

Іпотечні спори в практиці Верховного Суду 2021 року

№52-53, 30 грудня 2021



Олександр Пашинін,
радник
EVERLEGAL

Головна стаття

Перевірки та штрафи Держпраці у 2021 році. Огляд цікавих кейсів

Компетентна думка

Яких змін зазнало податкове законодавство у 2021 році?

Податкові зміни 2021 року

Реформа земельного законодавства у 2021 році

ІТ-експеримент. Перший проєкт із революційними змінами чи революційним піаром?

Головні аспекти функціонування платформи Дія Сіті

Основні зміни до КПК України у 2021 році

5 найважливіших змін 2021 року в будівельній сфері

Відкриття ринку землі – виклик для аграрного сектору

Актуально

Реєстрація структури власності: підсумки 2021 року, або Як добрі наміри держави перетворилися на головний біль для бізнесу

Ринок землі – 2021: багато статистики та мало розуміння

2021 рік відзначився численними змінами у законодавчому регулюванні іпотечних правовідносин, зокрема, у частині мораторію щодо валютних кредитів, реструктуризації заборгованості, забезпеченої іпотекою, тощо.

Поки новели законодавчого регулювання лише впроваджують у життя, судова практика в особі Верховного Суду активно рухається вперед та має вплив на правозастосування (чи принаймні ініціює зміни).

Зокрема, вагомий резонанс для юридичної спільноти мала постанова об'єднаної палати Касаційного господарського суду у складі Верховного Суду від 06.08.2021 р. у справі № 910/20607/17, у межах якої об'єднана палата дійшла висновку, що позов про визнання недійсним договору іпотеки та зняття заборони відчуження з виключенням відповідних записів із Державного реєстру речових прав на нерухоме майно є негаторним, а тому позовна давність на звернення до суду з відповідними позовними вимогами не поширюється. Мотивуючи зазначене, Верховний Суд указав, що вимоги за відповідними позовами спрямовані на усунення триваючих за характером перешкод у реалізації власником повноважень розпорядження або (та) користування належним йому майном, при цьому відповідні порушення наявні в момент подання позову.

Такий правовий висновок став предметом численних дискусій у юридичній спільноті, оскільки Верховний Суд у своїх попередніх позиціях висловлював протилежний підхід, який зводився до загального правила про те, що початком перебігу позовної давності про визнання недійсними договорів іпотеки є день укладення такого правочину чи день, коли особа дізналася або могла дізнатися про вчинення відповідного договору.

Незважаючи на те, що суть зазначеної правової позиції полягає в констатації наявності у власника обтяженого іпотекою майна (не обов'язково іпотекодавця), права захистити свої інтереси у судовому порядку поза правилами про позовну давність, такий підхід може мати певні ризики для добросовісного іпотекодержателя, оскільки не забезпечує останньому гарантій дійсності правочину зі впливом значного строку дії такого договору.

Як свідчить практика, питанням, актуальність якого не втрачено з роками, є проблема виселення особи із житла, у зв'язку зі зверненням стягнення на предмет іпотеки, та необхідності урахування гарантій, передбачених положеннями ст. 109 Житлового кодексу Української РСР.

Так, частиною 2 ст. 40 Закону України "Про іпотеку" передбачено, що після прийняття рішення про звернення стягнення на передані в іпотеку житловий будинок чи житлове приміщення в позасудовому порядку всі мешканці зобов'язані на письмову вимогу іпотекодержателя або нового власника добровільно звільнити житловий будинок чи житлове приміщення протягом одного місяця з дня отримання цієї вимоги. Якщо мешканці не звільняють житловий будинок або житлове приміщення в установленій або іншій погодженій сторонами строк добровільно, їх примусове виселення здійснюють на підставі рішення суду.

При цьому частина 2 ст. 109 Житлового кодексу Української РСР установлює загальне правило про неможливість виселення особи із предмета іпотеки без надання їй іншого жилого приміщення. Як виняток допускається виселення громадян без надання іншого жилого приміщення в разі звернення стягнення на жилає приміщення, що було придбане за рахунок кредиту, повернення якого забезпечене іпотекою відповідного жилого приміщення.

З огляду на наведене за умов, коли обтяжене іпотекою майно було придбано повністю або частково за відмінні від забезпеченого кредиту кошти, іпотекодавець фактично позбавляється можливості виселити зареєстрованих у реалізованому в позасудовому порядку майні осіб без надання їм іншого житла (навіть якщо відповідна особа є власником іншого житлового приміщення).

Така позиція є усталеною та підтримувалася Верховним Судом України, і наразі Верховний Суд від неї не відступив.

Доволі часто недобросовісні іпотекодавці з метою перешкоджання реалізації прав іпотекодержателів на предмет іпотеки навмисно проводять реєстрацію свого місця проживання (чи третіх осіб) в обтяженому іпотекою житлі, з подальшою відмовою добровільно виселятися з такого на вимогу іпотекодержателя.

Попередити вчинення таких дій недобросовісними іпотекодавцями намагався Кабінет Міністрів України постановою "Про внесення змін до Правил реєстрації місця проживання" від 27.05.2020 р. № 481, якою пункт 18 Правил реєстрації місця проживання, затверджених постановою Кабінету Міністрів України від 02.03.2016 р. № 207, доповнено абзацом 16 такого змісту:

"У разі перебування житла в іпотеці, довірчій власності як способу забезпечення виконання зобов'язань для реєстрації місця проживання особи додатково подається письмова згода відповідного іпотекодержателя або довірчого власника".

Тобто наведені положення передбачали обов'язкову наявність письмової згоди іпотекодержателя під час проведення реєстрації місця проживання нових осіб у предметі іпотеки.

Однак постановою Шостого апеляційного адміністративного суду від 28.09.2021 р. у справі № 640/14809/20, яка набула законної сили, постанову Кабінету Міністрів України від 27.05.2020 р. № 481 визнано незаконною та скасовано. Тож, наразі відсутні нормативно-правові акти, які б урегулювали відповідне питання.

Таким чином, сьогодні доволі часто іпотекодавці позбавлені можливості повноцінно реалізувати свої права щодо житлового приміщення, на яке було звернено стягнення, оскільки їх повноваження розпоряджатися відповідним майном обмежено необхідністю надати інше житло всім зареєстрованим особам для виселення таких.

Фактично баланс інтересів іпотекодержателя та іпотекодавця порушується, а можливість зняти з реєстрації місця проживання зареєстрованих в іпотечному майні осіб покладає на кредитора

неспівмірний обов'язок (навіть тягар) надання іншого житла останнім.

Світло надії на врівноваження такого дисбалансу з'явилося у 2021 році, коли 28.07.2021 колегія суддів Першої судової палати Касаційного цивільного суду ініціювала передання справи № 209/2032/14-ц на розгляд Великої Палати Верховного Суду з підстав необхідності відступити (шляхом уточнення) від висновків щодо застосування частини 2 ст. 40 Закону України "Про іпотеку" та частини 3 ст. 109 Житлового кодексу Української РСР у подібних правовідносинах, викладених у раніше ухвалених рішеннях Великої Палати Верховного Суду та Верховного Суду України.

Обґрунтовуючи наведене, колегія суддів указала: недостатність засобів для захисту прав кредиторів може бути причиною збільшення ризиків банківського сектора, що, своєю чергою, може негативно позначатися на забезпеченні системної стабільності потреб економіки, умовах подальшого кредитування фізичних і юридичних осіб (установлення більш високих процентних ставок, визначення більш вимогливих забезпечувальних умов у договорах) та перспективах відновлення динамічних темпів економічного розвитку суспільства.

Колегія суддів зазначила:

"...у постанові Великої Палати Верховного Суду від 05 червня 2019 року у справі № 643/18788/15-ц звернуто увагу на те, що статтю 109 ЖК Української РСР у 2011 році викладено саме в такій редакції з урахуванням економічної та соціальної ситуації в державі з метою захисту суспільних інтересів, зокрема незахищених верств населення, які в силу об'єктивних обставин мають ризики втратити право користування житлом.

На думку колегії суддів, є підстави для висновку, що гарантія надання іншого постійного житлового приміщення поширюється на громадян, для яких житло, з якого вони підлягають виселенню у зв'язку із зверненням стягнення на предмет іпотеки, є єдиним об'єктом житлової нерухомості, що перебуває у їхній власності або користуванні.

У свою чергу, за наявності в особи у власності іншого (інших) об'єкта житлової нерухомості, яким вона має право безперешкодно користуватись, така особа може підлягати виселенню з іпотечного житла, оскільки ця особа в результаті виселення не стає безхатченком або особою, яка потребуватиме поліпшення житлових умов, у неї відсутня потреба у забезпеченні житлом (вона забезпечена житлом).

При вирішенні цього спору доцільно приділити увагу оцінці того, чи не є суперечливою та недобросовісною поведінка особи, яка при зверненні іпотекодержателем стягнення на предмет іпотеки через невиконання боржником своїх зобов'язань відмовляється звільнити квартиру, якою користується, маючи у власності декілька інших об'єктів житлової нерухомості".

Незважаючи на те, що ухвалою Великої Палати від 22.09.2021 р. справу 209/2032/14-ц повернули на розгляд колегії суддів Першої судової палати Касаційного цивільного суду у складі Верховного Суду, вважаємо, сам факт порушення окресленої проблеми на рівні Верховного Суду дає надії на можливість змін сталого підходу судової практики до вирішення висвітленого питання та забезпечення реального балансу інтересів як для кредиторів, так і для боржників.

2021 рік ознаменувався й іншими важливими змінами (новелами) у практиці вирішення іпотечних спорів, які насправді мають і матимуть вплив на правозастосування. Викладені вище позиції не охоплюють усього арсеналу новацій 2021 року в означеній сфері правовідносин, однак явно послугують знаковим змінам у вирішенні спорів такої категорії.

© ТОВ "ІАЦ "ЛІГА", ТОВ "ЛІГА ЗАКОН", 2021

У разі цитування або іншого використання матеріалів, розміщених у цьому продукті ЛІГА:ЗАКОН, посилання на ЛІГА:ЗАКОН обов'язкове. Повне або часткове відтворення чи тиражування будь-яким способом цих матеріалів без письмового дозволу ТОВ "ЛІГА ЗАКОН" заборонено.

© ТОВ "Інформаційно-аналітичний центр "ЛІГА", 2021

© ТОВ "ЛІГА ЗАКОН", 2021