

УДК 347.633

DOI <https://doi.org/10.37687/2413-6433.2020-1.5>

Деркач І.М.,
здобувач Навчально-наукового інституту права
Університету державної фіскальної служби України
ORCID: 0000-0003-1332-1666

Дяченко С.В.,
кандидат юридичних наук, доцент,
доцент кафедри цивільного права та процесу
Університету державної фіскальної служби України
ORCID: 0000-0002-0104-2769

ЗВЕРНЕННЯ СТЯГНЕННЯ НА МАЙНО, ПЕРЕДАНЕ В ІПОТЕКУ

THE FORECLOSURE ON THE SUBJECT OF A MORTGAGE

Стаття присвячена дослідженню іпотечних правовідносин, а саме зверненню стягнення на майно, передане в іпотеку. Дане питання є важливим з огляду на те, що спори даної категорії справ є досить проблемними, а судова практика щодо їх вирішення є мінливою, позиції різних судів в окремих випадках є неоднозначними, для кредиторів та боржників існує великий перелік проблем. Усе це призводить до створення складнощів у зверненні стягнення на предмет іпотеки. У роботі наведено аналіз судової практики стосовно спорів, які виникають щодо іпотеки, також наведені окремі роз'яснення Верховного Суду України, який своїми постановами врегулював проблемні питання, що виникали під час розгляду та вирішення таких справ.

Досліджені аспекти є актуальними, адже є велика кількість таких спорів за даними Єдиного державного реєстру судових рішень України, що свідчить про те, що існують проблеми, які потребують вивчення.

Було з'ясовано, що розгляд та вирішення іпотечних спорів має відповідати загальним засадам цивільного судочинства, зокрема й принципу диспозитивності, що є важливим з огляду на те, що в судовій практиці існують порушення даного принципу, і іпотечні спори не є винятком. Актуальним питанням в розрізі судової практики є питання співвідношення принципу диспозитивності та принципу ініціативності (активності, контролю) суду.

У роботі наведені та проаналізовані підстави для звернення стягнення на предмет іпотеки. Розглянуті проблеми, що можуть виникати в правозастосовній діяльності нотаріусів при вчиненні ними виконавчих написів за договорами іпотеки, які стосуються документів, які підтверджують безспірність вимог кредиторів та право на звернення стягнення на об'єкт нерухомості, порядку, строків, а також процедури звернення стягнення на предмет іпотеки.

На підставі проведених досліджень слід зазначити, що лише деякі проаналізовані під час написання даної роботи спірні питання судової практики щодо іпотечних спорів свідчать про те, що єдність судової практики в цій категорії справ ще не на належному рівні, і це вимагає від судів правильного розуміння та застосування закону з метою ухвалення справедливого, обґрунтованого та законного судового рішення.

Ключові слова: іпотека, звернення стягнення на предмет іпотеки, іпотечні спори, задоволення вимог іпотекодержателя, предмет іпотеки, іпотечні правовідносини.

The article is devoted to the study of mortgage legal relations, namely: the application of foreclosure on the mortgage. This issue is important given that the disputes in this category of cases are quite problematic, and the jurisprudence to resolve them is variable, the positions of the various courts in individual cases are ambiguous, and there is a wide range of problems for creditors and debtors. All this leads to difficulties in applying for a mortgage. The paper provides an analysis of case law on disputes arising out of a mortgage, and provides some clarifications of the Supreme Court of Ukraine, which by its decisions settled the problematic issues that arose during the consideration and resolution of such cases.

The investigated aspects are relevant, as there are a large number of such disputes according to the Unified State Register of Judgments of Ukraine, which indicates that there are problems that need to be studied.

It has been found that the consideration and resolution of mortgage disputes must be consistent with the general principles of civil litigation, including the principle of disposition, which is important in the light of the breach of this principle and that mortgage disputes are no exception. A topical issue in the context of jurisprudence is the relationship between the principle of disposition and the principle of initiative (activity, control) of the court.

The paper presents and analyzes the grounds for the recovery of the mortgage. The problems, which may arise in the law enforcement activity of notaries in the execution of their writs under the mortgage agreements,

which relate to documents confirming the indisputable claims of creditors and the right to recover the property, procedure, terms, as well as the procedure for recovering the subject of recovery mortgages.

Based on the research, it should be noted that only some of the controversial issues of mortgage litigation in the course of writing this work indicate that the uniformity of jurisprudence in this category of cases is not yet adequate, and this requires the courts to have a proper understanding and the application of law in order to reach a fair, justified and lawful judgment.

Key words: *mortgage, foreclosure on the mortgage, mortgage disputes, satisfaction of mortgagee, mortgage subject, mortgage legal relations.*

Вступ. Іпотека є важливим інструментом фінансування житлового будівництва та важливою інвестиційною складовою розвитку економіки України. Громадяни все частіше звертаються до банків, щоб оформити кредит чи іпотеку, водночас складне матеріальне становище українців, що зумовлене спадом економіки, великі відсотки за іпотечними договорами, недостатня проінформованість та обізнаність громадян щодо умов договору, коливання валютного курсу, збройна агресія Росії, а також інші фактори призводять до масових невиконань за кредитами. Усе це призводить до того, що зростає кількість звернень стягнення на предмет іпотеки згідно з договором про задоволення вимог іпотекодержателя, що здійснюється на підставі статей 12 і 33 Закону України «Про іпотеку», якими передбачено спосіб захисту прав та інтересів – звернення стягнення на предмет іпотеки.

Захищеність сторін – дуже важлива складова частина іпотечних правовідносин. У статті розглянуто поширені проблемні аспекти у зверненні стягнення на предмет іпотеки. Адже, як показує судова практика з даної категорії спорів, іноді грамотного оформлення іпотечного договору може бути недостатньо для задоволення вимог.

Незважаючи на те, що науковці традиційно приділяли значну увагу дослідженню іпотечних правовідносин та інституту іпотеки, звернення стягнення на предмет іпотеки й способи такого звернення залишаються недостатньо дослідженими, норми Закону України «Про іпотеку» щодо позасудового врегулювання звернення стягнення на предмет іпотеки є недосконалими, внаслідок чого застосування таких способів на практиці в Україні ускладнено. У зв'язку із цим норми Закону України «Про іпотеку» і на цей час привертають увагу науковців та практиків.

Метою роботи є аналіз судової практики щодо іпотечних спорів, з'ясування питання щодо звернення стягнення на майно, передане в іпотеку, дослідження окремих аспектів іпотечного зобов'язання та з'ясування можливих правових наслідків порушення зобов'язання за іпотечним договором, дослідження способів захисту прав та інтересів при вирішенні таких спорів, а також аналіз помилок, які допускають сторони даної категорії спорів та визначення способів їх усунення.

Матеріали та методи. При написанні роботи були використані загальнонаукові та спеціальні

методи пізнання правових явищ, зокрема: діалектичний (що дозволив дослідити зв'язок суспільних явищ і процесів у сфері іпотеки, а також відповідних явищ у їх розвитку), системно-структурний метод, структурно-функціональний (при використанні якого досліджено функціональні особливості іпотеки), аналізу та синтезу, формально-логічний, або логіко-юридичний (при аргументації наукових висновків). Також використано такий спосіб наукового пізнання, як систематизація. Матеріалами дослідження є: нормативно-правові акти, праці вчених з даної тематики та постанови Верховного Суду України.

Дослідженню окремих аспектів іпотечних правовідносин, зокрема й зверненню стягнення на предмет іпотеки, а також принципів цивільного судочинства присвячені роботи таких вчених, як А.Ю. Бабаскіна, О.Ф. Дучал, С.В. Дяченка, Ю.І. Корнієнка, Ю.Ю. Рябченка та інших.

Результати. Стаття 1 Закону України «Про іпотеку» містить визначення поняття «іпотека», згідно з якою «іпотека – вид забезпечення виконання зобов'язання нерухомим майном, що залишається у володінні і користуванні іпотекодавця, згідно з яким іпотекодержатель має право в разі невиконання боржником забезпеченого іпотекою зобов'язання одержати задоволення своїх вимог за рахунок предмета іпотеки переважно перед іншими кредиторами цього боржника у порядку, встановленому цим Законом» [1].

Так, стаття 12 Закону України «Про іпотеку» містить положення про те, що: «У разі порушення іпотекодавцем обов'язків, встановлених іпотечним договором, іпотекодержатель має право вимагати дострокового виконання основного зобов'язання, а в разі його невиконання – звернути стягнення на предмет іпотеки, якщо інше не передбачено законом». Згідно зі статтею 33 наведеного вище Закону, «у разі невиконання або неналежного виконання боржником основного зобов'язання іпотекодержатель вправі задовольнити свої вимоги за основним зобов'язанням шляхом звернення стягнення на предмет іпотеки, якщо інше не передбачено законом» [1].

Цивільний кодекс України містить норму, згідно з якою кожна особа має право на звернення до суду з метою захисту свого особистого немайнового або майнового права та інтересу. Ним також визначено судові способи захисту цивільного права чи інтересу, що передбачено

статтею 16 Цивільного кодексу України, згідно з нормами якої звернення стягнення на предмет іпотеки може здійснюватись на підставі рішення суду та позасудових способів захисту цивільного права чи інтересу, положення про які містяться в статтях 17-19 Цивільного кодексу України, до яких необхідно віднести: захист прав нотаріусом (що полягає у зверненні стягнення на предмет іпотеки на підставі виконавчого напису нотаріуса), а також самозахист (що полягає в можливості звернення стягнення на предмет іпотеки згідно з договором про задоволення вимог іпотекодержателя) [2].

Статтею 33 Закону України «Про іпотеку» закріплено підстави для звернення стягнення на предмет іпотеки: «Звернення стягнення на предмет іпотеки здійснюється на підставі рішення суду, виконавчого напису нотаріуса або згідно з договором про задоволення вимог іпотекодержателя. Звернення стягнення на майно є предметом іпотеки і належить державному чи комунальному підприємству або підприємству, більш як 50 відсотків акцій (часток, паїв) якого перебуває у державній власності, здійснюється на підставі рішення суду» [1].

Розгляд та вирішення іпотечних спорів має відповідати загальним засадам цивільного судочинства. Зокрема, й принципу диспозитивності, який закріплений у статті 13 Цивільного процесуального кодексу України, відповідно до якого: «Суд розглядає справи не інакше як за зверненням особи, поданим відповідно до цього Кодексу, в межах заявлених нею вимог і на підставі доказів, поданих учасниками справи або витребуваних судом у передбачених цим Кодексом випадках. Учасник справи розпоряджається своїми правами щодо предмета спору на власний розсуд. Таке право мають також особи, в інтересах яких заявлено вимоги, за винятком тих осіб, які не мають процесуальної дієздатності» [3].

Як зазначають деякі науковці, «суть диспозитивності полягає в тому, що сторони судового процесу (учасники процесу з обох сторін) вільно розпоряджаються своїми матеріальними та процесуальними правами, реалізація яких із метою захисту своїх прав та охоронюваних законом інтересів має безпосередній вплив на виникнення, динаміку чи закінчення судового процесу» [4, с. 116].

Переконливим аргументом визначальної ролі принципу диспозитивності в цивільному процесуальному праві є відсутність законодавчо закріпленого права суду відмовити позивачу чи його представнику у прийнятті заяви про залишення позову без розгляду чи відмови від позову в разі, якщо така відмова від подальшого судового розгляду спору суперечить або ж не узгоджується з правами, свободами чи інтересами позивача або інших осіб. Принцип диспозитивності в іпотечних спорах застосовується, наприклад, під час обрання порядку звернення стягнення на

предмет іпотеки, що залежно від волі іпотекодержателя може бути як судовим, так і позасудовим.

Верховний Суд України у своїй постанові від 15 серпня 2018 року у справі № 2-823/11 зазначає: «Для реалізації іпотекодержателем позасудового способу звернення стягнення на предмет іпотеки шляхом визнання права власності на нього за загальним правилом необхідні тільки воля та вчинення дій з боку іпотекодержателя, якщо договором не передбачено іншого порядку» [5].

Таким чином, передача іпотекодержателю права власності на предмет іпотеки відповідно до статей 36, 37 Закону України «Про іпотеку» є способом позасудового врегулювання, який здійснюється за згодою сторін без звернення до суду. Застереження в договорі про задоволення вимог іпотекодержателя шляхом визнання права власності на предмет іпотеки – це виключно позасудовий спосіб урегулювання спору, який сторони можуть встановити самостійно в договорі, оскільки, з урахуванням вимог статей 328, 335, 392 Цивільного кодексу України у контексті статей 36, 37 Закону України «Про іпотеку», суди не наділені повноваженнями звертати стягнення на предмет іпотеки шляхом визнання права власності на нього за іпотекодержателем.

Актуальним питанням в розрізі судової практики є питання співвідношення принципу диспозитивності, який можна визначити як свободу сторін щодо розпорядження їхніми матеріальними та процесуальними правами, та принципу ініціативності (активності, контролю) суду.

До таких контрольних функцій можна віднести те, що при отриманні позовних заяв з вимогами про звернення стягнення на предмет іпотеки судді вирішують питання про залишення позовної заяви без руху й пропонують позивачу усунути недоліки, які стосуються відповідності змісту позовної заяви вимогам законодавства, зокрема й Закону України «Про іпотеку». Також сюди можна віднести і те, що суд має право не прийняти відмову від позову, а також не затвердити мирову угоду сторін у справі, якщо особу в даній справі представляє її законний представник, дії якого суперечать інтересам тієї особи, яку він власне і представляє та/або якщо визнання відповідачем позову або умов мирової угоди суперечить закону та/або порушує права, свободи чи інтереси інших осіб – у таких випадках суд постановляє ухвалу про відмову у прийнятті визнання відповідачем позову чи ухвалу про відмову у визнанні мирової угоди і продовжує судовий розгляд.

Як приклад активної ролі суду можна навести також його право на залучення до участі у справі третіх осіб, які не заявляють самостійних вимог на предмет спору, але лише в тому випадку, якщо суд при прийнятті позовної заяви або здійсненні провадження у справі виявить, що дане судове рішення може вплинути на

права і обов'язки осіб, які не є стороною у справі відповідно до статті 53 Цивільного процесуального кодексу України.

Активність суду має прояв також в обов'язку головуєчого судді усувати із судового розгляду все, що не має істотного значення для вирішення справи, як-то, наприклад, відхиляти клопотання сторін, що не стосуються предмету доказування відповідно до статті 160 Цивільного процесуального кодексу України.

У справі № 220/421/17 судами різних інстанцій розглядався спір за позовом про визнання права власності за іпотечним договором та зняття з майна арешту, а також за зустрічним позовом про визнання договору неукладеним через те, що спільне майно було передано в заставу без згоди другого з подружжя. При розгляді справи суд встановив, що договір іпотеки укладено між сторонами після того, як щодо іпотекодавця було постановлено рішення про стягнення заборгованості. Позивач за зустрічним позовом стверджував, що договір позики є удаваним, який фактично не укладався, його підписано лише з метою уникнення примусового стягнення грошових коштів на користь цього позивача. Суд першої інстанції та апеляційний суд відмовили у задоволенні і первісного позову, і зустрічного, але їхня мотивація відрізнялась. Переглядаючи справу, Велика Палата Верховного Суду у своїй постанові від 27 березня 2019 року у цій справі № 220/421/17 наведла такий висновок: «У зустрічному позові ПП «Рондо» не посилалося на фіктивність договору іпотеки. Суд апеляційної інстанції, застосувавши статтю 234 Цивільного кодексу України і, визнавши договір іпотеки фіктивним, порушив вимоги статті 13 Цивільного процесуального кодексу України, у якій закріплено принцип диспозитивності, за яким право визначати підставу позову належить позивачу» [6].

Важливим, при вирішенні іпотечних спорів в суді, є дотримання сторонами принципу змагальності, рівності та пропорційності. Як зауважують науковці: «Змагальність у судовому процесі вимагає, щоб суб'єкти обвинувачення й захисту, цивільний позивач і цивільний відповідач мали однакову можливість переконати суд у своїй правоті. Суду належить керівна роль у судовому розгляді, він сприяє повному, всебічному з'ясуванню обставин справи і виносить рішення на підставі внутрішнього переконання, керуючись законом» [7, с. 107].

Ще одним з основних принципів вирішенні іпотечних спорів в суді є принцип рівності перед судом, який вважають основою сучасної концепції справедливої правосуддя. Європейський суд з прав людини досить часто посилається на принцип рівності перед законом і судом у своїх рішеннях, при тому, що засади рівності і змагальності у судовому процесі виведені ним із принципу верховенства права [8, с. 93].

Слід відмітити також принцип пропорційності у цивільному судочинстві при вирішенні іпотечних спорів в суді, який, за своєю суттю, забезпечує реалізацію найбільш доцільних прав та обов'язків іпотекодавця та іпотекодержателя під час розгляду іпотечного спору в суді [9, с. 93].

Обговорення. Досліджуючи роботи вчених на тематику даної роботи, варто відзначити А.Ю. Бабаскіна, який у своїй праці «Проблеми звернення стягнення на предмет іпотеки в порядку позасудового врегулювання» вказував таке: «Аналізуючи порядок позасудового врегулювання та порядок державної реєстрації права власності іпотекодержателя на предмет іпотеки можна зробити висновок щодо порядку, в якому має здійснюватися таке звернення стягнення на предмет іпотеки: а) звернення стягнення на предмет іпотеки в порядку позасудового врегулювання відстрочується на тридцять днів з дати отримання іпотекодавцем та боржником, якщо він є відмінним від іпотекодавця, письмової вимоги іпотекодержателя; б) для здійснення державної реєстрації речових прав на нерухоме майно іпотекодержатель має надати державному реєстратору, визначенні законодавством документи, зокрема документ, що підтверджує факт отримання іпотекодавцем та боржником, якщо він відмінний від іпотекодавця, письмової вимоги іпотекодержателя та сплив тридцятиденного строку з моменту її отримання вказаними особами» [10, с. 146].

Також необхідно зазначити, що перешкодою для швидкого вирішення даних спорів, які стосуються звернення стягнення на предмет іпотеки, є те, що необхідно визначити початкову ціну реалізації майна, переданого в іпотеку.

Попередня правова позиція вищих судів містила положення про те, що, як обов'язковий компонент судового рішення щодо звернення стягнення на предмет іпотеки, має бути зазначена початкова ціна реалізації предмету іпотеки, що включало в себе і вимоги для проведеного прилюдних торгів. Також зазначалось, що ціну реалізації майна, переданого в іпотеку, має встановлюватись на рівні, що не є нижчим за звичайні ціни, які встановлюються на такий вид майна, і бути належним чином визначеною суб'єктом оціночної діяльності за відповідною методикою та правилами.

Наразі Велика Палата Верховного Суду України постановою від 21 березня 2018 року у справі № 235/3619/15-ц визначила, що в іпотечних спорах у резолютивній частині судового рішення початкова ціна предмета іпотеки у грошовому вираженні не відіграє вирішального значення, оскільки у випадку її не зазначення не настає, як наслідок, безумовне скасування судового рішення [11].

Верховний Суд своєю постановою від 27 червня 2018 року у справі № 372/3785/15-ц вказав на те, що суд правомірно визначає почат-

кову ціну предмета іпотеки з метою його подальшої реалізації на тому рівні, який не нижче від звичайної ціни на даний вид майна, на підставі проведеної суб'єктом оціночної діяльності чи незалежним експертом оцінки майна, коли проводяться виконавчі дії [12].

Згідно зі статтями 12, 33 та 35 Закону України «Про іпотеку» варто зазначити, що підставами звернення стягнення на предмет іпотеки є: 1) порушення умов договору іпотеки, 2) порушення умов збереження та страхування предмету іпотеки, 3) порушення умов основного договору, 4) банкрутство або ліквідація юридичної особи [1].

При розгляді звернення стягнення на предмет іпотеки, що здійснюється на підставі рішення суду, можна виділити такі способи задоволення вимог іпотекодержателя: 1) реалізацію предмета іпотеки, що здійснюється проведенням прилюдних торгів, що передбачено статтями 41–47 Закону України «Про іпотеку»; 2) право на продаж предмета іпотеки іпотекодержателем покупцеві, який може бути будь-яким, що закріплено у статті 38, наведеного вище Закону.

З огляду на це існують проблемні питання звернення стягнення на предмет іпотеки, серед яких можна виокремити зловживання виконавців чи організаторів публічних торгів на стадії, коли здійснюється організація та проводяться публічні торги, помилки під час них, а також порушення стосовно письмових повідомлень зацікавлених осіб, зокрема іпотекодавця про проведення даних торгів, їх дату, місце, час та початкову оцінку майна, направлення актів про реалізацію предмета іпотеки, копій протоколів про результати проведення публічних торгів тощо.

Труднощі у зверненні стягнення можуть полягати в тому, що опис предмета іпотеки за іпотечним договором не відповідає інвентаризаційним даним реконструйованого об'єкта. У зв'язку із цим державний реєстратор відмовить у реєстрації за іпотекодержателем права власності на предмет іпотеки навіть у разі пред'явлення йому рішення суду про звернення стягнення на предмет іпотеки, яке вступило в законну силу [13, с. 113].

Щодо звернення стягнення на предмет іпотеки на підставі виконавчого напису нотаріуса, то варто зазначити, що вчинення виконавчого напису є нотаріальною дією, спрямованою на надання документу виконавчої сили.

Ю.І. Корнієнко у своїй роботі «Цивільно-правове регулювання звернення стягнення на предмет іпотеки» зазначає: «Одним із проблемних моментів практики вчинення виконавчого напису на договорі іпотеки є врахування умов документів, що встановлюють таку заборгованість, тобто кредитних договорів, договорів позики. У більшості випадків умови таких договорів встановлюють обов'язок іпотекодавця (боржника) щодо повернення грошової суми частинами відповідно до графіка повернення

боргу. У ситуації, коли кредитним договором встановлено графік погашення заборгованості й має місце порушення боржником одного або кількох строків такого графіка, але кінцевий термін повернення заборгованості ще не настав, то окремими фахівцями ставиться під сумнів можливість вчинення виконавчого напису з тих підстав, що строк повернення заборгованості за договором у цілому ще не настав» [14, с. 74].

Відповідно до статті 42 Закону України «Про нотаріат»: «За об'єднаною письмовою заявою заінтересованої особи, яка звернулася до суду та на підставі отриманого від суду повідомлення про надходження позовної заяви заінтересованої особи, яка оспорує право або факт, про посвідчення якого просить інша заінтересована особа, вчинення нотаріальної дії зупиняється до вирішення справи судом» [15].

Тобто якщо іпотекодавець не звернувся до суду з оспоруванням права іпотеки або розміру заборгованості, а просто написав нотаріусу листа про те, що він проти вчинення виконавчого напису на договорі іпотеки, підстав для відмови іпотекодержателю у вчиненні виконавчого напису у нотаріуса немає [16, с. 88].

Згідно з пунктом 51 постанови Верховного Суду України від 29 серпня 2018 року у справі № 686/17779/16-ц: «У справах про оскарження рішень, дій чи бездіяльності нотаріуса, прийнятих або вчинених ним під час реалізації функцій державного реєстратора, якщо позовні вимоги спрямовані на захист заснованого на приписях цивільного чи господарського законодавства приватного (майнового) права у відносинах з іншими особами, нотаріус має залучатися до участі у справі як третя особа, яка не заявляє самостійних вимог на предмет спору» [17].

Висновки. Отже, варто виділити, що Цивільний кодекс України містить норму згідно з якою кожна особа має право на звернення до суду з метою захисту свого особистого немайнового або майнового права та інтересу. Ним також визначено судові способи захисту цивільного права чи інтересу, що передбачено статтею 16 Цивільного кодексу України, згідно з нормами якої звернення стягнення на предмет іпотеки може здійснюватися на підставі рішення суду та позасудові способи захисту цивільного права чи інтересу, положення про які містяться в статтях 17-19 Цивільного кодексу України, до яких необхідно віднести: захист прав нотаріусом (що полягає в зверненні стягнення на предмет іпотеки на підставі виконавчого напису нотаріуса), а також самозахист (що полягає в можливості звернення стягнення на предмет іпотеки згідно з договором про задоволення вимог іпотекодержателя).

Аналіз судової практики показує, що трапляються випадки порушення принципу диспозитивності під час вирішення іпотечних спорів, як наприклад, було визначено у наведеному

прикладі по справі № 220/421/17 відповідно до якої позивач не послався у своєму позові на фіктивність, укладеного договору іпотеки, що порушило вказаний принцип цивільного судочинства, оскільки позивачу належить право визначати підставу позову.

Принцип диспозитивності в іпотечних спорах застосовується також під час обрання порядку звернення стягнення на предмет іпотеки, що, залежно від волі іпотекодержателя, може бути як судовим, так і позасудовим.

З урахуванням наведеного в даній роботі в іпотечних спорах у резолютивній частині судового рішення початкова ціна предмета іпотеки у грошовому вираженні не відіграє вирішального

значення, оскільки у випадку її незазначення не настає як наслідок безумовне скасування судового рішення. Суд правомірно визначає початкову ціну предмета іпотеки з метою його подальшої реалізації на тому рівні, який не нижче від звичайної ціни на даний вид майна, на підставі проведеної суб'єктом оціночної діяльності чи незалежним експертом оцінки майна, коли проводяться виконавчі дії.

Для реалізації іпотекодержателем позасудового способу звернення стягнення на предмет іпотеки шляхом визнання права власності на нього за загальним правилом необхідні тільки воля та вчинення дій з боку іпотекодержателя, якщо договором не передбачено іншого порядку.

Список використаних джерел:

1. Проіпотеку: Закон України від 05.06.2003 р. № 898-IV. Дата оновлення: 21.10.2019. URL: <https://zakon.rada.gov.ua/laws/show/898-15> (дата звернення: 27.02.2020).
2. Цивільний кодекс України : Закон України від 16.01.2003 р. № 435-IV. Дата оновлення: 13.02.2020. URL : <https://zakon.rada.gov.ua/laws/show/435-15> (дата звернення: 27.02.2020).
3. Цивільний процесуальний кодекс України : Закон України від 18.03.2004 р. № 1618-IV. Дата оновлення: 13.02.2020. URL : <https://zakon.rada.gov.ua/laws/show/1618-15#Text> (дата звернення: 27.02.2020).
4. Дейнеко ОВ, Дяченко С. В. Імперативно-диспозитивний метод цивільного процесу як форма реалізації принципу диспозитивності. *Науковий вісник публічного та приватного прав.* Т. 1. 2019. Вип. № 4. С. 112–117. URL: <https://doi.org/10.32844/2618-1258.2019.4-1.18> (дата звернення: 13.05.2020).
5. Постанова Верховного Суду України від 15 серпня 2018 р., судова справа № 2-823/11. URL : <http://www.reyestr.court.gov.ua/Review/75969931> (дата звернення: 27.02.2020).
6. Постанова Верховного Суду України від 27 березня 2019 р., судова справа № 220/421/17. URL : <http://www.reyestr.court.gov.ua/Review/81287762> (дата звернення: 27.02.2020).
7. Дяченко С.В., Гриценко М.О. Місце принципу змагальності в цивільному судочинстві. *Журнал східноєвропейського права.* 2019. № 69. С. 105–109. URL : <https://doi.org/10.5281/zenodo.3555052> (дата звернення 13.05.2020).
8. Дяченко С.В., Пушкарьова Т.М. Принцип права на справедливий суд: елементи розгляду та практика Європейського суду з прав людини щодо України. *Журнал східноєвропейського права.* 2019. № 70. С. 90–96. URL : <https://doi.org/10.5281/zenodo.3607996> (дата звернення 13.05.2020).
9. Арутюнян А.В., Сивко К.Р., Дяченко С.В. Принцип пропорційності в цивільному судочинстві, теоретичні аспекти та законодавче закріплення. Практичне застосування в цивільному процесі. *Юридичний науковий електронний журнал.* 2019. № 6. С. 90–94. URL : <https://doi.org/10.32782/2524-0374/2019-6/19> (дата звернення: 13.05.2020).
10. Бабаскін А.Ю. Проблеми звернення стягнення на предмет іпотеки в порядку позасудового врегулювання. *Держава і право. Юридичні і політичні науки.* 2014. Вип. № 66. С. 142–148.
11. Постанова Верховного Суду України від 21 березня 2018 р., судова справа № 235/3619/15-ц. URL : <http://reyestr.court.gov.ua/Review/73500804> (дата звернення: 27.02.2020).
12. Постанова Верховного Суду України від 27 червня 2018 р., судова справа № 372/3785/15-ц. URL : <http://www.reyestr.court.gov.ua/Review/75215515> (дата звернення: 27.02.2020).
13. Дучал О.Ф. Захист прав сторін при зверненні стягнення на предмет іпотеки за заставною. *Порівняльно-аналітичне право.* 2015. № 3. С. 112–113.
14. Корнієнко Ю.І. Цивільно-правове регулювання звернення стягнення на предмет іпотеки. *Приватне право і підприємництво.* 2011. № 10. С. 73–75.
15. Про нотаріат : Закон України від 02.09.1993 р. № 3425-XII. Дата оновлення: 13.02.2020. URL : <https://zakon.rada.gov.ua/laws/show/3425-12> (дата звернення: 27.02.2020).
16. Первотмайський О. Окремі питання вчинення виконавчого напису щодо нотаріально посвідчених договорів. *Мала енциклопедія нотаріуса.* Київ, 2007. № 1(31). С. 88–89.
17. Постанова Верховного Суду України від 29 серпня 2018 р., судова справа № 686/17779/16-ц. URL : <http://www.reyestr.court.gov.ua/Review/78011431> (дата звернення: 27.02.2020).