


ЗВЕРНЕННЯ СТЯГНЕННЯ НА ІПОТЕЧНЕ МАЙНО В ПОЗАСУДОВОМУ ПОРЯДКУ


ПРОБЛЕМНІ ПИТАННЯ
СУДОВОГО ЗАХИСТУ

АНДРІЙ ДАЦЬКІВ,
➤ АДВОКАТ, СТАРШИЙ ЮРИСТ
ДЕПАРТАМЕНТУ СУДОВОЇ ПРАКТИКИ

НОРМАТИВНО- , ПРАВОВА БАЗА

- 
- Підстава/порядок: ст. 35, 36, 37 Закону України “Про іпотеку”
 - Реєстрація: 61 Порядку, затвердженого постановою КПУ від 25.12.2015 № 1127
 - «Лояльність» щодо обтяжень: п. 7 ч. 4 ст. 24 Закону України “Про державну реєстрацію речових прав на нерухоме майно та їх обтяжень”

**,ДЖЕРЕЛО
ПРОБЛЕМ**


- 
- Спiрнiсть не має значення
 - Формально не перевіряються:
 - Оцінка нерухомого майна
 - Розмір заборгованості
 - «Лаконiчнiсть» процедури

МАТЕРІАЛЬНО- , ПРАВОВА ОСНОВА СУДОВОГО ЗАХИСТУ

- Оскарження рішення про реєстрацію права власності до суду
(ч. 4 ст. 37 Закону України “Про іпотеку”)
- Ст. 16 ЦК України:
 - 1) визнання права;
 - 2) визнання правочину недійсним;
 - 10) визнання незаконними рішення, дій чи бездіяльності органу державної влади... (+ ч. 1 ст. 21 ЦК України)
 - ...іншим способом, що встановлений договором або законом чи судом у визначених законом випадках
- Віндикація (ст.ст. 387, 388 ЦК України)

АДМІНІСТРАТИВНА ЮРИСДИКЦІЯ

- **Ключові порушення** - порушення договірних зобов'язань → спір про право цивільне (постанова ВСУ від 14.06.2016 у справі № 21-41a16, постанову ВП ВС від 11.04.2018 у справі № 826/366/16)
- **Наслідки рішень** державних реєстраторів мають майновий характер або пов'язані з реалізацією майнових або особистих немайнових інтересів → визнання незаконними (протиправними) таких рішень є способом захисту цивільних прав та інтересів (постанова ВП ВС від 17.04.2018 у справі № 815/6956/15)



Характер спору - приватноправовий, оскільки він обумовлений порушенням або загрозою порушення приватного права чи інтересу, як правило майнового, конкретного суб'єкта → підлягає захисту в спосіб, передбачений законодавством для сфери приватноправових відносин, навіть якщо до порушення приватного права чи інтересу призвели управлінські дії суб'єктів владних повноважень

(постанови ВП ВС від 11.09.2018 у справі № 817/2398/15 та від 28.08.2018 у справі №820/8219/15)

Суб'єкт спору - до юрисдикції адміністративного суду належить спір, який виник **між двома** (кількома) суб'єктами стосовно їх прав та обов'язків у конкретних правових відносинах, у яких хоча б один суб'єкт законодавчо вповноважений владно керувати поведінкою іншого (інших) суб'єкта (суб'єктів), а останній (останні) відповідно зобов'язаний виконувати вимоги та приписи такого суб'єкта владних повноважень. В той же час, оскаржувані рішення про державну реєстрацію стосуються реєстрації прав **іншої особи, а не позивачів**

(див. постанову ВП ВС від 15.01.2019 у справі №820/6518/15, від 18.09.2018 у справі № 823/235/16, від 30.01.2019 у справі № 755/10947/17, від 23.05.2018 у справі №914/2006/17)

, ЦИВІЛЬНА ЮРИСДИКЦІЯ



Оскарження рішень/дій кредитора

Такий спосіб захисту є неналежним (неефективним), оскільки не гарантує особі відновлення порушеного права або можливість отримання нею відповідного відшкодування, а самі дії іпотекодержателя, спрямовані на звернення стягнення на предмет іпотеки шляхом набуття права власності, не призводять до виникнення у іпотекодержателя права власності на предмет іпотеки

(постанова ВС від 11.09.2018 у справі № 910/364/18)



Оскарження правочину

Звернення до державного реєстратора не є правочином, тому ефективним буде саме оскарження дій щодо реєстрації прав на спірне майно за відповідачем в належному процесуальному порядку

(постанова Верховного Суду від 21.02.2018 у справі №915/297/17)

Оскарження рішень державних реєстраторів

Спільні риси позовів:

- адресовані до осіб, які зареєстрували за собою право власності в досудовому порядку (іноді залучається як співвідповідач також і державний реєстратор)
- ґрунтуються як на порушенні процедурних вимог, так і договірних умов
- націлені на оскарження рішень державних реєстраторів (часто доповнюються вимогами про скасування записів у державному реєстрі речових прав (в т.ч. відновлення старих записів))

Практика: постанови ВП ВС від 23.01.2019 у справі № 306/1224/16-ц, від 28.11.2018 у справі № 759/6976/16-ц, від 28.03.2019 у справі № 638/16922/16-ц, від 03.04.2019 у справі 755/5072/17-ц, від 13.03.2019 у справі № 753/1534/16-ц, від 17.04.2019 у справі № 758/3396/17-ц



Оскарження рішень державних реєстраторів

Поєднання вимоги про визнання протиправними дій державного реєстратора та скасування рішення із вимогою:

- про витребування майна із чужого незаконного володіння (див. постанову ВП ВС від 28.03.2019 у справі № 638/16922/16-ц)
- про визнання права власності (див. постанову ВП ВС від 03.04.2019 у справі 755/5072/17)

**ДЯКУЮ
, ЗА
УВАГУ**

abp.kiev.ua

**ул. Шота Руставели, 11,
Киев**

**044 235 88 77
044 537 18 28
044 235 88 27 (факс)**

**АЛЕКСЕЄВ
, БОЯРЧУКОВ**
ТА ПАРТНЕРИ