

**Софронкова Н.О.**

*адвокат, здобувач,*

*Науково-дослідний інститут приватного права і підприємства*

*імені академіка Ф.Г. Бурчака*

*Національної академії правових наук України*

## **ПРО ВИЗНАННЯ ПРАВА ВЛАСНОСТІ ЯК СПОСОБУ ЗАХИСТУ ПРАВ КРЕДИТОРА ТА БОРЖНИКА В ПОЗИКОВИХ ВІДНОСИНАХ, ЗАБЕЗПЕЧЕНИХ ІПОТЕКОЮ**

Сучасна судова практика характеризується суттєвими коливаннями при розгляді окремих категорій цивільних справ. Причин для цього багато, проте всі вони мають різне походження, серед яких окремо слід виділити намагання швидко захистити свої права у разі їх порушення через невиконання контрагентом прийнятих на себе зобов'язань. Незважаючи на те, що чинне цивільне законодавство України передбачає значну кількість способів забезпечення виконання зобов'язання, нехтування арсеналом передбаченим законом призводило до «винаходів» на практиці таких «схем», які крім того, що суперечили вимогам закону, так ще і в остаточному підсумку залишали кредитора без очікуваного економічного ефекту від застосування такої «захисної схеми». Так, достатньо часто в практиці зустрічались позови про визнання права власності на нерухоме майно, яке фігурувало в розписках про зобов'язання повернути позичені кошти до певного строку, з формулюванням «зобов'язуюсь передати у власність у разі неповернення грошових коштів до вказаного числа». Значна кількість позовів за такими підставами та наступне скасування прийнятих по справам рішень про визнання права власності на квартири, будинки певним чином дискредитувало абсолютно легальну та прозору схему забезпечення прав кредитора при позиченні значної суми грошових коштів – укладення договорів іпотеки з правом звернення стягнення на предмет іпотеки шляхом передачі іпотекодержателю права власності на нього. Крім того, незважаючи на те, що ст. 37 Закону України «Про іпотеку» [1] передбачено можливість іпотекодержателя задовольнити забезпечену іпотекою вимогу, шляхом набуття права власності на предмет іпотеки, в тому числі шляхом укладення між іпотекодавцем та іпотекодержателем договору про задоволення вимог іпотекодержателя в її застосуванні виникли різні підходи. Буквальне

тлумачення вказаної статті призводить до висновку, що перехід права власності здійснюється лише на підставі договору про задоволення вимог іпотекодержателя або відповідне застереження в іпотечному договорі, яке прирівнюється до такого договору за своїми правовими наслідками та передбачає передачу іпотекодержателю права власності на предмет іпотеки в рахунок виконання основного зобов'язання.

Разом з тим, як роз'яснив ВССУ в п.39 Постанови №5 від 30 березня 2012 року [2], суди мають виходити з того, що з урахуванням цих норм права не виключається можливість звернення стягнення на предмет іпотеки в такий спосіб і набуття іпотекодержателем права власності на нього за рішенням суду, оскільки цими нормами передбачено задоволення вимог іпотекодержателя шляхом набуття права власності на предмет іпотеки, яке ототожнюється зі способом звернення стягнення, якщо його передбачено договором. Тому в разі встановлення такого способу звернення стягнення на предмет іпотеки, в договорі іпотекодержатель на підставі ч.2 ст.16 ЦК України має право вимагати застосування його судом.

З цього приводу вже склалась відповідна судова практика. Наприклад, заочним рішенням Приморського районного суду м.Одеси від 07.12.2011 р. по справі № 2/1522/8962/11, було задоволено позовну заяву Г.І.В. до М.П.О. про звернення стягнення на предмет іпотеки, визнання права власності на квартиру та стягнення судових витрат. Судом було встановлено, що 07 листопада 2008 року сторони уклали договір позики, за умовами якого у власність М.П.О. було передано грошові кошти в сумі 289950 грн.. Договір було посвідчено приватним нотаріусом. Сума позики була отримана М.П.О. до моменту підписання договору. 07 листопада 2008 року, сторони уклали договір іпотеки, який також було посвідчено приватним нотаріусом. Відповідно до п. 1.1. вказаного договору, він забезпечує виконання зобов'язання, що виникло у М.П.О. за договором позики. В іпотеку було передано квартиру, що належить М.П.О на підставі Договору дарування. М.П.О не виконав зобов'язань, прийнятих на себе відповідно до договору позики. На підставі ст. 37 Закону України «Про іпотеку» та п. 5 іпотечного договору від 07.11.2008 року, який передбачав можливість звернення стягнення на предмет іпотеки саме шляхом передачі іпотекодержателю права власності на нього, позов було

задоволено. Вказане рішення було залишено без змін ухвалою апеляційного суду Одеської області від 14.09.2012 року [4].

З аналогічних позицій виходив Іллічівський міський суд Одеської області приймаючи рішення від 3 березня 2012 р. по справі № 2-441/11, яке було залишено в частині визнання права власності на предмет іпотеки без змін рішенням від 06.09.2012 р. апеляційного суду Одеської області [5]. Мотивуючи прийняте рішення суд першої інстанції посилався на те, що відповідно до ч.1 ст.37 Закону України «Про іпотеку» іпотекодержатель може задовольнити забезпечену іпотекою вимогу шляхом набуття права власності на предмет іпотеки. Правовою підставою для реєстрації права власності іпотекодержателю на нерухоме майно, яке є предметом іпотеки, є договір про задоволення вимог іпотекодержателя або відповідне застереження в іпотечному договорі, яке прирівнюється до такого договору за своїми правовими наслідками та передбачає передачу іпотекодержателю права власності на предмет іпотеки в рахунок виконання основного зобов'язання. Разом із тим, ч.3 ст.33 Закону України «Про іпотеку» передбачено звернення стягнення на предмет іпотеки на підставі: 1) рішення суду, 2) виконавчого напису нотаріуса або 3) згідно з договором про задоволення вимог іпотекодержателя (тобто шляхом позасудового врегулювання). При цьому правовою підставою для передачі іпотекодержателю права власності на предмет іпотеки в рахунок виконання основного зобов'язання є договір про задоволення вимог іпотекодержателя (або застереження в іпотечному договорі). Згідно п. 14. Іпотечного договору зазначено, що у разі невиконання іпотекодавцем зобов'язання, забезпеченого іпотекою, договір передбачає передачу права власності на заставлену квартиру іпотекодержателю. Згідно ст. 589 Цивільного кодексу України, ст. 7 Закону України «Про іпотеку» за рахунок предмета іпотеки іпотекодержатель має право задовольнити свою вимогу за основним зобов'язанням на час виконання цієї вимоги, включаючи сплату процентів, неустойки, основної суми боргу. Якщо вимога за основним зобов'язанням підлягає виконанню у грошовій формі, розмір цієї вимоги визначається на підставі іпотечного договору або договору, що обумовлює основне зобов'язання, у чітко встановленій сумі чи шляхом надання критеріїв, які дозволяють встановити розмір цієї вимоги на конкретний час протягом строку дії основного зобов'язання. Іпотекою також забезпечуються вимоги іпотекодержателя щодо відшкодування витрат, пов'язаних з

пред'явленням вимоги за основним зобов'язанням і зверненням стягнення на предмет іпотеки; збитків, завданих порушенням основного зобов'язання чи умов Іпотечного договору. Згідно ст.590 Цивільного кодексу України, ст.33 Закону України «Про іпотеку» звернення стягнення на предмет застави здійснюється за рішенням суду. Заставодержатель набуває право звернення стягнення на предмет застави в разі, коли зобов'язання не буде виконано у встановлений строк (термін).

З аналогічних правових підстав було визнано право власності за позивачем у справі № 2/1522/8407/11 рішенням Приморського районного суду м. Одеси від 29.06.2011 р. [3].

Аналіз вказаної судової практики застосування положень норм договірної права та цивільного законодавства свідчить, що реалізація договірної норми про звернення стягнення на майно через спрямування ВССУ практики на визнання права власності в судовому порядку більш відповідає інтересам боржника, а ніж кредитора, оскільки останній за наявності відповідної вказівки в договорі повинен набувати право власності на предмет іпотеки у разі невиконання боржником забезпеченого зобов'язання виключно на підставі договору та в порядку ним передбаченим. Така позиція судової ланки, незважаючи на певне обмеження договірної права є справедливим вирішенням проблеми забезпечення прав і інтересів учасників спірних правовідносин за умови дотримання судами розумних строків при розгляді відповідної категорії справ.

### **Список використаних джерел:**

1. Закону України «Про іпотеку» [Електронний ресурс]. – [Режим доступу] :<http://zakon2.rada.gov.ua/laws/show/898-15>
2. Постанова ВССУ №5 від 30 березня 2012 року «Про практику застосування судами законодавства при вирішенні спорів, що виникають із кредитних правовідносин» [Електронний ресурс]. – [Режим доступу] : <http://zakon4.rada.gov.ua/laws/show/v0005740-12>
3. Рішенням Приморського районного суду м. Одеси № 2/1522/8407/11 [Електронний ресурс]. – [Режим доступу] : <http://reyestr.court.gov.ua/Review/17021734>
4. Ухвала апеляційного суду Одеської області №22ц/1590/6698/12 [Електронний ресурс]. – [Режим доступу] : <http://reyestr.court.gov.ua/Review/27419130>
5. Ухвала апеляційного суду Одеської області №22ц/1590/5430/12 [Електронний ресурс]. – [Режим доступу] : <http://reyestr.court.gov.ua/Review/27569890>