

Ходико Ю. Є.

Як відомо, іпотечне правовідношення як і будь-яке інше цивільне правовідношення, виникає з певних підстав – юридичних фактів.

Так, відповідно до ст. 3 ЗУ «Про іпотеку» **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.

Законна іпотека виникає за наявності встановлених в законі обставин. По-перше, законна іпотека виникає в силу обставин (юридичних фактів), вказаних в законі, а не в силу закону. Оскільки, закон як такий не може бути підставою для виникнення будь-якого зобов'язання. Правові норми самі по собі не породжують, не змінюють та не припиняють цивільних правовідносин. Для цього необхідно наявність передбачених правовими нормами обставин – юридичних фактів (фактичного складу). Та по-друге, для виникнення іпотеки в силу закону, повинно про це бути прямо зазначено в законі, а не в іншому будь-якому нормативно-правовому акті.

Чинне цивільне законодавство України знає декілька випадків виникнення іпотечного правовідношення в силу закону. Наприклад, у випадку передачі земельної ділянки або іншого нерухомого майна під виплату ренти одержувач ренти набуває право застави на це майно (ч. 1 ст. 735 ЦК). В даному випадку можна виділити наявність наступних обставин (юридичних фактів) за наявності яких виникає вказане іпотечне правовідношення: а) наявність основного рентного зобов'язання, б) об'єктом даного іпотечного правовідношення може бути земельна ділянка або будь-яке інше нерухоме майно, яке передається під виплату ренти, в) іпотекодавцем виступає платник ренти, а іпотекодержателем одержувач ренти.

На підставі вище викладеного прикладу та його аналізу, можна виділити загальні, характерні для всіх законних іпотек юридичні факти, за наявності яких може виникати іпотечне правовідношення в силу закону: 1) наявність основного зобов'язання, що забезпечується іпотекою, 2) майно, яке буде виступати об'єктом іпотечного правовідношення; 3) можливість визначення іпотекодавця та іпотекодержателя.

Рішення суду як підстава виникнення іпотечного правовідношення є новим для законодавства України. На жаль, на сьогоднішній день такі рішення судами не приймалися. Слід лише відзначити, що для виникнення іпотечного правовідношення за рішенням суду, суд зобов'язаний визначити в рішенні: 1) яке саме зобов'язання забезпечується іпотекою в силу рішення суду, 2) вказати чітко майно, що буде виступати предметом іпотеки.

Для виникнення іпотечного правовідношення із договору необхідна взаємна згода обох сторін – іпотекодавця та іпотекодержателя. Оскільки, іпотека є способом забезпечення зобов'язання і має акцесорний (похідний) характер від основного зобов'язання, а тому умовою її виникнення є лише за наявності основного дійсного зобов'язання, або зобов'язання яке може виникнути в майбутньому на підставі договору, що набрав чинності. Договірна іпотека виникає з моменту укладення договору, який вважається таким з моменту його нотаріального посвідчення. Отже, правостановляюче значення для виникнення договірної іпотечного правовідношення має нотаріальне посвідчення договору іпотеки.

МВС України  
Харківський національний університет внутрішніх справ  
Кафедра цивільного права та процесу  
Кафедра цивільно-правових дисциплін  
Навчально-наукового інституту права, економіки та соціології  
Кафедра правових основ підприємницької діяльності  
Навчально-наукового інституту права, економіки та соціології

# ПРОБЛЕМИ ЦИВІЛЬНОГО ПРАВА ТА ПРОЦЕСУ

МАТЕРІАЛИ  
науково-практичної конференції  
22 травня 2010 р.

Харків 2010

**ББК 67,9(4укр)304+310я  
ПЗ2  
УДК 347(447)+351.743(07)**

**Рекомендовано до видання  
організаційним комітетом  
20 травня 2010 р.**

**ПЗ2** **Проблеми** цивільного права та процесу: Матеріали науково-практичної конференції, присвяченій пам'яті професора О. А. Пушкіна (22 травня 2010 року). – Харків : Харківський національний університет внутрішніх справ, 2010.- 456 с.

*У збірнику представлені тези наукових доповідей та повідомлень учасників науково-практичної конференції, присвяченій пам'яті професора О. А. Пушкіна ( 22 травня 2010 року).*

**Матеріали надано в авторській редакції.  
Стиль та орфографію збережено.  
Усю відповідальність за якість тез несуть автори  
та їх наукові керівники**

*Відповідальний за випуск  
канд. юрид. наук, доцент Кройтор В. А.*

ББК 67,9(4укр)304+310я  
УДК 347(447)+351.743(07)

© Харківський національний університет внутрішніх справ, 2010  
© А. С. Тяпкін, Р. А. Артеменко,  
дизайн обкладинки, 2008