

СПОСОБИ ЗАХИСТУ ПРАВ ІПОТЕКОДАВЦЯ В ПРОЦЕДУРІ ПОЗАСУДОВОГО ВРЕГУЛЮВАННЯ

REMEDIES FOR THE MORTGAGOR IN OUT-OF-COURT FORECLOSURE PROCEDURES

Деледівка С.Г., д.філос. в гал. права,
докторант

Приватний вищий навчальний заклад «Європейський університет»

Цивільне право ще з античних часів виробило інструменти забезпечення виконання договірних та інших цивільно-правових зобов'язань, в тому числі і через застосування іпотечних механізмів. Інститут іпотеки разом із притаманними йому засобами оперативного і досудового способів звернення стягнення на предмет забезпечення, був покликаний вирішити питання захисту прав забезпечених кредиторів, повне і належне виконання зобов'язань, які забезпечувались іпотекою. Будучи засобом захисту прав кредитора, цей інститут потребує посиленої уваги як законодавця, так і представників науки цивільного права і з точки зору захисту прав іншої сторони іпотечних правовідносин.

Такий спосіб позасудового задоволення вимог іпотекодержателя як можливість продажу предмета іпотеки третій особі від власного імені з багатьох економічних і юридичних причин не має широкого застосування у практиці реалізації іпотечних правовідносин в Україні. Разом з тим поза увагою юридичної науки і судової практики залишилось питання вибору належного способу прав іпотекодавця при такому способі позасудового врегулювання. У висновках до статті автором зазначається, що конкуренція між виникаючими і реституційними вимогами тут має вирішуватися в залежності від обставин фактичного володіння предметом іпотеки на момент розгляду судової справи.

При передачі права власності іпотекодержателю на предмет іпотеки, як способу позасудового врегулювання, права іпотекодавця захищаються через подання позовної вимоги про скасування відповідного рішення державного реєстратора. Такий спосіб захисту, а саме скасування рішення державного реєстратора, визнається судами неналежним і неефективним у всіх видах спорів, крім іпотечних і така позиція є усталеною в науці та судовій практиці. Однак додаткового наукового осмислення потребує юридична природа цього способу захисту, особливо з точки зору доктрин поглинання, альтернативного та кумулятивного позовів, які почали обговорюватися в науковій і суддівській спільноті.

Ключові слова: іпотека, іпотекодавець, позасудове врегулювання, способи захисту прав.

Since ancient times, civil law has developed instruments for ensuring the performance of contractual and other civil obligations, including the use of mortgage mechanisms. The institution of mortgage, along with its tools for rapid and extrajudicial foreclosure, was intended to secure the rights of secured creditors and ensure full and proper performance of obligations secured by mortgage. While functioning as a remedy for creditor protection, this legal institution equally requires thorough attention from both the legislature and civil law scholars with respect to protecting the rights of the other party in the mortgage relationship.

One specific form of out-of-court foreclosure—the sale of mortgaged property to a third party by the mortgagee in their own name—is not widely used in practice in Ukraine due to various legal and economic factors. However, legal scholarship and court practice have largely overlooked the issue of determining the appropriate remedy for the mortgagor under such foreclosure procedures. The article concludes that the competition between vindicatory and restitutory claims must be resolved based on the factual circumstances surrounding possession of the mortgaged property at the time the case is heard.

When the mortgagee acquires ownership of the mortgaged property as part of the out-of-court settlement, the mortgagor's rights are typically defended by filing a legal claim seeking to cancel the decision of the state registrar. This remedy—namely, annulment of the registrar's decision—is recognized by courts as appropriate and effective only in mortgage disputes, and this position has become firmly established in both legal scholarship and case law. Nevertheless, the legal nature of this remedy still calls for further academic reflection, particularly in light of emerging doctrinal debates on absorption (merger) of claims, alternative and cumulative claims—topics that have recently begun gaining attention in academic and judicial communities.

Key words: mortgage, mortgageor, out-of-court settlement, legal remedies.

Постановка проблеми. Запроваджені в правове поле України ще на початку 2000-их років засоби і механізми позасудового звернення стягнення на предмет іпотеки мали своєю метою не тільки пришвидшити захист прав кредиторів у договірних зобов'язаннях, а і стабілізувати цивільний оборот в цілому.

Однак як показує практика, іпотекодержателі, будучи більш «сильною» стороною у зобов'язанні, яка наділена арсеналом способів переважно самозахисту власних прав, нерідко зловживають наданими законом правами, що в свою чергу потребує посилення захисту протилежної сторони іпотечних правовідносин. Однією з визначальних засад здійснення захисту прав іпотекодавців є формулювання і визначення належних та ефективних способів захисту його прав, що обумовлює актуальність відповідних теоретичних досліджень.

Аналіз досліджень. В науковій літературі питанням іпотечних правовідносин присвячені роботи таких авторів, як Боднар Т. В., Кізлова О. С., Короєд С. О., Крат В. І., Охрімчук Л. І., Посікіра Р. Р., Пучковська І. Й., Спасибо-Фатєєва І. В. та інших авторів.

Разом з тим способам захисту прав учасників відповідних правовідносин, особливо в аспекті захисту прав іпотекодавця в процедурі позасудового врегулювання, не була приділена окрема увага. **Метою** даної статті є огляд відповідних наукових підходів та правових позицій судової практики для формулювання належних і ефективних способів захисту прав іпотекодавця при застосуванні іпотекодержателем процедури позасудового звернення стягнення на предмет іпотеки.

Виклад основного матеріалу. Як впливає із ст. 33 Закону України «Про іпотеку» [9], звернення стягнення на предмет іпотеки здійснюється на підставі рішення суду, виконавчого напису нотаріуса або згідно з договором про задоволення вимог іпотекодержателя.

Реалізація прав іпотекодержателя на підставі рішення суду та виконавчого напису нотаріуса здійснюється через механізми виконавчого провадження і в подальшому через проведення процедури прилюдних торгів. Застосування способів захисту прав учасників правовідносин в процедурі прилюдних торгів були предметом уваги автора в інших роботах, і всі ті проблемні питання вибору належ-

ного і ефективного способу захисту права, що стосуються публічних торгів, в повному обсязі притаманні і правовідносинам при зверненні стягнення на предмет іпотеки на підставі судового рішення та виконавчого напису нотаріуса.

Кардинально інша ситуація буде мати місце при застосуванні позасудових способів звернення стягнення на предмет іпотеки. Відповідно до ст. ст. 37, 38 Закону України «Про іпотеку» таким позасудовими способами є передача іпотекодержателю права власності на предмет іпотеки та право іпотекодержателя на продаж предмета іпотеки від власного імені. Захист прав іпотекодавця при таких позасудових способах звернення стягнення, вибір належного і ефективного способу захисту порушеного права, конкуренція відповідних позовних вимог і буде предметом подальшої уваги.

Захист прав іпотекодавця, в тому числі в процедурі позасудового врегулювання, здійснюється переважно через застосування юрисдикційної судової процедури, в якій вибір належного і ефективного способу захисту порушених прав є визначальним чинником для можливості їх подальшого поновлення. В залежності від обставин порушення прав іпотекодавця, в залежності від способу позасудового звернення стягнення на предмет іпотеки будуть істотно відрізнятися способи захисту прав іпотекодавця.

В практиці реалізації правовідносин щодо забезпечення виконання зобов'язань іпотекою нерідкими є ситуації припинення права іпотеки, зокрема через виконання основного зобов'язання, його припинення з інших підстав, знищення (втрати) переданої в іпотеку нерухомості, примусового відчуження такого нерухомого майна у зв'язку з воєнним станом тощо. З іншого боку не у всіх випадках іпотекодержателі виявляються добросовісними, далеко не у всіх випадках останні добровільно реєструють факт припинення іпотеки, більше того, за обставин припинення самої іпотеки ініціюють процедури звернення стягнення. Зазначені фактичні ситуації та відповідні їм спірні відносини вимагають застосування адекватних і, саме головне, належних та ефективних способів захисту прав іпотекодавця.

Розглядаючи судову справу, де за позицією іпотекодавця іпотека є припиненою внаслідок набуття іпотекодержателем права власності на предмет іпотеки за позасудовою процедурою, ВП ВС визначив належний і ефективний спосіб захисту прав іпотекодавця, який може бути застосований і при інших підставах припинення права іпотеки. Обґрунтування відповідної правової позиції ВП ВС потребує доволі об'ємної цитати.

Отже у постанові від 22 лютого 2022 року у справі № 761/36873/18 суд зазначив, що визнання права як у позитивному значенні (визнання існуючого права), так і в негативному значенні (визнання відсутності права і кореспондуючого йому обов'язку) є способом захисту інтересу позивача у правовій визначеності. Для належного захисту інтересу від юридичної невизначеності в певних правовідносинах особа може на підставі пункту 1 частини другої статті 16 ЦК України заявити вимогу про визнання відсутності як права вимоги в іншої особи, що вважає себе кредитором, так і свого кореспондуючого обов'язку. Кредитний договір забезпечений лише одним видом забезпечення – іпотекою, а тому кредитор і боржник повинні та мали право розраховувати, що заборгованість у випадку неповернення її боржником повинна та могла бути погашена в досудовому порядку саме за рахунок іпотечного майна, а тому кредитор повинен був діяти таким чином, щоб заборгованість була погашена за рахунок іпотечного майна в повному обсязі. Саме з таких принципів виходив законодавець, застосувавши принцип недійсності вимог кредитора до боржника по завершенню досудового врегулювання спору. Діючи добросовісно та обачливо, відповідач у цій справі повинен був застосувати заходи досу-

дового врегулювання та звернення стягнення на предмет іпотеки таким чином, щоб вартість предмета іпотеки повністю або в більшій частині погасила заборгованість за кредитним договором, розуміючи, що наступні будь-які вимоги в цих правовідносинах будуть неможливі [7].

Отже при припиненні іпотеки при позасудовому зверненні стягнення на предмет забезпечення, як і за іншими підставами припинення іпотеки, при одночасній наявності реєстрації відповідних обтяжень та/або ініціюванні іпотекодержателем процедури звернення стягнення, належним і ефективним способом захисту прав іпотекодавця є позовна вимога про припинення іпотеки. Зазначене судове рішення є підставою реєстрації державним реєстратором факту припинення іпотеки, скасування всіх обтяжень відповідного майна, що повністю захистить права іпотекодавця.

Право іпотекодержателя на продаж предмета іпотеки, як спосіб позасудового звернення стягнення на предмет іпотеки, загалом застосовується не часто, оскільки з економічних та юридичних причин покупець набуває не стільки споживчий або інвестиційний об'єкт, скільки вступає в потенційний судовий спір. Тим не менш питання способів захисту при такому позасудовому зверненні стягнення так чи інакше виникають, але на даний момент ні теорія, ні судова практика не дають відповіді на питання щодо належного і ефективного способу захисту прав в подібних випадках.

Показовою в цьому плані є ухвала КЦС ВС від 5.01.2024 року про передачу справи № 756/3036/20 на розгляд ВП ВС і повернення останньою цієї справи для продовження розгляду без власного правового висновку. В цій ухвалі КЦС ВС був проведений аналіз судової практики вирішення спорів щодо оскарження іпотекодавцем позасудової процедури звернення стягнення на предмет іпотеки шляхом його продажу третій особі іпотекодержателем від власного імені. В результаті аналізу констатовано наявність двох протилежних підходів в практиці ВП ВС при розгляді цієї категорії справ щодо способів захисту: витребування майна іпотекодавцем за механізмом виндикації; визнання недійсним договору, що укладений між іпотекодержателем та третьою особою [10]. Як було зазначено, ВП ВС не надав остаточної відповіді щодо належного і ефективного способу захисту прав в цій категорії судових спорів, тобто який позов слід застосувати в подібних категоріях судових справ – виндикаційний чи позов про визнання недійсним договору залишилось без відповіді.

Ця проблема правозастосування виникла із запровадженням в практиці Верховного Суду концепції книжного володіння. Основна суть цієї концепції полягає у наданні переваги реєстраційному підтвердженню володіння перед фактичним володінням, а також застосуванні виндикаційного позову при реєстрації прав на нерухоме майно за відповідачем безвідносно до обставин, кому конкретно фактично належить майно на момент розгляду судової справи. Про вади безальтернативного застосування цієї концепції автором було зазначено в інших публікаціях [1, с. 68], однак в аспекті захисту прав іпотекодавця є підстави зазначити наступне.

Витребування майна у набувача, в тому числі добросовісного, за виндикаційними позовними вимогами передбачає необхідність встановлення обставин фактичного володіння спірним майном. Якщо предмет іпотеки знаходиться у фактичному володінні іпотекодавця, то на переконання автора застосувати виндикаційний позов немає підстав – відсутній сам факт вибуття майна з володіння власника. Тому достатніми, належними і ефективними будуть позовні вимоги про визнання недійсним договору, укладеного між іпотекодержателем і третьою особою, а також вимоги, направлені на захист реєстраційного підтвердження права власності, в тому числі через скасування відповідного рішення державного реєстратора.

Якщо предмет іпотеки вибув з фактичного володіння іпотекодавця, в тому числі шляхом подальшого його відчуження, то є всі підстави для подання саме виндикаційного позову з притаманним йому предметом доказування: встановленням обставин вибуття майна з володіння власника за чи поза його волею, добросовісності останнього набувача тощо. В будь-якому випадку в цій частині потрібна ретельна теоретична дискусія та формування єдиної і усталеної судової практики на підставі відповідних наукових висновків.

Такий спосіб позасудового звернення стягнення на предмет іпотеки як передача іпотекодержателю права власності на нього застосовується в набагато більшій кількості випадків, ніж попередній спосіб позасудового звернення стягнення. Так Р.Р. Посікіра, здійснюючи аналіз судової практики в частині застосування способів захисту прав іпотекодавців зазначає, що нечітке формулювання правової норми ст. 37 Закону України «Про іпотеку» та недостатня увага правової науки щодо природи звернення стягнення на предмет іпотеки на підставі договору про задоволення вимог іпотекодержателя призводять до сумнівів при обранні способу захисту прав іпотекодавців. Як наслідок іпотекодавці подавали позови про визнання незаконними набутих права власності на предмет іпотеки, про визнання незаконними рішень та дій щодо позасудового порядку звернення стягнення на предмет іпотеки, про визнання недійсним правочину з набуття іпотекодержателем права власності на нерухоме майно тощо. Очевидно, що в таких позовах було відмолено, а судовою практикою захисту прав іпотекодавця розвивається переважно в напрямі необхідності оскарження рішень державного реєстратора про реєстрацію права власності на предмет іпотеки за іпотекодержателем [8, ст. 331].

Повністю поділяючи цитований висновок і не бажаючи обтяжувати матеріал додатковою судовою практикою варто зазначити, що майже в усіх категоріях судових справ Верховний Суд кваліфікує позовну вимогу про скасування рішення державного реєстратора про реєстрацію права власності набувача (відповідача) неналежним і неефективним способом захисту, надаючи пріоритет позовним вимогам, що випливають з виндикаційного, реституційного, кондикційного, чи зобов'язально-договірного способів захисту. Єдиним винятком стала категорія справ щодо захисту прав іпотекодавців при здійсненні позасудової процедури звернення стягнення на предмет іпотеки через передачу іпотекодержателю права власності на предмет іпотеки – належним і ефективним способом захисту прав іпотекодавця є позовна вимога про скасування рішення державного реєстратора.

Зазначене підтверджується висновком ВП ВС в постанові від 21 грудня 2022 року у справі № 914/2350/18, в якій зокрема зазначено, що скасування рішень державного реєстратора про державну реєстрацію права власності іпотекодержателя на нерухоме майно, на яке було звернено стягнення за договором іпотеки, є належним способом захисту прав іпотекодавця за умови, якщо таке майно не було відчужене на користь третіх осіб. Це відновлює становище, яке існувало до прийняття державним реєстратором оспорюваного рішення, що відповідає способу захисту, передбаченому пунктом 4 частини другої статті 16 ЦК України [6].

Отже при застосуванні іпотекодержателем процедури позасудового врегулювання через оформлення останнім права власності на предмет іпотеки, належним і ефективним способом захисту прав іпотекодавця є позовна вимога про скасування відповідного рішення державного реєстратора, що відповідає такому загальному способу захисту як відновлення становища, яке існувало до порушення. Однак умовою застосування такого способу захисту є відсутність факту відчуження предмету іпотеки на користь третіх осіб та його знаходження у фактичному володінні іпотекодавця.

З точки зору повного і дієвого захисту прав іпотекодавця такий спосіб захисту його прав буде найбільш ефективним. Однак з доктринальної точки зору такий підхід на перший погляд видається не зовсім правильним. Як справедливо зазначає С. О. Коросед, рішення (дії) державного реєстратора не можуть бути самостійним предметом оскарження без перевірки правомірності рішень (дій) іпотекодержателя по зверненню стягнення на предмет іпотеки шляхом позасудового врегулювання. Первинним є рішення (дії) самого іпотекодержателя і таке рішення є одностороннім правочином, а державний реєстратор вчиняє лише технічні дії. Таким чином, предметом судового розгляду і предметом судового доказування першочергово має бути наявність чи відсутність у іпотекодержателя права на звернення стягнення на предмет іпотеки. А правильним варіантом позовних вимог мало б бути пред'явлення іпотекодавцем основної вимоги про визнання недійсним рішення іпотекодержателя (одностороннього правочину) і похідної вимоги про скасування рішення державного реєстратора [2, ст. 56].

Повністю поділяючи зазначену позицію науковця варто також зазначити, що далі в своїй роботі він приходить до висновку, що в практиці правозастосування саме вимога про скасування рішення державного реєстратора визнається належним і ефективним способом захисту прав іпотекодавця і таке правозастосування є раціональним з урахуванням вищевикладених теоретичних застережень. Можливим варіантом відповіді на питання про причини кваліфікації Верховним Судом неналежною позовної вимоги про скасування одностороннього правочину іпотекодержателя при позасудовому зверненні стягнення на предмет іпотеки можуть бути наступні міркування.

Суддя Верховного Суду і науковець К. М. Пільков в одній із своїх робіт досліджував наявні в західному і головному чином в загальному праві доктрини поглинання, альтернативного та кумулятивного позовів та їх можливе запровадження в українське судочинство. Що стосується доктрини поглинання, автором було зазначено, що коли очевидно йдеться про вимоги, що поглинаються, вимоги-«матрьошки», заявлена має бути та вимога, яка поглинула всі попередні, без необхідності заявляти поглинуті вимоги. Варто зазначити, що аналізований у цій статті простий ланцюг вимог, які поглинаються, а саме ланцюг «вимога про усунення загрози порушення права – вимога про припинення порушення, що триває – вимога про поновлення порушеного права» не є суто теоретичною конструкцією [3, ст. 315].

Якщо керуватись вказаною логікою, то стає цілком зрозумілим, що вимога про визнання недійсним рішення (одностороннього правочину) іпотекодержателя про позасудове звернення стягнення поглинається наступною вимогою про скасування рішення державного реєстратора, яка і призводить до повного і остаточного захисту прав іпотекодавця. В цьому випадку перша вимога якщо і не є неналежною, але принаймні виявляється зайвою. Інше питання, що запропоновані цитованим автором концепції мають отримати не тільки широке обговорення і підтримку науковою спільнотою, а і бути відображеними у відповідних позиціях мотивувальних частин рішень касаційних судів. В останньому випадку і позивачі при виборі правильного способу захисту прав, і суди при розгляді і вирішенні спорів отримують чіткі орієнтири щодо адекватного правозастосування, що дозволить подолати певний хаос, який наразі має місце в судовій практиці щодо вибору правильного, належного і ефективного способу захисту права.

Зазначене дозволяє сформулювати ряд наступних висновків.

При припиненні іпотеки при позасудовому зверненні стягнення на предмет забезпечення, як і за іншими підставами припинення іпотеки, при одночасній наявності

реєстрації відповідних обтяжень та/або ініціюванні іпотекодержателем процедури звернення стягнення, належним і ефективним способом захисту прав іпотекодавця є позовна вимога про припинення іпотеки. Зазначене судове рішення є підставою реєстрації державним реєстратором факту припинення іпотеки, скасування всіх обтяжень відповідного майна, що повністю захистить права іпотекодавця.

Наразі ні теорія, ні судова практика не дають відповіді на питання щодо належного і ефективного способу захисту прав іпотекодавця при зверненні стягнення на предмет іпотеки шляхом його продажу іпотекодержателем від власного імені. З точки зору дійсного змісту поняття володіння майном, конкуренція між виндикаційними і реституційними вимогами має вирішуватися в залежності від фактичного володіння ним.

Якщо предмет іпотеки знаходиться у фактичному володінні іпотекодавця, то застосувати виндикаційний позов немає підстав – відсутній сам факт вибуття майна з володіння власника. Тому достатніми, належними і ефективними будуть позовні вимоги про визнання недійсним договору, укладеного між іпотекодержателем і третьою особою, а також вимоги, направлені на захист реєстраційного підтвердження права власності, в тому числі через скасування відповідного рішення державного реєстратора. Якщо предмет іпотеки вибув з фактичного

володіння іпотекодавця, в тому числі шляхом подальшого його відчуження, то є всі підстави для подання саме виндикаційного позову з притаманним йому предметом доказування: встановленням обставин вибуття майна з володіння власника за чи поза його волею, добросовісності останнього набувача тощо. В будь-якому випадку в цій частині потрібна ретельна теоретична дискусія та формування єдиної і усталеної судової практики на підставі відповідних наукових висновків.

При застосуванні іпотекодержателем процедури позасудового врегулювання через оформлення останнім права власності на предмет іпотеки, належним і ефективним способом захисту прав іпотекодавця є позовна вимога про скасування відповідного рішення державного реєстратора, що відповідає такому загальному способу захисту як відновлення становища, яке існувало до порушення. Однак умовою застосування такого способу захисту є відсутність факту відчуження предмету іпотеки на користь третіх осіб та його знаходження у фактичному володінні іпотекодавця.

Вказаний спосіб захисту являється ефективним з точки зору повного і дієвого захисту прав іпотекодавця, однак для теоретичного обґрунтування правильності застосування саме такого способу захисту прав є необхідним застосування концепції, так званого, поглинання позовних вимог, яка потребує подальшого обговорення і розвитку в науці.

ЛІТЕРАТУРА

1. Делєдивка С.Г. Виндикація: захист книжного або фактичного володіння. *Юридичний науковий електронний журнал*. 2025. № 5. С. 68-74.
2. Короєд С.О. Про способи захисту при оскарженні реєстрації права власності на предмет іпотеки за іпотекодержателем. *Юридичний бюлетень*. 2023. № 8. С. 52-60.
3. Пільков К.М. Доктрина поглинання, альтернативного і кумулятивного позовів: застосування у судочинстві України. *Часопис Київського університету права*. 2021. № 3. С. 308-317.
4. Постанова Великої Палати Верховного Суду від 13 березня 2024 року, Справа № 201/15228/17: <https://reyestr.court.gov.ua/Review/118393645> (дата звернення -22.08.2025).
5. Постанова Великої Палати Верховного Суду від 26 липня 2023 року, Справа № 759/5454/19: <https://reyestr.court.gov.ua/Review/112516545> (дата звернення -25.08.2025).
6. Постанова Великої Палати Верховного Суду від 21 грудня 2022 року, Справа № 914/2350/18: <https://reyestr.court.gov.ua/Review/108480607> (дата звернення -25.08.2025).
7. Постанова Великої Палати Верховного Суду від 22 лютого 2022 року, Справа № 761/36873/18: <https://reyestr.court.gov.ua/Review/104728577> (дата звернення -27.08.2025).
8. Право власності: способи захисту прав крізь призму судової практики: монографія/ за ред. І.В. Спасибо-Фатєєвої. Харків: ЕКУС, 2023. – 616 с.
9. Про іпотеку: Закон України від 5 червня 2003 року № 898-IV. URL: <https://zakon.rada.gov.ua/laws/show/898-15#Text> (дата звернення – 20.08.2025 року).
10. Ухвала Касаційного цивільного суду у складі Верховного Суду від 05 січня 2024 року, справа № 756/3036/20 –URL: <https://reyestr.court.gov.ua/Review/116291134> (дата звернення –25.08.2025).

Дата першого надходження рукопису до видання: 09.09.2025
Дата прийнятого до друку рукопису після рецензування: 29.10.2025
Дата публікації: 29.10.2025