

## **НАУКОВИЙ ВИСНОВОК**

**Підготовлений членом Науково-консультативної ради  
при Верховному Суді України, доктором юридичних наук,  
професором Васильєвої Валентини Антонівни у співавторстві з аспірантом  
Сохан Оленою**

### **I. Зміст запиту**

На виконання звернення судді Верховного Суду України В.М. Сімоненко висловлюю науково-обґрунтовану позицію щодо неоднакового застосування судом (судами) касаційної інстанції ст.23 Закону України «Про іпотеку», що спричинило ухвалення різних за змістом судових рішень у подібних правовідносинах у справі за позовом публічного акціонерного товариства «Укрсоцбанк» до Благовіщенської Раїси Олексіївни, треті особи – Саганович Вікторія Олександрівна, Беляєва Олена Володимирівна про визнання наступного набувача іпотеки та звернення стягнення на предмет іпотеки.

**II. При проведенні науково-правової експертизи досліджувалися та використовувалися такі нормативно-правові акти:**

Цивільний кодекс України № 435-IV від 16 січня 2003 року;

Цивільно-процесуальний кодекс України №1618-IV від 18 березня 2004 року;

Закон України «Про іпотеку» №898-IV від 05.06.2003 року;

Закон України «Про відновлення платоспроможності боржника та визнання його банкрутом» № 2343-ХІІ від 14.05.1992 року;

Постанова судової палати у цивільних справах Верховного Суду України № 6-1685цс16 від 21 вересня 2016 року «Про звернення стягнення на предмет іпотеки»;

**III. Документи, надані замовником, які досліджувалися при проведенні експертизи:**

Заява публічного акціонерного товариства «Укрсоцбанк» про перегляд Верховним Судом України Ухвали Вищого спеціалізованого суду України з розгляду цивільних і кримінальних справ від 13 квітня 2016 року у справі № 6-37005св15 з підстав неоднакового застосування судом (судами) касаційної

інстанції одних і тих самих норм матеріального права, а саме статті 23 Закону України «Про іпотеку», що спричинило ухвалення різних за змістом судових рішень у подібних правовідносинах.

Копія рішення Держинського районного суду м. Харкова від 28 серпня 2015 року у справі № 638/6982/15-ц за позовом публічного акціонерного товариства «Укрсоцбанк» до Благовіщенської Раїси Олексіївни, треті особи – Саганович Вікторія Олександрівна, Беляєва Олена Володимирівна про визнання наступного набувача іпотекодавцем та звернення стягнення на предмет іпотеки квартиру, що знаходяться за адресою м. Харків, вул. Двадцять Третього Серпня, б. 16 «А», кв.9. Позовні вимоги публічного акціонерного товариства «Укрсоцбанк» залишені без задоволення.

Копія рішення апеляційного суду Харківської області від 24 листопада 2015 року провадження № 22-ц/790/7103/15 за апеляційною скаргою представника публічного акціонерного товариства «Укрсоцбанк» - Геньбач Наталії Олександрівни на рішення Держинського районного суду м. Харкова від 17 серпня 2015 року у цивільній справі за позовом публічного акціонерного товариства «Укрсоцбанк» до Благовіщинської Раїси Олексіївни, треті особи – Саганович Вікторія Олександрівна, Беляєва Олена Володимирівна про визнання наступного набувача іпотекодавцем та звернення стягнення на предмет іпотеки та встановлення способу реалізації майна – апеляційну скаргу відхилено. Рішення Держинського районного суду міста Харкова від 17 серпня 2015 року залишено без змін.

Копія ухвали Вищого спеціалізованого суду України з розгляду цивільних і кримінальних справ від 13 квітня 2016 року провадження №638/6982/15-ц за касаційною скаргою публічного акціонерного товариства «Укрсоцбанк» на рішення Держинського районного суду м. Харкова від 17 серпня 2015 року та ухвалу апеляційного суду Харківської області від 16 листопада 2015 року у справі за позовом публічного акціонерного товариства «Укрсоцбанк» до Благовіщинської Раїси Олексіївни, треті особи : Саганович Вікторія Олександрівна, Беляєва Олена Володимирівна, про визнання наступного набувача іпотекодавцем, звернення стягнення на предмет іпотеки та

встановлення способу реалізації майна – касаційну скаргу публічного акціонерного товариства «Укрсоцбанк» відхилено. Рішення Держинського районного суду міста Харкова від 17 серпня 2015 року залишено без змін.

Копія ухвали Вищого спеціалізованого суду України з розгляду цивільних і кримінальних справ від 28 вересня 2011 року у справі за позовом публічного акціонерного товариства «Дельта Банк» до ОСОБА\_4, треті особи: товариство з обмеженою відповідальністю «Східний Союз», товариство з обмеженою відповідальністю «Арт Моторс», товариство з обмеженою відповідальністю «Атма Преса» про звернення стягнення на предмет іпотеки за касаційною скаргою товариство з обмеженою відповідальністю «Атма-Преса» на рішення Орджонікідзевського районного суду м. Запоріжжя від 31 січня 2013 року та рішення апеляційного суду Запорізької області від 17 квітня 2013 року.

Копія ухвали Вищого спеціалізованого суду України з розгляду цивільних і кримінальних справ від 27 лютого 2013 року у справі № 6-35914св12 у справі за позовом товариства з обмеженою відповідальністю «ОТП Факторинг Україна» до ОСОБА\_3, третя особа – ОСОБА\_4, про звернення стягнення на предмет іпотеки, за касаційною скаргою товариства з обмеженою відповідальністю «ОТП Факторинг України» на рішення апеляційного суду Харківської області від 09 серпня 2012 року.

Копія ухвали Вищого спеціалізованого суду України з розгляду цивільних і кримінальних справ від 11 квітня 2012 року у справі № 6-46631св11 за позовом публічного акціонерного товариства «УкрСиббанк» до ОСОБА\_4, третя особа – товариство з обмеженою відповідальністю «Ватерпас Прінт», про звернення стягнення на предмет забезпечувального обтяження, за касаційною скаргою ОСОБА\_4 на рішення апеляційного суду Харківської області від 27 квітня 2010 року.

Постанова Вищого господарського суду України від 09 лютого 2015 року у справі № 54/315 за позовом Публічного акціонерного товариства «Укрсоцбанк» до 1. Товариства з обмеженою відповідальністю «Атланта Інвест енд Девелопмент»; 2. Компанії «Родел Трейдинг Лімітед» (RODEL TRADING

LIMITED), за участю третьої особи, яка не заявляє самостійних вимог на предмет спору, на стороні відповідача Кононова Сергія Валентиновича, про звернення стягнення на предмет іпотеки.

Постанова Верховного Суду України від 23 березня 2016 року у справі №3-137гс16 за позовом публічного акціонерного товариства «Укрсоцбанк» до товариства з обмеженою відповідальністю «Атланта Інвест енд Девелопмент», компанії «Родел Трейдинг Лімітед» (RODEL TRADING LIMITED), третя особа – ОСОБА\_1Б про звернення стягнення на предмет іпотеки.

Доповнення до заяви № 08.406-297/9893 від 13.07.2016р. про перегляд судових рішень по справі № 6-37005св15.

Постанова Верховного Суду України від 13 квітня 2016 року у справі за позовом публічного акціонерного товариства «УкрСиббанк» до ОСОБА\_1 про звернення стягнення на предмет іпотеки, за заявою ОСОБА\_1 про перегляд Верховним Судом України ухвали Вищого спеціалізованого суду України з розгляду цивільних і кримінальних справ від 9 вересня 2015 року.

#### **IV. Аналіз нормативно-правових актів і наведених документів. Результати і висновки науково-правової експертизи**

Відповідно до статті 1 Закону “Про іпотеку” іпотекою визнається вид забезпечення виконання зобов’язання нерухомим майном, що залишається у володінні і 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 в порядку, встановленому цим Законом.

Підстави припинення іпотеки передбачено статтею 17 Закону України "Про іпотеку", до яких, зокрема, належать: припинення основного зобов’язання або закінчення строку дії іпотечного договору; реалізація предмета іпотеки; 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 Законом України «Про іпотеку». В усіх інших випадках іпотека зберігається.

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. Особа, до якої перейшло право власності на предмет іпотеки, набуває статус іпотекодавця, має всі його права і несе всі його обов'язки за іпотечним договором у тому обсязі і на тих умовах, що існували до набуття ним права власності на предмет іпотеки.

Як встановлено судом, ухвалою господарського суду Харківської області від 29 вересня 2014 року ПТ «Євтушенко і Ко» визнано банкрутом.

Відповідно до пункту 7 частини першої статті 38 Закону України "Про відновлення платоспроможності боржника та визнання його банкрутом" (у редакції, яка була чинна на час виникнення спірних правовідносин), 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. Тобто Закон України «Про відновлення платоспроможності боржника та визнання його банкрутом» дозволяє скасувати обмеження щодо розпорядження, яке існувало у іпотекодавця, але не скасовує дію обтяження іпотечного майна. Вказаний закон не звільняє майно від функції забезпечення виконання основного зобов'язання, яку воно виконувало до того, як ввійшло до ліквідаційної маси, тому іпотека зберігається.

Співвідношення зазначених положень законодавства дає змогу дійти висновку про те, що Закон України "Про іпотеку" є спеціальним законом щодо урегулювання правовідносин з приводу іпотечного майна.

Відтак, суди при ухваленні рішень у даній справі помилково розглядали зняття обмеження щодо розпорядження спірним майном як підставу для припинення іпотечного зобов'язання та фактично ототожнили ці поняття. Закон України «Про іпотеку» закріплює принцип, відповідно до якого іпотека завжди

“слідую” за нерухомим майном незалежно від того, яким способом змінюється її власник. Скасування обмеження на нерухоме майно в порядку процедури ліквідації боржника не припиняє дію іпотеки, оскільки торкається лише участі цього майна в цивільному обороті. Спірне майно може звільнитися від обмеження щодо розпорядження, але залишається обтяженим іпотекою і переходить в такому вигляді до наступного власника.

За змістом статті 11 Закону України "Про іпотеку" іпотекодавець (майновий поручитель) несе відповідальність перед іпотекодержателем за невиконання боржником основного зобов'язання в межах вартості предмета іпотеки. Зважаючи на викладене та те, що на підставі свідоцтва про право власності № 1216 від 03.10.2014р. останнім власником предмета іпотеки стала Благовіщінська Р.О., тому до неї перейшли всі права та обов'язки іпотекодавця за договором іпотеки у тому обсязі і на тих умовах, що існували до набуття нею права власності на предмет іпотеки.

Змістом частин першої, другої статті 590 ЦК України визначено порядок дій заставодержателя (іпотекодержателя) щодо захисту свого права у разі, коли основне зобов'язання не буде виконано у встановлений строк (термін). У такому разі заставодержатель набуває право звернення до суду з позовною заявою про звернення стягнення на предмет застави.

У справі, яка переглядається, спірне майно, що було предметом іпотеки за договором іпотеки, укладеним між боржником та банком, відчужене в процесі ліквідаційної процедури товариства, засновником якого був боржник. Відповідно до юридичної особи перейшли права та обов'язки іпотекодавця. Установлено, що спірне майно було відчужене в період ліквідаційної процедури боржника, проте Постановою Вищого господарського суду України від 25 лютого 2015 року ухвала господарського суду Харківської області від 29 вересня 2014 року була скасована, провадження у справі про банкрутство ПТ “Євтушенко і Ко” припинено. Зі скасуванням судового рішення втрачають силу ті наслідки, які з нього випливають.

Застосовуючи наведені вище положення законодавства та судової практики до справи, що потребує аналізу на предмет неоднаково застосованої

норми матеріального права, судом (судами) касаційної інстанції слід зробити висновки про таке:

28 квітня 2006 року між ПАТ «Укрсоцбанк» та Саганович Вікторією Олександрівною було укладено кредитний договір, відповідно до умов якого остання отримала кредит (грошові кошти) у розмірі 78 710 доларів США зі сплатою 12 % річних до 10 квітня 2021 року.

На забезпечення виконання зобов'язань за цим договором між сторонами кредитного договору був укладений договір іпотеки, за яким Саганович Вікторія Олександрівна передала в іпотеку банку п'ятикімнатну квартиру №9, загальною площею 92,6 кв.м., що розташована за адресою: вул. 23 Серпня, буд. 16-А, м. Харків. Вказана квартира належала їй на праві власності на підставі договору купівлі-продажу від 28 квітня 2006 року.

Рішенням Московського районного суду м. Харкова від 27 жовтня 2014 року стягнуто на користь ПАТ «Укрсоцбанк» заборгованість за кредитним договором від 28 жовтня 2006 року у розмірі 717 205 грн 60 коп.

Ухвалою господарського суду Харківської області від 25 червня 2014 року в порядку ст. 95 Закону України «Про відновлення платоспроможності боржника або визнання його банкрутом» порушено провадження в справі про банкрутство ПТ «Євтушенко і Ко», засновником якого була Саганович О.В.

Постановою господарського суду Харківської області від 8 липня 2014 року ПТ «Євтушенко і Ко» визнано банкрутом, відкрито ліквідаційну процедуру, ліквідатором призначено голову ліквідаційної комісії Беляєву Олену Володимирівну.

Ухвалою господарського суду Харківської області від 29 вересня 2014 року клопотання ліквідатора задоволено, включено до складу ліквідаційної маси банкрута майнові активи його засновників, в тому числі й спірну квартиру, що належала на праві власності Саганович О.В. У зв'язку з наслідками відкриття ліквідаційної процедури квартира була звільнена від обтяження іпотекою.

Постановою Вищого господарського суду України від 25 лютого 2015 року ухвала господарського суду Харківської області від 29 вересня 2014 року

була скасована, провадження в справі про банкрутство ПТ «Євтушенко і Ко» припинено.

Відмовляючи в задоволенні позовних вимог ПАТ «Укрсоцбанк», суд першої інстанції, з висновком якого погодились суди апеляційної та касаційної інстанцій виходили із того, що спірна квартира, яка була предметом іпотеки за кредитним договором, укладеним між ПАТ «Укрсоцбанк» та Саганович В.О., відчужена в процесі ліквідаційної процедури боржника. При цьому, послалось на те, що відчуження майна, переданого в іпотеку, під час проведення ліквідаційної процедури, здійснюється в порядку, визначеному Законом України «Про відновлення платоспроможності боржника та визнання його банкрутом», тому Закон України «Про іпотеку» не підлягає застосуванню до правовідносин, які виникли в процесі ліквідаційної процедури боржника, що відповідає правовій позиції Верховного Суду України, викладеній у постанові № 6-58 цс 13 від 26 червня 2013 року.

Потрібно вказати, що суди, повинні врахувати те, що спірне майно зберігало своє обтяження незалежно від зміни власника, яка відбулась завдяки зняттю обмеження щодо розпорядження цим майном у зв'язку з відкриттям ліквідаційної процедури щодо власника майна (ПТ «Євтушенко і Ко»). В період дії ліквідаційної процедури власником майна стає Благовіщенська Р.О., до якої переходять права та обов'язки іпотекодавця. Тому іпотечне зобов'язання збереглося і перейшло разом з майном. Крім того, суди не залучили до участі у справі нотаріуса, який посвідчував право власності на спірне майно, та повинні були врахувати той факт, що з моменту скасування рішення суду про визнання ПТ «Євтушенко і Ко» банкрутом, Запис про обтяження спірного майна підлягав відновленню в Державному реєстрі заборон і обмежень відповідно до закону. Відповідно, слід з'ясувати, хто на даний момент є титульним власником спірного майна, обтяженого іпотекою.

Вирішуючи в судовому порядку питання про визнання наступного набувача іпотеки та звернення стягнення на предмет іпотеки, слід врахувати правову позицію Верховного Суду України у Постанові від 21.09.2016р. №6 1685цс16 «Про звернення стягнення на предмет іпотеки».