

## **Примусове звернення стягнення на предмет іпотеки.**

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 Законом «Про іпотеку» (ст.1 Закону України «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.

Взаємні права і обов'язки іпотекодавця та іпотекодержателя за іпотечним договором виникають з моменту його нотаріального посвідчення. У разі іпотеки, яка виникає на підставі закону або рішення суду, взаємні права і обов'язки іпотекодавця та іпотекодержателя виникають з дня вчинення відповідного правочину, на підставі якого виникає іпотека, або з дня набрання законної сили рішенням суду.

На сьогоднішній день правила про іпотеку встановлює Закон України "Про іпотеку". Цим Законом регулюються відносини щодо позасудового регулювання питання про звернення стягнення на предмет іпотеки.

Так, у разі невиконання або неналежного виконання боржником (іпотекодавцем) основного зобов'язання кредитор (іпотекодержатель) вправі задовольнити свої вимоги за основним зобов'язанням шляхом звернення стягнення на предмет іпотеки. Звернення стягнення на підставі договору здійснюється згідно із:

1. застереженням про задоволення вимог іпотекодержателя, що міститься в іпотечному договорі;
2. окремим договором між іпотекодавцем і іпотекодержателем про задоволення вимог іпотекодержателя, який підлягає нотаріальному посвідченню і може бути укладений в будь-який час до набрання законної сили рішенням суду про звернення стягнення на предмет іпотеки.

При цьому, Конституцією України встановлено, що ніхто не може бути протиправно позбавлений права власності. Право приватної власності є непорушним (стаття 41).

Законом України «Про іпотеку» також визначена і процедура передачі обтяжувачу права власності на предмет забезпечувального обтяження (статті 29). Зокрема, якщо заперечення проти переходу права власності на предмет забезпечувального обтяження надійшло від боржника, набуття обтяжувачем, який ініціює звернення стягнення, права власності на предмет забезпечувального обтяження можливе на підставі рішення суду.

Згідно п. 5.13. Інструкції про проведення виконавчих дій звернення стягнення на предмет іпотеки і його реалізація для задоволення вимог іпотекодержателя здійснюються відповідно до умов іпотечного договору.

На майно, щодо якого встановлено іпотеку чи накладено заборону на відчуження, не може бути звернено стягнення для задоволення вимог стягувачів, які

не є іпотекодержателями згідно із Законом України "Про іпотечне кредитування, операції з консолідованим іпотечним боргом та іпотечні сертифікати".

У разі звернення стягнення на предмет іпотеки на підставі виконавчого напису нотаріуса на нотаріально посвідчених примірниках іпотечного договору та договору про іпотечний кредит чи на нотаріально посвідчених копіях цих документів або за рішенням суду орган державної виконавчої служби здійснює реалізацію предмета іпотеки в порядку, установленому іпотечним договором.

Відчуження предмета іпотеки здійснюють органи державної виконавчої служби.

Отже, примусове звернення стягнення на предмет іпотеки (чи застави) можливе лише на підставі рішення суду, оскільки примусити боржника здійснювати певні дії, спрямовані на відчуження предмету іпотеки (застави), ніхто інший, ніж суд, не вправі. Натомість, добровільні дії і боржника, і кредитора, наслідком яких буде зміна власника обтяженого іпотекою (заставою) майна, можливі на підставі договору про позасудове врегулювання спору, який буде належним чином виконаний обома сторонами.

Державний виконавець Ленінського ВДВС  
Кіровоградського міського управління юстиції  
С.М. Нетреба