https://doi.org/10.26642/jen-2013-2(64)-214-218).
4. Цивільний кодекс України : Закон України від 16 січня 2003 р. № 435-IV. URL: <https://zakon.rada.gov.ua/laws/show/435-15>.
5. Про внесення змін до деяких законодавчих актів України щодо відновлення кредитування : Закон України від 03 липня 2018 р. № 2478-VIII. URL: <https://zakon.rada.gov.ua/laws/show/2478-19>.
6. Конвенція про захист прав людини і основоположних свобод : Рада Європи. Міжнародний документ від 04 листопада 1950 р. URL: [https://zakon.rada.gov.ua/laws/show/995\\_004](https://zakon.rada.gov.ua/laws/show/995_004).
7. Корнілова Л.І. Правове регулювання іпотечних правовідносин в контексті банкрутства фізичних осіб. Загальноукраїнський науково-практичний господарсько-правовий журнал. *Підприємництво, господарство і право*. 2019. Вип. 8. С. 16–20. DOI <https://doi.org/10.32849/2663-5313/2019.8.03>.

#### References:

1. Pro zastavu [On pledge]: Zakon Ukrainy vid 01.10.1992 № 2654-XII [in Ukrainian].
2. Pro ipoteku [On mortgage]: Zakon Ukrainy vid 05.06.2003 №898-IV [in Ukrainian].
3. Grigoruk, I.O. Klimchuk, O.L. (2013). Ipoteka ta ipotechne kredyтування: teoretychny aspekt [Mortgage and mortgage lending: a theoretical aspect]. *Visnyk Zhytomyrs'kogo derzhavnogo technologichnogo universitetu*, issue 2, pp. 214–218. DOI: [https://doi.org/10.26642/jen-2013-2\(64\)-214-218](https://doi.org/10.26642/jen-2013-2(64)-214-218) [in Ukrainian].
4. Tsyvilnyi Kodeks Ukrainy [The Civil code of Ukraine]: Zakon Ukrainy vid 16.01.2003 № 435-IV [in Ukrainian].
5. Pro vnesennya zmin do deyakych zakonodavchih aktiv Ukrainy shodo vidnovlennya kredyтування [On amendments to some legislative acts of Ukraine on the resumption of lending]: Zakon Ukrainy vid 03.07.2018 № 2478-VIII [in Ukrainian].
6. Konventsiya pro zahyst prav ludyny ta osvobodzhnyh svobod [Convention for the Protection of Human Rights and Fundamental Freedoms]: Rada Evropy. Mizhnarodnyi dokument vid 04.11.1950 [in Ukrainian].
7. Kornilova, L.I. (2019). Pravove regulyuvannya ipotechnyh pravovidnosyn v konteksti bankrutstva fizychnykh osib [Legal regulation of mortgage relations in the context of bankruptcy of individuals]. *Zagalno ukrainski naukovo-praktichny zhurnal. Seriya "Pidpryemstvo, gospodarstvo i pravo"*, issue 8, pp. 16–20. DOI <https://doi.org/10.32849/2663-5313/2019.8.03> [in Ukrainian].