

Іпотека: правові висновки Верховного Суду

Структурно книга поділена на розділи та параграфи, які містять актуальні правові висновки Суду щодо застосування тієї чи іншої норми права з посиланням на судові рішення, в якому вони викладені, та із зазначенням реєстраційного номеру рішення в Єдиному державному реєстрі судових рішень.

Для зручності наведено також QR-коди, зчитування яких зумовлює прямий перехід безпосередньо на текст судового рішення в Реєстрі.

Видання містить коментарі упорядників щодо найбільш важливих та дискусійних питань застосування правових норм у досліджуваній сфері.

Посібник стане в нагоді практикуючим юристам, суддям, суб'єктам державної реєстрації, викладачам та студентам вищих навчальних закладів, а також усім, кого цікавлять практичні проблеми правозастосування норм інституту іпотеки.

Зміст

Від упорядників	3
Перелік умовних скорочень	4
РОЗДІЛ 1. ЗВЕРНЕННЯ СТЯГНЕННЯ НА ПРЕДМЕТ ІПОТЕКИ ЗА РІШЕННЯМ СУДУ	5
§ 1.1. Загальні питання	5
1.1. Якщо вимога про виконання основного зобов'язання вже була вирішена судом, то позовна вимога про звернення стягнення на предмет іпотеки є немайновою	5
1.2. Положеннями Закону України «Про іпотеку» не передбачено право іпотекодержателя повторно звернути стягнення на предмет іпотеки.....	6
1.3. Істотність порушення умов кредитного договору призводить до порушення прав іпотекодержателя, тому останній вправі звернути стягнення на предмет іпотеки.....	7
1.4. Суди не наділені повноваженнями звертати стягнення на предмет іпотеки шляхом визнання права власності на нього за іпотекодержателем	8
1.5. Іпотекодержатель має право задовольнити всі свої забезпечені іпотекою вимоги до боржника за рахунок майнового поручителя у розмірі вартості фактичної реалізації предмета іпотеки	10
1.6. Наявність нескасованого виконавчого напису нотаріуса, який був повернутий стягувачу без виконання, не є перешкодою у зверненні стягнення на предмет іпотеки в судовому порядку	12
1.7. Одночасне стягнення заборгованості за кредитним договором і звернення стягнення на предмет іпотеки не зумовлює подвійного стягнення за основним зобов'язанням	13
1.8. Ненадсилання іпотекодавцю письмової вимоги не є перешкодою для звернення стягнення на предмет іпотеки в судовому порядку	14
1.9. В іпотекодержателя немає підстав для звернення стягнення вдруге на той самий предмет іпотеки на підставі рішення суду за наявності на стадії примусового виконання виконавчого напису нотаріуса	14
1.10. Наявність судового рішення про стягнення заборгованості за основним зобов'язанням не позбавляє кредитора права задовольнити свої вимоги шляхом звернення стягнення на предмет іпотеки	15
1.11. Оскільки вартість предмета іпотеки значно перевищує залишок боргу за кредитом, то позовні вимоги про звернення стягнення на предмет іпотеки не підлягають задоволенню	16
1.12. Зміст рішення суду про звернення стягнення на предмет іпотеки має відповідати вимогам Закону України «Про іпотеку»	18
1.13. До юрисдикції господарських судів належать спори щодо правочинів, укладених для забезпечення виконання основного зобов'язання, сторонами якого є юридичні особи та (або) фізичні особи – підприємці	18

1.14. При розгляді справи про звернення стягнення на предмет іпотеки суди повинні взяти до уваги результати виконання раніше ухваленого судового рішення про стягнення заборгованості за кредитним договором	20
1.15. У порядку окремого провадження розглядаються справи про встановлення фактів, якщо останнє не пов'язується з подальшим вирішенням спору про право ..	20
1.16. Спір між іпотекодержателем та фізичною особою - іпотекодавцем, ініційований у суді на підставі процесуальних норм, які діяли до 15 грудня 2017 року, підлягає розгляду за правилами цивільного судочинства.....	21
1.17. Право вибору способу судового захисту, передбаченого законом або договором, належить виключно позивачеві.....	22
1.18. Кредитор має право заявити позовну вимогу до поручителя боржника за кредитним договором, забезпеченим іпотекою, за наявності одночасної вимоги до іпотекодавця.....	23
1.19. Розглядаючи спір про стягнення заборгованості за кредитним договором, суд повинен залучати до участі у справі іпотекодавця.....	24

§ 1.2. Визначення розміру вимог за основним зобов'язанням, які задовольняються шляхом звернення стягнення на предмет іпотеки.....

1.20. Індексації внаслідок знецінення підлягає лише грошова одиниця України – гривня, а не іноземна валюта	25
1.21. Умова кредитного договору, якою встановлена щомісячна комісія за обслуговування кредиту, є незаконною	25
1.22. Після спливу визначеного договором строку кредитування чи у разі пред'явлення до позичальника вимоги про дострокове повернення кредиту право кредитодавця нараховувати передбачені договором проценти за кредитом припиняється.....	26
1.23. Стягнення заборгованості за кредитним договором в іноземній валюті, якщо вона надавалась за умовами договору, не суперечить чинному законодавству України	28
1.24. Законодавством не передбачено подвійної цивільно-правової відповідальності за одне і те саме порушення.....	29
1.25. Курсова різниця, яка виникла в результаті коливання курсу валют, не є упущеною вигодою кредитора	30
1.26. Після звернення з позовом про дострокове стягнення кредиту право кредитора нараховувати передбачені договором проценти за кредитом припиняється	31
1.27. У разі ухвалення судом рішення про стягнення боргу в іноземній валюті стягувачу має бути перерахована саме іноземна валюта, визначена судовим рішенням, а не її еквівалент у гривні.....	33
1.28. Право кредитодавця нараховувати передбачені договором проценти за користування кредитом, а також обумовлену в договорі неустойку, припиняється після спливу визначеного цим договором строку кредитування.....	34

§ 1.3. Визначення в рішенні суду початкової ціни предмета іпотеки для його подальшої реалізації.....

1.29. Початкова ціна предмета іпотеки для його подальшої реалізації у рішенні суду може визначатися і у грошовому виразі, і посиланням на її визначення суб'єктом оціночної діяльності.....	36
---	----

1.30. Незазначення у резолютивній частині рішення суду початкової ціни предмета іпотеки в грошовому вираженні не має вирішального значення та не тягне за собою безумовного скасування судових рішень.....	36
1.31. Визначення вартості предмета іпотеки в іпотечному договорі вважається погодженням ціни продажу предмета іпотеки в розумінні частини 6 статті 38 Закону України «Про іпотеку»	37
1.32. Рішення суду про звернення стягнення на предмет іпотеки має містити початкову ціну предмета іпотеки.....	38
1.33. Початкова ціна предмета іпотеки, що визначена у резолютивній частині рішення суду, не є остаточною, оскільки під час виконавчого провадження її може бути переглянуто	38
§ 1.4. Виселення з житлового приміщення - предмета іпотеки.....	40
1.34. Виконання рішення суду про виселення з житлового приміщення – предмета іпотеки має бути відстрочене на час дії Закону про мораторій.....	40
1.35. Виселення громадян без надання іншого постійного житла при зверненні стягнення на предмет іпотеки допускається, якщо це майно було придбано за кредитні кошти	41
1.36. У справах про виселення з іпотечного житла захисту підлягають не лише права неволодіючого власника, а й права колишнього власника	42
1.37. Звернення до суду з позовом про позбавлення осіб права користування спірною квартирою – предметом іпотеки є неналежним способом захисту права ...	43
1.38. ВП ВС підтримала правову позицію щодо неможливості виселення громадян з іпотечного житла, яке не було придбане за рахунок кредиту, без надання іншого житлового приміщення	44
1.39. Рішення суду про виселення з житла - предмета іпотеки не підлягає виконанню впродовж дії Закону України «Про мораторій на стягнення майна громадян України, наданого як забезпечення кредитів в іноземній валюті»	48
1.40. Відсутність житлових приміщень з фондів житла для тимчасового проживання або відмова у їх наданні не тягне припинення виселення громадянина з житлового приміщення, яке є предметом іпотеки.....	49
1.41. Оскільки іпотечна квартира була придбана і за кошти іпотекодавця, і за кредитні кошти, то правових підстав для виселення зі спірного житла без надання відповідачам житла немає	50
1.42. Діти набувають право користування житлом як члени сім'ї власника та зберігають це право протягом часу перебування будинковолодіння в іпотеці	51
§ 1.5. Застосування мораторію на стягнення майна, наданого як забезпечення кредиту в іноземній валюті.....	53
1.43. Закон про мораторій не зупиняє дії решти нормативно-правових актів, що регулюють забезпечення зобов'язань, тому не може бути мотивом для відмови в позові.....	53
1.44. Мораторій є відтермінуванням виконання зобов'язання, а тому не позбавляє кредитора права на звернення стягнення на предмет іпотеки (застави), а лише тимчасово забороняє примусово стягувати (відчужувати без згоди власника) зазначене майно.....	54

1.45. У резолютивній частині рішення суду має бути зазначено про зупинення його виконання в частині звернення стягнення на предмет іпотеки на час дії Закону про мораторій	54
1.46. Дія Закону про мораторій розповсюджується на виконання судового рішення, зокрема й у частині виселення боржника з квартири	55
1.47. Держава цілеспрямовано вносила законодавчі обмеження, спрямовані на захист прав громадян України, що пов'язані з виконанням зобов'язань за кредитами, наданими в іноземній валюті та забезпеченими іпотекою	56
1.48. Використання спірного майна як місця постійного проживання та відсутність у власності особи іншого нерухомого житлового майна повинно бути доведено належними та допустимими доказами	57
§ 1.6. Особливості застосування позовної давності при розгляді спорів про звернення стягнення на предмет іпотеки	59
1.49. Позовна давність належить до строків захисту цивільних прав і діє після порушення суб'єктивного матеріального цивільного права (регулятивного), тобто після виникнення права на захист (охоронного)	59
1.50. У разі необґрунтованості позовних вимог позов не підлягає задоволенню саме з цієї підстави, а не у зв'язку з пропуском строку позовної давності.....	60
1.51. Позовна давність може бути застосована тільки на підставі заяви відповідача	61
1.52. Заяву про вплив позовної давності може бути викладено у відзиві на позов або у вигляді окремого клопотання – письмового чи усного	61
1.53. Строком остаточного виконання зобов'язань за кредитним договором є визначена в договорі дата кінцевого терміну погашення заборгованості, а не термін повного припинення зобов'язань боржника.....	63
1.54. Пред'явлення вимоги про повне дострокове погашення заборгованості за кредитом змінює строк виконання зобов'язання та зумовлює перебіг позовної давності	63
1.55. Суду потрібно дослідити чи лист кредитора за своїм змістом є вимогою, що встановлює новий строк виконання кредитних зобов'язань.....	64
1.56. Початком перебігу позовної давності для вимоги про визнання договору іпотеки недійсним є день укладення оспорюваного договору або день, коли особа довідалась або могла довідатись про вчинення цього правочину.....	65
1.57. Початок перебігу позовної давності для погашення щомісячних платежів за договором визначається окремо за кожним таким черговим платежем з моменту його протермінування	66
1.58. Початок перебігу позовної давності не можна визначати окремо для погашення всієї заборгованості за договором (зі впливом строку кредитування) і для погашення щомісячних платежів (після несплати чергового такого платежу)	67
1.59. Подання позову про стягнення всієї суми заборгованості за договором, яким передбачені щомісячні платежі, є початком перебігу позовної давності щодо всієї суми боргу, а тому позовна давність не розраховується окремо щодо кожного місячного платежу.....	67
1.60. Право на позов про стягнення пені за кожен день (місяць) виникає щодня (щомісяця) на відповідну суму, а позовна давність обчислюється з того дня	

(місяця), коли кредитор дізнався або повинен був дізнатися про порушення його права на стягнення пені	68
1.61. Не може бути стягнута неустойка, нарахована на суму заборгованості за вимогами, щодо яких позовна давність була пропущена	69
1.62. Механізм застосування позовної давності повинен допускати можливість зупинення, переривання та поновлення строку позовної давності.....	70
1.63. Перебіг позовної давності може перериватися лише в межах строку давності, а не після його спливу	70
1.64. Перебіг позовної давності шляхом пред'явлення позову може перериватися не в разі будь-якого направлення позову поштою, а здійсненого з додержанням вимог процесуального законодавства	72
1.65. Залишення позову без розгляду не зупиняє перебігу позовної давності.....	72
1.66. Пред'явлення позову про звернення стягнення на предмет іпотеки має наслідком переривання перебігу позовної давності у спорі про стягнення заборгованості	73
1.67. Після переривання строку позовної давності шляхом пред'явлення позову перебіг позовної давності розпочинається заново з наступного дня після пред'явлення позову, а не з дня набрання рішенням суду законної сили	74
1.68. Неправильно обраний спосіб захисту (або звернення до суду з іншим способом захисту, який не повною мірою поновлює право позивача) не є поважною причиною пропуску позовної давності.....	75
1.69. Звернення стягнення на предмет іпотеки за виконавчим написом нотаріуса не належить до підстав зупинення чи переривання позовної давності.....	76
1.70. Визнання судом виконавчого напису таким, що не підлягає виконанню, перериває перебіг строку позовної давності	77
1.71. Укладення додаткових угод (внесення змін) до оспорюваного договору іпотеки не є перериванням позовної давності у спорі про визнання недійсним цього договору іпотеки.....	78
1.72. Внесення платежів за договором не може тлумачитись як визнання боржником продовження дії договору до терміну, встановленого в договорі.....	78
1.73. Погашення заборгованості на виконання судового рішення є примусовими, а не добровільними діями боржника, тому не може бути кваліфіковано як визнання боргу відповідачем та не перериває перебігу позовної давності	79
1.74. Сплата частини боргу не може свідчити про визнання особою всього боргу	80

РОЗДІЛ 2. ВИКОНАВЧИЙ НАПИС НОТАРІУСА ЯК СПОСІБ ЗВЕРНЕННЯ СТЯГНЕННЯ НА ПРЕДМЕТ ІПОТЕКИ.....81

§ 2.1. Загальні питання вчинення виконавчого напису81

- 2.1. Боржник може оспорювати вчинений нотаріусом виконавчий напис і з підстав порушення нотаріусом процедури вчинення виконавчого напису, і з підстав неправомірності вимог стягувача.....81

2.2. Вчинення нотаріусом виконавчого напису – це нотаріальна дія, яка полягає у посвідченні права стягувача на стягнення грошових сум або витребування від боржника майна	82
2.3. Застосування заходів забезпечення позову шляхом зупинення стягнення на підставі виконавчого напису є адекватним та ефективним способом забезпечення позову	85
2.4. У справах про визнання виконавчого напису нотаріуса таким, що не підлягає виконанню, нотаріус залучається як третя особа, яка не заявляє самостійних вимог щодо предмета спору	86
2.5. Неправильне визначення сторін у позові про визнання виконавчого напису таким, що не підлягає виконанню, має наслідком відмову в задоволенні позовних вимог	87

§ 2.2. Дотримання порядку надіслання письмової вимоги про усунення порушень

89

2.6. Оскільки іпотечним договором передбачено умову саме отримання боржником досудової вимоги, то докази її направлення не свідчать про отримання іпотекодавцем такої вимоги	89
2.7. Рекомендовані повідомлення про вручення поштового відправлення, які направлені за адресою, де не проживали позивачі, не є належним доказом направлення вимоги	90

§ 2.3. Безспірність заборгованості боржника перед стягувачем як умова вчинення виконавчого напису

91

2.8. Розрахунок заборгованості боржника, який не враховує часткової сплати заборгованості за кредитним договором, свідчить про наявність спору щодо суми заборгованості	91
2.9. Допустимими доказами, які підтверджують наявність та встановлюють розмір заборгованості, можуть бути лише первинні документи	92
2.10. Факт подання стягувачем відповідних документів нотаріусу не свідчить про відсутність спору щодо заборгованості	94
2.11. При вирішенні справи суд повинен встановити чи на момент вчинення нотаріусом виконавчого напису існувала заборгованість у розмірі, зазначеному у виконавчому написі, та чи не було невирішених по суті спорів щодо заборгованості	95
2.12. Розгляд спору в суді щодо розміру заборгованості за кредитним договором на час вчинення нотаріусом виконавчого напису спростовує безспірність заборгованості боржника	96
2.13. Законодавством не визначений виключний перелік обставин, які свідчать про наявність спору щодо заборгованості	97
2.14. Після звернення з позовом про дострокове стягнення кредиту стягувач втратив право на нарахування процентів і неустойки, а тому неправомірно включив ці суми в розрахунок заборгованості для вчинення виконавчого напису	98
2.15. Для одержання виконавчого напису додаються оригінал кредитного договору та засвідчена стягувачем виписка з рахунка боржника із зазначенням	

суми заборгованості та строків її погашення з відміткою стягувача про непогашення заборгованості.....	99
2.16. Для вчинення виконавчого напису стягувач повинен надати нотаріусу первинні документи, що підтверджують надання кредитних коштів позичальнику	100
2.17. Вчиняючи виконавчий напис, нотаріус не вирішує спір про право, який існує між сторонами, а лише перевіряє безспірність заборгованості на підставі належних і допустимих доказів.....	101
2.18. Банківські виписки з рахунків позичальника є належними та допустимими доказами у справі, що підтверджують рух коштів по конкретному банківському рахунку	102
§ 2.4. Вчинення виконавчого напису в межах встановленого строку.....	105
2.19. Стягувачем за виконавчим написом протиправно нараховано пеню поза межами річного строку спеціальної позовної давності	105
2.20. Строк для вчинення виконавчого напису пов'язується саме з виникненням у стягувача права вимоги до боржника, а не у зв'язку з невиконанням у тридцятиденний строк вимоги про усунення порушень.....	106
2.21. Оскільки частина заявлених грошових вимог перевищує межі встановленого законодавством трирічного строку, виконавчий напис є таким, що не підлягає виконанню.....	108
2.22. Строки, протягом яких може бути вчинено виконавчий напис, обчислюються з дня, коли у стягувача виникло право примусового стягнення боргу	109
РОЗДІЛ 3. ЗВЕРНЕННЯ СТЯГНЕННЯ ШЛЯХОМ РЕЄСТРАЦІЇ ПРАВА ВЛАСНОСТІ НА ПРЕДМЕТ ІПОТЕКИ	111
§ 3.1. Підвідомчість спорів про скасування рішень про державну реєстрацію права власності на предмет іпотеки.....	111
3.1. Оскільки спірні правовідносини пов'язані з реєстрацією майнових прав, невиконанням умов цивільно-правової угоди, то за таких обставин спір не є публічно-правовим.....	111
3.2. Якщо предметом оскарження є виключно управлінські рішення та дії держаного реєстратора як суб'єкта владних повноважень, то такий спір належить до юрисдикції адміністративних судів	112
3.3. Спір про скасування рішення, запису щодо державної реєстрації речового права на нерухоме майно у Державному реєстрі прав є цивільно-правовим незалежно від підстав оскарження	113
§ 3.2. Способи захисту права при оскарженні рішень про державну реєстрацію права власності на предмет іпотеки.....	118
3.4. Звернення відповідача до державного реєстратора із заявою про реєстрацію права власності на майно з подальшою реєстрацією такого права не є правочином	118
3.5. При вирішенні справи суд має з'ясувати чи звернення стягнення на предмет іпотеки шляхом набуття права власності є правочином, чи дією на виконання договору про задоволення вимог іпотекотримателем	119

§ 3.3.5. Встановлення факту виконання умов основного зобов'язання та проведення оцінки предмета іпотеки	154
3.33. Реєстратор, на момент прийняття рішення про реєстрацію права власності на предмет іпотеки, має встановити вартість предмета іпотеки та заборгованість за кредитним договором	154
3.34. Неоднозначною є позиція судів щодо обов'язку державного реєстратора при реєстрації права власності на предмет іпотеки перевіряти факт виконання відповідних умов правочину.....	155
3.35. Непроведення оцінки майна є порушенням встановленого законом порядку звернення стягнення на предмет іпотеки в позасудовому порядку.....	159
§ 3.3.6. Мораторій на звернення стягнення на житлове майно громадян як перешкода в реєстрації права власності на предмет іпотеки	161
3.36. Оскільки при підписанні іпотечного договору іпотекодавець надав згоду на звернення стягнення в позасудовому порядку, то Закон про мораторій до цих правовідносин не підлягає застосуванню.....	161
3.37. Закон про мораторій забороняє примусове стягнення на єдине житло - предмет іпотеки без згоди власника, зокрема в позасудовому порядку шляхом набуття права власності за іпотекодержателем	162
§ 3.4. Правові наслідки завершення позасудового врегулювання	169
3.38. Згода іпотекодавця на передачу належного йому нерухомого майна у власність іншої особи (іпотекодержателя) не є беззастережною, а тому не може вважатися волевиявленням власника на вибуття майна з його володіння	169
3.39. Звернення стягнення на предмет іпотеки шляхом набуття права власності на іпотечне майно в рахунок погашення заборгованості за кредитним договором має наслідком припинення правовідносин сторін за цими правочинами	171
3.40. Оскільки вартості іпотечного майна, набутого у власність у позасудовому порядку, не вистачило на погашення всієї заборгованості за кредитом, то кредитор має право на стягнення залишку суми боргу	171
3.41. Після завершення позасудового врегулювання вимоги позивача про стягнення з відповідача залишку заборгованості є недійсними	172
3.42. Оскільки рішенням суду скасовано реєстрацію права власності за іпотекодержателем на квартиру - предмет іпотеки та іпотекодержатель не набув прав власності на предмет іпотеки, то право іпотеки не припинилося	173
3.43. Положення частини 4 статті 36 Закону України «Про іпотеку» допускає неоднозначне тлумачення, а тому справу необхідно передати на розгляд ВП ВС	174
3.44. Набуття права власності іпотекодержателем на предмет іпотеки не зумовлює втрату кредитором права вимоги щодо одержання задоволення порушеного основного зобов'язання.....	177
3.45. При набутті іпотекодержателем у позасудовому порядку права власності на нерухоме майно – предмет іпотеки, кредитні зобов'язання вважаються виконаними, а у позичальника не виникає дохід унаслідок прощення (анулювання) суми боргу банком	179

РОЗДІЛ 4. ЗВЕРНЕННЯ СТЯГНЕННЯ ШЛЯХОМ ПРОДАЖУ ПРЕДМЕТА ІПОТЕКИ ІПОТЕКОДЕРЖАТЕЛЕМ 182

- 4.1. Оскільки на час укладення договору купівлі-продажу предмета іпотеки іпотекодавець втратив свою правоздатність у зв'язку зі смертю, то іпотекодержатель не міг від його імені укладати будь-які договори..... 182
- 4.2. Наявність обтяження у вигляді арешту квартири є перешкодою для реєстрації договору купівлі-продажу предмета іпотеки, який у разі його укладення повинен визнаватись недійсним 183
- 4.3. Недодержання іпотекодержателем процедури укладення договору купівлі-продажу предмета іпотеки на підставі статті 38 Закону України «Про іпотеку» не є підставою для визнання такого договору недійсним..... 185
- 4.4. Всі дії для укладення договору купівлі-продажу іпотечного майна іпотекодержатель здійснює від свого імені, а не від імені іпотекодавця..... 188
- 4.5. Позивач обрав неправильний спосіб захисту, звернувшись з позовом до суду про звернення стягнення на предмет іпотеки у спосіб, який визначений договором іпотеки як позасудовий 189
- 4.6. Суд повинен встановити наявність усіх умов, передбачених статтею 1 Закону про мораторій, за яких житлове майно – предмет іпотеки не може бути примусово відчужене в порядку статті 38 Закону про іпотеку..... 190
- 4.7. Сторони в договорі чи відповідному застереженні можуть передбачити надання іпотекодержателю права від свого імені продати предмет іпотеки і за рішенням суду, і на підставі договору купівлі-продажу 192
- 4.8. З позовом про звернення стягнення на предмет іпотеки шляхом його продажу має право звертатися лише іпотекодержатель 193

РОЗДІЛ 5. ПРИПИНЕННЯ ІПОТЕКИ 195

§ 5.1. Припинення іпотеки внаслідок припинення чи зміни основного зобов'язання 195

- 5.1. Іпотека має похідний характер від основного зобов'язання, припинення якого зумовлює припинення іпотеки 195
- 5.2. Наявність непогашеної заборгованості за кредитним зобов'язанням є підставою для відмови в позові про визнання іпотеки припиненою 196
- 5.3. Збільшення обсягу відповідальності позичальника за кредитним договором не є підставою для припинення іпотеки 197

§ 5.2. Припинення іпотеки внаслідок належного виконання основного зобов'язання..... 199

- 5.4. Належне виконання основного зобов'язання припиняє іпотеку та обтяження нерухомого майна, що є предметом іпотеки 199
- 5.5. Законодавство не вимагає вчинення іпотекодавцем будь-яких дій, пов'язаних з припиненням іпотеки, адже остання припиняється у зв'язку з виконанням основного зобов'язання..... 200

5.6. Особа, яка сплатила кредит у повному обсязі, має право вимагати визнання зобов'язання за кредитним договором та договором іпотеки припиненими	201
5.7. Поручитель погасив заборгованість за кредитним договором, а тому зобов'язання за кредитним та іпотечним договорами припинилися.....	202
5.8. Якщо сума позики була повернута належно, а кредитор ухилився від прийняття належного виконання зобов'язання боржниками, то зобов'язання за договорами позики та іпотеки припиняються.....	203
5.9. Існування заборгованості по пені за прострочення сплати кредиту та процентів свідчить про відсутність підстав для визнання іпотеки припиненою	205
§ 5.3. Припинення іпотеки внаслідок розірвання кредитного договору.....	206
5.10. Розірвання кредитного договору не є підставою для припинення іпотеки в частині заборгованості, яка існувала на момент такого розірвання.....	206
5.11. Оскільки обсяг зобов'язань за кредитним договором у зв'язку зі збільшенням процентної ставки залишився у межах вартості предмета іпотеки, то немає підстав для розірвання договору іпотеки.....	207
5.12. Перелік спеціальних підстав для припинення договору іпотеки не є вичерпним, тому можливим є розірвання договору іпотеки як підстава припинення зобов'язання.....	208
§ 5.4. Припинення іпотеки внаслідок продажу предмета іпотеки на прилюдних торгах.....	213
5.13. Покупець предмета іпотеки не набуває статусу іпотекодавця якщо іпотечне майно було придбане в процесі ліквідаційної процедури боржника	213
5.14. Іпотека припиняється в результаті продажу предмета іпотеки на аукціоні під час провадження у справі про банкрутство	214
5.15. Іпотека припиняється внаслідок продажу предмета іпотеки на прилюдних торгах або відповідно до статті 38 Закону про іпотеку.....	215
5.16. Іпотека не припиняється у разі визнання недійсним аукціону, на якому було реалізоване іпотечне майно	216
§ 5.5. Припинення іпотеки внаслідок знищення предмета іпотеки.....	218
5.17. Підставою для припинення іпотеки є фізичне знищення іпотечного майна, а не його реконструкція шляхом перепланування.....	218
5.18. Іпотека поширюється на весь предмет іпотеки, який було змінено в результаті реконструкції, незалежно від внесення змін до іпотечного договору	219
§ 5.6. Припинення іпотеки внаслідок смерті або припинення сторони кредитного чи іпотечного договору	221
5.19. Відсутність у спадкоємця свідоцтва про право на спадщину не є підставою для відмови у задоволенні вимог про звернення стягнення на спадкове майно – предмет іпотеки.....	221

5.20. Передумовою для пред'явлення позову до спадкоємця боржника є письмова вимога кредитора про виконання обов'язку спадкодавця і відмова спадкоємця у задоволенні такої вимоги	222
5.21. Основне та додаткове зобов'язання припиняються після спливу строків, визначених статтею 1281 ЦК України	223
5.22. Перебіг встановленого статтею 1281 ЦК України строку розпочинається від дня, коли кредитор дізнався або міг дізнатися про відкриття спадщини	225
5.23. Іпотека припиняється після смерті позичальника, якщо іпотекодавець не погодився забезпечувати виконання зобов'язання нового боржника.....	225
5.24. Суд дійшов суперечливого висновку про те, що смерть боржника за кредитним договором не є підставою для припинення іпотеки, оскільки це зобов'язання не є нерозривно пов'язаним з особою позичальника	227
5.25. Оскільки кредитор звернувся до іпотекодавця з позовом про звернення стягнення на предмет іпотеки після чотирьох років з часу внесення запису про припинення позичальника до ЄДР, відповідно іпотека припинилася	228
5.26. Процедура ліквідації банку – іпотекодержателя завершується з дня внесення відповідного запису до ЄДР, а тому до моменту внесення таких відомостей підстав для припинення іпотеки немає	230
5.27. Оскільки іпотекодержатель звернувся з позовом до того, як відомості про позичальника були виключені з ЄДР, то іпотечне зобов'язання не припинилося	231
§ 5.7. Припинення іпотеки внаслідок спливу строку позовної давності.....	233
5.28. Сплив позовної давності до основної та додаткової вимог кредитора не може вважатися підставою для припинення іпотеки.....	233
РОЗДІЛ 6. ВИЗНАННЯ ІПОТЕЧНОГО ДОГОВОРУ НЕДІЙСНИМ	239
§ 6.1. Визнання іпотечного договору недійсним внаслідок недійсності або відсутності основного зобов'язання	239
6.1. Недійсним є договір іпотеки, що укладений на забезпечення виконання кредитного договору, який було визнано неукладеним	239
6.2. Оскільки позичальником не доведено порушення положень законодавства про захист прав споживачів при укладенні договору кредиту, то вимоги про визнання недійсними кредитного та іпотечного договорів не підлягають задоволенню	240
§ 6.2. Визнання іпотечного договору недійсним внаслідок порушення прав співвласника майна – предмета іпотеки.....	242
6.3. Відсутність окремої згоди співвласника предмета іпотеки на включення до договору іпотеки іпотечного застереження не є підставою для визнання його недійсним в цій частині	242
6.4. Якщо майно, яке є спільною частковою власністю, було передано в іпотеку без згоди інших співвласників, це є підставою для визнання такого правочину недійсним	243

§ 6.3. Визнання іпотечного договору недійсним внаслідок порушення прав дитини	248
6.5. Неправдиве повідомлення батьками про відсутність прав дитини на майно не є підставою для визнання недійсним договору іпотеки	248
6.6. Відсутність попереднього дозволу органу опіки і піклування на укладення договору іпотеки щодо майна, права на яке має дитина, не є достатньою підставою для визнання іпотечного договору недійсним	251
6.7. Оспорюваний іпотечний договір не звужує обсяг існуючих майнових прав неповнолітнього на користування житловим приміщенням, оскільки виконання рішення суду в частині виселення відстрочено до закінчення дії Закону про мораторій	254
§ 6.4. Визнання недійсним договору іпотеки у разі відсутності в іпотекодавця права власності на предмет іпотеки	256
6.8. Якщо іпотекодавець не був власником іпотечного майна на момент укладення договору іпотеки, то такий договір підлягає визнанню недійсним	256
6.9. Оскільки було порушено права позивача на приватизацію квартири, то свідоцтво про право власності на житло підлягає скасуванню, а договір іпотеки – визнанню недійсним	257
6.10. У покупця за договором купівлі-продажу нерухомого майна, який у подальшому було визнано недійсним, не виникло правомочностей власника майна, необхідних для передачі останнього в іпотеку	258
§ 6.5. Визнання недійсним договору іпотеки з підстав відсутності згоди уповноваженого органу управління товариством на передачу майна в іпотеку	260
6.11. Передача майна в іпотеку на забезпечення зобов'язань за кредитним договором не є безумовним відчуженням власником свого майна на користь іпотекодержателя	260
6.12. Рішення загальних зборів учасників товариства про надання майна в іпотеку може бути визнане недійсним лише за умови наявності в позивача порушеного права	262
6.13. Відсутність учасника товариства на зборах товариства у зв'язку з неповідомленням свідчить про наявність правових підстав для визнання недійсними прийнятих на зборах рішень про передачу в іпотеку майна товариства	263
6.14. Обмеження повноважень щодо представництва юридичної особи набуває юридичної сили для третьої особи у разі, якщо ця особа знала або повинна була знати про відсутність у виконавчого органу контрагента необхідного обсягу повноважень	265
§ 6.6. Визнання недійсним договору іпотеки з підстав юридичних дефектів предмета іпотеки	268
6.15. Оскільки позивач зареєстрував право власності на земельну ділянку після укладення договору іпотеки, то оспорюваний правочин не порушує прав позивача, які виникли з моменту державної реєстрації	268

6.16. Незазначення в договорі іпотеки положення, що будівлі – предмет іпотеки є цілісним майновим комплексом, не є підставою для визнання цього договору недійсним	269
§ 6.7. Визнання недійсним договору іпотеки майнових прав на незавершене будівництво.....	271
6.17. До моменту набрання чинності Законом України від 25 грудня 2008 року № 800-VI стаття 5 Закону України «Про іпотеку» не визначала майнові права як предмет іпотеки.....	271
6.18. Договір іпотеки майнових прав може бути визнано недійсним за умови доведення іпотекодавцем порушення свого права.....	273
6.19. Договір іпотеки в частині передачі майнових прав в іпотеку є недійсним, оскільки іпотекодавець не був власником предмета іпотеки – майнових прав на спірну квартиру	274
6.20. Позовні вимоги про визнання недійсним договору іпотеки майнових прав є обґрунтованими, однак застосовуються положення щодо наслідків пропуску позивачем строку позовної давності.....	275
§ 6.8. Визнання недійсним договору наступної іпотеки переданого в іпотеку майна	277
6.21. Правочин щодо передачі без згоди іпотекодержателя в наступну іпотеку майна, яке є предметом іпотеки, є недійсним	277
РОЗДІЛ 7. ОСОБЛИВОСТІ ЗАСТОСУВАННЯ СТАТТІ 23 ЗАКОНУ УКРАЇНИ «ПРО ІПОТЕКУ»	279
7.1. Оскільки іпотекодержателем не було вчинено дій щодо реєстрації обтяження іпотекою новозбудованої нерухомості, то до нового власника не перейшли права та обов'язки за іпотечним договором.....	279
7.2. У разі вибуття заставного майна із власності іпотекодавця законодавством встановлено механізм захисту прав іпотекодержателя шляхом передачі всіх прав та обов'язків іпотекодавця особі, до якої перейшло право власності на майно.....	281
7.3. У разі виключення з Державного реєстру прав запису про іпотеку на підставі незаконного судового рішення, іпотекодержатель має право звернути стягнення на предмет іпотеки, незважаючи на те, що право власності було набуто іншою особою	282
7.4. Правочин щодо відчуження майна – предмета іпотеки без згоди іпотекодержателя є недійсним	285
7.5. Звернення іпотекодержателя до суду з позовом про визнання недійсним договору купівлі-продажу предмета іпотеки є неналежним способом захисту його права	285
7.6. Норма статті 23 Закону України «Про іпотеку» не є підставою для заміни боржника у виконавчому провадженні, яке не було відкрито на момент набуття покупцем права власності на предмет іпотеки.....	287

РОЗДІЛ 8. ВІДСТУПЛЕННЯ ПРАВ ЗА ІПОТЕЧНИМ ДОГОВОРОМ 289

- 8.1. Однією з ознак договору факторингу є плата у формі різниці між реальною ціною вимоги і ціною, передбаченою в договорі, право вимоги за яким передається 289
- 8.2. На відміну від факторингу, при відступленні права вимоги відбувається купівля-продаж права вимоги боргових зобов'язань, що зумовлює припинення правовідносин між первісним кредитором та новим кредитором і боржником 293
- 8.3. Під час розгляду справи суди повинні дослідити чи фактор у договорі факторингу внесений до державного реєстру фінансових установ 296
- 8.4. Відступлення права вимоги за кредитним та іпотечним договорами можливе лише на користь банку або іншої фінансової установи, що наділена повноваженнями вчиняти факторингові (фінансові) операції 297
- 8.5. Статтею 1054 Цивільного кодексу України визначено вичерпний перелік осіб, які можуть бути кредитодавцями – банк або інша фінансова установа, тому фізична особа не може бути належним правонаступником кредитодавця у кредитних правовідносинах 298
- 8.6. Договори про відступлення права вимоги, які укладені внаслідок електронних торгів, проведених на підставі статті 51 Закону України «Про систему гарантування вкладів фізичних осіб», не є договорами факторингу 299
- 8.7. Підставою для заміни сторони виконавчого провадження є наступництво у матеріальних правовідносинах, внаслідок якого відбувається перехід до іншої особи прав і обов'язків сторони цих правовідносин, яка вибула 300
- 8.8. Акт приймання-передачі прав вимоги до договору уступки права вимоги за іпотечним договором не має ознак правочину, а тому не потребує нотаріального посвідчення 301
- 8.9. Законом не встановлено строку переоформлення прав вимоги від первісного кредитора до нового, а здійснення такого переоформлення через певний час не є підставою для припинення зобов'язань 302
- 8.10. Розпорядження Державної комісії з регулювання ринків фінансових послуг України № 231 від 03 квітня 2009 року не встановлює вимог, які повинні бути дотримані сторонами договору факторингу при його вчиненні 303
- 8.11. Неповідомлення позичальника про уступку права вимоги може впливати лише на визначення розміру боргу перед новим кредитором у разі проведення виконання попередньому кредиту 304
- 8.12. Відступлення регресного права вимоги поручителю, який виконав зобов'язання за кредитним договором, не підпадає під дію Закону про мораторій 305
- 8.13. Діяльність з надання послуг факторингу, яка передбачає проведення валютних операцій (передача права вимоги за кредитами в іноземній валюті), потребує отримання фінансовою установою ліцензії на вчинення операцій з валютними цінностями 306
- 8.14. На передачу права вимоги за кредитною заборгованістю по валютному кредиту новий кредитор не зобов'язаний мати ліцензію на здійснення валютних операцій 307

8.15. Право вимоги за кредитним договором, яке перейшло за договором купівлі-продажу прав вимоги, не є валютною операцією, яка потребує генеральної або індивідуальної ліцензії	308
8.16. Фактор має належно довести факт виникнення права вимоги, що відступається за укладеним договором факторингу	309
8.17. Набувач права вимоги за кредитним договором зобов'язаний надати позичальнику докази переходу до нового кредитора прав у зобов'язанні	310
8.18. Особа, яка звертається до суду з позовом про визнання недійсним договору купівлі-продажу права вимоги, має зазначити, які її цивільні права та інтереси були порушені внаслідок укладення такого договору	311
8.19. Кредитна спілка, з огляду на особливості правового статусу, не має права відступати право вимоги за кредитним договором	312

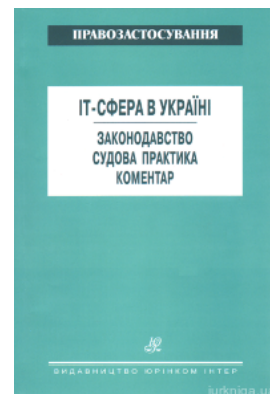
Книги, які можуть вас зацікавити



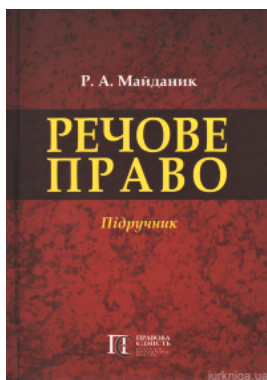
Звіт судових рішень та практики у кримінальному процесі України у 5-ти томах.
Книга 2. Постанови Пленумів Верховного Суду України та Вищого...



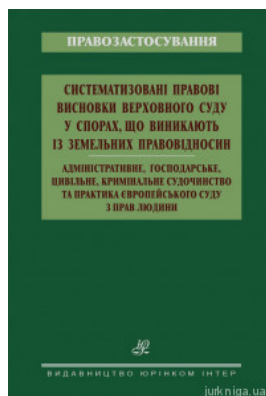
Майно подружжя.
Судові спори



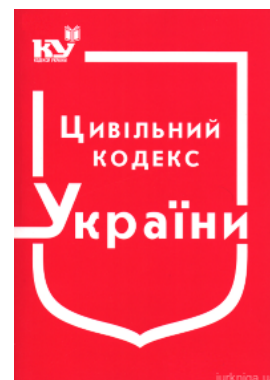
ІТ-сфера в Україні.
Законодавство. Судова практика. Коментар



Речове право:
підручник



Систематизовані правові висновки Верховного Суду у справах, що виникають із земельних правовідносин.
Адміністративне, господарське, цивільне,...



Цивільний Кодекс
України

Перейти до галузі права
Цивільне право та процес



Перейти на сайт →