ства относительно определения понятия корпоративного договора, заключаемого между участниками общества с ограниченной ответственностью.

Ключевые слова: корпоративный договор, корпоративные права, участник, общество с ограниченной ответственностью.

Lukashov R. S. Concepts and features of the corporate contract

The article is devoted to the theoretical and legal analyses of the place of a corporate agreement in the system of civil contracts. The article identifies the key factors that justify a separate place of the corporate agreement among existing contractual structures of civil law.

The article deals with scientific views on the concept and legal nature of the corporate agreement, outlines the subject of the corporate agreement, which is concluded between the participants of the legal entity of corporate type, as well as analyzed the latest legislation on the definition of the concept, subject and content of the corporate agreement, which is concluded between the members of the limited liability company.

Key words: corporate agreement, corporate rights, participant, limited liability company. corporate law, cooperation agreements.

Сіщук Л.В.

ВИЗНАННЯ ДОГОВОРУ ІПОТЕКИ НЕДІЙСНИМ: НОВЕЛИ СУДОВОЇ ПРАКТИКИ

УДК 347.28.03: 347.626

Постановка проблеми. Іпотека надійно захищає права кредиторів і встановлює високий пріоритет для вимог іпотекодержателя, що пояснює визнання цієї конструкції одним із найефективніших способів забезпечення виконання зобов'язань боржника перед кредитором [9, с. 93]. Правове регулювання іпотечних відносин здійснюється відповідно до засад Цивільного кодексу України (далі – ЦК України), Господарського кодексу України (далі – ГК України), Закону України «Про іпотеку» та супутніх нормативно-правових актів. Особливістю іпотечних відносин є те, що такі відносини виникають у зв'язку з переданням в іпотеку нерухомого майна щодо забезпечення виконання інших зобов'язань, що виникають між кредитором і боржником, та для задоволення тих вимог кредитора, які він зможе задовольнити не за рахунок основного зобов'язання, а за рахунок предмета іпотеки внаслідок невиконання цього основного зобов'язання.

Водночас у практиці правозастосування постало питання щодо порядку передання в іпотеку нерухомого майна, що перебуває у спільній сумісній власності подружжя. А саме йде мова про необхідність надання згоди іншого з подружжя на укладення договору іпотеки, предметом якого є спільне майно подружжя. З цього приводу в судовій практиці виникли різнорідні узагальнені позиції, у зв'язку з чим варто окреслити правові аспекти регулювання договірних та сімейних відносин щодо передання майна подружжя в іпотеку.

Аналіз останніх досліджень і публікацій із даної теми. Правова характеристика відносин, що виникають щодо застави нерухомого майна (іпотеки) здійснювалася такими вченими, як О.В. Дзера, І. М. Кучеренко, В. В. Луць, Р. А. Майданик, З.В. Ромовська та інші. Втім окремі аспекти правового регулювання іпотечних відносин, в тому числі передання в іпотеку нерухомого майна, що є об'єктом права спільної сумісної власності, потребують додаткового наукового дослідження з огляду на різнорідну судову практику, що склалася в цій сфері.

Мета статті. На основі аналізу законодавчих положень та судової практики необхідно окреслити таку підставу припинення іпотеки як визнання договору іпотеки, предметом якого є майно, що перебуває у спільній сумісній власності подружжя, недійсним.

Виклад основного матеріалу. Іпотека має похідний характер від основного зобов'язання і є дійсною до припинення основного зобов'язання або до закінчення строку дії іпотечного договору.

Виникнення іпотеки породжує два види правовідносин: 1) між заставодавцем і заставодержателем; 2) між заставодержателем і третіми особами з приводу належного йому права на предмет застави. З одного боку, між боржником і кредитором виникає відносне правовідношення: укладення договору іпотеки породжує певні права та обов'язки у сторін. З другого боку, виникнення іпотечного правовідношення тягне встановлення особливого правового зв'язку між заставодержателем і річчю. При цьому іпотека встановлюється з метою забезпечення зобов'язання і тому вона не має самостійного значення. Це означає, що на відміну від речових прав, іпотека є акцесорним щодо основного зобов'язання, забезпеченням якого іпотека слугує [9, с. 33].

Щодо припинення іпотечних відносин, то відповідно до ст. 593 ЦК України право застави може припинятися внаслідок втрати предмета застави, якщо заставодавець не замінив предмет застави, реалізації предмета застави, набуття заставодержателем права власності на предмет застави та в інших випадках, встановлених законом [7]. Згідно норм Закону України «Про іпотеку» іншою підставою припинення іпотеки може бути визнання іпотечного договору недійсним (ст. 17) [2]. З приводу зазначеної підстави припинення іпотечних відносин варто здійснити аналіз чинного законодавства в контексті визначення підстав визнання недійсним договору іпотеки, предметом якого є майно, що є спільною сумісною власністю подружжя. Зазначена необхідність зумовлена особливостями тлумачення не тільки норм зобов'язального права, але права власності, що в судовій практиці отримало оновлене застосування.

Зокрема, Постановою Великої Палати Верховного Суду України від 21 листопада 2018 року № 372/504/17 зроблено наступні висновки щодо визнання договору іпотеки недійсним за відсутності згоди іншого з подружжя щодо предмета іпотеки. Під час розгляду справи встановлено, що ОСОБА_3 дізналася, що 05 вересня 2016 року ОСОБА_5 та ОСОБА_7 уклали договір позики, за яким останній передав ОСОБА_5 грошові кошти у розмірі 5 592 930 грн. зі строком повернення до 04 березня 2017 року. На забезпечення виконання зобов'язання за вказаним договором позики між ОСОБА_5 та ОСОБА_7 укладено договір іпотеки від 05 вересня 2016 року, відповідно до умов якого в іпотеку передано квартиру АДРЕСА_2. Норми закону (ст. ст. 60, 70 СК України) свідчать про презумпцію спільності права власності подружжя на майно, яке набуте ними в період шлюбу. Ця презумпція може бути спростована й один із подружжя може оспорювати поширення правового режиму спільного сумісного майна на певний об'єкт, в тому числі в судовому порядку. У зв'язку з цим Суди встановили, що спірна квартира набута відповідачем за час шлюбу з позивачкою. Щодо визнання договору іпотеки недійсним, то Велика Палата ВСУ зазначила, що відповідно до ч. 4 ст. 369 ЦК України *правочин щодо розпорядження спільним майном, вчинений одним*

із співвласників, може бути визнаний судом недійсним за позовом іншого співвласника у разі відсутності у співвласника, який вчинив правочин, необхідних повноважень. Відсутність згоди одного із співвласників (одного з подружжя) на розпорядження нерухомим майном є підставою визнання правочину, укладеного іншим співвласником щодо розпорядження спільним майном, недійсним [3].

Слід зазначити, що вказана вище позиція є новою у формуванні узагальненої судової практики, яка розвинулася у протилежному руслі. Для прикладу, згідно Постанов Судової палати у цивільних справах Верховного Суду України № 6-1587цс16 від 12 жовтня 2016 року та № 6-1622цс15 від 07 жовтня 2015 року, що є вже усталеними у застосуванні, вказується на те, що *відсутність згоди одного з подружжя на відчуження спільного майна сама по собі не може бути підставою для визнання договору недійсним – інший з подружжя в такому випадку має право на компенсацію вартості своєї частки* [4].

Крім того, зазначено, що п. 6 ст. 3 ЦК України до засад цивільного законодавства віднесено, серед іншого, добросовісність. Також з аналізу ч. 2 ст. 369 ЦК України та ч. 2 ст. 65 СК України зроблено висновок, що при укладенні одним із подружжя договору щодо розпорядження спільним майном вважається, що він діє за згодою другого з подружжя. У зв'язку з цим *визнати договір іпотеки недійсним можливо лише в тому разі, якщо суд установить, що той з подружжя, хто уклав договір щодо спільного майна, та третя особа – контрагент за таким договором, діяли недобросовісно, зокрема, що третя особа знала чи за обставинами справи не могла не знати про те, що майно належить подружжю на праві спільної сумісної власності, і що той з подружжя, хто укладає договір, не отримав згоди на це другого з подружжя* [5].

Таким чином, з аналізу правових позицій Верховного Суду України можна зробити висновок, що в схожих за правовою сутністю спірних відносинах застосовано і витлумачено різні положення статей нормативних актів, що зумовило різні правові підходи у регулюванні таких відносин.

Якщо звернутися до положень ЦК України, то зазначено, що власник володіє, користується, розпоряджається своїм майном на власний розсуд (ст. 319); спільна власність двох або більше осіб без визначення часток кожного з них у праві власності є спільною сумісною власністю (ч. 1 ст. 368); майно, набуте подружжям за час шлюбу, є їхньою спільною сумісною власністю, якщо інше не встановлено договором або законом (ч. 1 ст. 368); *розпоряджання майном, що є у спільній сумісній власності, здійснюється за згодою всіх співвласників, якщо інше не встановлено законом* (ч. 2 ст. 369); у разі вчинення одним із співвласників правочину щодо розпорядження спільним майном вважається, що він вчинений за згодою всіх співвласників, *якщо інше не встановлено законом* (абз. 2 ч. 2 ст. 369); *згода співвласників на вчинення правочину щодо розпорядження спільним майном, який підлягає нотаріальному посвідченню та (або) державній реєстрації, має бути висловлена письмово і нотаріально посвідчена* (абз. 3 ч. 2 ст. 369) [7].

Якщо проаналізувати спеціальні норми Сімейного кодексу України (далі – СК України), що регулюють особисті немайнові та майнові відносини між подружжям, то варто вказати наступні положення: майно, набуте подружжям за час шлюбу, належить дружині та чоловікові на праві спільної сумісної власності … (ч. 1 ст. 60); *дружина, чоловік розпоряджаються майном, що є об'єктом права спільної сумісної власності подружжя, за взаємною згодою* (ч. 1 ст. 65); *при укладенні договорів одним із подружжя вважається, що він діє за згодою другого з подружжя. Дружина, чоловік має право на звернення до суду з позовом про визнання договору недійсним як такого, що укладений другим із подружжя без її, його згоди, якщо цей договір виходить за межі дрібного побутового* (ч. 2 ст. 65); *для укладення одним із подружжя договорів, які потребують нотаріального посвідчення і (або) державної реєстрації, а також договорів стосовно цінного майна, згода другого з подружжя має бути подана письмово і нотаріально засвідчена* (ч. 3 ст. 65) [6].

У зв'язку з наведеним можна зробити висновок, що законодавець чітко визначив правову форму надання згоди на розпоря-

дження майном, що є у спільній сумісній власності подружжя, яке за своєю природою є цінним, та передбачив право одного з подружжя звертатися до суду про визнання договору недійсним, якщо такий правочин вчинено без згоди одного з подружжя. Тому, незважаючи на позицію Суду щодо визначення добросовісності контрагентів – третіх осіб, на нашу думку, в першу чергу має братися до уваги законний інтерес того з подружжя, згода якого має бути надана для розпорядження спільним майном іншим з подружжя. При цьому варто звернути увагу, що і в ЦК України, і в СК України зазначено два чітко сформульовані підходи до вчинення правочину на розпорядження спільним майном одним з співвласників (одним з подружжя), а саме: 1) при укладенні договорів одним з співвласників (одним із подружжя) вважається, що він діє за згодою другого з подружжя, *якщо інші умови не будуть встановлені законом*; 2) при укладенні договорів, які потребують нотаріального посвідчення і (або) державної реєстрації, згода інших співвласників (другого з подружжя) має бути подана письмово і нотаріально засвідчена.

Щодо положень ЦК України, згідно яких іпотека є окремим видом застави, то зазначено, що майно, що є у спільній власності, *може бути передане у заставу лише за згодою усіх співвласників* (ч. 1 ст. 578) [7]. Відповідно до ст. 6 Закон України «Про іпотеку» майно, що є у спільній власності, може бути передане *в іпотеку лише за нотаріально засвідченою згодою усіх співвласників* [2]. З наведених положень закону теж чітко випливає, що відповідно до загальних вимог предмет договору іпотеки, а саме майно, що є спільною власністю подружжя, може бути переданий у заставу за згодою іншого з подружжя (співвласника), яка має бути письмово викладена і нотаріально засвідчена. Зазначена умова відповідає першому підходу, адже чітко визначена у спеціальному законі, що регулює іпотечні відносини в цілому і порядок укладення іпотечного договору зокрема.

Якщо звернутися до наукової літератури, то згода другого з подружжя вважається способом реалізації в односторонньому порядку суб'єктивного права, що належить особі. І ця дія зобов'язує лише того з подружжя, хто надав згоду. Вона являє собою певну

зв'язуючу ланку для подальшого виникнення правовідношення, тобто є елементом юридичного складу і нарівні з іншими юридичними фактами слугує підставою для виникнення, зміни або припинення прав та обов'язків у інших осіб. Надаючи таку згоду, один з подружжя формує свою власну волю та виявляє її зовні [1].

Варто погодитися з думкою К. Скиданова, що з одного боку, якщо хтось із подружжя дає згоду на укладення договору іпотеки, то він/вона має розуміти наслідки невиконання основного зобов'язання і можливості звернення стягнення на майно, що є предметом іпотеки. З іншого боку, між укладенням договору іпотеки і укладенням договору про задоволення вимог іпотекодержателя може пройти значний проміжок часу і другий з подружжя може змінити свою думку. У випадку відсутності згоди подружжя на укладення договору про задоволення вимог іпотекодержателя буде відсутній такий важливий принцип, як безспірність, через що вирішити це питання можна лише в судовому порядку [10, с. 95]. Тому згода є простим підтвердженням того факту, що один із подружжя (титульний співвласник) діє за згодою іншого (латентного співвласника). Підсилює висловлену позицію й те, що чоловік (дружина) має право на звернення до суду з позовом про визнання договору недійсним як такого, що укладений другим із подружжя без його згоди [1, с. 163].

На практиці зустрічаються випадки, коли, наприклад, через відсутність необхідності отримання письмової згоди вона взагалі не витребовується і другий з подружжя навіть не знає про такі дії. Той з подружжя, що є стороною угоди, укладаючи договір, заздалегідь знає, що згода отримана не була, але діє, виходячи з факту її наявності. У подібних випадках факт отримання згоди другого з подружжя можна визнати правовою фікцією, оскільки за основу тут береться неіснуючий факт, що визнається існуючим. Такою ж правовою фікцією визнається не лише факт, коли реально така згода не запитувалася, а й згода, виражена шляхом мовчання [1, с. 161 – 162].

Окремо слід звернути увагу на проведений у 2014 році аналіз судової практики застосування судами законодавства, яке регулює іпотеку як заставу нерухомого майна, згідно якого зазначено

наступне. Ч. 1 ст. 65 СК України встановлено, що чоловік та дружина розпоряджаються майном, яке є об'єктом права спільної сумісної власності подружжя, за взаємною згодою. Зважаючи на те, що договір іпотеки підлягає нотаріальному посвідченню, а іпотека як обтяження нерухомого майна – державній реєстрації, згода другого з подружжя згідно із п. 2 ч. 3 ст. 65 СК України повинна бути нотаріально засвідчена. Другий з подружжя у разі укладення договору іпотеки без його згоди має право в судовому порядку оскаржити дійсність цього договору в силу ч. 2 ст. 65 СК України.

Втім застосування судами наведених положень законодавства стосовно іпотеки викликає певні труднощі. Так, рішенням Солом'янського районного суду м. Києва від 4 квітня 2011 р. відмовлено в задоволенні позову про визнання недійсним правочину, усунення перешкод у здійсненні права власності та зобов'язання вчинити дії. Відмовляючи у визнанні недійсним кредитного договору, суд виходив із того, що положення ст. 65 СК України щодо порядку розпорядження майном, що є об'єктом спільної сумісної власності подружжя, регулюють відносини, які стосуються саме розпорядження майном, що є у спільній сумісній власності подружжя, і не стосуються права одного з подружжя на отримання кредиту, оскільки кредитний договір є правочином щодо отримання у власність грошових коштів і не створює обов'язків для другого з подружжя, а лише для позичальника як сторони в договорі. Відмовляючи у визнанні недійсним договору іпотеки, суд виходив із того, що, на його думку, договір іпотеки є способом забезпечення виконання грошового зобов'язання за кредитним договором, а не правочином щодо розпорядження майном, і договір іпотеки не створює обов'язків для будь-яких інших осіб, крім сторін за договором, тому до таких правовідносин норми ст. 65 СК України не застосовуються. У результаті проведення аналізу з'ясувалося, що випадки прийняття подібних рішень є непоодинокими.

Разом із тим така позиція судів не узгоджується із ч. 1 ст. 6 Закону України «Про іпотеку», якою необхідність отримання згоди на укладення договору іпотеки пов'язується з обмеженням правомочності розпорядження майном. Саме таке обмеження щодо

розпорядження майном, що є об'єктом права спільної сумісної власності подружжя, міститься у ст. 65 СК України. Таким чином, відмова у визнанні договору іпотеки недійсним у зв'язку з відсутністю згоди другого з подружжя, який є співвласником цього майна, з підстав неналежності договорів іпотеки до правочинів щодо розпорядження майном за змістом ст. 65 СК України не відповідає вимогам чинного законодавства [8, с. 18].

Крім того, ст. 6 Закону України «Про іпотеку» передбачається, що майно, що є у спільній власності, може бути передане в іпотеку лише за нотаріально засвідченою згодою усіх співвласників [2]. Тобто з Закону випливає, що співвласники повинні надати згоду на укладення договору іпотеки до моменту його укладення.

У зв'язку з вищенаведеним вважаємо, що недотримання вимоги закону про форму надання згоди на розпорядження спільним майном іншим з подружжя, в тому числі й щодо предмета договору іпотеки, має мати правовим наслідком визнання його недійсним. Адже згідно ч. 4 ст. 203 ЦК України визначено, що правочин має вчинятися у формі, встановленій законом, а згідно ч. 1 ст. 219 ЦК України в разі недодержання вимоги закону про нотаріальне посвідчення одностороннього правочину такий правочин є нікчемним [7].

Висновки. Таким чином, можна зробити висновок, що рішення Великої Палати ВСУ від 21 листопада 2018 року є таким, що повноцінно відображає об'єктивне врегулювання спірних відносин із належним застосуванням і тлумаченням правових норм. При цьому варто вказати, що Велика Палата ВСУ посилається на практику Європейського суду з прав людини (далі - ЄСПЛ), який зауважив, що одним із фундаментальних аспектів верховенства права є принцип правової визначеності, який, між іншим, вимагає, щоб при остаточному вирішенні справи судами їх рішення не викликали сумнівів (рішення від 28 жовтня 1999 року у справі «Брумареску проти Румунії», заява № 28342/95, § 61). Якщо конфліктна практика розвивається в межах одного з найвищих судових органів країни, цей суд сам стає джерелом правової невизначеності, тим самим підриває принцип правової визначеності та послаблює довіру громадськості до судової системи (рішення

від 29 листопада 2016 року у справі «Парафія греко-католицької церкви в м. Лупені та інші проти Румунії», заява № 76943/11, § 123) [3]. ЄСПЛ неодноразово зазначав, що формулювання законів не завжди чіткі. Тому їх тлумачення та застосування залежить від практики.

1. *Д'ячкова Н. А., Тучин Ф. А. Згода одного з подружжя на вчинення правочинів щодо спільного майна. Право і безпека. 2015. № 2 (57). С. 160 – 165.*
2. *Закон України «Про іпотеку» № 898-IV від 5 червня 2003 року. Відомості Верховної Ради України (ВВР). 2003. № 38. Ст. 313. URL: https://zakon.rada.gov.ua/laws/show/898-15*
3. *Постанова Великої палати Верховного суду України від 21 листопада 2018 року № 372/504/17. URL: http://reyestr.court.gov.ua/Review/78215412*
4. *Постанова Судової палати у цивільних справах Верховного Суду України № 6-1587цс16 від 12 жовтня 2016 року. URL: https://oda.court.gov.ua/sud1590/pravovipoziciivsu/6-1587cs16*
5. *Постанова Судової палати у цивільних справах Верховного Суду України № 6-1622цс15 від 07 жовтня 2015 року. URL: https://oda.court.gov.ua/sud1590/pravovipoziciivsu/6-1622cs15*
6. *Сімейний кодекс України № 2947-III від 10 січня 2002 року. Відомості Верховної Ради України (ВВР). 2002. № 21-22. Ст. 135. URL: https://zakon.rada.gov.ua/laws/show/2947-14*
7. *Цивільний кодекс України № 435-IV від 16 січня 2003 року. Відомості Верховної Ради України (ВВР). 2003. №№ 40-44. Ст. 356. URL: https://zakon.rada.gov.ua/laws/show/435-15*
8. *Аналіз судової практики застосування судами законодавства, яке регулює іпотеку як заставу нерухомого майна. Вісник Верховного Суду України. 2014. № 12 (172). С. 15 – 29.*
9. *Майданик Р. А. Правова природа інституту іпотеки. Юридичний вісник. 2009. № 1(10). С. 31 – 38.*
10. *Скиданов К. Звернення стягнення на предмет іпотеки за договором іпотеки, укладеним подружжям: теорія і практика. Юридична Україна. 2015. № 4 – 5. С. 93 – 99.*

Сіщук Л. В. Визнання договору іпотеки недійсним: новели судової практики

У статті проаналізовано законодавчі положення щодо правочинів про розпорядження майном, що є об'єктом права спільної сумісної власності подружжя. Окреслено підстави припинення договору іпотеки і охарактеризовано

судові позиції щодо визнання договору іпотеки недійсним. При цьому вказано специфіку предмета договору іпотеки, що впливає на порядок його укладення та визнання недійсним. Доведено, що надання згоди другого з подружжя на укладення договору іпотеки щодо спільного майна подружжя вважається таким, що надано, якщо згода викладена письмова і нотаріально засвідчена. В іншому випадку договір іпотеки є недійсним.

Ключові слова: договір іпотеки, підстави недійсності правочину, згода подружжя, право власності, спільна сумісна власність, нерухоме майно, іпотека.

Сищук Л. В. Признание договора ипотеки недействительным: новеллы судебной практики

В статье проанализированы законодательные положения относительно сделок по распоряжению имуществом, являющимся объектом права общей совместной собственности супругов. Определены основания прекращения договора ипотеки и охарактеризованы судебные позиции по признанию договора ипотеки недействительным. При этом указано специфику предмета договора ипотеки, влияет на порядок его заключения и признании недействительным. Доказано, что предоставление согласия другого супруга на заключение договора ипотеки в отношении общего имущества супругов считается предоставлено, если согласие изложена письменное и нотариально засвидетельствована. В противном случае договор ипотеки является недействительным.

Ключевые слова: договор ипотеки, основания недействительности сделки, согласие супругов, право собственности, общая совместная собственность, недвижимость, ипотека.

Sishchuk L.V. Recognition of a mortgage agreement invalid: short stories of judicial practice

The article analyzes the legislative provisions concerning the transactions concerning the disposal of property that is the object of the joint vested rights of the spouses. The reasons for termination of the mortgage agreement are outlined and the judicial positions regarding the recognition of the mortgage agreement are invalid. The specifics of the subject of the mortgage agreement are specified, which affects the order of its conclusion and invalidation. It is proved that granting the consent of the second spouse to the conclusion of the mortgage agreement on the joint property of the spouse is considered to be granted if the consent is stated in writing and notarized. Otherwise, the mortgage agreement is invalid.

Keywords: mortgage contract, grounds of invalidity of the transaction, consent of the spouses, ownership, joint ownership, real estate, mortgage.