Законом України «Про іпотеку» встановлено, що **наслідком порушення обов’язків іпотекодавця** (боржника або майнового поручителя за основним зобов’язанням), є *право іпотекодержателя* (кредитора за основним зобов’язанням) *вимагати дострокового виконання основного зобов’язання, а в разі його невиконання - звернути стягнення на предмет іпотеки*, якщо інше не передбачено законом.

Скористатися правом вимагати виконання основного зобов’язання, а в разі його невиконання - звернути стягнення на предмет іпотеки іпотекодержатель може, зокрема, у разі невиконання або неналежного виконання боржником основного зобов’язання, або у разі порушення іпотекодавцем обов’язків щодо збереження чи страхування предмета іпотеки.

**Незалежно від настання строку виконання основного зобов’язання**, якщо іпотекодержатель і правонаступник іпотекодавця не досягнуть згоди про інше, іпотекодержатель набуває право звернення стягнення на предмет іпотеки у трьох випадках:

* у разі порушення провадження у справі про відновлення платоспроможності іпотекодавця;
* визнання його банкрутом;
* при ліквідації юридичної особи - іпотекодавця.

**Підстави звернення стягнення на предмет іпотеки:**

1)  рішення суду;

2) виконавчий напис нотаріуса;

3) договір про задоволення вимог іпотекодержателя.

**Порядок звернення стягнення на предмет іпотеки**

**1. Позасудовий порядок**

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 30-денний строк* та попередження про звернення стягнення на предмет іпотеки у разі невиконання цієї вимоги.

У разі залишення такої вимоги іпотекодержателя без задоволення, через 30 днів іпотекодержатель вправі прийняти рішення про звернення стягнення на предмет іпотеки шляхом позасудового врегулювання на підставі договору.

Якщо ж викликана таким повідомленням затримка може спричинити знищення, пошкодження чи втрату предмета іпотеки, іпотекодержатель може звернути стягнення на предмет іпотеки без попереднього повідомлення іпотекодавця чи боржника.

Позасудове врегулювання здійснюється:

* згідно із *застереженням про задоволення вимог іпотекодержателя*, що міститься в іпотечному договорі;
* згідно з *окремим договором між іпотекодавцем і іпотекодержателем про задоволення вимог іпотеко-держателя*, що підлягає нотаріаль-ному 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.

**Способи звернення стягнення на предмет іпотеки**

* передача іпотекодержателю права власності на предмет іпотеки в рахунок виконання основного зобов’язання у порядку, встановленому статтею 37 Закону України «Про іпотеку»;
* право іпотекодержателя від свого імені продати предмет іпотеки будь-якій особі на підставі договору купівлі-продажу у порядку, встановленому статтею 38 Закону України «Про іпотеку».

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. Зазначені особи мають переважне право на купівлю предмета іпотеки.

**Зміст договору про задоволення вимог іпотекодержателя або у відповідного застереження в іпотечному договорі**

* умови, у разі настання яких іпотекодержатель може використати своє право на позасудове стягнення;
* порядок визначення вартості, за якою іпотекодержатель набуває право власності на предмет іпотеки;
* прийнятні та належні способи обміну повідомленнями між сторонами договору;
* спосіб звернення стягнення на предмет іпотеки відповідно до Закону України «Про іпотеку» (однак визначений договором спосіб задоволення вимог іпотекодержателя не перешкоджає іпотекодержателю застосувати інші встановлені зазначеним способи звернення стягнення на предмет іпотеки).

**Завершенням позасудового врегулювання** є державна реєстрація прав власності на всі предмети іпотеки, що виступають забезпеченням за основним зобов’язанням за іпотекодержателем або за покупцем.

Після завершення позасудового врегулювання будь-які наступні вимоги іпотекодержателя щодо виконання основного зобов’язання *боржником - фізичною* особою є недійсними, а *боржником - юридичною особою або фізичною особою - підприємцем* є дійсними (якщо інше не визначено договором іпотеки чи договором про надання кредиту, чи договором про задоволення вимог іпотекодержателя).

**2. Судовий порядок.**

Іпотекодержатель має право звернутись у будь-який час за захистом своїх порушених прав до суду у встановленому законом порядку.

У разі задоволення судом позову про звернення стягнення на предмет іпотеки **в 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 (у разі необхідності);
* спосіб реалізації предмета іпотеки;
* пріоритет та розмір вимог інших кредиторів, які підлягають задоволенню з вартості предмета іпотеки;
* початкова ціна предмета іпотеки для його подальшої реалізації, за умови подання будь-якою із сторін клопотання про необхідність визначення такої ціни (крім реалізації предмета іпотеки на прилюдних торгах - ціни в такому випадку визначаються на підставі оцінки, проведеної суб’єктом оціночної діяльності або незалежним експертом).

Одночасно з рішенням про звернення стягнення на предмет іпотеки суд за заявою іпотекодержателя виносить **рішення про виселення мешканців** за наявності підстав, передбачених законом, 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 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.

******

******

***Звернення стягнення на предмет іпотеки***

2019