

E V R
I S •
L A W

Проблемні питання іпотеки:
актуальна судова практика та
перспективи змін за проектом
ГПК

*Ігор Кравцов, керівник практики вирішення спорів
VI Судовий форум, м. Київ, 28-29.09.2017 р.*

історія

Термін «іпотека» – Древня Греція, початок VI ст. до н.е.

Спеціальний стовп на межі земельної ділянки, яка належала боржнику, із написом про те, що це майно виступає забезпеченням вимог кредитора.

сучасність

Один із найбільш ефективних способів забезпечення виконання зобов'язання:

- матеріальні гарантії
- висока ринкова вартість
- стабільність в цивільному обороті

цифри

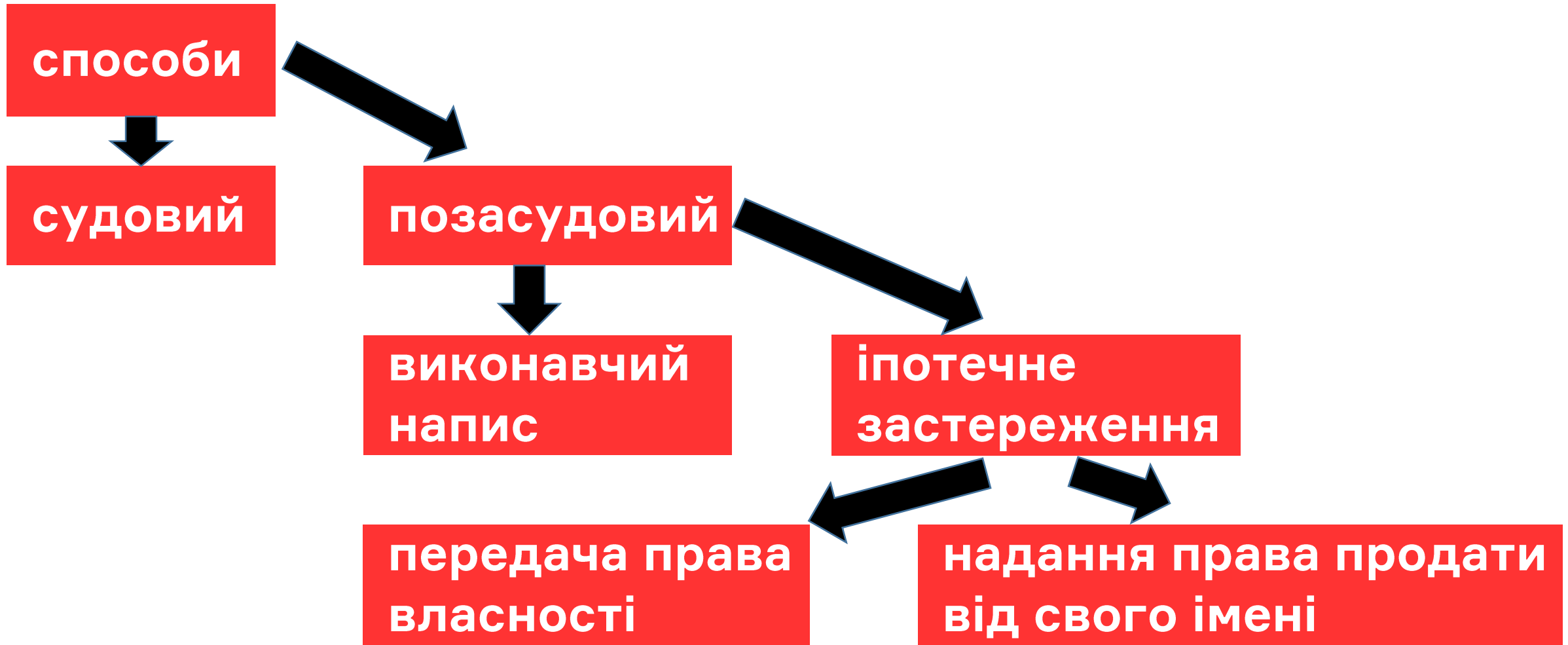
Іпотека - майже **50%** споживчих кредитів в українських банках

Понад **90%** сум стягнених місцевими загальними судами – спори з банками

Непрацюючі кредити:

- валютна іпотека – **88%**
- гривнева іпотека – **34%**

звернення стягнення



актуальна судова практика

щодо судового способу звернення стягнення

Березень 2016 р. – ВСУ:

- визнання права власності на предмет іпотеки – **неналежний спосіб**
- продаж через публічні торги – **належний**

* Підтверджено постановами від 14 вересня, 12 жовтня та 02 листопада 2016 р.

Проте у **квітні** та **травні 2017 р. – ВСУ:**

- невірний спосіб захисту права (*визнання права власності в судовому порядку*) **не впливає на вірне вирішення спору по суті**

актуальна судова практика

щодо вимог за основним зобов'язанням після позасудового звернення стягнення

До **2016 року** однозначна позиція судів – після застосування позасудового способу **вимоги за основним зобов'язанням є недійсними** (ч. 4 ст. 36 Закону України «Про іпотеку»).

05 жовтня 2015 р. – ВГСУ:

- основне зобов'язання **недійсне лише в тій частині, в якій було погашене** за рахунок позасудового способу.

Підтверджено **14 грудня 2016 р. ВГСУ** та **30 травня 2016 р. ВССУ**.

E V R

I S •

L A W

актуальна судова практика

щодо реконструкції предмету іпотеки

06 липня 2016 р. – ВСУ:

- спірний об'єкт **не є новоствореним об'єктом** нерухомого майна, оскільки створений **з прив'язкою до вже існуючої заставленої нерухомості**, з використанням її функціональних елементів.

актуальна судова практика

щодо чинності іпотеки при ліквідації боржника

10 лютого 2016 р. – ВСУ:

- іпотека **не припиняється у зв'язку з ліквідацією** боржника за основним зобов'язанням, якщо кредитор **звернувся до суду** з позовною заявою до іпотекодавця.

актуальна судова практика

щодо подвійного стягнення

03 лютого 2016 р. – ВСУ:

- стягнення заборгованості за основним зобов'язанням **не виключає** можливості задоволення вимог кредитора за рахунок **забезпечувального** зобов'язання.

актуальна судова практика

щодо звернення стягнення на предмет іпотеки у виконавчих провадженнях

28 вересня 2016 р. – ВСУ:

- **звернення стягнення** на предмет іпотеки у ВП щодо стягнення коштів з іпотекодавця **без судового рішення про звернення стягнення** на предмет іпотеки **є можливим**.

** Умови: відсутність у боржника будь-якого іншого майна, на яке можна першочергово звернути стягнення; наявність заборгованості виключно перед іпотекодержателем; дотримання порядку реалізації майна.*

E V R

I S •

L A W

Очікувані зміни в ГПК

за проектом (№6232) нового ГПК:

- регулювання положень про **експертизу**
- запровадження **«електронного суду»**
- міжнародний комерційний **арбітраж** та **третейський** суд
- новели інституту **доказування**

про спікера



Ігор Кравцов

Керівник практики вирішення спорів

i.kravtsov@evris.law

E V R
I S •
L A W

**E V R
I S •
L A W**

ДЯКУЄМО ЗА УВАГУ

БУДЕМО РАДІ СПІЛКУВАННЮ

office@evris.law

www.evris.law