

УДК 347.27.01:347.961

ДЕРЖАВНА РЕЄСТРАЦІЯ НОТАРІУСАМИ РЕЧОВИХ ПРАВ ШЛЯХОМ ПЕРЕДАЧІ ПРАВА ВЛАСНОСТІ НА ПРЕДМЕТ ІПОТЕКИ

Віталій СИГИДИН,

аспірант

Науково-дослідного інституту приватного права та підприємництва імені Ф.Г. Бурчака
Національної академії правових наук України,

заступник начальника

Головного територіального управління юстиції з питань державної реєстрації,

начальник

Управління державної реєстрації

Головного територіального управління юстиції в м. Києві

АНОТАЦІЯ

У статті йдеться про особливості здійснення державної реєстрації нотаріусами речових прав на підставі застереження про задоволення вимог іпотекодержателя шляхом передачі права власності на предмет іпотеки на виконання основного зобов'язання. Проаналізовано підходи до розуміння понять іпотеки й іпотечного договору. Констатовано відсутність закріплення на законодавчому рівні поняття іпотечного договору. Подано авторське визначення іпотечного договору. Визначено підстави для задоволення вимог іпотекодержателя шляхом звернення стягнення на предмет іпотеки. Досліджено особливості процедури державної реєстрації нотаріусами речових прав на підставі застереження про задоволення вимог іпотекодержателя шляхом передачі права власності на предмет іпотеки.

Ключові слова: іпотека, іпотечний договір, застереження про задоволення вимог іпотекодержателя, нотаріус, державна реєстрація, нерухоме майно, зобов'язання.

PUBLIC REGISTRATION OF PROPERTY RIGHTS BY NOTARIES BY THE TRANSFER OF THE RIGHTS OF OWNERSHIP TO THE SUBJECT OF MORTGAGE

Vitaliy SYGYDYN

Postgraduate Student

of Research Institute of Private Law and Entrepreneurship
named after F.G. Burchak of National Academy of Legal Sciences of Ukraine,

Deputy Head

of the Main Territorial Department of Justice for State Registration,

Head

of the State Registration Department of the Main Territorial Department of Justice in Kyiv

SUMMARY

The article deals with peculiarities of implementation of state registration of property rights by notaries on the basis of reservation on satisfaction of the requirements of mortgagee by transferring the right of ownership to the subject of mortgage in order to fulfill the main obligation. Approaches to understanding concepts of mortgage and mortgage agreement are analyzed. It's stated that the concept of a mortgage agreement is not consolidated at legislative level. The author's definition of the mortgage agreement is submitted. The reasons for satisfying the requirements of mortgagee by appeal of stagnation on the subject of mortgage are determined. The peculiarities of the procedure of state registration of property rights by notaries by transferring the right of ownership to the subject of mortgage are investigated.

Key words: mortgage, mortgage agreement, reservation on satisfaction of requirements of mortgagee, notary, state registration, real estate, obligation.

REZUMAT

Articolul spune despre caracteristicile înregistrării de stat a drepturilor notarilor, pe baza rezerve privind satisfacerea creanțelor creditorului ipotecar prin transferul de proprietate asupra bunului ipotecat în detrimentul de executare a obligației principale. Sunt analizate abordările de înțelegere a conceptelor de acord ipotecar și ipotecare. Sa afirmat că noțiunea de acord ipotecar nu este fixată la nivel legislativ. Este prezentată definiția autorului contractului ipotecar. Se stabilesc motivele pentru satisfacerea pretențiilor deținătorului de ipotecă prin blocarea ipotecii. Particularitățile procedurii de înregistrare de stat a drepturilor notarilor, pe baza de rezerve pentru a satisface cerințele unui creditor ipotecar prin transferul de proprietate al bunului ipotecat.

Cuvinte cheie: ipotecă, contract de ipotecă, avertisment cu privire la satisfacerea creanțelor creditorului, notarul, înregistrarea de stat, imobiliare, obligații.

Постановка проблеми. Стабільність цивільного обігу й економіки України загалом значною мірою залежить від належного виконання договірних зобов'язань. Несплата поставленої або закупленої продукції, неповернення в строк кредиту, продаж недоброякісного товару тощо дестабілізує економічні процеси та спричиняє виникнення таких негативних явищ, як нездійснення платежів, скорочення бюджету та ін. З огляду на це, важливим питанням сьогодні залишається необхідність забезпечення виконання зобов'язань.

Актуальність теми дослідження. Одним із найбільш поширених способів забезпечення виконання зобов'язань в нашій державі є застава, ефективність якої апробована багатовіковою історією. Починаючи з римського права, застава законодавчо закріплена в правових системах усіх без винятку цивілізованих держав. Історія розвитку заставних відносин, безсумнівно, свідчить про значущість застави як заходу, що стимулює стабільність і стійкість ринкових відносин.

Метою та завданням статті є дослідження особливостей здійснення державної реєстрації нотаріусами речових прав на підставі застереження про звернення стягнення на предмет іпотеки.

Виклад основного матеріалу. Безумовно, найбільш поширеною в цивільному обороті формою застави є іпотека, адже, як слушно стверджує Р.А. Майданик, іпотека надійно захищає права кредиторів і встановлює високий пріоритет для вимог іпотекотримача, що пояснює визнання цієї конструкції одним із найефективніших способів забезпечення виконання зобов'язання боржника перед кредитором. Сучасне розуміння інституту іпотеки ґрунтується на розробленій юристами минулих епох конструкції іпотеки як правової форми реального забезпечення, за якої річ, що вважалася заставленою кредитором, до настання строку платежу залишалася б у руках боржника [1, с. 31].

Варто зауважити, що правове регулювання іпотечних відносин в Україні ґрунтується на Конституції України [2] і здійснюється на підставі положень Цивільного кодексу (далі – ЦК) України [3], Господарського кодексу України [4], Земельного кодексу України [5], Закону України «Про іпотеку» [6] та інших нормативно-правових актів, а також міжнародних договорів України.

Відповідно до ст. 1 Закону України «Про іпотеку», іпотекою визнається вид забезпечення виконання зобов'язання нерухомим майном, що залишається у володінні та користуванні іпотекотримача, згідно з яким іпотекотримач має право в разі невиконання боржником забезпеченого іпотекою зобов'язання одержати задоволення своїх вимог за рахунок предмета іпотеки переважно перед іншими кредиторами цього боржника встановленим цим Законом порядком.

Визначення іпотеки міститься й у положеннях ЦК України. Так, відповідно до ст. 575 ЦК України, іпотекою є застава нерухомого майна, яке залишається у володінні заставодавця або третьої особи.

Виходячи зі змісту низки законодавчих положень, можемо констатувати, що предметом іпотеки є завжди нерухоме майно. Навіть коли її предметом є право оренди чи користування нерухомим майном, на них, згідно із ч. 7 ст. 5 Закону, поширюється режим нерухомого майна.

Щодо підстав виникнення іпотеки, то необхідно зазначити, що це питання регламентовано ч. 1 ст. 3 Закону «Про іпотеку», відповідно до якої іпотека виникає на підставі договору, закону або рішення суду. До іпотеки, яка виникає на підставі закону або рішення суду, застосовуються правила щодо іпотеки, яка виникає на підставі договору, якщо інше не встановлено законом. Іпотека має похідний характер від основного зобов'язання і є дійсною до припинення основ-

ного зобов'язання або до закінчення строку дії іпотечного договору.

Оскільки основний науковий інтерес для нас становить державна реєстрація речових прав на підставі договорів іпотеки, необхідно більш детально дослідити особливості саме договірної іпотеки й іпотечних договорів. Насамперед важливо зазначити, що договірна іпотека є результатом досягнення домовленості між суб'єктами цивільного правовідношення, які досягли взаємної згоди щодо виникнення прав і обов'язків. З огляду на те, що іпотека по суті є способом забезпечення виконання зобов'язань і має акцесорний характер, умовою її виникнення є наявність основного зобов'язання, яке є дійсним або ж матиме місце в майбутньому на підставі договору, що набрав чинності (ч. 4 ст. 3 Закону).

Що стосується поняття іпотечного договору, то необхідно констатувати, що чинне законодавство України, на жаль, не містить його визначення. Єдиним актом, який на нормативному рівні визначав загальне поняття іпотечного договору, був Указ Президента України від 14 червня 1999 р. № 641/99В «Про іпотеку», згідно з положеннями якого іпотечний договір визнавався як договір застави нерухомого майна, проте згаданий Указ так і не набрав чинності. Безумовно, таке визначення не дає чіткого розуміння цієї договірної конструкції і не розкриває її сутності як цивільно-правового зобов'язання. З огляду на це, вважаємо, що доцільним було б на законодавчому рівні закріпити визначення поняття іпотечного договору як домовленості між кредитором (іпотекотримачем) та боржником, або майновим поручителем (іпотекотримачем), що спрямована на належне виконання боржником свого основного зобов'язання, за якою кредитор має право в разі його порушення боржником одержати задоволення своїх вимог шляхом звернення стягнення на предмет іпотеки, який до порушення зобов'язання залишається у володінні і користуванні іпотекотримача, переважно перед іншими кредиторами цього боржника.

Варто зауважити, що вимоги щодо форми іпотечного договору визначаються в ч. 1 ст. 18 Закону, згідно з якою іпотечний договір укладається між одним або декількома іпотекотримачами й іпотекотримачем у письмовій формі і підлягає нотаріальному посвідченню. Аналогічні положення містяться і в ч. 1 ст. 10 Закону України «Про фінансово-кредитні механізми і управління майном при будівництві житла та операціях з нерухомістю» [7]. Крім обов'язкової письмової форми та нотаріального посвідчення іпотечного договору, обтяження нерухомого майна іпотекою, згідно зі ст. 4 Закону «Про іпотеку», підлягає ще й державній реєстрації відповідно до закону.

Як бачимо з вищезазначених положень вітчизняного законодавства, іпотека розглядається як правове явище, що має «подвійний» характер. На це ж вказує і Д.С. Спесивцев, який зазначає, що реєстраційне законодавство розглядає іпотеку як похідне речове право на нерухоме майно. Водночас іншою стороною іпотеки є те, що на підставі іпотечного договору, крім похідного речового права іпотеки, також можуть виникати й обтяження прав іпотекотримача [8, с. 356].

Отже, з огляду на подвійну природу іпотеки, вважаємо, що іпотечний договір є підставою як для реєстрації похідного речового права на нерухомість – права іпотеки, так і для обтяження прав іпотекотримача на предмет іпотеки – заборони відчуження нерухомого майна.

Іпотечний договір є специфічною договірною конструкцією, яка характеризується особливим предметом – нерухомим майном, з огляду на що законодавець передбачає для неї обов'язкову письмову форму та нотаріальне посвідчення.

Що стосується безпосередньо іпотеки, то необхідно зазначити, що, відповідно до ч. 2 ст. 3 Закону «Про іпотеку», вона підлягає державній реєстрації: «Взаємні права і обов'язки іпотекодавця та іпотекодержателя виникають з моменту державної реєстрації іпотеки відповідно до закону». На необхідність здійснення державної реєстрації іпотеки вказує і ст. 4 Закону України «Про державну реєстрацію речових прав на нерухоме майно та їх обтяжень» [9]. Варто зауважити, що закріплення на нормативному рівні вимоги щодо державної реєстрації іпотеки є загальноприйнятною практикою всіх цивілізованих держав і обумовлене насамперед необхідністю ведення обліку відомостей про наявність чи відсутність обтяжень нерухомого майна під час здійснення державної реєстрації речових прав на нього. Цілком слушною є думка Ж.Л. Чорної, що значення державної реєстрації іпотеки полягає ще й у тому, що, відповідно до ч. 4, 6, 7 ст. 3 Закону «Про іпотеку», у разі порушення боржником основного зобов'язання відповідно до іпотеки іпотекодержатель має право задовольнити забезпечені нею вимоги за рахунок предмета іпотеки переважно перед іншими особами, права чи вимоги яких на передане в іпотеку нерухоме майно зареєстровані після державної реєстрації іпотеки [10, с. 164].

Законодавство України, присвячене правовому регулюванню іпотечних відносин, встановлює правило, згідно з яким 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 (ст. 33 Закону «Про іпотеку»). 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. Водночас до основних підстав звернення стягнення на предмет іпотеки закон відносить рішення суду, виконавчий напис нотаріуса або договір про задоволення вимог іпотекодержателя.

Згідно з положеннями ст. 35 Закону, у разі порушення основного зобов'язання та/або умов іпотечного договору іпотекодержатель надсилає іпотекодавцю та боржнику, якщо він є відмінним від іпотекодавця, письмову вимогу про усунення порушення. У цьому документі зазначається стислий зміст порушених зобов'язань, вимога про виконання порушеного зобов'язання в не менш ніж тридцятиденний строк і попередження про звернення стягнення на предмет іпотеки в разі невиконання цієї вимоги. Якщо протягом встановленого строку вимога іпотекодержателя залишається без задоволення, іпотекодержатель вправі вирішити звернути стягнення на предмет іпотеки шляхом позасудового врегулювання на підставі договору.

Як бачимо з вищезазначених законодавчих положень, позасудовий порядок врегулювання звернення стягнення на предмет іпотеки пов'язаний саме з договором між іпотекодавцем та іпотекодержателем. Так, згідно зі ст. 36 Закону «Про іпотеку», сторони іпотечного договору можуть вирішити питання про звернення стягнення на предмет іпотеки шляхом позасудового врегулювання на підставі договору. Позасудове врегулювання здійснюється згідно із застереженням про задоволення вимог іпотекодержателя, що міститься в іпотечному договорі, або згідно з окремим договором між іпотекодавцем та іпотекодержателем про задоволення вимог іпотекодержателя, що підлягає нотаріальному посвідченню, який може бути укладений одночасно з іпотечним договором або в будь-який час до набрання чинності рішенням суду про звернення стягнення на предмет іпотеки. Отже, сторони іпотечних правовідносин вправі додати застереження про задоволення стягнення на предмет іпотеки як в іпотечний договір, так і укласти щодо

нього окремих договір. Необхідно розрізнити між собою застереження в іпотечному договорі та договір про задоволення вимог іпотекодержателя: застереження в іпотечному договорі встановлюється на момент укладення договору або шляхом внесення змін до нього, тоді як договір про задоволення вимог іпотекодержателя є самостійним договором, необхідність в укладенні якого виникає з моменту, коли мова заходить про належне виконання зобов'язань боржником. Водночас варто зазначити, що на практиці окремі договори про задоволення вимог іпотекодержателя укладаються вкрай рідко, а згадані застереження зазвичай закріплюються саме в положеннях іпотечних договорів.

Згідно з нормами ст. 36 Закону «Про іпотеку», договір про задоволення вимог іпотекодержателя, яким також вважається відповідне застереження в іпотечному договорі, визначає можливий спосіб звернення стягнення на предмет іпотеки відповідно до Закону. Визначений договором спосіб задоволення вимог іпотекодержателя не перешкоджає іпотекодержателю застосувати інші, встановлені Законом способи звернення стягнення на предмет іпотеки.

Варто зазначити, що позасудовий спосіб захисту за договором про задоволення вимог іпотекодержателя або за відповідним застереженням в іпотечному договорі реалізується шляхом: а) передачі іпотекодержателю права власності на предмет іпотеки на виконання основного зобов'язання в порядку, встановленому ст. 37 Закону; б) надання іпотекодержателю права від свого імені продати предмет іпотеки будь-якій особі на підставі договору купівлі-продажу в порядку, встановленому ст. 38 Закону.

Необхідно зауважити, що з 1 січня 2016 р., після внесення змін у законодавство, що регулює реєстраційні правовідносини, такий позасудовий спосіб звернення стягнення на предмет іпотеки, як передача іпотекодержателю права власності на предмет іпотеки на виконання основного зобов'язання (ст. 37 Закону «Про іпотеку»), сповна може бути реалізованим нотаріусами як державними реєстраторами. Варто зазначити, що звернення стягнення потребує від нотаріуса особливої уваги як в процесі підготовки до вчинення нотаріальної або реєстраційної дії, так і під час державної реєстрації права власності за іпотекодержателем згідно зі ст. 37 Закону України «Про іпотеку».

Як зазначалося вище, підстави для звернення стягнення на предмет іпотеки закріплено в ст. 33 Закону «Про іпотеку». Так, згідно з абз. 1 статті, 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. Право іпотекодержателя на звернення стягнення на предмет іпотеки також виникає на підставах, встановлених ст. 12 цього Закону. Згідно з положеннями ст. 12 Закону, 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. З вищезазначеного можна зробити висновок, що звернення стягнення на предмет іпотеки порядком ст. 37 Закону «Про іпотеку» можливе навіть за невиконання іпотекодержателем певних умов договору іпотеки, що не стосуються виконання основного зобов'язання.

Проаналізуємо звернення стягнення на предмет іпотеки порядком ст. 37 Закону «Про іпотеку». Так, статтею регламентовано передачу іпотекодержателю права власності на предмет іпотеки, згідно з якою іпотекодержатель може задовольнити забезпечену іпотекою вимогу шляхом набуття права власності на предмет іпотеки. Правовою підставою для реєстрації права власності іпотекодержателя на нерухоме майно, яке є предметом іпотеки, є договір про задоволення вимог іпотекодержателя або відповідне

застереження в іпотечному договорі, яке прирівнюється до такого договору за своїми правовими наслідками та передбачає передачу іпотекодержателю права власності на предмет іпотеки на виконання основного зобов'язання. Цього ж висновку дійшов і Верховний суд України, висловивши правову позицію в спорах про звернення стягнення на предмет іпотеки шляхом позасудового врегулювання на підставі договору в постанові в справі № 6-1446цс17 від 13 вересня 2017 р. [11]

Отже, необхідно розрізнити підставу для звернення стягнення на предмет іпотеки позасудовим порядком, якою є невиконання або неналежне виконання боржником основного зобов'язання, та підставу для реєстрації права власності іпотекодержателя на предмет іпотеки, якою є договір про задоволення вимог іпотекодержателя або відповідне застереження в іпотечному договорі. За наявності вказаних вище юридичних фактів іпотекодержатель вправі реалізувати звернення стягнення на предмет іпотеки шляхом набуття та реєстрації права власності на нього.

Варто зауважити, що сама процедура державної реєстрації речових прав на нерухоме майно, зокрема, права власності на предмет іпотеки, а також перелік документів, необхідних для її проведення, регламентуються Порядком державної реєстрації прав на нерухоме майно та їх обтяжень, затвердженим постановою Кабінету Міністрів України «Про державну реєстрацію речових прав на нерухоме майно та їх обтяжень» від 25 грудня 2015 р. № 1127 [12].

Однак, перш ніж розпочати процедуру державної реєстрації права власності на предмет іпотеки, як вказувалося раніше, іпотекодержателю, згідно з положеннями ст. 35 Закону «Про іпотеку», необхідно надіслати іпотекодавцю та боржнику, якщо він є відмінним від іпотекодавця, письмову вимогу про усунення порушення, в якій зазначається стислий зміст порушених зобов'язань, вимога про виконання порушеного зобов'язання в не менш ніж тридцятиденний строк і попередження про звернення стягнення на предмет іпотеки в разі невиконання цієї вимоги. Із практичного погляду, важливо наголосити на тому, що повідомлення саме надсилається, а не передається в інший спосіб. Інакше кажучи, воно повинно бути направленим саме поштою. Такі способи передачі повідомлення, як передача нарочним із проставлянням штампа про отримання, або обмін листами (коли іпотекодавець підтверджує фактичне отримання повідомлення), можуть розглядатися тільки як факультативні/додаткові способи повідомлення, які дублюють надіслання повідомлення засобами поштового зв'язку [13].

Якщо протягом встановленого строку вимога іпотекодержателя залишається без задоволення, іпотекодержатель вправі прийняти рішення про звернення стягнення на предмет іпотеки шляхом набуття права власності.

Загалом варто зазначити, що державна реєстрація права власності на предмет іпотеки порядком ст. 37 Закону «Про іпотеку» здійснюється за загальною процедурою, тобто за поданням іпотекодержателем заяви шляхом звернення до нотаріуса. Водночас є й певні особливості, що стосуються, зокрема, документів, крім заяви, які повинні подаватися нотаріусу. Так, відповідно до п. 61 Порядку державної реєстрації речових прав на нерухоме майно та їх обтяжень, для державної реєстрації права власності на підставі договору іпотеки, що містить застереження про задоволення вимог іпотекодержателя шляхом набуття права власності на предмет іпотеки, також подаються:

1) копія письмової вимоги про усунення порушень, надісланої іпотекодержателем іпотекодавцеві та боржникові, якщо він є відмінним від іпотекодавця;

2) документ, що підтверджує наявність факту завершення 30-денного строку з моменту отримання іпотекодавцем і боржником, якщо він є відмінним від іпотекодавця,

письмової вимоги іпотекодержателя в разі, коли більш тривалий строк не зазначений у відповідній письмовій вимозі;

3) заставна (якщо іпотечним договором передбачено її видачу).

Верховний суд України в постанові № 21-1458а16 від 11 квітня 2017 р. [14] розтлумачив, що документами, зазначеними в п. 2, можуть бути: повідомлення про вручення цінного листа з вимогою і правильно зазначеною адресою іпотекодавця та фіскальний чек про оплату поштових послуг за направлення цього повідомлення.

Наявність зареєстрованої заборони відчуження майна, накладеної нотаріусом під час посвідчення договору іпотеки, на підставі якого набувається право власності на предмет іпотеки іпотекодержателем, а також зареєстрованих після державної реєстрації іпотеки інших речових прав, зокрема й іпотеки, на передане в іпотеку майно не є підставою для відмови в державній реєстрації права власності за іпотекодержателем.

Згідно з п. 111 Порядку державної реєстрації речових прав на нерухоме майно та їх обтяжень, нотаріус повинен повідомити власника об'єкта нерухомості про подання документів щодо державної реєстрації на нерухоме майно невідкладно з моменту їх отримання за допомогою програмних засобів ведення Державного реєстру прав.

Розгляд заяви та документів, поданих для державної реєстрації прав, здійснюється нотаріусом, який встановлює черговість розгляду заяв, що зареєстровані в базі даних заяв на таке майно, відповідність заявлених прав і поданих документів вимогам законодавства, відсутність суперечностей між заявленими та вже зареєстрованими речовими правами та їхніми обтяженнями, а також наявність підстав для проведення державної реєстрації прав, зупинення розгляду заяви, зупинення державної реєстрації прав, відмови в державній реєстрації прав.

Під час розгляду заяви та документів, поданих для державної реєстрації прав, нотаріус обов'язково використовує відомості з Реєстру прав власності на нерухоме майно, Єдиного реєстру заборон відчуження об'єктів нерухомого майна та Державного реєстру іпотек, які є архівною складовою частиною Державного реєстру прав, а також відомості з інших інформаційних систем, доступ до яких передбачено законодавством, зокрема й відомості з Державного земельного кадастру та Єдиного реєстру документів.

Важливо зауважити, що під час ухвалення рішення про здійснення державної реєстрації права власності на нерухоме майно, що є предметом іпотеки, нотаріус повинен взяти до уваги положення Закону України «Про мораторій на стягнення майна громадян України, наданого як забезпечення кредитів в іноземній валюті» від 3 червня 2014 р. [15], згідно зі ст. 1 якого не може бути примусово стягнуте нерухоме житлове майно, яке вважається предметом іпотеки згідно зі ст. 5 Закону України «Про іпотеку», якщо таке майно є забезпеченням зобов'язань громадянина України (позичальника або майнового поручителя) за споживчими кредитами, наданими йому кредитними установами – резидентами України в іноземній валюті, та за умови, що:

– таке нерухоме житлове майно використовується як місце постійного проживання позичальника/майнового поручителя або є об'єктом незавершеного будівництва нерухомого житлового майна, яке перебуває в іпотеці, за умови, що в позичальника або майнового поручителя у власності немає іншого нерухомого житлового майна;

– загальна площа такого нерухомого житлового майна (об'єкта незавершеного будівництва нерухомого житлового майна) не перевищує 140 кв. метрів для квартири та 250 кв. метрів для житлового будинку.

Водночас необхідно зазначити, що встановлений Законом мораторій не передбачає втрату кредитором права на

звернення стягнення на предмет іпотеки (застави) у разі невиконання боржником зобов'язань за договором, а лише тимчасово забороняє примусове стягнення майна. Такий правовий висновок висловив Верховний суд України в справі про стягнення заборгованості та звернення стягнення на предмет іпотеки № 6-483цс15 від 9 вересня 2015 р. [16].

Висновки. З вищезазначеного можна зробити висновки, що іпотека сьогодні залишається важливим інструментом належного виконання цивільно-правових зобов'язань. Маючи своїм предметом нерухоме майно, іпотека передбачає здійснення уповноваженими суб'єктами цілої низки реєстраційних дій щодо предмета іпотеки. З урахуванням проведеної протягом останніх декількох років в Україні адміністративної реформи, повноваження щодо державної реєстрації речових прав на предмет іпотеки отримали й нотаріуси. Однак, як показує практика, сьогодні у сфері здійснення нотаріусами державної реєстрації речових прав на підставі застереження про задоволення вимог іпотекодержателя шляхом передачі права власності на предмет іпотеки є чимало проблемних питань, які потребують дослідження та вирішення як на практичному, так і на доктринальному рівнях.

Список використаної літератури:

1. Майданик Р.А. Правова природа інституту іпотеки. Юридичний вісник. Повітряне і космічне право. 2009. № 1. С. 31–38. URL: http://nbuv.gov.ua/UJRN/Npna_u_2009_1_10/.
2. Конституція України від 28 червня 1996 р. Відомості Верховної Ради. 1996. № 30. С. 141.
3. Цивільний кодекс України від 16 січня 2003 р.: офіційний текст. К.: Юрінком-Інтер, 2003. С. 464.
4. Господарський кодекс України від 16 січня 2003 р. Відомості Верховної Ради України. 2003. № 18–22. С. 144.
5. Земельний кодекс України від 25 жовтня 2001 р. Відомості Верховної Ради України. 2002. № 3. С. 27.
6. Про іпотеку: Закон України від 5 червня 2003 р. № 898–IV. Відомості Верховної Ради. 2003. № 38. Ст. 313.
7. Про фінансово-кредитні механізми і управління майном при будівництві житла та операціях з нерухомістю: Закон України від 19 червня 2003 р. № 978–IV. Відомості Верховної Ради. 2003. № 52. Ст. 377.
8. Спесівцев Д.С. Вплив іпотеки на цивільну оборотоздатність нерухомого майна. Форум права. 2014. № 3. С. 356–361. URL: http://nbuv.gov.ua/UJRN/FP_index.
9. Про державну реєстрацію речових прав на нерухоме майно та їх обтяжень: Закон України від 1 липня 2004 р. Відомості Верховної Ради України. 2004. № 51. Ст. 553.

10. Чорна Ж.Л. Щодо питань дійсності, моменту укладення та державної реєстрації іпотеки. Університетські наукові записки. 2013. № 4. С. 161–167. URL: http://nbuv.gov.ua/UJRN/Unzap_2013_4_20.

11. Постанова Верховного суду України від 13 вересня 2017 року № 6-1446цс17. URL: [http://www.scourt.gov.ua/clients/vsu/vsu.nsf/\(documents\)/B8DB34A67F52D083C22581AE004D9E8C](http://www.scourt.gov.ua/clients/vsu/vsu.nsf/(documents)/B8DB34A67F52D083C22581AE004D9E8C).

12. Про державну реєстрацію речових прав на нерухоме майно та їх обтяжень: Постанова Кабінету Міністрів України від 25 грудня 2015 р. № 1127. URL: <http://zakon2.rada.gov.ua/laws/show/1127-2015-%D0%BF/page>.

13. Передача іпотекодержателю права власності на предмет іпотеки шляхом реєстрації права власності на предмет іпотеки за іпотекодержателем. Практичні аспекти: семінар з питань особливостей державної реєстрації речових прав. URL: <http://centerjust.gov.ua/natoriat/presentation%20ipoteka.pdf>.

14. Постанова Верховного суду України № 21-1458a16 від 11 квітня 2017 р. URL: [http://www.scourt.gov.ua/clients/vsu/vsu.nsf/\(documents\)/F67FDC93ED8802F2C225810E002BF742](http://www.scourt.gov.ua/clients/vsu/vsu.nsf/(documents)/F67FDC93ED8802F2C225810E002BF742).

15. Про мораторій на стягнення майна громадян України, наданого як забезпечення кредитів в іноземній валюті: Закон України від 3 червня 2014 р. № 1304–18. Відомості Верховної Ради. 2014. № 28. Ст. 940.

16. Постанова Верховного суду України від 9 вересня 2015 р. № 6-483цс15. URL: [http://www.scourt.gov.ua/clients/vsu/vsu.nsf/\(documents\)/D6D2E22F1B276DE7C2257EBD0047D60A](http://www.scourt.gov.ua/clients/vsu/vsu.nsf/(documents)/D6D2E22F1B276DE7C2257EBD0047D60A).

ДОВІДКА ПРО АВТОРА

Сигидин Віталій Михайлович – аспірант Науково-дослідного інституту приватного права та підприємництва імені Ф.Г. Бурчака Національної академії правових наук України, заступник начальника Головного територіального управління юстиції з питань державної реєстрації, начальник Управління державної реєстрації Головного територіального управління юстиції в м. Києві

INFORMATION ABOUT THE AUTHOR

Sygydyn Vitaliy Mykhaïlovych – Postgraduate Student of Research Institute of Private Law and Entrepreneurship named after F.G. Burchak of National Academy of Legal Sciences of Ukraine, Deputy Head of the Main Territorial Department of Justice for State Registration-Head of the State Registration Department of the Main Territorial Department of Justice in Kyiv

thrustlaw@gmail.com