



КРЕДИТ. ІПОТЕКА. ПОРУКА.

Михайло Луцький, радник EQUITY

Рішення про стягнення боргу не означає припинення зобов'язання

Велика Палата Верховного Суду відступила від власного правового висновку, згідно з яким наявність рішення суду про стягнення кредитної заборгованості саме по собі свідчить про закінчення строку дії договору, визначивши, що саме по собі набрання законної сили рішенням суду про стягнення з боржника або поручителя заборгованості за кредитним договором не змінює та не припиняє ані кредитного договору, ані відповідного договору поруки, доки не виникне договірна чи законна підстава для такого припинення.

Отже, саме по собі набрання законної сили рішенням суду про стягнення з боржника або поручителя заборгованості за кредитним договором не змінює та не припиняє ані кредитного договору, ані відповідного договору поруки, доки не виникне договірна чи законна підстава для такого припинення.



*Постанова ВП ВС від 26 січня 2021 року
у справі № 522/1528/15-ц*

Рішення про стягнення боргу дозволяє іпотекодержателю також звернути стягнення на предмет іпотеки

Велика Палата Верховного Суду відступила від правового висновку Касаційного господарського суду у складі Верховного Суду щодо реалізації предмета іпотеки з прилюдних торгів у ході виконавчого провадження, визначивши, що норми Закону України «Про виконавче провадження» допускають звернення стягнення на предмет іпотеки в ході процедури виконавчого провадження без судового рішення про звернення стягнення на предмет іпотеки в межах процедури стягнення коштів з іпотекодавця на користь іпотекодержателя.



*Постанова ВП ВС від 25 травня
2021 року у справі № 923/971/19*

ІПОТЕКА.

ОСОБЛИВОСТІ ЗАСТОСУВАННЯ ПОЗАСУДОВИХ СПОСОБІВ ЗВЕРНЕННЯ СТЯГНЕННЯ

Обтяження, зареєстровані після іпотеки, не перешкоджають позасудовому зверненню стягненню

У разі набуття новим кредитором прав іпотекодержателя від банку чи іншої фінансової установи, обтяження предмета іпотеки, зареєстровані після державної реєстрації іпотеки за банком або іншою фінансовою установою (первинний кредитор), не є перешкодою для звернення стягнення на відповідний предмет іпотеки новим кредитором у порядку, встановленому статтею 37 Закону України «Про іпотеку».



Постанова ВП ВС від 8 червня 2021 року у справі № 346/1305/19

Блокування іпотекодавцем реєстрації права власності

«Повторне подання особою заяви про заборону вчинення реєстраційних дій щодо нерухомого майна без подання відповідного рішення суду про заборону вчинення реєстраційних дій, що набрало законної сили, може свідчити про зловживання такою особою правом, передбаченим ч. 1 ст. 25 Закону України «Про державну реєстрацію речових прав на нерухоме майно та їх обтяжень», яке перешкоджає реєстрації права власності іншої особи на набуте нею майно.»



*Постанова КГС ВС від 06 жовтня
2021 року у справі № 926/1390/20*

Стаття 38 «Про іпотеку» - лише позасудовий спосіб

«Закон не передбачає такого способу звернення стягнення на предмет іпотеки, як продаж предмета іпотеки від імені іпотекодавців.»



*Постанова КЦС ВС від 26 травня
2021 року у справі № 705/5748/14-ц*

Неналежне повідомлення при реалізації статті 38 не є підставою недійсності

Про конкретний спосіб задоволення вимог іпотекодержателя шляхом укладення договору купівлі-продажу предмета іпотеки з будь-якою особою-покупцем не має наслідком настання нікчемності такої правочину та не є підставою для визнання такого договору недійсним (за умови дотримання інших вимог закону щодо такого виду правочину) у разі дотримання іпотекодержателем вимог статті 35 Закону України «Про іпотеку» щодо належного надсилання іпотекодавцю та боржнику, якщо він є відмінним від іпотекодавця, вимоги про усунення порушення основного зобов'язання, однак може бути підставою для відшкодування іпотекодавцю завданих збитків.



*Постанова ВП ВС від 29 вересня
2020 року у справі № 757/13243/17*

ЯКЩО ПРЕДМЕТА НЕ ІСНУЄ ФОРМАЛЬНО - НЕОБХІДНЕ ВИЗНАННЯ ІПОТЕКОДЕРЖАТЕЛЕМ

Щодо способу захисту

«у випадку, якщо позивач вважає, що іпотека є та залишалася чинною, належним способом захисту було б звернення позивача з вимогою про визнання права іпотекодержателя. Після набрання чинності рішенням суду у разі задоволення такого позову до відповідного державного реєстру має бути внесений запис про іпотекодержателя. При вирішенні спорів щодо прав на нерухоме майно необхідно враховувати наявність чи відсутність обставин, які можуть свідчити про недобросовісність набувача майна, придбаного з порушенням закону, оскільки від цього може залежати, зокрема, чинність чи припинення іпотеки.»

СУПЕРЕЧЛИВИЙ ВИСНОВОК

Постанова КГС ВС від 15 червня 2021 року у справі № 922/2416/17

«за відсутності в реєстрі відомостей про права інших осіб на нерухоме майно або їх обтяжень особа, яка добросовісно покладалася на ці відомості, тобто не знала і не мала знати про існування таких прав чи обтяжень, набуває право на таке майно вільним від незареєстрованих прав інших осіб та обтяжень (пункт 38 постанови Великої Палати Верховного Суду від 23 жовтня 2019 року у справі № 922/3537/17 за провадженням № 12-127гс19). За таких умов право іпотеки припиняється, відомості про іпотеку поновленню не підлягають, а позов про звернення стягнення на предмет іпотеки не підлягає задоволенню»



Постанова у реєстрі



НАСТУПНА ЗАСТАВА БЕЗ ЗГОДИ ПЕРВІСНОГО ЗАСТАВОДЕРЖАТЕЛЯ - ОДНОЗНАЧНО НЕДІЙСНІСТЬ

Постанова ОП КГС ВС від 21 травня 2021 року у справі № 910/3425/20

Сама по собі обставина відсутності згоди заставодержателя на вчинення правочину з відчуження заставленого майна є достатньою підставою для задоволення позову заставодержателя про визнання такого правочину недійсним.

Касаційний господарський суд не взяв до уваги доводи, що первісний іпотекодержатель не був учасником оскаржуваного договору. Також КГС ВС визнав необґрунтованими доводи, що предмет застави не постраждав під час зміни права власності.



Постанова у реєстрі



ПОДІЛЕНО ПРЕДМЕТ ІПОТЕКИ ТА ЗМІНИЛИСЬ ВЛАСНИКИ? - МОЖНА ПРОВЕСТИ ЗАМІНУ У ВП ТА ЗМІНИТИ СПОСІБ ВИКОНАННЯ

Постанова КГС ВС від 12 лютого 2021 року у справі № 12/204/09

«Тобто в цьому випадку шляхом неодноразового поділу первісного предмету іпотеки на окремі складові, присвоєння цим складовим окремих адрес та змін власників складових первісного предмета іпотеки, фактично відбулось правонаступництво від первісного боржника до всіх наступних власників предмета іпотеки та/або його окремих частин в силу вимог ст. 23 Закону України «Про іпотеку».

Отже, зважаючи на викладене та з урахуванням наведених вище положень законодавства, Верховний Суд вважає, що на підставі статті 23 Закону України «Про іпотеку» до ПП "Юрикон", ТОВ "Кристал-КВ", ТОВ фірма "Аріс Контракт", ТОВ "Автопаркінг ВВ", ОСОБА_1, ОСОБА_3, ОСОБА_2 перейшли всі права та обов'язки іпотекодавця (ПП "Орион-Нива") за договором іпотеки від 28.08.2007, у тому обсязі й на тих умовах, на яких вони належали ПП "Орион-Нива" на момент укладення цього договору, зокрема і права й обов'язки боржника у виконавчому провадженні з примусового виконання рішення суду про звернення стягнення на предмет іпотеки.»



Постанова у реєстрі



ЩОДО НЕЗАСТОСУВАННЯ ПОЗОВНОЇ ДАВНОСТІ ДО ВИМОГ ПРО ВИЗНАННЯ НЕДІЙСНИМ ДОГОВОРУ ІПОТЕКИ

Постанова ОП КГС ВС від 06 серпня 2021 року у справі № 910/20607/17

Позов про визнання недійсним договору іпотеки, зняття заборони відчуження та припинення обтяження є негативним, що зумовлює застосування до спірних правовідносин статті 391 ЦК України, а тому на такі позовні вимоги позовна давність не поширюється.



Постанова у реєстрі



ВІДСТУПЛЕННЯ ПРАВА ВИМОГИ ЗА ІПОТЕКОЮ - ВАЖЛИВО ЗАРЕЄСТРУВАТИ?

Постанова КГС ВС від 12 жовтня 2020 року у справі

«Тобто відомості про відступлення прав іпотекодержателя підлягають державній реєстрації; внесення таких відомостей і є зміною речового права - права іпотеки. До проведення державної реєстрації відповідне право не виникає, а його перехід не відбувається.

У розумінні наведених положень законодавства державна реєстрація відступлення права вимоги, яка відбувається шляхом здійснення заміни іпотекодержателя за таким предметом іпотеки у Реєстрі речових прав, є обов'язковою, а такій реєстрації передуює обов'язкова реєстрація самого права іпотеки за первісним іпотекодержателем...

Отже, момент виникнення права вимоги за іпотечним договором чинне законодавство пов'язує з фактом державної реєстрації іпотеки в порядку, визначеному законодавством.»



Постанова у реєстрі



БАНКРУТСТВО: ЯК ЗАБЕЗПЕЧЕНОМУ КРЕДИТОРУ ЗАДОВОЛЬНИТИ СВОЇ ВИМОГИ ПІСЛЯ ЗАКІНЧЕННЯ МОРАТОРІЮ?

Постанова КГС ВС від 22 вересня 2021 року у справі № 905/1923/15
Якщо господарським судом протягом 170 днів з дня введення процедури розпорядження майном не було винесено постанову про визнання боржника банкрутом або ухвалу про введення процедури санації, задоволення забезпечених вимог кредиторів за рахунок майна боржника, яке є предметом забезпечення, має здійснюватися за ухвалою суду, у провадженні якого перебуває справа про банкрутство, постановленою господарським судом за результатом розгляду заяви кредитора, вимоги якого є забезпеченими.



Постанова у реєстрі





ДЯКУЮ ЗА УВАГУ!


EQUITY
attorneys at law