

# Тенденції судової практики щодо припинення іпотеки



Адвокатське бюро Романа Посікіри

# Підстави припинення іпотеки 1

## Стаття 17 Закону України «Про іпотеку». Підстави припинення іпотеки

Іпотека припиняється у разі:

- припинення основного зобов'язання або закінчення строку дії іпотечного договору
- реалізації предмета іпотеки відповідно до цього Закону;
- набуття іпотекодержателем права власності на предмет іпотеки;
- визнання іпотечного договору недійсним;
- знищення (втрати) переданої в іпотеку будівлі (споруди), якщо іпотекодавець не відновив її. Якщо предметом іпотечного договору є земельна ділянка і розташована на ній будівля (споруда), в разі знищення (втрати) будівлі (споруди) іпотека земельної ділянки не припиняється;
- з інших підстав, передбачених цим Законом.

Наступні іпотеки припиняються внаслідок звернення стягнення за попередньою іпотекою.

Відомості про припинення іпотеки підлягають державній реєстрації у встановленому законодавством порядку.

## Підстави припинення іпотеки - 2

іпотека має похідний характер від основного зобов'язання і є дійсною до припинення основного зобов'язання.

Постанова ВСУ від 08 лютого 2017 року у справі № 6-2560цс16

Відповідно до ст. 599 ЦК України зобов'язання припиняється виконанням, проведеним належним чином. Отже, припинення договору, з якого виникає забезпечене іпотекою зобов'язання, зіставляють із підставами для припинення права іпотеки. Однак при цьому слід ураховувати, що відповідно до вимог ст.ст. 526, 599 ЦК України зобов'язання припиняється виконанням, проведеним належним чином. Будь-які охоронні зобов'язання, які випливають з основного, не повинні припинити дію тих зобов'язань, які забезпечують основне, яке залишилось невиконаним.

Постанова ВСУ від 01 березня 2017 року у справі № 6-130цс17

## Підстави припинення іпотеки - 3

Підстави припинення іпотеки окремо визначені в статті 17 зазначеного Закону. **Зміст цієї статті дає підстави для висновку, що припинення іпотеки можливе виключно з тих підстав, які передбачені цим Законом.**

Так, згідно з абзацом другим частини першої статті 17 Закону України «Про іпотеку» іпотека припиняється у разі припинення основного зобов'язання.

Правила припинення зобов'язання сформульовані в главі 50 «Припинення зобов'язання» розділу I книги п'ятої «Зобов'язальне право» ЦК України, норми якої передбачають, що зобов'язання припиняється виконанням, проведеним належним чином (стаття 599), переданням відступного (стаття 600), зарахуванням (стаття 601), за домовленістю сторін (стаття 604), прощенням боргу (стаття 605), поєднанням боржника і кредитора в одній особі (стаття 606), неможливістю виконання (стаття 607), смертю фізичної особи чи ліквідацією юридичної особи (статті 608 та 609).

Постанова ВСУ від 05 липня 2017 року у справі № 6--1840цс16

# Спосіб захисту права іпотекодавця

**...права поручителя, іпотекодавця підлягає судовому захисту за його позовом шляхом визнання поруки (іпотеки) такою, що припинена, а не шляхом припинення договору поруки (іпотеки) чи шляхом припинення зобов'язання за договором**

**Постанова ВСУ від 04 лютого 2015 року у справі № 6-243цс14**

**Встановивши недійсність оспорюваних договорів іпотеки від 07.09.2006, суди попередніх інстанцій дійшли вірного висновку щодо задоволення позовних вимог і в частині визнання відсутніми у ПАТ "Банк Форум" та ТОВ "ФК "Еверест" прав іпотекодержателя згідно з вказаними договорами іпотеки.**

**Постанова ВС від 28 лютого 2018 року у справі № 910/16894/16**

# Наслідки припинення іпотеки

... іпотека ... припинилася на підставі п. 2 ч. 1 та ч. 3 ст. 17 Закону України "Про іпотеку" у зв'язку з реалізацією предмета іпотеки.

Відповідач (ПАТ «Фідобанк») не вчинив у визначені законом строки дій, направлених на виключення з реєстру запису про заборону відчуження нерухомого майна, обтяженого іпотекою.

Судами також вірно встановлено, що внаслідок зазначеної бездіяльності відповідача (причинно-наслідковий зв'язок) позивач поніс фактичні витрати на суму 500 000,00 грн у вигляді сплати на користь ПП "Центр-Актив" штрафних санкцій за невиконання зобов'язань за попередніми договорами...

Постанова ВГСУ від 03.08.2016 року у справі № 910/19621/15

Виходячи з того, що ПрАТ "Лізинг інформаційних технологій" не надано доказів, які свідчать про порушення його суб'єктивних прав або охоронюваних законом інтересів, та не доведено факту порушення його прав та інтересів ТОВ "ФК Інвест-Кредо", визначивши, що ЗУ "Про державну реєстрацію.." не передбачено обов'язку іпотекодержателя - нового власника майна звертатись до реєстратора із заявою про припинення іпотеки відразу після проведення державної реєстрації права власності, суди... дійшли вірного висновку про недоведеність позивачем порушення його прав відповідачем та відсутність між сторонами спору про право, у зв'язку із чим правомірно відмовили у задоволенні позову.

Постанова ВГСУ від 13.04.2016 року у справі № 910/16707/16

# ВПОЛН ОГО НУЖЕЛІВН ЛОП

**Встановивши факт припинення основного зобов'язання належним його виконанням, суд на підставі ст. 599, ч. 1 ст. 559, п. 1 ч. 1 ст. 593 ЦК України обґрунтовано визнав припиненими й додаткові (акцесорні) зобов'язання за договорами іпотеки і поруки.**

Постанова ВСУ від 04 лютого 2015 року у справі № 6-243цс14

рішення суду, яке набрало законної сили та виконане боржником, та яким з боржника стягнуто остаточну заборгованість, не може бути поставлене під сумнів та не підлягає тлумаченню, в розумінні повноти розміру заборгованості.

... припинення зобов'язання Товариства перед Банком за Кредитним договором, є винесення 20.10.2015 постанови про закінчення виконавчого провадження з виконання наказу від 21.08.2014 № 924/734/14, у зв'язку з погашенням боргу, суди... дійшли (обґрунтованого – прим.) висновку, що такі обставини є підставою для припинення права іпотеки.

Постанова ВС 17 січня 2018 року у справі № 910/27064/15  
**+ Постанова КГС ВС від 14.02.2018 у справі №910/16461/16**

# ОЛОН ЖӘЛҒАН ҚАҒА

дійшовши висновку про припинення зобов'язання за договором кредиту, суди попередніх інстанцій не врахували, що вищевказане **судове рішення** про стягнення заборгованості за кредитним договором **виконавцем боржником через певний проміжок часу - більше, ніж через рік** з моменту набрання ним законної сили, не звернули уваги на те, що у разі відсутності іншої домовленості сторін, проценти підлягають нарахуванню і сплаті щомісяця до дня повернення позики, у зв'язку із чим не перевіряли порядок та період нарахування і сплати процентів за користування кредитними коштами після 06 серпня 2013 року.

## Постанова ВС від 21 березня 2018 року у справі № 520/16150/15-ц

При цьому наявність судового рішення про задоволення вимог кредитора, яке вчасно не виконано боржником, не припиняє правовідносин сторін кредитного договору.

Вирішуючи спір та відмовляючи у задоволенні позову, апеляційний суд правильно виходив із того, що **банк після виконання рішення суду має певні грошові претензії до боржника**, які позивач, як боржник за кредитним договором, не визнає, проте законних підстав для зобов'язання кредитора надати довідку про відсутність заборгованості та вважати припиненою іпотеку не має відповідно до положень зазначених норм Цивільного кодексу України.

## Постанова ВС від 21 лютого 2018 року у справі № 357/2808/16-ц



# ВНАСЛ ІЩОК ЗВ'ЯЗІ

**сам факт закінчення строку дії кредитного договору за наявності заборгованості боржника за цим договором не є підставою для припинення договору іпотеки, який укладений для забезпечення виконання кредитного договору боржником.**

Постанова ВСУ від 22 жовтня 2014 року у справі № 6-153цс14

**припинення зобов'язання можливе за умови його належного виконання, що проведено належним чином, а розірвання кредитного договору не є підставою для припинення іпотеки, якою може забезпечуватися виконання зобов'язання, що виникло до набрання законної сили рішенням суду про розірвання договору.**

Постанова ВСУ від 09 вересня 2015 року у справі № 6-939цс15

## Закон України «Про іпотеку»

### Стаття 36. Позасудове врегулювання (частини 3-4)

Договір про задоволення вимог іпотекодержателя або відповідне застереження в іпотечному договорі, яке прирівнюється до такого договору за своїми правовими наслідками, може передбачати: передачу іпотекодержателю права власності на предмет іпотеки в рахунок виконання основного зобов'язання у порядку, встановленому статтею 37 цього Закону; право іпотекодержателя від свого імені продати предмет іпотеки будь-якій особі на підставі договору купівлі-продажу у порядку, встановленому статтею 38 цього Закону.

**Після завершення позасудового врегулювання будь-які наступні вимоги іпотекодержателя щодо виконання боржником основного зобов'язання є недійсними.**

## права позачергові іпотеки вступ

- ... суди дійшли правильного висновку проте, що у випадку нестачі вартості предмета іпотеки для задоволення всіх вимог іпотекодержателя після позасудового врегулювання **за одним із договорів іпотеки**, кредитор має право отримати суму, якої не вистачає, з іншого майна боржника, в тому числі й із такого, яке є предметом іншого договору іпотеки.
- Ухвала ВССУ від 18.11.2015 р. , справа № 6-21742ск15, № 53899876
- законодавець пов'язує задоволення вимог іпотекодержателя за рахунок предметів іпотеки, в тому числі, шляхом позасудового врегулювання на підставі договору, саме з обсягом невиконаного зобов'язання, що **не вказує на те, що отримання у власність одного з предметів іпотеки у будь-якому випадку тягне за собою припинення основного зобов'язання в повному обсязі.**
- Постанова ВГСУ від 14.12.2016 р. спр. № 910/2821/16, № 63470832

# права власності на іпотечне майно

- ... суди дійшли вірного висновку, що в силу ч. 4 **ст. 36 Закону України «Про іпотеку»** вимоги позивача щодо виконання зобов'язання, забезпеченого іпотекою, після реєстрації за ним права власності на іпотечне майно є неправомірними, а тому відсутні підстави про задоволення позову ПАТ «Український інноваційний банк» про стягнення кредитних коштів за кредитним договором.
  - Постанова ВГСУ від 10 лютого 2014 року у справі № 6/174-09, № в ЄДРСР 37138925
- Судами встановлено, що 26 грудня 2012 року відбулося позасудове врегулювання спору за кредитним договором....
- **Тобто суди ... правильно дійшли висновку, що дію кредитного договору... припинено 26 грудня 2012 року, у зв'язку з позасудовим врегулюванням спору.**
  - Ухвала ВССУ від 08 липня 2015 року у справі № 6-7917св15, № в ЄДРСР 46699627

**Особа, до якої перейшло право власності на майно, що було предметом іпотеки, але реалізоване в межах ліквідаційної процедури з припиненням обтяження, не набуває статусу іпотекодавця і на таке майно не може бути звернено стягнення з підстав, передбачених ст.ст. 38, 39 Закону України від 5 червня 2003 року № 898-IV «Про іпотеку».**

Постанова ВСУ від 30 березня 2016 року у справі № 6-2684цс15

іпотекодержатель не має права вимагати звернення стягнення на майно, яке раніше було передане йому в іпотеку, оскільки це майно було реалізоване в ході ліквідаційної процедури з припиненням його обтяження іпотекою і виручені від його реалізації грошові кошти перераховані на рахунок ПАТ «ПУМБ» як кредитора третьої черги для погашення кредиторських вимог та зараховані банком на погашення заборгованості ОСОБА\_1 за кредитним договором.

Постанова ВСУ від 16 серпня 2017 року у справі № 6-1142цс17

Частиною другою статті 12 ЦК України передбачено, що нездійснення особою своїх цивільних прав не є підставою для їх припинення, крім випадків, установлених законом.

Таким чином, якщо кредитор не скористався своїм правом на проведення стягнення за виконавчим листом та задоволення своїх вимог за рахунок предмета іпотеки в строки, передбачені Законом України «Про виконавче провадження», це не є підставою для припинення іпотеки.

Такий же висновок застосування норм матеріального права викладено в постановках Верховного Суду України: від 7 жовтня 2015 року в справі № 6-222цс15 та від 22 лютого 2017 року в справі № 6-133цс17.

Зважаючи на викладене, суд апеляційної інстанції, дослідивши належним чином фактичні обставини справи, дійшов правильного по суті висновку, що хоча до спірних правовідносин може бути застосовано положення закріплені в частині третій статті 49 Закону України «Про іпотеку», але відсутні підстави для припинення іпотеки.

Постанова ККС ВСУ від 28.02.2018 року у справі № 333/4397/15-ц

- відомості  
- III висхідні  
іпотеки  
ВН

Судами встановлено, що в ході здійснення виконавчого провадження ВП №28214856 у 2013 році з продажу заставного майна боржника було оголошено про перші прилюдні торги 31.01.2013, другі прилюдні торги 13.03.2013 та треті прилюдні торги 15.05.2013, які не відбулися, і банк жодного разу не подав заяви про те, що він має бажання придбати предмет іпотеки за початковою ціною його продажу з торгів шляхом заліку своїх забезпечених вимог в рахунок ціни майна.

Відтак, за наслідком оголошення третіх публічних торгів 15.05.2013 та відсутності заяви про придбання предмета іпотеки від заставодержателя, **у позивача, як заставодавця спірного майна, виникло право звернення до суду з позовною вимогою в порядку статті 49 Закону України "Про іпотеку" про припинення іпотеки за рішенням суду.**

З огляду на таке, позивач правомірно звернувся до суду з даним позовом та належним чином довів свої вимоги у даній справі, а суди, встановивши обставини проведення трьох публічних торгів, за наслідком яких відповідач не виявив бажання отримати заставне майно на зарахування своїх вимог у виконавчому провадженні, неправильно застосували норми матеріального права та дійшли помилкових висновків про відмову позивачу у заявленому позові.

Постанова КГС ВСУ від 08.05.2018 року у справі № 921/768/16-г/7

**ПРЕМІЄННЄ  
ЗННЄШННЄ  
ВНАЄЦЦЄ  
ЩЄКЄ**

**Спiрна квартира не є новоствореним об'єктом нерухомого майна, оскільки створена з прив'язкою до вже iснуючої заставленої нерухомостi, з використанням її функцiональних елементiв, тому висновок судiв про те, що спiрна квартира не є iпотечним майном, а iншим об'єктом нерухомостi, передчасний.**

**Постанова ВСУ вiд 6 липня 2016 року у справi № 6-1213цс16**

**Згiдно висновку судової будiвельно-технiчної експертизи № 7961-7962 вiд 30 жовтня 2015 року будiвля в АДРЕСА\_1 та її конструктивнi елементи знаходяться в зруйнованому станi. За умов, коли елементи будiвлi знаходяться в зруйнованому станi технiчний стан всiєї будiвлi згiдно «Правил визначення фiзичного зносу» визначається як непридатний. Враховуючи, що нежитловi примiщення знаходяться в непридатному станi, використання їх за цiльовим призначенням неможливо.**

**Цеглянi нежитловi примiщення, загальною площею 979, 1 кв. м втратили споживчi якостi в результатi знищення (втрати).**

**Ухвала ВССУ вiд 23 червня 2016 року у справi № 569/4808/15-ц**



# Реконструкція після іпотеки - 1

## Справа ПАТ «Сведбанк» до ВАТ «Універмаг» Дарниця

З ч. 1 ст. 17 Закону України "Про іпотеку" слідує, що іпотека є припиненою за наявності одночасно двох умов: 1) знищення переданої в іпотеку будівлі; 2) знищена будівля не була відновлена іпотекодавцем.

Будівля була знищена.

Відповідно до з ч. 1 ст. 332 ЦК України переробкою є використання однієї речі (матеріалу), в результаті чого створюється нова річ. **Отже будівлю торговельно-офісного центру, що знаходиться за адресою: АДРЕСА\_1, не можна вважати результатом відновлення будівлі універмагу "Дарниця", що є предметом іпотеки, оскільки вона різниця з останньою за площею, цільовим призначенням та іншими техніко-будівельними характеристиками.**

Договір іпотеки визнано припиненим.

Постанова ВГСУ від 27.10.2010 р., № 12010536

## Реконструкція після іпотеки - 2

ПАТ «Райффайзен Банк Аваль» звернувся до позовом до Управління державної реєстрації... ТОВ 1, 2, 3 про визнання за позивачем права іпотеки, визнання незаконними та скасування рішень державного реєстратора про державну реєстрацію прав та їх обтяжень, визнання недійсним та скасування свідоцтв про право власності.

будівля X є предметом іпотеки, характеристики якого змінені в результаті реконструкції першопочаткової площі одного й того самого об'єкту шляхом влаштування антресолей у складі вже існуючої заставленої нерухомості за рахунок її внутрішнього простору, та відповідно з використанням її функціональних елементів. Суди дійшли вірного висновку, що на будівлю Y поширюється дія іпотеки на підставі Договору іпотеки...

всупереч статті 21 ЗУ «Про державну реєстрацію...» державним реєстратором при здійсненні реєстрації права власності за ТОВ 2 не було перенесено записи до розділів Державного реєстру прав про речові права та їх обтяження щодо об'єкта, чим порушено права Банка як іпотекодержателя.

Постанова ВС від 18 квітня 2018 року у справі №910/4650/17



Спливу позовної давності як підстави для припинення зобов'язання норми глави 50 «Припинення зобов'язання» ЦК України не передбачають.

... позовна давність пов'язується із судовим захистом суб'єктивного права особи в разі його порушення, невизнання або оспорювання. Якщо упродовж установлених законом строків особа не подає до суду відповідного позову, то за загальним правилом ця особа втрачає право на позов у розумінні можливості в судовому порядку здійснити належне їй цивільне майнове право. Тобто сплив позовної давності позбавляє цивільне суб'єктивне право здатності до примусового виконання проти волі зобов'язаної особи.

**Отже, за загальним правилом ЦК України зі спливом позовної давності, навіть за наявності рішення суду про відмову в позові з підстави пропущення позовної давності, зобов'язання не припиняється.**

Постанова ВСУ від 5 липня 2017 року у справі № 6-1840цс16

Закон України «Про іпотеку» є спеціальним законом щодо врегулювання правовідносин з приводу іпотечного майна, а положення статті 17 цього Закону містить виключний перелік підстав припинення іпотеки, аналогічний із закріпленим у статті 593 ЦК України.

Частиною другою статті 12 ЦК України передбачено, що нездійснення особою своїх цивільних прав не є підставою для їх припинення, крім випадків, установлених законом.

**... сплив строку позовної давності звернення до суду та наявність судового рішення про відмову у задоволенні позову з підстави пропущення позовної давності, не припинило невиконане зобов'язання та договір іпотеки, яким таке зобов'язання забезпечене, не припинило суб'єктивного права кредитора на одержання від боржника виконання зобов'язання без використання судового примусу, зокрема в позасудовому порядку, визначеному сторонами в іпотечному договорі - на підставі договору іпотеки, що містить застереження про задоволення вимог іпотекодержателя, шляхом набуття права власності на предмет іпотеки.**

Постанова ВС від 04 квітня 2018 року у справі №921/247/17-Г/16

позовна давність – це захистне право правопорушника уникнути переслідування або притягнення до суду після закінчення певного періоду після скоєння правопорушення; боржник має певні матеріально-правові права, які безпосередньо пов'язані з позовною давністю; будь-який суд національної юрисдикції, вирішуючи питання про пропуск кредитором позовної давності, фактично вирішує питання не тільки про право кредитора на звернення до суду за захистом свого порушеного права, але й про право боржника бути звільненим від переслідування або притягнення до суду.

рішення ЄСПЛ від 20 вересня 2011 року у справі «ВАТ «Нафтова компанія «Юкос» проти Росії»

+ постанова ВСУ від 22 лютого 2017 року у справі № 6-17цс17 – посилення на п. 51 рішення ЄСПЛ від 22 жовтня 1996 року у справі «Стаббінгс та інші проти Сполученого Королівства»

Приписи статей 1281 і 1282 [ЦК України](#) та [статті 23 Закону України «Про іпотеку»](#) регламентують особливості правового регулювання відносин між кредитором і спадкоємцями боржника, зокрема і в зобов'язаннях, забезпечених іпотекою. За змістом цих приписів:

У разі переходу права власності на предмет іпотеки у порядку спадкування право іпотеки є чинним для спадкоємця; Спадкоємець, до якого перейшло право власності на предмет іпотеки, набуває статус іпотекодавця;

Спадкоємець не несе відповідальність перед іпотекодержателем за виконання боржником основного зобов'язання, але в разі його порушення боржником такий спадкоємець відповідає за задоволення вимоги іпотекодержателя в межах вартості предмета іпотеки;

Спадкоємець зобов'язаний повідомити кредитора спадкодавця про відкриття спадщини, якщо йому відомо про борги останнього;

Кредитор має пред'явити свою вимогу до спадкоємців протягом 6 місяців з дня, коли він дізнався або міг дізнатися про відкриття спадщини, незалежно від настання строку вимоги, а якщо кредитор спадкодавця не знав і не міг знати про відкриття спадщини, то не пізніше одного року від настання строку вимоги;

Сплив визначених [статтею 1281 ЦК України](#) строків пред'явлення кредитором вимоги до спадкоємців має наслідком позбавлення кредитора права вимоги за основним і додатковим зобов'язаннями, а також припинення таких зобов'язань.

Постанова ВП ВС від 17 квітня 2018 року у справі № 522/407/15-ц

Сам факт ліквідації боржника за кредитним договором із внесенням запису до відповідного реєстру про припинення юридичної особи за наявності заборгованості боржника за цим договором, яка не була погашена у процедурі ліквідації, не є підставою для припинення договору застави (іпотеки), укладеного для забезпечення виконання кредитного договору боржником, якщо до цього застагодержателем (іпотекодержателем) було реалізовано його право на звернення стягнення на передане в заставу (іпотеку) майно відповідно до положень ст. 590 ЦК України, статті 33 Закону України "Про іпотеку".

Постанова ВСУ від 13.03.2018 у справі №910/8698/17

**саме по собі постановлення господарським судом ухвали про ліквідацію юридичної особи-боржника за основним зобов'язанням і його виключення з ЄДРПОУ не призводить до припинення зобов'язання іпотекодавця з виконання забезпеченого іпотекою зобов'язання, адже до цього іпотекодержателем було реалізовано його право на звернення стягнення на іпотечне майно.**

Постанова ВСУ від 24 лютого 2016 року у справі № 3-952гс15

Ст. 23 Закону України «Про іпотеку» визначає, що в разі переходу права власності (права господарського відання) 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 і має всі його права і несе всі його обов'язки за іпотечним договором у тому обсязі та на тих умовах, що існували до набуття ним права власності на предмет іпотеки.

За змістом цієї норми на особу, до якої перейшло право власності на майно, обтяжене іпотекою, навіть у випадках, коли до її відома не було доведено інформації про обтяження майна іпотекою, переходять всі права та обов'язки іпотекодавця.

**Отже, в разі вибуття заставного майна з власності іпотекодавця, законодавством встановлено механізм захисту прав іпотекодержателя шляхом перенесення всіх прав та обов'язків іпотекодавця на особу, до якої перейшло право власності на майно.**

Постанова ВСУ від 12 жовтня 2016 року у справі № 6-504цс16