



Звернення стягнення на предмет іпотеки: коли позасудовий порядок створює проблеми

Андрій Фортуненко, старший юрист, адвокат



Позасудовий спосіб звернення стягнення – право чи обов'язок кредитора?

| ПРАВО | ОБОВ'ЯЗОК |
|--|--|
| ВСУ, Постанова від 5 квітня 2017 року у справі № 6-3034цс16 | КГС ВС, Постанова від 18 жовтня 2018 року у справі № 910/17423/17 |
| КГС ВС, Постанова від 22 травня 2018 року у справі № 922/2416/17 | ВП ВС, Постанова від 21 березня 2018 року у справі № 760/14438/15-ц та Постанова від 07 листопада 2018 року у справі № 520/6819/14-ц |



Позиція Великої Палати

ВП ВС, Постанова від 29 травня 2019 року, справа № 310/11024/15-ц

- Банк звернувся до суду з позовом про звернення стягнення на предмет іпотеки **шляхом продажу банком від власного імені предмета іпотеки будь-якій особі-покупцеві**
- Договір містив відповідне іпотечне застереження
- Перші дві інстанції задовольнили позовні вимоги Банку
- КЦС ВС передав справу на розгляд ВП ВС



Аргументи ВП ВС

- Для реалізації позасудового способу необхідна лише воля іпотекодержателя, тому позивач обрав **неналежний спосіб захисту**
- В судовому порядку можливо реалізувати тільки той спосіб звернення стягнення на предмет іпотеки, **який не визначений договором іпотеки як позасудовий**



Чи все так однозначно?

- Продаж предмету іпотеки третій особі-покупцю прямо передбачений статтею 38 Закону як такий, що може бути реалізований **в судовому порядку**
- Можливість позасудового врегулювання не є перешкодою для реалізації права іпотекодержателя **звернутись у будь-який час за захистом своїх порушених прав до суду** (стаття 35 Закону)
- Способи захисту прав – **будь-який ефективний спосіб**, що не суперечить закону
- Окрема думка 5 суддів



Навіщо кредитори йшли до суду?

- **Причина №1.** Усі наступні вимоги після досудового врегулювання вважались недійсними
- **Причина №2.** Наявність обтяжень була перешкодою в реєстрації права власності



Що змінилось з ухваленням закону про відновлення кредитування?

- **Нова редакція статті 36 закону про іпотеку:** після завершення позасудового врегулювання наступні вимоги до юридичних осіб та фізичних осіб-підприємців є дійсними, до фізичних осіб – є недійсними

? *Що робити з кредитами фізичних осіб, де вартість забезпечення менша за розмір заборгованості?*



Що змінилось з ухваленням закону про відновлення кредитування?

- **Нова редакція закону про реєстрацію речових прав:** наявність обтяжень не заважає реєстрації права власності на предмет іпотеки за іпотекодержателем, якщо він є фінансовою установою

? *Як бути з продажем третій особі – покупцю, адже мова йде про реєстрацію права власності саме за іпотекодержателем?*

? *Що робити кредиторам, які не є фінансовими установами?*



Позасудовий спосіб звернення стягнення – право чи обов'язок кредитора?

Go to www.menti.com and use the code 68 52 97

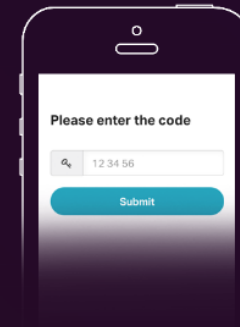
Позасудовий спосіб звернення стягнення іпотеки це:



1

www.menti.com

2



3



Дякуємо за увагу!

вул. Володимирська 38, 4 поверх
01030, Київ, Україна
Тел./факс: +380 44 591-3355

www.avellum.com

