

# ЗАКОН УКРАЇНИ

## Про іпотеку

Із змінами і доповненнями, внесеними  
Законами України  
від 15 грудня 2005 року N 3201-IV,  
від 22 грудня 2005 року N 3273-IV,  
від 23 лютого 2006 року N 3480-IV,  
від 25 грудня 2008 року N 800-VI,  
від 16 квітня 2009 року N 1276-VI,  
від 6 липня 2010 року N 2435-VI

(У тексті Закону слова "реалізаційна ціна" та "ціна реалізації" в усіх відмінках замінено словами "ціна продажу" у відповідному відмінку згідно із Законом України від 15 грудня 2005 року N 3201-IV)

### Розділ I. ЗАГАЛЬНІ ПОЛОЖЕННЯ

#### Стаття 1. Визначення термінів

У цьому Законі наведені нижче терміни вживаються в такому значенні:

нерухоме майно (нерухомість) - земельні ділянки, а також об'єкти, розташовані на земельній ділянці і невід'ємно пов'язані з нею, переміщення яких є неможливим без їх знецінення та зміни їх призначення. Застава повітряних та морських суден, суден внутрішнього плавання, космічних об'єктів, майнових прав на нерухомість, будівництво якої не завершено, регулюється за правилами, визначеними цим Законом;

(абзац другий статті 1 із змінами, внесеними згідно із Законом України від 15.12.2005 р. N 3201-IV)

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 цим Законом;

об'єкт незавершеного будівництва - об'єкт будівництва, на який видано дозвіл на будівництво, понесені витрати на його спорудження та не прийнятий в експлуатацію відповідно до законодавства;

(статтю 1 доповнено новим абзацом четвертим згідно із Законом України від 25.12.2008 р. N 800-VI,

у зв'язку з цим абзаци четвертий - дванадцятий вважати відповідно абзацами п'ятим - тринадцятим)

основне зобов'язання - зобов'язання боржника за договорами позики, кредиту, купівлі-продажу, лізингу, а також зобов'язання, яке виникає з інших підстав, виконання якого забезпечене іпотекою;

наступна іпотека - передання в іпотеку нерухомого майна, яке вже є предметом іпотеки за попереднім іпотечним договором;

іпотекодавець - особа, яка передає в іпотеку нерухоме майно для забезпечення виконання власного зобов'язання або зобов'язання іншої особи перед іпотекодержателем. Іпотекодавцем може бути боржник або майновий поручитель;

майновий поручитель - особа, яка передає в іпотеку нерухоме майно для забезпечення виконання зобов'язання іншої особи-боржника;

іпотекодержатель - кредитор за основним зобов'язанням;

боржник - іпотекодавець або інша особа, відповідальна перед іпотекодержателем за виконання основного зобов'язання;

пріоритет - переважне право однієї особи відносно права іншої особи на те ж саме нерухоме майно;

вищий пріоритет - пріоритет, встановлений раніше будь-якого іншого пріоритету стосовно одного и того ж нерухомого майна;

нижчий пріоритет - пріоритет, встановлений пізніше пріоритету будь-якого іншого пріоритету стосовно одного й того ж нерухомого майна.

## **Стаття 2. Законодавство про іпотеку**

Законодавство України про іпотеку базується на Конституції України і складається з Цивільного кодексу України, Господарського кодексу України, Земельного кодексу України, цього Закону та інших нормативно-правових актів, а також міжнародних договорів України.

## **Стаття 3. Виникнення, застосування і пріоритет іпотеки**

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.

Іпотечний договір, предметом іпотеки за яким є майнові права на нерухомість, будівництво якої не завершено, посвідчується нотаріусом на підставі документів, що підтверджують майнові права на цю нерухомість.

(статтю 3 доповнено новою частиною третьою згідно із Законом України від 25.12.2008 р. N 800-VI, у зв'язку з цим частини третю - шосту вважати відповідно частинами четвертою - сьомою)

Іпотекою може бути забезпечене виконання дійсного зобов'язання або задоволення вимоги, яка може виникнути в майбутньому на підставі договору, що набрав чинності.

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

(частина п'ята статті 3 із змінами, внесеними згідно із Законом України від 22.12.2005 р. N 3273-IV)

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 не зареєстровані у встановленому законом порядку або зареєстровані після державної реєстрації іпотеки. Якщо пріоритет окремого права чи вимоги на передане в іпотеку нерухоме майно виникає відповідно до закону, таке право чи вимога має пріоритет над вимогою іпотекодержателя лише у разі його/її виникнення та реєстрації до моменту державної реєстрації іпотеки.

Пріоритет права іпотекодержателя на задоволення забезпечених іпотекою вимог за рахунок предмета іпотеки відносно зареєстрованих у встановленому законом порядку прав чи вимог інших осіб на передане в іпотеку нерухоме майно виникає з моменту державної реєстрації іпотеки. Зареєстровані права та вимоги на нерухоме майно підлягають задоволенню згідно з їх пріоритетом - у черговості їх державної реєстрації.

#### **Стаття 4. Державна реєстрація іпотеки**

Обтяження нерухомого майна іпотекою підлягає державній реєстрації в порядку, встановленому законодавством. У разі недотримання цієї умови іпотечний договір є дійсним, але вимога іпотекодержателя не набуває пріоритету відносно зареєстрованих прав чи вимог інших осіб на передане в іпотеку нерухоме майно.

(частина перша статті 4 із змінами, внесеними згідно із Законом України від 22.12.2005 р. N 3273-IV)

Державна реєстрація здійснюється особою, на яку відповідно до законодавства покладені функції щодо державної реєстрації обтяжень нерухомого майна іпотекою, на підставі повідомлення іпотекодержателя, в якому зазначається така інформація:

(абзац перший частини другої статті 4 у редакції Закону України від 22.12.2005 р. N 3273-IV)

1) відомості про іпотекодавця та іпотекодержателя:

для іпотекодавця та іпотекодержателя - юридичних осіб відомості про:

для резидентів - найменування, місцезнаходження та ідентифікаційний код в Єдиному державному реєстрі юридичних та фізичних осіб - підприємців;

(абзац третій пункту 1 частини другої статті 4 із змінами, внесеними згідно із Законом України від 15.12.2005 р. N 3201-IV)

для нерезидентів - найменування, місцезнаходження та державу, де зареєстровано особу;

для іпотекодавця та іпотекодержателя - фізичних осіб відомості про:

для громадян України - прізвище, ім'я, по батькові, місце проживання із зазначенням адреси та індивідуальний ідентифікаційний номер у Державному реєстрі фізичних осіб - платників податків та інших обов'язкових платежів;

(абзац шостий пункту 1 частини другої статті 4 із змінами, внесеними згідно із Законом України від 16.04.2009 р. N 1276-VI)

для іноземців, осіб без громадянства - прізвище, ім'я, по батькові (за наявності), адресу постійного місця проживання за межами України;

2) опис предмета іпотеки, достатній для його ідентифікації, та/або його реєстраційні дані;

3) розмір основної суми заборгованості та процентів за основним зобов'язанням та/або посилання на правочин, в якому встановлено основне зобов'язання у разі, якщо іпотекою забезпечується задоволення вимог, які можуть виникнути в майбутньому;

(пункт 3 частини другої статті 4 у редакції Закону України від 22.12.2005 р. N 3273-IV)

4) строк повного виконання основного зобов'язання або строк дії іпотечного договору в разі, якщо іпотекою забезпечується задоволення вимог, які можуть виникнути в майбутньому;

(пункт 4 частини другої статті 4 із змінами, внесеними згідно із Законом України від 22.12.2005 р. N 3273-IV)

5) посилання на видачу заставної, її номер.

(пункт 5 частини другої статті 4 у редакції Закону України від 15.12.2005 р. N 3201-IV)

Законодавством можуть бути встановлені додаткові вимоги до форми і змісту цього повідомлення.

(частина третя статті 4 із змінами, внесеними згідно із Законом України від 22.12.2005 р. N 3273-IV)

Обтяження нерухомого майна іпотекою, яка виникає відповідно до закону або рішення суду (включаючи податкову заставу, предметом якої є нерухоме майно), підлягають

реєстрації відповідно до законодавства у тому ж реєстрі, в якому реєструються обтяження нерухомого майна іпотекою, яка виникла відповідно до договору.

(статтю 4 доповнено частиною четвертою згідно із Законом України від 22.12.2005 р. N 3273-IV)

## **Стаття 5. Предмет іпотеки**

Предметом іпотеки можуть бути один або декілька об'єктів нерухомого майна за таких умов:

нерухоме майно належить іпотекодавцю на праві власності або на праві господарського відання, якщо іпотекодавцем є державне або комунальне підприємство, установа чи організація;

нерухоме майно може бути відчужене іпотекодавцем і на нього відповідно до законодавства може бути звернене стягнення;

нерухоме майно зареєстроване у встановленому законом порядку як окремий виділений у натурі об'єкт права власності, якщо інше не встановлено цим Законом.

Предметом іпотеки також може бути об'єкт незавершеного будівництва, майнові права на нього, інше нерухоме майно, яке стане власністю іпотекодавця після укладення іпотечного договору, за умови, що іпотекодавець може документально підтвердити право на набуте ним у власність відповідне нерухоме майно у майбутньому. Обтяження такого нерухомого майна іпотекою підлягає державній реєстрації у встановленому законом порядку незалежно від того, хто є власником такого майна на час укладення іпотечного договору.

(частина друга статті 5 у редакції Закону України від 25.12.2008 р. N 800-VI)

Частина об'єкта нерухомого майна може бути предметом іпотеки лише після її виділення в натурі і реєстрації права власності на неї як на окремий об'єкт нерухомості, якщо інше не встановлено цим Законом. Іпотека поширюється на частину об'єкта нерухомого майна, яка не може бути виділеною в натурі і була приєднана до предмета іпотеки після укладення іпотечного договору без реєстрації права власності на неї як на окремий об'єкт нерухомості.

Нерухоме майно передається в іпотеку разом з усіма його приналежностями, якщо інше не встановлено іпотечним договором.

Ризик випадкового знищення, випадкового пошкодження або псування предмета іпотеки несе іпотекодавець, якщо інше не встановлено іпотечним договором.

Вартість предмета іпотеки визначається за згодою між іпотекодавцем і іпотекотримателем або шляхом проведення оцінки предмета іпотеки відповідним суб'єктом оціночної діяльності у випадках, встановлених законом або договором.

Предметом іпотеки може бути право оренди чи користування нерухомим майном, яке надає орендарю чи користувачу право будувати, володіти та відчужувати об'єкт

нерухомого майна. Таке право оренди чи користування нерухомим майном для цілей цього Закону вважається нерухомим майном.

(статтю 5 доповнено частиною сьомою згідно із Законом України від 15.12.2005 р. N 3201-IV)

## **Стаття 6. Умови передачі нерухомого майна в іпотеку**

У разі обмеження правомочності розпорядження нерухомим майном згодою його власника або уповноваженого органу державної влади чи органу місцевого самоврядування така ж згода необхідна для передачі цього майна в іпотеку.

Майно, що є у спільній власності, може бути передане в іпотеку лише за нотаріально посвідченою згодою усіх співвласників. Співвласник нерухомого майна має право передати в іпотеку свою частку в спільному майні без згоди інших співвласників за умови виділення її в натурі та реєстрації права власності на неї як на окремий об'єкт нерухомості.

Іпотекодавець зобов'язаний до укладення іпотечного договору попередити іпотекодержателя про всі відомі йому права та вимоги інших осіб на предмет іпотеки, в тому числі ті, що не зареєстровані у встановленому законом порядку. У разі порушення цього обов'язку іпотекодержатель має право вимагати дострокового виконання основного зобов'язання та відшкодування іпотекодавцем завданих збитків.

Якщо будівля (споруда), що передається в іпотеку, розташована на земельній ділянці, яка належить іпотекодавцю на праві власності, така будівля (споруда) підлягає передачі в іпотеку разом із земельною ділянкою, на якій вона розташована. Якщо ця земельна ділянка належить іншій особі та була передана іпотекодавцю в оренду (користування), після звернення стягнення на будівлі (споруди) їх новий власник набуває права і обов'язки, які мав іпотекодавець за правочином, яким встановлено умови оренди цієї земельної ділянки (користування нею).

(частина четверта статті 6 у редакції Закону України від 22.12.2005 р. N 3273-IV)

Якщо в іпотеку передається земельна ділянка, на якій розташовані будівлі (споруди), які належать іпотекодавцю на праві власності, така земельна ділянка підлягає передачі в іпотеку разом з будівлями (спорудами), на якій вони розташовані. Після звернення стягнення на передану в іпотеку земельну ділянку, на якій розташовані будівлі (споруди), що належать іншій, ніж іпотекодавець, особі, новий власник земельної ділянки зобов'язаний надати власнику будівлі (споруди) такі ж умови користування земельною ділянкою, які мав іпотекодавець.

(частина п'ята статті 6 у редакції Закону України від 22.12.2005 р. N 3273-IV)

Об'єкти незавершеного будівництва, розташовані на переданій в іпотеку земельній ділянці, вважаються предметом іпотеки, незалежно від того, хто є власником об'єкта незавершеного будівництва.

(частина шоста статті 6 у редакції Закону України від 22.12.2005 р. N 3273-IV)

## **Стаття 7. Вимоги, які забезпечуються іпотекою**

За рахунок предмета іпотеки іпотекодержатель має право задовольнити свою вимогу за основним зобов'язанням у повному обсязі або в частині, встановленій іпотечним договором, що визначена на час виконання цієї вимоги, включаючи сплату процентів, неустойки, основної суми боргу та будь-якого збільшення цієї суми, яке було прямо передбачене умовами договору, що обумовлює основне зобов'язання.

Якщо вимога за основним зобов'язанням підлягає виконанню у грошовій формі, розмір цієї вимоги визначається на підставі іпотечного договору або договору, що обумовлює основне зобов'язання, у чітко встановленій сумі чи шляхом надання критеріїв, які дозволяють встановити розмір цієї вимоги на конкретний час протягом строку дії основного зобов'язання.

Якщо інше не встановлено законом або іпотечним договором, іпотекою також забезпечуються вимоги іпотекодержателя щодо відшкодування:

витрат, пов'язаних з пред'явленням вимоги за основним зобов'язанням і зверненням стягнення на предмет іпотеки;

витрат на утримання і збереження предмета іпотеки;

витрат на страхування предмета іпотеки;

збитків, завданих порушенням основного зобов'язання чи умов іпотечного договору.

## **Стаття 8. Страхування предмета іпотеки**

Іпотекодавець зобов'язаний застрахувати предмет іпотеки на його повну вартість від ризиків випадкового знищення, випадкового пошкодження або псування, якщо іпотечним договором цей обов'язок не покладено на іпотекодержателя. У разі наступної іпотеки страхування предмета іпотеки не є обов'язковим. Договір страхування укладається на користь іпотекодержателя, який у разі настання страхового випадку набуває право вимоги до страховика. У разі набуття прав за іпотечним договором новим іпотекодержателем він також набуває право вимоги до страховика.

У разі настання страхового випадку щодо предмета іпотеки іпотекодержатель має переважне право на задоволення своєї вимоги за основним зобов'язанням із суми страхового відшкодування. Після задоволення вимоги іпотекодержателя, що має вищий пріоритет, з суми страхового відшкодування будь-яке перевищення суми страхового відшкодування над розміром вимоги іпотекодержателя, що має вищий пріоритет, підлягає розподілу між іпотекодержателями, що мають нижчий пріоритет, та іншими кредиторами боржника відповідно до пріоритету та розміру їх зареєстрованих прав чи вимог і іпотекодавцем в останню чергу.

За згодою між іпотекодавцем і іпотекодержателем, що має вищий пріоритет, страхове відшкодування може бути спрямоване на відновлення предмета іпотеки.

Іпотечним договором на іпотекодавця може бути покладений обов'язок здійснити інші види страхування у зв'язку з передачею нерухомого майна в іпотеку.

## **Стаття 9. Володіння, користування і розпорядження предметом іпотеки**

Іпотекодавець має право володіти та користуватись предметом іпотеки відповідно до його цільового призначення, якщо інше не встановлено цим Законом. При користуванні предметом іпотеки іпотекодавець повинен не припускати погіршення стану предмета іпотеки та зменшення його вартості понад норми його звичайної амортизації (зносу).

Іпотекодавець має право одержувати від предмета іпотеки продукцію, плоди і доходи, якщо інше не встановлено іпотечним договором.

Іпотекодавець має право виключно на підставі згоди іпотекодержателя:

(абзац перший частини третьої статті 9 із змінами, внесеними згідно із Законом України від 22.12.2005 р. N 3273-IV)

зводити, знищувати або проводити капітальний ремонт будівлі (споруди), розташованої на земельній ділянці, що є предметом іпотеки, чи здійснювати істотні поліпшення цієї земельної ділянки;

передавати предмет іпотеки у наступну іпотеку;

відчужувати предмет іпотеки;

передавати предмет іпотеки в спільну діяльність, лізинг, оренду, користування.

Іпотекодавець має право заповідати передане в іпотеку нерухоме майно. Правочин, який обмежує право іпотекодавця заповідати передане в іпотеку нерухоме майно, є нікчемним.

## **Стаття 10. Збереження предмета іпотеки**

Якщо інше не встановлено законом чи іпотечним договором, іпотекодавець зобов'язаний вживати за власний кошт всі необхідні заходи для належного збереження предмета іпотеки, включаючи своєчасне проведення поточного ремонту, відновлення незначних пошкоджень, раціональну експлуатацію та захист предмета іпотеки від незаконних посягань та вимог інших осіб.

Іпотекодавець повинен своєчасно повідомляти іпотекодержателя про будь-яку загрозу знищення, пошкодження, псування чи погіршення стану предмета іпотеки, а також про будь-які обставини, що можуть негативно вплинути на права іпотекодержателя за іпотечним договором.

Іпотекодержатель має право у будь-який час протягом строку дії іпотечного договору за умови попереднього письмового повідомлення іпотекодавця перевіряти документально і в натурі наявність, стан, умови збереження та користування предметом іпотеки. Іпотекодавець зобов'язаний не перешкоджати реалізації цього права іпотекодержателем, надавати йому всі документи, необхідні для перевірки наявності, стану, умов збереження та користування предметом іпотеки, а також негайно на вимогу іпотекодержателя забезпечити йому фізичний доступ до предмета іпотеки. Проведення іпотекодержателем зазначеної перевірки не повинно призупиняти користування предметом іпотеки відповідно до його цільового призначення або іншим чином порушувати права іпотекодавця чи іншої особи, в тимчасовому користуванні якої знаходиться предмет іпотеки.

## **Стаття 11. Майновий поручитель**



Майновий поручитель несе відповідальність перед іпотекодержателем за невиконання боржником основного зобов'язання виключно в межах вартості предмета іпотеки.

У разі задоволення вимог іпотекодержателя за рахунок предмета іпотеки майновий поручитель набуває права кредитора за основним зобов'язанням.

(стаття 11 у редакції Закону України  
від 22.12.2005 р. N 3273-IV)

## **Стаття 12. Правові наслідки порушення обов'язків іпотекодавця**

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.

У разі порушення іпотекодавцем обов'язків щодо збереження чи страхування предмета іпотеки іпотекодержатель може скористатися правами, визначеними згідно з частиною першою цієї статті, або вжити заходів для збереження чи страхування предмета іпотеки у власних інтересах та за власний кошт. Іпотекодавець зобов'язаний негайно на вимогу іпотекодержателя відшкодувати останньому всі витрати, понесені у зв'язку з вжиттям заходів щодо збереження та страхування предмета іпотеки.

Правочин щодо відчуження іпотекодавцем переданого в іпотеку майна або його передачі в наступну іпотеку, спільну діяльність, лізинг, оренду чи користування без згоди іпотекодержателя є недійсним.

## **Стаття 13. Наступна іпотека**

Предмет іпотеки може бути переданий в наступну іпотеку за згодою попередніх іпотекодержателів, якщо інше не встановлено попереднім іпотечним договором. Попередня іпотека має вищий пріоритет над наступними іпотеками. Наступна іпотека, предметом якої є декілька об'єктів, що належать різним особам і є предметом попередньої іпотеки, допускається за згодою власників усіх об'єктів нерухомого майна, переданих в спільну іпотеку.

Частина другу статті 13 виключено

(згідно із Законом України  
від 15.12.2005 р. N 3201-IV)

У разі звернення стягнення на предмет іпотеки наступним іпотекодержателем попередній іпотекодержатель також має право звернути стягнення на предмет іпотеки, навіть якщо строк виконання основного зобов'язання перед попереднім іпотекодержателем ще не настав. Якщо попередній іпотекодержатель не скористався цим правом, попередня іпотека є дійсною до повного задоволення вимоги попереднього іпотекодержателя за основним зобов'язанням, а право власності на предмет іпотеки переходить до нового власника разом з обтяженням цього майна попередньою іпотекою.

Попередній іпотекодержатель має право на підставі письмової заяви припинити звернення стягнення на предмет іпотеки, ініційоване наступним іпотекодержателем, якщо таке стягнення матиме наслідком неповне задоволення вимог попереднього іпотекодержателя. У цьому разі вимоги наступного іпотекодержателя підлягають задоволенню після

звернення стягнення на предмет іпотеки попереднім іпотекодержателем і після повного задоволення його вимог, забезпечених іпотекою.

У разі звернення стягнення на предмет іпотеки попереднім іпотекодержателем наступний іпотекодержатель також має право звернути стягнення на предмет іпотеки, навіть якщо строк виконання основного зобов'язання перед наступним іпотекодержателем не настав.

При зверненні стягнення на нерухоме майно, що є предметом декількох іпотек, вимоги кожного наступного іпотекодержателя задовольняються після повного задоволення вимог кожного попереднього іпотекодержателя згідно з пріоритетом та розміром цих вимог.

#### **Стаття 14. Особливості іпотеки об'єктів права державної чи комунальної власності**

Предметом іпотеки може бути нерухоме майно, що є об'єктом права державної чи комунальної власності і закріплене за відповідним державним чи комунальним підприємством, установою, організацією на праві господарського відання. Передача в іпотеку цього майна здійснюється після отримання у встановленому законом порядку згоди органу державної влади чи органу місцевого самоврядування, до сфери господарського відання якого належить відповідне державне чи комунальне підприємство, установа або організація. Продаж предмета іпотеки, що є об'єктом права державної чи комунальної власності, здійснюється з урахуванням вимог законів України "Про приватизацію невеликих державних підприємств (малу приватизацію)" та "Про особливості приватизації об'єктів незавершеного будівництва".

(частина перша статті 14 із змінами, внесеними згідно із Законом України від 15.12.2005 р. N 3201-IV)

Забороняється передача в іпотеку об'єктів права державної власності, що не підлягають приватизації.

Предметом іпотеки не можуть бути національні, культурні та історичні цінності, які є об'єктами права державної власності і занесені або підлягають занесенню до Державного реєстру національної культурної спадщини.

#### **Стаття 15. Особливості іпотеки земельних ділянок**

Іпотека земельних ділянок здійснюється відповідно до цього Закону. Заборони та обмеження щодо відчуження і цільового використання земельних ділянок, встановлені Земельним кодексом України, є чинними при їх іпотеці.

(частина перша статті 15 із змінами, внесеними згідно із Законом України від 15.12.2005 р. N 3201-IV)

Реалізація переданих в іпотеку земельних ділянок сільськогосподарського призначення при зверненні стягнення на предмет іпотеки здійснюється на прилюдних торгах. Покупцями земельних ділянок сільськогосподарського призначення можуть бути особи, визначені Земельним кодексом України.

Дія цього Закону не поширюється на земельні ділянки, які перебувають у державній чи комунальній власності і не підлягають приватизації.

## **Стаття 16. Особливості іпотеки об'єктів незавершеного будівництва**

Частину першу статті 16 виключено

(згідно із Законом України  
від 22.12.2005 р. N 3273-IV)

Передача в іпотеку об'єктів незавершеного будівництва здійснюється шляхом передачі в іпотеку прав на земельну ділянку, на якій розташований об'єкт незавершеного будівництва, об'єктів незавершеного будівництва та майнових прав на них.

(частина друга статті 16 у редакції  
Законів України від 15.12.2005 р. N 3201-IV,  
від 25.12.2008 р. N 800-VI)

Обтяження об'єкта незавершеного будівництва іпотекою підлягає державній реєстрації у встановленому законодавством порядку.

(частина третя статті 16 із змінами, внесеними  
згідно із Законом України від 22.12.2005 р. N 3273-IV)

Після завершення будівництва будівля (споруда), житловий будинок або житлова квартира залишається предметом іпотеки відповідно до іпотечного договору.

У разі передачі в іпотеку об'єкта незавершеного будівництва забудовником і звернення стягнення на завершену будівлю (споруду) іпотека не поширюється на ту її частину, яка виділена в натурі і була придбана будь-якою особою (покупцем) на підставі цивільно-правового договору шляхом повної сплати її вартості до моменту прийняття рішення про звернення стягнення, якщо інше не встановлено договором з покупцем. Після звернення стягнення до нового власника заведеної будівлі (споруди) або об'єкта незавершеного будівництва переходять визначені договором права і обов'язки забудовника щодо третіх осіб-покупців.

## **Стаття 17. Підстави припинення іпотеки**

Іпотека припиняється у разі:

припинення основного зобов'язання або закінчення строку дії іпотечного договору;

(абзац другий частини першої статті 17 із змінами, внесеними  
згідно із Законом України від 22.12.2005 р. N 3273-IV)

реалізації предмета іпотеки відповідно до цього Закону;

набуття іпотекодержателем права власності на предмет іпотеки;

визнання іпотечного договору недійсним;

знищення (втрати) переданої в іпотеку будівлі (споруди), якщо іпотекодавець не відновив її. Якщо предметом іпотечного договору є земельна ділянка і розташована на ній будівля (споруда), в разі знищення (втрати) будівлі (споруди) іпотека земельної ділянки не припиняється;

з інших підстав, передбачених цим Законом.

Наступні іпотеки припиняються внаслідок звернення стягнення за попередньою іпотекою.

Відомості про припинення іпотеки підлягають державній реєстрації у встановленому законодавством порядку.

(частина третя статті 17 із змінами, внесеними згідно із Законом України від 22.12.2005 р. N 3273-IV)

## **Розділ II. ОФОРМЛЕННЯ ІПОТЕКИ**

### **Стаття 18. Іпотечний договір**

Іпотечний договір укладається між одним або декількома іпотекодавцями та іпотекодержателем у письмовій формі і підлягає нотаріальному посвідченню. Іпотечний договір повинен містити такі істотні умови:

1) для іпотекодавця та іпотекодержателя - юридичних осіб відомості про:

для резидентів - найменування, місцезнаходження та ідентифікаційний код в Єдиному державному реєстрі юридичних та фізичних осіб - підприємців;

(абзац другий пункту 1 частини першої статті 18 із змінами, внесеними згідно із Законом України від 15.12.2005 р. N 3201-IV)

для нерезидентів - найменування, місцезнаходження та державу, де зареєстровано особу;

для іпотекодавця та іпотекодержателя - фізичних осіб відомості про:

для громадян України - прізвище, ім'я, по батькові, місце проживання із зазначенням адреси та індивідуальний ідентифікаційний номер у Державному реєстрі фізичних осіб - платників податків та інших обов'язкових платежів;

(абзац п'ятий пункту 1 частини першої статті 18 із змінами, внесеними згідно із Законом України від 16.04.2009 р. N 1276-VI)

для іноземців, осіб без громадянства - прізвище, ім'я, по батькові (за наявності), адресу постійного місця проживання за межами України;

2) зміст та розмір основного зобов'язання, строк і порядок його виконання та/або посилання на правочин, у якому встановлено основне зобов'язання;

(пункт 2 частини першої статті 18 із змінами, внесеними згідно із Законом України від 15.12.2005 р. N 3201-IV)

3) опис предмета іпотеки, достатній для його ідентифікації, та/або його реєстраційні дані. При іпотеці земельної ділянки має зазначатися її цільове призначення;

4) посилання на видачу заставної або її відсутність.

(пункт 4 частини першої статті 18 із змінами, внесеними згідно із Законом України від 15.12.2005 р. N 3201-IV)

У разі відсутності в іпотечному договорі однієї з вказаних вище істотних умов він може бути визнаний недійсним на підставі рішення суду.

(частина друга статті 18 у редакції Закону України від 15.12.2005 р. N 3201-IV)

Іпотечний договір може містити інші положення, зокрема, визначення вартості предмета іпотеки, посилання на документ, що підтверджує право власності іпотекодавця на предмет іпотеки, відомості про обмеження та обтяження прав іпотекодавця на предмет іпотеки, визначення способу звернення стягнення на предмет іпотеки.

Іпотечний договір та договір, що обумовлює основне зобов'язання, можуть бути оформлені у вигляді одного документа. Цей документ за формою і змістом повинен відповідати вимогам, встановленим у цій статті, та вимогам, встановленим законом, для договору, який визначає основне зобов'язання.

У разі якщо іпотекою забезпечується повернення позики, кредиту для придбання нерухомого майна, яке передається в іпотеку, договір купівлі-продажу цього нерухомого майна та іпотечний договір можуть укладатися одночасно.

## **Стаття 19. Внесення змін і доповнень до іпотечного договору**

Зміни і доповнення до іпотечного договору підлягають нотаріальному посвідченню. Відповідні відомості про зміну умов обтяження нерухомого майна іпотекою підлягають державній реєстрації у встановленому законом порядку. Після видачі заставної зміни і доповнення до іпотечного договору і договору, яким обумовлене основне зобов'язання, можуть вноситися лише після анулювання заставної і видачі нової заставної в порядку, встановленому частиною четвертою статті 20 цього Закону.

(частина перша статті 19 із змінами, внесеними згідно із Законом України від 15.12.2005 р. N 3201-IV)

Будь-яке збільшення основного зобов'язання або процентів за основним зобов'язанням, крім випадків, коли таке збільшення прямо передбачене іпотечним договором, може бути здійснене після державної реєстрації відповідних відомостей про зміну умов обтяження нерухомого майна іпотекою. Таке збільшення підпорядковується пріоритету вимоги за будь-яким іншим зобов'язанням, забезпеченим предметом іпотеки, яка була зареєстрована до реєстрації відповідної зміни умов обтяження нерухомого майна іпотекою. У разі коригування графіка виконання основного зобов'язання у зв'язку з його частковим достроковим погашенням анулювання заставної і видача нової заставної не є обов'язковими.

(частина друга статті 19 із змінами, внесеними згідно із Законом України від 15.12.2005 р. N 3201-IV)

## **Стаття 20. Заставна**

Заставна - це борговий цінний папір, який засвідчує безумовне право його власника на отримання від боржника виконання за основним зобов'язанням, за умови, що воно

підлягає виконанню в грошовій формі, а в разі невиконання основного зобов'язання - право звернути стягнення на предмет іпотеки. Заставна оформлюється, якщо її видача передбачена іпотечним договором. Після державної реєстрації іпотеки оригінал заставної передається іпотекодержателю, якщо інший порядок передачі заставної не встановлено іпотечним договором. Заставна не є емісійним цінним папером. Першим власником заставної є особа, яка на момент видачі заставної відповідно до умов іпотечного договору має статус іпотекодержателя. Якщо інше не передбачено іпотечним договором, оригінал заставної передається такому іпотекодержателю.

(частина перша статті 20 із змінами, внесеними згідно із Законом України від 15.12.2005 р. N 3201-IV)

Заставна може передаватися її власником будь-якій особі шляхом вчинення індосаменту. Наступний власник заставної набуває всі права іпотекодержателя (нового кредитора) за договором, яким обумовлене основне зобов'язання, та за іпотечним договором, на підставі якого була видана заставна, а права попереднього власника заставної як іпотекодержателя (первісного кредитора) припиняються. Попередній власник заставної на вимогу нового власника зобов'язаний передати новому власнику документи та інформацію, які є важливими для здійснення прав, що впливають із заставної.

(частина друга статті 20 у редакції Закону України від 15.12.2005 р. N 3201-IV)

Після видачі заставної виконання основного зобов'язання та звернення стягнення на предмет іпотеки може бути здійснено лише на підставі вимоги власника заставної. Звернення стягнення на предмет іпотеки власником заставної здійснюється у порядку, встановленому розділом V цього Закону.

(частина третя статті 20 із змінами, внесеними згідно із Законом України від 15.12.2005 р. N 3201-IV)

Анулювання заставної і видача нової заставної здійснюються за згодою між іпотекодавцем, боржником, якщо він є відмінним від іпотекодавця, та власником заставної. Відомості про видачу заставної, анулювання заставної, видачу нової заставної підлягають внесенню до відповідного державного реєстру за місцем державної реєстрації іпотеки у встановленому законодавством порядку.

(частина четверта статті 20 із змінами, внесеними згідно із Законом України від 22.12.2005 р. N 3273-IV)

Заставна не може видаватися, якщо іпотекою забезпечене грошове зобов'язання, суму боргу за яким на момент укладення іпотечного договору не визначено і яке не містить критеріїв, що дозволяють визначити цю суму на конкретний момент.

Частина шосту статті 20 виключено

(згідно із Законом України від 15.12.2005 р. N 3201-IV)

Облік заставних у банках здійснюється у порядку, встановленому Національним банком України, за правилами, що застосовуються для обліку забезпечених іпотекою кредитів.

(статтю 20 доповнено частиною сьомою згідно із Законом України від 15.12.2005 р. N 3201-IV)

## **Стаття 21. Форма і зміст заставної**

Заставна складається в письмовій формі в одному примірнику на бланку стандартної форми, яка встановлюється Державною комісією з цінних паперів та фондового ринку. На всіх оригінальних примірниках іпотечного договору робиться відмітка про видачу заставної. Залежно від предмета іпотеки (нерухоме майно, об'єкт незавершеного будівництва) заставна повинна мати візуальні відмінності, встановлені Державною комісією з цінних паперів та фондового ринку.

(частина перша статті 21 із змінами, внесеними згідно із Законом України від 15.12.2005 р. N 3201-IV)

У заставній обов'язково мають міститися такі реквізити:

- 1) слово "Заставна" як складова частина назви документа та визначення про зобов'язання боржника виконати перед іпотекодержателем у встановлений строк основне зобов'язання;
- 2) для іпотекодавця, боржника (якщо він є відмінним від іпотекодавця) та іпотекодержателя - юридичних осіб:

резидентів - найменування, місцезнаходження та ідентифікаційний код в Єдиному державному реєстрі юридичних та фізичних осіб - підприємців;

(абзац другий пункту 2 частини другої статті 21 із змінами, внесеними згідно із Законом України від 15.12.2005 р. N 3201-IV)

нерезидентів - найменування, юридична адреса та держава, де зареєстрована особа;

для іпотекодавця, боржника (якщо він є відмінним від іпотекодавця) та іпотекодержателя - фізичних осіб:

громадян України - прізвище, ім'я, по батькові, місце проживання із зазначенням адреси та індивідуальний ідентифікаційний номер у Державному реєстрі фізичних осіб - платників податків та інших обов'язкових платежів;

(абзац п'ятий пункту 2 частини другої статті 21 із змінами, внесеними згідно із Законом України від 16.04.2009 р. N 1276-VI)

іноземців, осіб без громадянства - прізвище, ім'я, по батькові (за наявності), адреса їх постійного місця проживання за межами України;

- 3) посилання на реквізити іпотечного договору та договору, що обумовлює основне зобов'язання;
- 4) опис предмета іпотеки, достатній для його ідентифікації, та/або його реєстраційні дані;
- 5) зміст та розмір основного зобов'язання, строк і порядок його виконання;

б) спосіб звернення стягнення на предмет іпотеки, якщо він передбачений іпотечним договором;

7) відмітка про реєстраційний номер, дату та місце державної реєстрації обтяження нерухомого майна іпотекою (цей реквізит вноситься відповідно до законодавства).

(пункт 7 частини другої статті 21 у редакції  
Законів України від 15.12.2005 р. N 3201-IV,  
від 22.12.2005 р. N 3273-IV)

За згодою між іпотекодавцем та іпотекодержателем заставна може містити інші положення, які відтворюють зміст основного зобов'язання та іпотеки. Якщо зміст заставної не відповідає положенням іпотечного договору чи договору, який обумовлює основне зобов'язання, положення заставної мають перевагу.

Заставна підписується іпотекодавцем та боржником, якщо він є відмінним від іпотекодавця. Іпотекодавець, боржник - юридичні особи засвідчують підпис уповноваженої особи печаткою.

## **Стаття 22. Умови реалізації прав та виконання обов'язків, що впливають із заставної**

Для реалізації прав за заставною її власник може заявити боржнику письмову вимогу про виконання основного зобов'язання на його користь відповідно до умов договору, який обумовлює основне зобов'язання. У цій вимозі вказується банківський рахунок власника заставної для здійснення боржником переказу відповідної грошової суми. На вимогу боржника власник заставної зобов'язаний пред'явити оригінал заставної без його передачі боржнику.

(частина перша статті 22 із змінами, внесеними  
згідно із Законом України від 22.12.2005 р. N 3273-IV)

Заставна підлягає передачі боржнику у разі повного виконання ним основного зобов'язання. Знаходження заставної у боржника свідчить про виконання основного зобов'язання, якщо не буде доведено протилежне. У разі виконання основного зобов'язання боржником заставна, що знаходиться в нього, анулюється. Знаходження заставної в іншій особі свідчить, що основне зобов'язання не виконано, якщо не буде доведено інше.

(частина друга статті 22 із змінами, внесеними  
згідно із Законом України від 15.12.2005 р. N 3201-IV)

Якщо основне зобов'язання підлягає виконанню частинами, власник заставної зобов'язаний видавати боржнику документ, що підтверджує отримання платежу, та вести належний облік (реєстр) платежів за заставною, який надається боржнику на його вимогу. У разі розбіжностей між документами, що підтверджують отримання платежів, та їх реєстром документи про отримання платежів мають перевагу.

(частина третя статті 22 у редакції  
Закону України від 15.12.2005 р. N 3201-IV)



## **Розділ III. ПЕРЕХІД ПРАВ ЗА ІПОТЕЧНИМ ДОГОВОРОМ І ЗАСТАВНОЮ**

### **Стаття 23. Наслідки переходу права власності на предмет іпотеки до третьої особи**

У разі переходу права власності (права господарського відання) на предмет іпотеки від іпотекодавця до іншої особи, у тому числі в порядку спадкування чи правонаступництва, іпотека є дійсною для набувача відповідного нерухомого майна, навіть у тому випадку, якщо до його відома не доведена інформація про обтяження майна іпотекою.

Особа, до якої перейшло право власності на предмет іпотеки, набуває статус іпотекодавця і має всі його права і несе всі його обов'язки за іпотечним договором у тому обсязі і на тих умовах, що існували до набуття ним права власності на предмет іпотеки.

Якщо право власності на предмет іпотеки переходить до спадкоємця фізичної особи - іпотекодавця, такий спадкоємець не несе відповідальність перед іпотекодержателем за виконання основного зобов'язання, але в разі його порушення боржником він відповідає за задоволення вимоги іпотекодержателя в межах вартості предмета іпотеки.

У разі видачі заставної перехід права власності на предмет іпотеки не допускається до повного задоволення вимоги за заставною, крім переходу права власності на предмет іпотеки в порядку спадкування чи правонаступництва.

(частина четверта статті 23 із змінами, внесеними  
згідно із Законом України від 15.12.2005 р. N 3201-IV)

### **Стаття 24. Відступлення прав за іпотечним договором**

Відступлення прав за іпотечним договором здійснюється без необхідності отримання згоди іпотекодавця, якщо інше не встановлено іпотечним договором, і за умови, що одночасно здійснюється відступлення права вимоги за основним зобов'язанням. Якщо не буде доведено інше, відступлення прав за іпотечним договором свідчить про відступлення права вимоги за основним зобов'язанням.

Іпотекодержатель зобов'язаний письмово у п'ятиденний строк повідомити боржника про відступлення прав за іпотечним договором і права вимоги за основним зобов'язанням.

Правочин про відступлення прав за іпотечним договором підлягає нотаріальному посвідченню. Відомості про таке відступлення підлягають державній реєстрації у встановленому законодавством порядку.

(частина третя статті 24 із змінами, внесеними  
згідно із Законом України від 22.12.2005 р. N 3273-IV)

Відступлення прав за іпотечним договором та основним зобов'язанням не допускається у разі видачі заставної. Після видачі заставної перехід прав іпотекодержателя за іпотечним договором та основним зобов'язанням до іншої особи здійснюється шляхом передачі заставної у встановленому цим Законом порядку.

(частина четверта статті 24 із змінами, внесеними згідно із Законом України від 15.12.2005 р. N 3201-IV)

## **Стаття 25. Передача заставної**

Передача заставної здійснюється шляхом виконання на ній особою, якій належить заставна (індосантом), передавального напису (індосаменту) на користь іншої особи (індосата) та передачі оригіналу заставної. Передача заставної не потребує згоди іпотекодавця або боржника, якщо він є відмінним від іпотекодавця.

У передавальному написі зазначаються прізвище, ім'я, по батькові та адреса фізичної особи або найменування та адреса юридичної особи, якій передається заставна. Передавальний напис підписується зазначеним у заставній іпотекодержателем, а якщо цей напис не перший - власником заставної, зазначеним у попередньому індосаменті. Индосант - юридична особа засвідчує підпис уповноваженої особи печаткою.

У тексті передавального напису можуть вказуватися умови, за яких здійснюється передача заставної. Написи на заставній, що забороняють її наступну передачу, є недійсними.

У разі недостатності на заставній місця для передавальних написів або інших необхідних відміток до заставної прикріплюється додатковий лист, написи на якому виконуються таким чином, щоб вони починалися на заставній і закінчувалися на цьому листі. Всі аркуші заставної складають єдине ціле, вони повинні бути пронумеровані і скріплені печаткою нотаріуса. Окремі аркуші заставної не мають юридичної сили.

Індосант зобов'язаний у п'ятиденний строк письмово повідомити боржника про передачу заставної індосату та всіма доступними засобами не припустити виконання основного зобов'язання боржником на свою користь. У разі невиконання цього обов'язку індосантом передача заставної є дійсною, а індосат має право вимагати від індосанта відшкодування завданих збитків.

(частина п'ята статті 25 із змінами, внесеними згідно із Законом України від 22.12.2005 р. N 3273-IV)

Якщо основне зобов'язання підлягає виконанню частинами, індосант зобов'язаний передати індосату копії документів, що підтверджують отримані платежі та реєстр отриманих платежів за заставною.

(частина шоста статті 25 із змінами, внесеними згідно із Законом України від 22.12.2005 р. N 3273-IV)

## **Стаття 26. Правові наслідки передачі заставної**

Передача заставної шляхом вчинення індосаменту надає індосату всі права іпотекодержателя за іпотечним договором та основним зобов'язанням. Передача заставної не вимагає державної реєстрації. Проте на розсуд індосата передача заставної може бути зареєстрована у встановленому законом порядку.

Індосант несе відповідальність перед індосатом за достовірність відомостей, що містяться у заставній, та дійсність заставної, але індосант, якщо інше не передбачене умовами індосаменту, не відповідає за виконання іпотекодавцем чи боржником, якщо він є відмінним від іпотекодавця, вимог за заставною.

За фактом передачі заставної індосант засвідчує індосату, що на момент передачі заставної боржник продовжує належним чином виконувати основне зобов'язання і він здійснив відповідно до умов заставної всі платежі, належні до сплати до дати передачі заставної, якщо індосат не був письмово повідомлений індосантом про інше. Індосант несе відповідальність перед індосатом за будь-які збитки, завдані внаслідок невиконання цієї умови.

Боржник може відмовитись здійснювати платежі за заставною на користь індосата, який добросовісно набув заставну шляхом здійснення платежу індосанту і не знав про недостовірність відомостей, що містяться в заставній, або про недійсність заставної чи про інші заперечення боржника щодо здійснення платежів за заставною, тільки у разі належного виконання боржником основного зобов'язання або якщо заставна була видана під впливом обману, насильства, погрози чи зловмисної домовленості сторін. Інші обставини не можуть бути підставою для відмови у здійсненні платежів за заставною.

До отримання письмового повідомлення від індосанта про передачу заставної боржник може продовжувати здійснювати платежі на користь індосанта. У цьому разі боржник не несе відповідальності перед індосатом за здійснення таких платежів індосанту.

### **Стаття 27. Поновлення прав за заставною**

У разі втрати заставної іпотекодавець і боржник, якщо він є відмінним від іпотекодавця, видають дублікат заставної за умови, що особа, яка вимагає видачі дублікату, може довести своє право власності на втрачену заставну шляхом відтворення всіх попередніх індосаментів. Відмова іпотекодавця (боржника) видати дублікат заставної може бути оскаржена в суді.

Відмітка про оформлення дублікату заставної повинна міститися на кожній сторінці тексту дублікату, а відомості про його видачу підлягають реєстрації за місцем державної реєстрації обтяження нерухомого майна іпотекою.

(частина друга статті 27 із змінами, внесеними згідно із Законом України від 15.12.2005 р. N 3201-IV, у редакції Закону України від 22.12.2005 р. N 3273-IV)

## **Розділ IV. ВИКОРИСТАННЯ ЗАСТАВНОЇ ДЛЯ РЕФІНАНСУВАННЯ**

### **Стаття 28. Суб'єкти та способи рефінансування**

(назва статті 28 у редакції Закону України від 15.12.2005 р. N 3201-IV)

Суб'єктом рефінансування є банки та інші фінансові установи, в тому числі спеціалізована іпотечна установа.

(статтю 28 доповнено новою частиною першою згідно із Законом України від 15.12.2005 р. N 3201-IV, у зв'язку з цим частину першу вважати частиною третьою)

Рефінансування іпотечних кредиторів здійснюється суб'єктами рефінансування за рахунок коштів, отриманих від розміщення іпотечних цінних паперів.

(статтю 28 доповнено новою частиною другою згідно із Законом України від 15.12.2005 р. N 3201-IV)

Іпотекодержатель (власник заставної) може до настання строку виконання боржником зобов'язань за заставною проводити операції з належними йому заставними для рефінансування власної діяльності шляхом залучення додаткових грошових коштів від інших осіб. Рефінансування може здійснюватися такими способами:

відчуження (продаж) заставної шляхом вчинення індосаменту відповідно до статті 25 цього Закону з компенсацією індосанту вартості заставної у встановленому сторонами розмірі;

продаж заставної із зобов'язанням зворотного викупу (операція репо);

передача заставної у заставу для забезпечення виконання зобов'язань перед іншими кредиторами;

емісія іпотечних цінних паперів;

іншим способом, який не суперечить закону.

Умови рефінансування, визначені у цьому розділі, можуть застосовуватися до будь-яких зобов'язань, забезпечених іпотекою, незалежно від того, чи була видана заставна відповідно до умов такого зобов'язання.

(статтю 28 доповнено частиною четвертою згідно із Законом України від 15.12.2005 р. N 3201-IV)

## **Стаття 29. Продаж заставної з зобов'язанням зворотного викупу**

Продаж заставної із зобов'язанням зворотного викупу є договором, згідно з яким будь-яка особа-кредитор зобов'язується сплатити іпотекодержателю (власнику заставної) грошові кошти, а іпотекодержатель (власник заставної) зобов'язується передати заставну цьому кредитору і викупити її за погодженою сторонами ціною у визначений строк у майбутньому, але не пізніше строку повного виконання основного зобов'язання боржником.

(частина перша статті 29 із змінами, внесеними згідно із Законом України від 15.12.2005 р. N 3201-IV)

Продаж заставної із зобов'язанням зворотного викупу здійснюється шляхом вчинення індосаменту, в якому встановлюється строк зворотного викупу заставної. Іпотекодержатель (власник заставної) і кредитор можуть укласти договір, який встановлюватиме інші умови продажу заставної із зобов'язанням зворотного викупу. Зокрема, договором може бути встановлений обов'язок іпотекодержателя (власника заставної) викупити заставну до вказаного в індосаменті строку у разі настання визначених договором обставин.

## **Стаття 30. Застава заставної**

Заставна може бути передана у заставу для забезпечення виконання зобов'язань її власника перед іншою особою - кредитором. Застава заставної здійснюється шляхом

вчинення індосаменту, в якому зазначається, що застава передається тільки у заставу, та ідентифікується забезпечене заставою зобов'язання. При заставі застава передається у володіння заставодержателю.

Іпотекодержатель (власник заставної) зобов'язаний письмово повідомити боржника про передачу заставної у заставу, крім випадків включення засвідчених заставною прав до складу іпотечного покриття звичайних іпотечних облігацій.

(частина друга статті 30 із змінами, внесеними згідно із Законом України від 22.12.2005 р. N 3273-IV)

### **Стаття 31. Іпотечні цінні папери**

Заставні можуть забезпечувати випуск іпотечних цінних паперів - іпотечних облігацій і іпотечних сертифікатів.

Емітентом іпотечних цінних паперів можуть бути банки та інші фінансові установи, які мають право на провадження такого виду діяльності відповідно до закону.

Порядок випуску та обігу іпотечних цінних паперів встановлюється законом.

### **Стаття 32. Порядок рефінансування**

Іпотекодержатель (власник заставної) має право проводити операції з заставними для рефінансування власної діяльності самостійно або з залученням спеціалізованих фінансових установ, у тому числі державної іпотечної установи, які на підставі договору з іпотекодержателем (власником заставної) надають відповідне рефінансування шляхом проведення операцій з іпотечними активами такого іпотекодержателя (власника заставної), що забезпечують надходження грошових коштів від будь-яких інших осіб-кредиторів.

(стаття 32 із змінами, внесеними згідно із Законом України від 15.12.2005 р. N 3201-IV)

## **Розділ V. ЗАДОВОЛЕННЯ ВИМОГ ІПОТЕКОДЕРЖАТЕЛЯ ЗА РАХУНОК ПРЕДМЕТА ІПОТЕКИ**

### **Стаття 33. Підстави для звернення стягнення на предмет іпотеки**

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 з підстав, встановлених статтею 12 цього Закону.

У разі порушення провадження у справі про відновлення платоспроможності іпотекодавця або визнання його банкрутом або при ліквідації юридичної особи - іпотекодавця іпотекодержатель набуває право звернення стягнення на предмет іпотеки незалежно від настання строку виконання основного зобов'язання, якщо іпотекодержатель і правонаступник іпотекодавця не досягнуть згоди про інше.

Звернення стягнення на предмет іпотеки здійснюється на підставі рішення суду, виконавчого напису нотаріуса або згідно з договором про задоволення вимог іпотекодержателя.

Звернення стягнення на майно, що є предметом іпотеки і належить державному чи комунальному підприємству або підприємству, більш як 50 відсотків акцій (часток, паїв) якого перебуває у державній власності, здійснюється на підставі рішення суду.

Якщо предметом іпотеки є два або більше об'єкти нерухомого майна, стягнення звертається в обсязі, необхідному для повного задоволення вимог іпотекодержателя. Якщо предметом іпотеки є об'єкти, які належать різним особам, та задоволення отримується за рахунок частини переданого в іпотеку майна, ті іпотекодавці, на майно яких було звернено стягнення, мають право на пропорційне відшкодування від іпотекодавців, на майно яких не зверталось стягнення, і набувають прав іпотекодержателя на частину майна, на яку не було звернено стягнення, для забезпечення такого відшкодування.

### **Стаття 34. Передача предмета іпотеки в управління**

Після прийняття рішення про звернення стягнення на предмет іпотеки і з метою отримання продукції, плодів та доходів, забезпечення належного господарського використання переданого в іпотеку нерухомого майна згідно з його цільовим призначенням предмет іпотеки на підставі договору між іпотекодавцем і іпотекодержателем або рішення суду може бути переданий іпотекодержателю або іншій особі в управління на період до його реалізації у порядку, встановленому цим Законом. Управління майном здійснюється відповідно до законодавства та умов, визначених договором чи рішенням суду.

Продукція, плоди і доходи, отримані в результаті управління предметом іпотеки, спрямовуються на задоволення забезпечених іпотекою вимог іпотекодержателя, якщо інше не встановлено договором або рішенням суду.

### **Стаття 35. Повідомлення про порушення основного зобов'язання та/або іпотечного договору**

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. В цьому документі зазначається стислий зміст порушених зобов'язань, вимога про виконання порушеного зобов'язання у не менш ніж тридцятиденний строк та попередження про звернення стягнення на предмет іпотеки у разі невиконання цієї вимоги. Якщо протягом встановленого строку вимога іпотекодержателя залишається без задоволення, іпотекодержатель вправі розпочати звернення стягнення на предмет іпотеки відповідно до цього Закону.

Положення частини першої цієї статті не є перешкодою для реалізації права іпотекодержателя звернутись у будь-який час за захистом своїх порушених прав до суду у встановленому законом порядку.

Вимога, встановлена частиною першою цієї статті, не перешкоджає іпотекодержателю здійснювати свої права, визначені статтею 12 цього Закону, без попереднього повідомлення іпотекодавця, якщо викликана таким повідомленням затримка може спричинити знищення, пошкодження чи втрату предмета іпотеки.

(статтю 35 доповнено частиною третьою згідно із Законом України від 15.12.2005 р. N 3201-IV)

### **Стаття 36. Позасудове врегулювання**

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 і іпотекодержателем про задоволення вимог іпотекодержателя, що підлягає нотаріальному посвідченню, який може бути укладений одночасно з іпотечним договором або в будь-який час до набрання законної сили рішенням суду про звернення стягнення на предмет іпотеки.

(частина перша статті 36 із змінами, внесеними згідно із Законом України від 25.12.2008 р. N 800-VI)

Договір про задоволення вимог іпотекодержателя, яким також вважається відповідне застереження в іпотечному договорі, визначає можливий спосіб звернення стягнення на предмет іпотеки відповідно до цього Закону. Визначений договором спосіб задоволення вимог іпотекодержателя не перешкоджає іпотекодержателю застосувати інші встановлені цим Законом способи звернення стягнення на предмет іпотеки.

Договір про задоволення вимог іпотекодержателя або відповідне застереження в іпотечному договорі, яке прирівнюється до такого договору за своїми правовими наслідками, може передбачати:

(абзац перший частини третьої статті 36 у редакції Закону України від 25.12.2008 р. N 800-VI)

передачу іпотекодержателю права власності на предмет іпотеки в рахунок виконання основного зобов'язання у порядку, встановленому статтею 37 цього Закону;

право іпотекодержателя від свого імені продати предмет іпотеки будь-якій особі на підставі договору купівлі-продажу у порядку, встановленому статтею 38 цього Закону.

Після завершення позасудового врегулювання будь-які наступні вимоги іпотекодержателя щодо виконання боржником основного зобов'язання є недійсними.

### **Стаття 37. Передача іпотекодержателю права власності на предмет іпотеки**

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 в рахунок виконання основного зобов'язання.

(частина перша статті 37 у редакції Закону України від 25.12.2008 р. N 800-VI)

Рішення про реєстрацію права власності іпотекодержателя на нерухоме майно, що є предметом іпотеки, може бути оскаржено іпотекодавцем у суді.

Іпотекодержатель набуває предмет іпотеки у власність за вартістю, визначеною на момент такого набуття на підставі оцінки предмета іпотеки суб'єктом оціночної діяльності. У разі набуття права власності на предмет іпотеки іпотекодержатель зобов'язаний відшкодувати іпотекодавцю перевищення 90 відсотків вартості предмета іпотеки над розміром забезпечених іпотекою вимог іпотекодержателя.

Право іншої особи з вищим пріоритетом щодо строкового користування нерухомим майном, набутим у власність іпотекодержателем, зберігає чинність відповідно до умов договору, яким обумовлено таке користування. Права та вимоги третіх осіб на предмет іпотеки, набутий у власність іпотекодержателем, які мають нижчий пріоритет, ніж вимога іпотекодержателя, втрачають чинність.

(стаття 37 у редакції Закону України  
від 22.12.2005 р. N 3273-IV)

### **Стаття 38. Право іпотекодержателя на продаж предмета іпотеки**

Якщо рішення суду або договір про задоволення вимог іпотекодержателя (відповідне застереження в іпотечному договорі) передбачає право іпотекодержателя на продаж предмета іпотеки будь-якій особі-покупцеві, іпотекодержатель зобов'язаний за 30 днів до укладення договору купівлі-продажу письмово повідомити іпотекодавця та всіх осіб, які мають зареєстровані у встановленому законом порядку права чи вимоги на предмет іпотеки, про свій намір укласти цей договір. У разі невиконання цієї умови іпотекодержатель несе відповідальність перед такими особами за відшкодування завданих збитків.

(частина перша статті 38 із змінами, внесеними  
згідно із Законом України від 25.12.2008 р. N 800-VI)

Протягом тридцятиденного строку з дня отримання такого повідомлення особа, яка має зареєстровані права чи вимоги на предмет іпотеки, вправі письмово повідомити іпотекодержателя про свій намір купити предмет іпотеки. З дня отримання іпотекодержателем цього повідомлення вказана особа набуває переважне право на придбання предмета іпотеки у іпотекодержателя. Якщо таких повідомлень надійшло декілька, право на придбання предмета іпотеки у іпотекодержателя належить особі, яка має вищий пріоритет своїх зареєстрованих прав чи вимог.

Якщо особа, яка висловила намір придбати предмет іпотеки, ухиляється або з інших причин не вчиняє дій до укладення договору купівлі-продажу предмета іпотеки з іпотекодержателем протягом 5 днів після закінчення вказаного вище тридцятиденного строку, вона втрачає право на придбання предмета іпотеки. Це право переходить до інших осіб, які висловили намір придбати предмет іпотеки, відповідно до пріоритету їх прав і вимог.

Якщо особи, які мають зареєстровані права чи вимоги на предмет іпотеки, не висловили наміру його придбати, іпотекодержатель вправі продати предмет іпотеки будь-якій іншій особі на власний розсуд.



Дії щодо продажу предмета іпотеки та укладання договору купівлі-продажу здійснюються іпотекодержателем від свого імені, на підставі іпотечного договору, який містить застереження про задоволення вимог іпотекодержателя, що передбачає право іпотекодержателя на продаж предмета іпотеки, без необхідності отримання для цього будь-якого окремого уповноваження іпотекодавця.

(статтю 38 доповнено новою частиною п'ятою згідно із Законом України від 25.12.2008 р. N 800-VI, у зв'язку з цим частини п'яту - дев'яту вважати відповідно частинами шостою - десятою)

Ціна продажу предмета іпотеки встановлюється за згодою між іпотекодавцем і іпотекодержателем або на підставі оцінки майна суб'єктом оціночної діяльності, на рівні, не нижчому за звичайні ціни на цей вид майна. У разі невиконання цієї умови іпотекодержатель несе відповідальність перед іншими особами згідно з пріоритетом та розміром їх зареєстрованих прав чи вимог та перед іпотекодавцем в останню чергу за відшкодування різниці між ціною продажу предмета іпотеки та звичайною ціною на нього.

(частина шоста статті 38 із змінами, внесеними згідно із Законом України від 22.12.2005 р. N 3273-IV)

Розподіл коштів від продажу предмета іпотеки між іпотекодержателем та іншими особами, що мають зареєстровані права чи вимоги на предмет іпотеки, здійснюється відповідно до встановленого пріоритету та розміру цих прав чи вимог. Решта коштів повертається іпотекодавцю.

(частина сьома статті 38 із змінами, внесеними згідно із Законом України від 15.12.2005 р. N 3201-IV)

Іпотекодержатель, який реалізував предмет іпотеки, надсилає іпотекодавцю, боржнику, якщо він є відмінним від іпотекодавця, та іншим іпотекодержателям звіт про розподіл коштів від продажу предмета іпотеки.

(статтю 38 доповнено новою частиною восьмою згідно із Законом України від 15.12.2005 р. N 3201-IV, у зв'язку з цим частини восьму і дев'яту вважати відповідно частинами дев'ятою і десятою)

Іпотекодавець і боржник, якщо він є відмінним від іпотекодавця, мають право виконати основне зобов'язання протягом тридцятиденного строку, вказаного в частині першій цієї статті, згідно з умовами та з наслідками, встановленими статтею 42 цього Закону.

Договір купівлі-продажу предмета іпотеки, укладений відповідно до цієї статті, є правовою підставою для реєстрації права власності покупця на нерухоме майно, що було предметом іпотеки.

### **Стаття 39. Реалізація предмета іпотеки за рішенням суду**

У разі задоволення судом позову про звернення стягнення на предмет іпотеки у рішенні суду зазначаються:

загальний розмір вимог та всі його складові, що підлягають сплаті іпотекодержателю з вартості предмета іпотеки;

опис нерухомого майна, за рахунок якого підлягають задоволенню вимоги іпотекодержателя;

заходи щодо забезпечення збереження предмета іпотеки або передачі його в управління на період до його реалізації, якщо такі необхідні;

спосіб реалізації предмета іпотеки шляхом проведення прилюдних торгів або застосування процедури продажу, встановленої статтею 38 цього Закону;

пріоритет та розмір вимог інших кредиторів, які підлягають задоволенню з вартості предмета іпотеки;

початкова ціна предмета іпотеки для його подальшої реалізації.

Одночасно з рішенням про звернення стягнення на предмет іпотеки суд за заявою іпотекодержателя вправі винести рішення про виселення мешканців, якщо предметом іпотеки є житловий будинок або житлове приміщення.

Суд вправі відмовити у задоволенні позову іпотекодержателя про дострокове звернення стягнення на предмет іпотеки, якщо допущене боржником або іпотекодавцем, якщо він є відмінним від боржника, порушення основного зобов'язання чи іпотечного договору не завдає збитків іпотекодержателю і не змінює обсяг його прав.

Відстрочка виконання рішення суду про звернення стягнення на предмет іпотеки не допускається у разі, якщо:

іпотеку включено до іпотечного пулу;

відстрочка може призвести до істотного погіршення фінансового стану іпотекодержателя;

проти іпотекодавця чи іпотекодержателя порушено справу про банкрутство.

(статтю 39 доповнено частиною четвертою згідно із Законом України від 15.12.2005 р. N 3201-IV)

## **Стаття 40. Виселення мешканців**

Звернення стягнення на передані в іпотеку житловий будинок чи житлове приміщення є підставою для виселення всіх мешканців, за винятком наймачів та членів їх сімей. Виселення проводиться у порядку, встановленому законом.

Після прийняття рішення про звернення стягнення на передані в іпотеку житловий будинок чи житлове приміщення всі мешканці зобов'язані на письмову вимогу іпотекодержателя або нового власника добровільно звільнити житловий будинок чи житлове приміщення протягом одного місяця з дня отримання цієї вимоги. Якщо мешканці не звільняють житловий будинок або житлове приміщення у встановлений або інший погоджений сторонами строк добровільно, їх примусове виселення здійснюється на підставі рішення суду.

Особи, які проживають у зазначених приміщеннях на умовах договору найму (оренди), не підлягають виселенню, якщо:

договір найму (оренди) був укладений до моменту укладення іпотечного договору і про наявність такого договору було доведено до відома іпотекодержателя або такий договір був зареєстрований у встановленому законом порядку;

договір найму (оренди) був укладений після укладення іпотечного договору за згодою іпотекодержателя.

### **Стаття 41. Реалізація предмета іпотеки на прилюдних торгах**

Реалізація предмета іпотеки, на який звертається стягнення за рішенням суду або за виконавчим написом нотаріуса, проводиться, якщо інше не передбачено рішенням суду, шляхом продажу на прилюдних торгах у межах процедури виконавчого провадження, передбаченої Законом України "Про виконавче провадження", з дотриманням вимог цього Закону.

Організація продажу предмета іпотеки покладається на спеціалізовані організації, які залучаються на конкурсній основі органами державної виконавчої служби. Право вибору спеціалізованої організації належить іпотекодержателю.

Реалізація предмета іпотеки здійснюється у населеному пункті за місцем його розташування, а якщо предмет іпотеки перебуває за межами населеного пункту, його реалізація здійснюється у найближчому населеному пункті або районному центрі на території, на яку поширюються повноваження відділу державної виконавчої служби, на виконанні якого перебуває рішення суду, або виконавчий напис нотаріуса про звернення стягнення на предмет іпотеки.

(стаття 41 у редакції Закону України  
від 15.12.2005 р. N 3201-IV)

### **Стаття 42. Наслідки виконання основного зобов'язання до моменту реалізації предмета іпотеки**

Боржник вправі до дня продажу предмета іпотеки на прилюдних торгах виконати вимогу за основним зобов'язанням чи ту її частину, виконання якої прострочено, разом з відшкодуванням будь-яких витрат та збитків, завданих іпотекодержателю, включаючи судові витрати, витрати на оплату винагороди залученим експертам (оцінювачам, юристам), витрати на підготовку до проведення прилюдних торгів тощо. Таке виконання є підставою для припинення реалізації предмета іпотеки на прилюдних торгах. Умови договорів, що обмежують це право боржника, є недійсними.

Якщо інше не встановлено іпотечним договором, у разі коли основне зобов'язання підлягає виконанню частинами, боржник може скористатися правом, встановленим частиною першою цієї статті, один раз на рік або двічі протягом строку дії основного зобов'язання. В разі перевищення цих показників боржник має право припинити реалізацію предмета іпотеки лише шляхом повної сплати решти суми за основним зобов'язанням.

Майновий поручитель чи наступний іпотекодержатель може виконати основне зобов'язання за боржника з наслідками, аналогічними вищенаведеним, і попередній

іпотекодержатель зобов'язаний прийняти таке виконання. Наступний іпотекодержатель, який сплачує повну суму основного зобов'язання попередньому іпотекодержателю, вважається особою, на користь якої здійснене відступлення прав попереднього іпотекодержателя за іпотечним договором. Майновий поручитель, який виконав основне зобов'язання повністю або в частині, має право вимагати від боржника відшкодування сплаченої майновим поручителем суми.

### **Стаття 43. Підготовка до проведення прилюдних торгів**

Прилюдні торги проводяться в двомісячний строк з дня одержання спеціалізованою організацією заявки державного виконавця на їх проведення.

Початкова ціна продажу предмета іпотеки встановлюється рішенням суду або за згодою між іпотекодавцем та іпотекодержателем, а якщо вони не досягли згоди, - на підставі оцінки, проведеної відповідно до законодавства про оцінку майна і майнових прав та професійну оціночну діяльність, при цьому початкова ціна продажу майна не може бути нижчою за 90 відсотків його вартості, визначеної шляхом його оцінки.

(частина друга статті 43 у редакції  
Закону України від 15.12.2005 р. N 3201-IV)

Спеціалізована організація не пізніше ніж за 15 днів до дня початку прилюдних торгів публікує за місцезнаходженням предмета іпотеки принаймні в двох місцевих друкованих засобах масової інформації повідомлення про проведення прилюдних торгів. У повідомленні зазначається інформація про день, час, місце проведення прилюдних торгів, опис предмета іпотеки, що підлягає продажу, місце, де можна отримати додаткову інформацію про умови проведення прилюдних торгів та іншу необхідну інформацію.

Спеціалізована організація забезпечує будь-якій зацікавленій особі доступ до інформації про умови проведення прилюдних торгів та про предмет іпотеки, що підлягає продажу.

Не пізніше дня публікації повідомлення про проведення прилюдних торгів у засобах масової інформації спеціалізована організація письмово сповіщає державного виконавця, іпотекодавця, іпотекодержателя та всіх осіб, що мають зареєстровані у встановленому законом порядку права та вимоги на предмет іпотеки, про день, час і місце проведення прилюдних торгів та про початкову ціну продажу майна.

### **Стаття 44. Участь у прилюдних торгах**

У прилюдних торгах мають право брати участь фізичні і юридичні особи, які сплатили гарантійний внесок і можуть відповідно до закону бути покупцями нерухомого майна, що реалізується. Розмір гарантійних внесків визначається спеціалізованою організацією, але він не може перевищувати 5 відсотків початкової ціни продажу предмета іпотеки. Іпотекодавець та всі іпотекодержателі беруть участь у прилюдних торгах без сплати гарантійного внеску.

Учасники прилюдних торгів підлягають реєстрації спеціалізованою організацією. Реєстрація припиняється не раніше ніж за одну годину до початку прилюдних торгів. Для цілей реєстрації учасник надає спеціалізованій організації документ, що посвідчує його особу, заяву про участь у торгах, документ, що підтверджує сплату гарантійного внеску. Під час проведення реєстрації учасник прилюдних торгів отримує картку із зазначенням його порядкового номера, згідно з яким цей учасник бере участь у торгах.

## **Стаття 45. Порядок проведення прилюдних торгів**

Прилюдні торги проводяться прозоро. Спеціалізована організація забезпечує кожного учасника прилюдних торгів правилами проведення прилюдних торгів до їх початку.

Будь-який учасник може бути покупцем предмета іпотеки, якщо він запропонує найвищу ціну. Якщо покупцем є іпотекодержатель, він зобов'язаний сплатити лише різницю між запропонованою ним ціною і розміром невиконаного основного зобов'язання.

Прилюдні торги проводяться принаймні за умови присутності одного учасника. У разі участі у прилюдних торгах одного покупця майно може бути придбане ним за початковою ціною.

Якщо жоден учасник не зареєструвався або у разі якщо предмет іпотеки не був проданий, прилюдні торги визнаються такими, що не відбулися.

За результатами проведення прилюдних торгів і продажу предмета іпотеки складається протокол, який підписується уповноваженим представником спеціалізованої організації та покупцем предмета іпотеки. У протоколі зазначаються:

опис придбаного покупцем предмета іпотеки;

початкова ціна предмета іпотеки;

ціна продажу предмета іпотеки;

інформація про покупця предмета іпотеки;

день, до якого покупець повинен повністю сплатити ціну продажу предмета іпотеки;

банківський рахунок спеціалізованої організації для переказу покупцем ціни продажу предмета іпотеки.

У разі необхідності до протоколу може бути внесена й інша інформація.

Копії протоколу надсилаються іпотекодавцю, всім іпотекодержателям та державному виконавцю протягом п'яти днів з дня його підписання.

Якщо переможець прилюдних торгів відмовився від підписання протоколу, наступний учасник, що запропонував найвищу ціну, але не нижчу за початкову ціну продажу, оголошується переможцем прилюдних торгів. За його відсутності або відмови прилюдні торги оголошуються такими, що не відбулися.

У разі зупинення виконавчого провадження про звернення стягнення на предмет іпотеки відповідно до вимог Закону України "Про виконавче провадження", внаслідок чого прилюдні торги у призначений строк не відбулися, спеціалізована організація проводить такі торги після поновлення виконавчого провадження. Про проведення прилюдних торгів після поновлення виконавчого провадження спеціалізована організація не пізніше ніж за 10 робочих днів до дня їх проведення повідомляє всіх учасників, які зареєструвалися в установленому порядку.

(статтю 45 доповнено частиною дев'ятою згідно із Законом України від 15.12.2005 р. N 3201-IV)

## **Стаття 46. Порядок проведення розрахунків за майно, придбане на прилюдних торгах**

Переможець прилюдних торгів протягом десяти робочих днів з дня підписання протоколу перераховує кошти за придбане на торгах майно на зазначений у протоколі банківський рахунок спеціалізованої організації.

Гарантійний внесок, сплачений покупцем до початку прилюдних торгів, зараховується до ціни продажу. Іншим учасникам внесена сума повертається протягом трьох робочих днів з дня закінчення прилюдних торгів. Гарантійний внесок також підлягає поверненню, якщо торги не відбулися.

Якщо покупець не внесе всієї належної до сплати суми в десятиденний строк, гарантійний внесок йому не повертається, а наступний учасник, що запропонував найвищу ціну, не нижчу за початкову ціну продажу, оголошується переможцем прилюдних торгів. За його відсутності або відмови прилюдні торги оголошуються такими, що не відбулися. Гарантійний внесок не повертається також учаснику торгів, який став переможцем торгів, але відмовився підписати протокол.

## **Стаття 47. Оформлення результатів прилюдних торгів та розподіл коштів від реалізації предмета іпотеки**

Протягом п'яти робочих днів з дня надходження платежу від покупця предмета іпотеки спеціалізована організація надсилає державному виконавцю повідомлення про здійснення такої оплати разом з документами, що підтверджують реалізацію предмета іпотеки відповідно до цього Закону. На вимогу державного виконавця для перевірки дотримання порядку проведення прилюдних торгів спеціалізована організація зобов'язана подати державному виконавцю повну та достовірну інформацію і документи, що стосуються організації і проведення торгів.

Протягом п'яти робочих днів з дня отримання державним виконавцем повідомлення та документів, визначених частиною першою цієї статті, державний виконавець складає акт про реалізацію предмета іпотеки, в якому зазначаються:

назва виконавчого документа, на підставі якого здійснено реалізацію предмета іпотеки, його номер та дата видачі, найменування органу (посадової особи), який видав документ;

відомості про іпотекодержателя та іпотекодавця;

стисла характеристика та місцезнаходження предмета іпотеки;

назва спеціалізованої організації, яка проводила прилюдні торги, дата та місце їх проведення;

відомості про покупця;

початкова ціна предмета іпотеки та ціна продажу;

сума коштів, перерахована спеціалізованій організації за придбаний предмет іпотеки, та дата їх перерахування;

відомості про те, що прилюдні торги відбулися з дотриманням вимог цього Закону.

Акт про реалізацію предмета іпотеки підписується державним виконавцем, затверджується начальником відповідного органу державної виконавчої служби, скріплюється печаткою цього органу та не пізніше наступного дня надсилається до спеціалізованої організації, яка проводила прилюдні торги.

Державний виконавець не може відмовити у видачі акта про реалізацію предмета іпотеки, якщо така реалізація здійснювалася відповідно до вимог цього Закону. У разі відмови видати акт про реалізацію предмета іпотеки державний виконавець повинен протягом п'яти робочих днів з дня закінчення строку, встановленого частиною другою цієї статті, повідомити про це спеціалізовану організацію, іпотекодержателя, іпотекодавця та покупця. Повідомлення, що містить підстави для відмови у видачі акта про реалізацію предмета іпотеки, підписується державним виконавцем і начальником відповідного органу державної виконавчої служби та скріплюється печаткою цього органу. Відмова державного виконавця видати акт про реалізацію предмета іпотеки може бути оскаржена відповідно до законодавства.

На підставі акта про реалізацію предмета іпотеки нотаріус видає покупцеві свідоцтво про придбання майна з прилюдних торгів.

(частина п'ята статті 47 із змінами, внесеними  
згідно із Законом України від 06.07.2010 р. N 2435-VI)

Протягом п'яти робочих днів з дня надходження від державного виконавця акта про реалізацію предмета іпотеки спеціалізована організація видає цей акт покупцеві, нотаріально посвідчені копії акта надсилає іпотекодержателю та іпотекодавцю, а перераховані покупцем кошти розподіляє у такій черговості:

витрати на організацію реалізації предмета іпотеки;

комісійна винагорода спеціалізованої організації, яка не може перевищувати трьох відсотків ціни продажу предмета іпотеки;

задоволення вимог іпотекодержателів та інших кредиторів боржника, які мають зареєстровані у встановленому законодавством порядку права чи вимоги на реалізоване майно, відповідно до їх пріоритету та розміру;

решта коштів на вимогу державного виконавця перераховується до органу державної виконавчої служби для покриття витрат на проведення виконавчих дій, стягнення виконавчого збору та задоволення вимог стягувачів за іншими виконавчими документами в порядку, встановленому законодавством, а у разі відсутності стягувачів за іншими виконавчими документами - повертається іпотекодавцю.

Спеціалізована організація надсилає державному виконавцю, іпотекодавцю, боржнику, якщо він не є іпотекодавцем, та іпотекодержателям звіт про проведення розподілу коштів, що надійшли від реалізації предмета іпотеки.

Якщо сума, одержана від реалізації предмета іпотеки, не покриває вимоги іпотекодержателя, він має право отримати решту суми з іншого майна боржника у порядку, встановленому законом.

(стаття 47 у редакції Закону України  
від 15.12.2005 р. N 3201-IV)

#### **Стаття 48. Оскарження результатів прилюдних торгів**

Іпотекодержатель, іпотекодавець, боржник та будь-який учасник прилюдних торгів вправі протягом трьох місяців з дня проведення торгів оскаржити їх результати в суді за місцезнаходженням нерухомого майна.

#### **Стаття 49. Права та обов'язки іпотекодержателя у разі визнання прилюдних торгів такими, що не відбулися**

Протягом десяти днів з дня оголошення прилюдних торгів такими, що не відбулися, іпотекодержателі та інші кредитори боржника відповідно до пріоритету їх зареєстрованих вимог мають право придбати предмет іпотеки за початковою ціною шляхом заліку своїх забезпечених вимог в рахунок ціни майна. У цьому випадку придбання предмета іпотеки іпотекодержателем оформлюється протоколом і актом про реалізацію предмета іпотеки у порядку, встановленому статтею 47 цього Закону, а нотаріус на підставі такого акта видає свідоцтво про придбання майна з прилюдних торгів, якщо прилюдні торги не відбулися.

(частина перша статті 49 із змінами, внесеними  
згідно із Законами України від 15.12.2005 р. N 3201-IV,  
від 06.07.2010 р. N 2435-VI)

Якщо іпотекодержатель не скористався правом, передбаченим частиною першою цієї статті, за результатами перших прилюдних торгів, призначається проведення на тих же умовах других прилюдних торгів, які мають відбуватися протягом одного місяця з дня проведення перших прилюдних торгів. Початкова ціна продажу предмета іпотеки на других прилюдних торгах може бути зменшеною не більше ніж на 25 відсотків.

(частина друга статті 49 із змінами, внесеними  
згідно із Законом України від 15.12.2005 р. N 3201-IV)

Якщо іпотекодержатель не скористався правом, передбаченим частиною першою цієї статті, за результатами других прилюдних торгів, іпотека може бути припиненою за рішенням суду.

(частина третя статті 49 у редакції  
Закону України від 15.12.2005 р. N 3201-IV)

#### **Стаття 50. Припинення прав та вимог на предмет іпотеки після його реалізації**

Після продажу предмета іпотеки на прилюдних торгах або продажу предмета іпотеки відповідно до статті 38 цього Закону припиняються будь-які права та вимоги інших осіб на нерухоме майно, що було предметом іпотеки, які виникли після державної реєстрації



іпотеки за іпотечним договором, згідно з яким було звернене стягнення на предмет іпотеки. Це правило не застосовується у разі придбання предмета іпотеки іпотекодавцем.

## **Стаття 51. Наслідки вилучення (викупу) предмета іпотеки для державних чи суспільних потреб**

У разі, коли предмет іпотеки вилучено (викуплено) для державних чи суспільних потреб відповідно до закону, іпотекодержатель має право вимагати від боржника дострокового виконання основного зобов'язання, а у разі його невиконання - право на першочергове задоволення своїх вимог за рахунок коштів, що підлягають виплаті іпотекодавцю, або за рахунок іншого майна, що набувається іпотекодавцем у зв'язку з вилученням (викупом) відповідного нерухомого майна.

## **Розділ VI. ПРИКІНЦЕВІ ПОЛОЖЕННЯ**

1. Цей Закон набирає чинності з 1 січня 2004 року.
2. Законодавчі та інші нормативно-правові акти, прийняті до набрання чинності цим Законом, застосовуються у частині, що не суперечить цьому Закону.
3. Внести зміни до таких законодавчих актів України:

1) частину четверту статті 133 Земельного кодексу України (Відомості Верховної Ради України, 2002 р., № 3 - 4, ст. 27) викласти в такій редакції:

"Заставодержателем земельної ділянки сільськогосподарського призначення можуть бути лише банки";

2) до Житлового кодексу України (Відомості Верховної Ради УРСР, 1983 р., додаток до № 28, ст. 573):

а) доповнити розділ III главою 4<sup>1</sup> такого змісту:

### **"Глава 4<sup>1</sup>**

#### **КОРИСТУВАННЯ ЖИЛИМИ ПРИМІЩЕННЯМИ З ФОНДІВ ЖИТЛА ДЛЯ ТИМЧАСОВОГО ПРОЖИВАННЯ**

##### **Стаття 132<sup>1</sup>. Жилі приміщення з фондів житла для тимчасового проживання**

До жилих приміщень з фондів житла для тимчасового проживання відносяться жилі приміщення, пристосовані для тимчасового проживання громадян, які не мають або втратили постійне місце проживання.

Жилі приміщення з фондів житла для тимчасового проживання надаються громадянам, які втратили житло внаслідок звернення стягнення на жилі приміщення, що були придбані ними за рахунок кредиту (позики) банку чи іншої особи, повернення якого забезпечене іпотекою відповідного жилого приміщення, у порядку, встановленому цим Кодексом.

Жилі приміщення з фондів житла для тимчасового проживання також надаються біженцям та громадянам, які вимушені залишити жите приміщення внаслідок його аварійного стану, стихійного лиха або з інших підстав, які загрожують стану та безпеці відповідного жилого приміщення, у порядку, встановленому законом.

Жилі приміщення з фондів житла для тимчасового проживання відносяться до спеціалізованих жилих приміщень, які повинні відповідати санітарним та технічним вимогам. Жила площа в жилих приміщеннях з фондів житла для тимчасового проживання надається за нормами, встановленими для проживання громадян у гуртожитках.

### **Стаття 132<sup>2</sup>. Порядок надання і користування жилими приміщеннями з фондів житла для тимчасового проживання**

Жилі приміщення з фондів житла для тимчасового проживання надаються громадянам за умови, що для них таке житло є єдиним місцем проживання і їх сукупний дохід недостатній для придбання або найму іншого жилого приміщення. Першочергове право на забезпечення жилим приміщенням з фондів житла для тимчасового проживання мають сім'ї з неповнолітніми дітьми, вагітні жінки, особи, які втратили працездатність, та особи пенсійного віку.

Формування фондів житла для тимчасового проживання здійснюється у порядку, встановленому Кабінетом Міністрів України.

Громадяни, яким надане жила приміщення з фондів житла для тимчасового проживання, не мають права приватизувати, обмінювати та здійснювати поділ цього жилого приміщення, здавати його в піднайм або вселяти в нього інших мешканців.

Жилі приміщення з фондів житла для тимчасового проживання надаються на строк до одного року з можливістю продовження цього строку у разі неспроможності мешканця цього приміщення набути альтернативне місце проживання. Підставами для дострокового припинення права громадянина на користування жилими приміщеннями з фондів житла для тимчасового проживання є: надання громадянину або придбання ним іншого жилого приміщення; підвищення доходів громадянина до рівня, який дозволяє йому укласти договір найму іншого жилого приміщення; порушення громадянином правил користування жилим приміщенням з фондів житла для тимчасового проживання; приведення мешканцем жилого приміщення з фондів житла для тимчасового проживання у непридатність для його використання; інші підстави, встановлені законом.

Порядок надання та користування жилою площею в жилих приміщеннях з фондів житла для тимчасового проживання встановлюється Кабінетом Міністрів України";

б) текст статті 109 викласти в такій редакції:

"Виселення із займаного жилого приміщення допускається з підстав, установлених законом. Виселення проводиться добровільно або в судовому порядку. Допускається виселення в адміністративному порядку з санкції прокурора лише осіб, які самоправно зайняли жила приміщення або проживають у будинках, що загрожують обвалом.

Громадянам, яких виселяють з жилих приміщень, одночасно надається інше постійне жила приміщення, за винятком виселення громадян при зверненні стягнення на жилі приміщення, що були придбані ними за рахунок кредиту (позики) банку чи іншої особи, повернення якого забезпечене іпотекою відповідного жилого приміщення. Жила приміщення, що надається виселюваному, повинно бути зазначено в рішенні суду або постанові прокурора.

Звернення стягнення на передане в іпотеку жила приміщення є підставою для виселення всіх громадян, що мешкають у ньому, за винятками, встановленими законом. Після

прийняття кредитором рішення про звернення стягнення на передане в іпотеку жиле приміщення всі громадяни, що мешкають у ньому, зобов'язані на письмову вимогу кредитора або нового власника цього жилого приміщення добровільно звільнити його протягом одного місяця з дня отримання цієї вимоги. Якщо громадяни не звільняють жиле приміщення у встановлений або інший погоджений сторонами строк добровільно, їх примусове виселення здійснюється на підставі рішення суду.

Виселення громадян при зверненні стягнення на жилі приміщення, що були придбані ними за рахунок кредиту (позики) банку чи іншої особи, повернення якого забезпечене іпотекою відповідного жилого приміщення, є підставою для надання цим громадянам жилих приміщень з фондів житла для тимчасового проживання відповідно до статті 132<sup>2</sup> цього Кодексу. Відсутність жилих приміщень з фондів житла для тимчасового проживання або відмова у їх наданні з підстав, встановлених статтею 132<sup>2</sup> цього Кодексу, не тягне припинення виселення громадянина з жилого приміщення, яке є предметом іпотеки, у порядку, встановленому частиною третьою цієї статті";

3) підпункт 3 пункту 3 розділу VI втратив чинність

(у зв'язку з втратою чинності Законом України від 18.06.91 р. N 1201-XII згідно із Законом України від 23.02.2006 р. N 3480-IV)

4) розділ II Закону України "Про заставу" (Відомості Верховної Ради України, 1992 р., N 47, ст. 642; 1995 р., N 1, ст. 3) виключити;

5) у статті 7 Закону України "Про оцінку майна, майнових прав та професійну оціночну діяльність в Україні" (Відомості Верховної Ради України, 2001 р., N 47, ст. 251):

а) абзац дев'ятий частини другої виключити;

б) у частині третій слова "його застави" замінити словами "застави державного та комунального майна";

б) частину першу статті 7 Закону України "Про страхування" (Відомості Верховної Ради України, 2002 р., N 7, ст. 50, N 8, ст. 62, N 14, ст. 96) доповнити пунктом 35 такого змісту:

"35) страхування предмета іпотеки від ризиків випадкового знищення, випадкового пошкодження або псування".

4. До набрання чинності законом про державний реєстр прав на нерухоме майно порядок державної реєстрації іпотек встановлюється Тимчасовим положенням про порядок державної реєстрації іпотек, що затверджується Кабінетом Міністрів України.

5. Іпотека земельних ділянок сільськогосподарського призначення відповідно до статті 15 цього Закону допускається з 1 січня 2005 року.

6. Кабінету Міністрів України:

1) у двомісячний строк з дня набрання чинності цим Законом:

абзац другий підпункту 1 пункту 6 розділу VI виключено

(згідно із Законом України  
від 15.12.2005 р. N 3201-IV)

абзац третій підпункту 1 пункту 6 розділу VI виключено

(згідно із Законом України  
від 15.12.2005 р. N 3201-IV)

затвердити Тимчасове положення про порядок державної реєстрації іпотек;

затвердити порядок формування фондів житла для тимчасового проживання;

затвердити порядок надання і користування жилою площею в жилих приміщеннях з фондів житла для тимчасового проживання;

привести свої нормативно-правові акти у відповідність із цим Законом;

забезпечити приведення міністерствами та іншими центральними органами виконавчої влади їх нормативно-правових актів у відповідність із цим Законом;

2) у шестимісячний строк з дня набрання чинності цим Законом внести на розгляд Верховної Ради України законопроект про іпотечні цінні папери.

**Президент України**

**Л. КУЧМА**

**м. Київ**

**5 червня 2003 року**

**N 898-IV**