

**Ходико Юрій Євгенович,**  
студент 5-го курсу, ШКОПУ  
Національної юридичної академії  
України імені Ярослава Мудрого

### **Особливості правового регулювання державної реєстрація іпотеки**

Одним з найбільш ефективних способів забезпечення виконання зобов'язання виступає іпотека – застава нерухомості. При передачі власником належного йому майна в заставу (іпотеку) відчуження права власності або правомочностей власника не відбувається. При цьому, встановлення іпотеки обмежує можливості власника в розпорядженні належним йому майном. Дане обмеження проявляється в отриманні попередньої згоди власником від заставодержателя на відчуження предмета іпотеки або надання його в користування третім особам. Таке положення в юридичній літературі отримало назву обтяження нерухомого майна іпотекою. Відповідно до положень ст. 4 Закону України „Про іпотеку” дане обтяження підлягає державній реєстрації.

У разі недотримання умови щодо державної реєстрації іпотечний договір є дійсним, так як в даному випадку реєстрація не є істотною умовою іпотечного договору, вона лише надає переважне право (пріоритет) іпотекодержателю у задоволенні вимог за рахунок предмета іпотеки. При відсутності державної реєстрації вимога іпотекодержателя не набуває пріоритету відносно зареєстрованих прав чи вимог інших осіб на передане в іпотеку нерухоме майно. [1, 314]. Встановлення такого диспозитивного положення з однієї сторони забезпечує дотримання одного із основних принципів цивільного права, але з іншої може у найближчій перспективі призвести до хаосу в сфері іпотеки, особливо коли запрацює система іпотечного кредитування землі. Переважне право щодо раніше незареєстрованого предмета іпотеки чи його обтяження визначається на

підставі дати виникнення зобов'язання за іпотечним договором, а переважне право у задоволенні вимог за рахунок забезпечення здійснюється на підставі пріоритету в часи реєстрації у відповідному державному реєстрі [2, 1]. Світова практика пішла в іншому, більш ефективному перевіреному часом напрямку, де пріоритет іпотекодержателя визначається тільки на основі державного реєстру за датою здійснення реєстрації обтяження нерухомого майна іпотекою. Тому було б доречним створення єдиного реєстру який би здійснював реєстрацію всіх без винятку обтяжень, що надало б можливість всім фізичним і юридичним особам отримувати інформацію про обтяження майна іпотекою та забезпечення ефективного державного контролю з метою недопущення зловживань та обманів. Адже державна реєстрація іпотеки в світовій практиці здійснюється з метою: по-перше, реалізації переважного права іпотекодержателя у задоволенні вимог за рахунок предмета іпотеки, по-друге, надання в інтересах фізичних чи юридичних осіб інформації про обтяження нерухомого майна іпотекою або про відсутність такого обтяження. Слід зауважити, оскільки Україна взяла курс на євроінтеграцію, то треба мати на увазі, що кожна держава – член ЄС намагається дотримуватися неписаного правила, згідно якого законодавчі акти повинні бути оформлені таким чином, щоб вони відповідали праву ЄС та відповідним положенням інших держав членів ЄС [3, 71].

У Розділі IV „Прикінцевих положень” вищевказаного закону обтяження реєструється у Державному реєстрі прав на нерухоме майно, який на сьогоднішній день на превеликий жаль ще не створений. До моменту його створення така реєстрація здійснюється на підставі Тимчасового положення про порядок державної реєстрації іпотек, який затверджений постановою Кабінету Міністрів України від 31 березня 2004 року № 410. Державну реєстрацію іпотеки здійснюють реєстратори – державні нотаріальні контори, приватні нотаріуси які згідно з договором з

адміністратором реєстру наділені таким правом. Внесення відомостей про обтяження майна іпотекою здійснюється на підставі повідомлення іпотекодержателя або уповноваженої ним особи чи рішення суду. У разі коли іпотекодержателем за іпотечним договором виступає кілька осіб, повідомлення може бути надіслано однією з них за взаємною домовленістю. Повідомлення при здійсненні державної реєстрації повинно містити таку інформацію: 1) про іпотекодавця, іпотекодержателя як юридичних чи фізичних осіб; 2) опис предмета іпотеки, достатній для його ідентифікації, та/або його реєстраційні дані; 3) розмір основного зобов'язання; 4) строк виконання основного зобов'язання у повному обсязі; 5) посилання на випуск заставної або її відсутність. До повідомлення про державну реєстрацію додається документ про плату за внесення запису до Реєстру. При цьому слід зазначити таку суттєву обставину, що нотаріус при посвідченні договору іпотеки зобов'язаний роз'яснювати сторонам порядок державної реєстрації іпотеки та порядок задоволення забезпечених іпотекою вимог за рахунок предмета іпотеки та обов'язково зазначити це в тексті іпотечного договору [4].

Іпотекодержатель по договору іпотеки який не пройшов державну реєстрацію не отримує ряду прав якими наділені іпотекодержателі які зареєстрували іпотечний договір. По-перше, якщо в договорі про задоволення вимог іпотекодержателя передбачений перехід йому права власності на предмет іпотеки, то дійсними залишаються тільки зареєстровані права та вимоги інших осіб на предмет іпотеки. По-друге, якщо за рішенням суду або договором про задоволення вимог іпотекодержателя останній має право продати предмет іпотеки будь-якій особі, то до заключення договору купівлі-продажу іпотекодержатель зобов'язаний повідомити про заключення такого договору іпотекодержателів та всіх осіб які мають тільки зареєстровані права чи вимоги на предмет іпотеки. Крім того, особи які мають зареєстровані права

і вимоги на предмет іпотеки, мають пріоритетне право на придбання такого предмета іпотеки в разі його реалізації. По-третє, спеціалізована організація яка з метою задоволення вимог іпотекодержателя проводить публічні торги, не зобов'язана індивідуально повідомляти про це осіб які мають незареєстровані права та вимоги на предмет іпотеки.

У разі відступлення прав за іпотечним договором відповідні відомості підлягають державній реєстрації у встановленому законом порядку, але при умові що попередній іпотекодержатель провів відповідну реєстрацію для встановлення пріоритету іпотеки. Якщо дана реєстрація не проводилася попереднім іпотекодержателем, наступний кому здійснювалося відступлення права вимоги може здійснювати реєстрацію лише з метою встановлення пріоритету.

Також державній реєстрації підлягають відомості про: 1) зміна умов обтяження нерухомого майна іпотекою; 2) анулювання заставної та видача нової; 3) про видачу дублікату заставної.

У разі виконання зобов'язання, забезпеченого іпотекою, іпотекодержатель зобов'язаний протягом п'яти днів надіслати реєстратору письмове повідомлення про виключення запису з Реєстру.

#### Література:

1. Відомості Верховної Ради (ВВР), 2003, № 38, ст. 314
2. Відомості Верховної Ради (ВВР), 2004 № 1, ст. 1
3. Пучковская И.И. Ипотека: залог недвижимости – Х.: 1997
4. Інструкція про порядок вчинення нотаріальних дій нотаріусами України. Затверджена Наказом Міністерства юстиції України 03.03.2004 р. № 20/5