

ЗАВАЛЬНЮК С. В.

Національний університет «Одеська юридична академія»,
доцент кафедри цивільного права, кандидат юридичних наук, доцент

ОКРЕМІ СПІРНІ ПИТАННЯ, ЯКІ ВИНИКАЮТЬ З ПРИВОДУ ДЕРЖАВНОЇ РЕЄСТРАЦІЇ ОБТЯЖЕНЬ НЕРУХОМОГО МАЙНА, А САМЕ ІПОТЕЧНИМИ ЗОБОВ'ЯЗАННЯМИ

На перший погляд, складається враження про наявність повного та чіткого нормативно-правового врегулювання правовідносин з приводу іпотеки. Проте, не можна оминати увагою деякі проблемні питання, які виникають на практиці, а саме, коли судова практика надає додаткові тлумачення до норм діючого законодавства, відмінні від буквального тлумачення норм, чим створює підстави для дискусій та досліджень.

Розглянемо окремі спірні питання, які виникають з приводу державної реєстрації іпотеки аналізуючи рішення Київського районного суду м. Одеси від 9 грудня 2015 року у справі № 520/6819/14-ц, за яким звернуто стягнення на предмет іпотеки шляхом визнання на нього права власності. У фабулі справи зазначається, що запис про іпотечне обтяження на спірне майно було виключено з державної реєстрації на підставі підробного рішення суду, і згодом його було відчужено. Тому, відповідачем є останній власник спірного майна.

Так, згідно ст. 23 Закону України «Про іпотеку», у 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 і на тих умовах, що існували до набуття ним права власності на предмет іпотеки [3].

Відповідно до ч. 1 ст. 27 Закону України «Про заставу», застава зберігає силу, якщо за однією з підстав, зазначених в законі, майно або майнові права, що складають предмет застави, переходять у власність іншої особи [2].

Відповідно до ч. 5 ст. 3 Закону України «Про іпотеку», іпотека має похідний характер від основного зобов'язання і є дійсною до припинення основного зобов'язання або до закінчення строку дії іпотечного договору [3].

Згідно з ч. 1 ст. 17 Закону України «Про іпотеку» іпотека припиняється у разі припинення основного зобов'язання або закінчення строку дії іпотечного договору [3].

Вірно суд послався і на наступні статті.

Відповідно до ч. 3 ст. 3 Закону України «Про державну реєстрацію речових прав на нерухоме майно та їх обтяжень», права на нерухоме майно та їх обтяження, які підлягають державній реєстрації відповідно до цього Закону, виникають з моменту такої реєстрації [1].

Аналогічні положення містяться й у ч. 2 ст. 3 Закону України «Про іпотеку», відповідно до якої, взаємні права й обов'язки іпотекодавця та іпотекодержателя виникають з моменту державної реєстрації іпотеки відповідно до закону [3].

Але залишається не зрозумілим наступне твердження суду. Так, до змісту ч. 1 ст. 4 Закону України «Про іпотеку», де йдеться, що обтяження нерухомого майна іпотекою підлягає державній реєстрації в порядку, встановленому законодавством, судом було надано наступний коментар: у разі недотримання цієї умови іпотечний договір є дійсним, але вимога іпотекодержателя не набуває пріоритету відносно зареєстрованих прав чи вимог інших осіб на передане в іпотеку нерухоме майно [4]. Не зрозуміло чому і на яких підставах він прийшов до такого висновку, адже ніде в законодавстві таке твердження не фігурує.

Варто наголосити, під час укладання договору купівлі-продажу, на підставі якого у відповідача виникло право власності на зазначене спірне майно (17.01.2014 року) [4], його було повідомлено про відсутність будь-яких прав третіх осіб на предмет договору купівлі-продажу, зокрема, нотаріус перевіряв чи обтяжено даний житловий будинок як предмет іпотеки і чи накладено на нього заборону відчуження, чи зазначено про це у Державному реєстрі речових прав на нерухоме майно (а також у Державному реєстрі іпотек та Єдиному реєстрі заборон відчуження об'єктів нерухомого майна як архівних складових частин Державного реєстру прав).

Згідно ч. 2 ст. 3 Закону України «Про державну реєстрацію речових прав на нерухоме майно та їх обтяжень», речові права на нерухоме майно та їх обтяження, що підлягають державній реєстрації відповідно до цього Закону, виникають з моменту такої реєстрації. Тобто, на сьогоднішній день, на між сторонами Іпотечного договору від 28.03.2008 року не існує ніяких обтяжень будь-якого майна [1].

Таким чином, ні на момент укладання договору купівлі-продажу (про що говорить сам факт укладення договору), ні на сьогоднішній день, спірне майно не зазначалося і не зазначається як таке, що обтяжене іпотекою. Отже, в силу припису ст. 3 Закону України «Про іпотеку», у позивача з відповідалкою не виникли права і обов'язки іпотекодавця та іпотекодержателя, оскільки не було здійснено державної реєстрації іпотеки відповідно до закону. Тому і подальші посилання на ст. 23 Закону України «Про іпотеку», стосовно дійсності іпотеки при переході права

власності на предмет іпотеки, та на всі інші статті стосовно прав іпотекодержателя і обов'язків іпотекодавця є безпідставними.

Однак, суд задовольнив позов обґрунтовуючи це тим, що він враховує висновки Верховного Суду України щодо застосування наведених вище норм права, викладені у постановах від 27.05.2015 року у справі № 6-332цс15, від 10.06.2015 року у справі № 6-449цс15, від 24.06.2015 року у справі № 3-231гс15, про те, що у разі скасування незаконного судового рішення про визнання іпотеки недійсною, на підставі якого з Державного реєстру іпотек виключено запис про обтяження, дія іпотеки підлягає відновленню з моменту вчинення первинного запису в Державному реєстрі іпотек, який виключено незаконно, оскільки відпала підстава виключення цього запису. Верховний Суд України наголошує, що це означає, що іпотека є дійсною з моменту внесення про неї первинного запису в Державний реєстр іпотек [4].

На нашу думку, необ'єктивними є висновки суду стосовно того, що іпотека є дійсною без державної реєстрації, оскільки з реєстру її було виключено, хоч і на підставі підробленого рішення. Наша правова система потребує додаткового механізму внесення змін у Державний реєстр обтяжень нерухомого майна в таких випадках, в свою чергу суди не повинні брати на себе роль законодавця і створювати нові норми.

Список використаної літератури:

1. Закон України «Про державну реєстрацію речових прав на нерухоме майно та їх обтяжень» 01.07.2004 № 1952-І. [Електронний ресурс] / Офіційний веб-сайт Верховної Ради України. — Режим доступу: <http://zakon5.rada.gov.ua/laws/show/1952-15>
2. Закон України «Про заставу» від 02.10.1992 № 2654-ХІІ. [Електронний ресурс] / Офіційний веб-сайт Верховної Ради України. — Режим доступу: <http://zakon3.rada.gov.ua/laws/show/2654-12>
3. Закон України «Про іпотеку» від 05.06.2003 № 898-ІV. [Електронний ресурс] / Офіційний веб-сайт Верховної Ради України. — Режим доступу: <http://zakon2.rada.gov.ua/laws/show/898-15>
4. Рішення Київського районного суду м. Одеси від 09.12.2015 р. у справі за № 520/6819/14-ц [Електронний ресурс] / Єдиний державний реєстр судових рішень. — Режим доступу: <http://www.reyestr.court.gov.ua/Review/58571115>