



МІНІСТЕРСТВО ЮСТИЦІЇ УКРАЇНИ
ГОЛОВНЕ ТЕРИТОРІАЛЬНЕ УПРАВЛІННЯ ЮСТИЦІЇ
У ЧЕРКАСЬКІЙ ОБЛАСТІ

бульвар Шевченка, 185, Черкаси, 18001, тел./ факс (0472) 37-35-50, 33-29-48,
E-mail: info@ck.minjust.gov.ua Web: http://uprav.ck.minjust.gov.ua Код ЄДРПОУ 34924330

11.2018 № 3.4-13/

На № _____ від _____

Черкаська обласна державна
адміністрація

З метою реалізації програми правової освіти населення просимо розмістити на офіційному порталі обласної державної адміністрації та порталах районних державних адміністрацій наступну інформацію.

Внесено зміни до Закону України «Про іпотеку»

4 листопада 2018 року набув чинності Закон України «Про внесення змін до деяких законодавчих актів України щодо відновлення кредитування» (від 3 липня 2018 № 2478-VIII).

Закон вносить зміни до Цивільного кодексу України, Закону України «Про заставу», Закону України «Про банки і банківську діяльність», Закону України «Про нотаріат», Закону України «Про платіжні системи та переказ коштів в Україні».

Також внесено зміни до Закону України "Про іпотеку".

Зміни передбачають, що іпотекодержатель зобов'язаний звернутися до державного реєстратора із заявою про державну реєстрацію припинення іпотеки не пізніше 14 днів з дня повного погашення боргу за основним зобов'язанням, забезпеченим іпотекою.

У разі якщо іпотекодавцем предмет іпотеки було реконструйовано або щодо нього було проведено самочинне будівництво (у тому числі, але не виключно, споруджено нові будівлі, споруди тощо на земельній ділянці, що належить іпотекодавцю на праві власності чи перебуває в його користуванні), всі реконструйовані, новостворені об'єкти нерухомості вважаються предметом іпотеки відповідно до іпотечного договору.

У договорі про задоволення вимог іпотекодержателя або у відповідному застереженні в іпотечному договорі зазначаються:

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.

Після завершення позасудового врегулювання будь-які наступні вимоги іпотекодержателя щодо виконання основного зобов'язання:

боржником - фізичною особою є недійсними, якщо інше не визначено договором іпотеки чи договором про надання кредиту, чи договором про задоволення вимог іпотекодержателя;

Черкаська обласна державна адміністрація
7436/01/01-21 від 12.11.2018



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.

У разі якщо вимоги іпотекодержателя забезпечені декількома предметами іпотеки (у тому числі за декількома договорами іпотеки), а позасудове звернення стягнення здійснюється за рахунок окремого предмета іпотеки, іпотекодержатель має право вимагати (у тому числі шляхом позасудового врегулювання) виконання зобов'язання боржником та/або іпотекодавцем в частині, що залишилася невиконаною після завершення позасудового врегулювання за таким окремим предметом іпотеки.

Завершенням позасудового врегулювання є державна реєстрація прав власності на всі предмети іпотеки, що виступають забезпеченням за основним зобов'язанням:

за іпотекодержателем (якщо звернено стягнення на предмет іпотеки шляхом набуття його у власність іпотекодержателем);

за покупцем (якщо звернено стягнення на предмет іпотеки шляхом його продажу іпотекодержателем третій особі).

Договір про задоволення вимог іпотекодержателя чи іпотечний договір, який містить застереження про задоволення вимог іпотекодержателя, є документами, що підтверджують перехід права власності на предмет іпотеки до іпотекодержателя та є підставою для внесення відповідних відомостей до Державного реєстру речових прав на нерухоме майно.

Право власності іпотекодержателя на предмет іпотеки виникає з моменту державної реєстрації права власності іпотекодержателя на предмет іпотеки на підставі договору про задоволення вимог іпотекодержателя чи відповідного застереження в іпотечному договорі.

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).

У разі визначення судом способу реалізації предмета іпотеки шляхом проведення прилюдних торгів ціна предмета іпотеки у рішенні суду не зазначається та визначається при його примусовому виконанні на рівні, не нижчому за звичайні ціни на такий вид майна на підставі оцінки, проведеної суб'єктом оціночної діяльності або незалежним експертом на стадії оцінки майна під час проведення виконавчих дій.

Начальник

О.О. Свіренюк