

Іпотека як речове право на нерухоме майно.

Іпотека - вид забезпечення виконання зобов'язання нерухомим майном, що залишається у володінні і користуванні іпотекодавця, згідно з яким іпотекодержатель має право, в разі невиконання боржником забезпеченого іпотекою зобов'язання, одержати задоволення своїх вимог за рахунок предмета іпотеки переважно перед іншими кредиторами цього боржника у порядку, встановленому Законом України «Про іпотеку» (далі – Закон про іпотеку)

Обтяження нерухомого майна іпотекою підлягає державній реєстрації відповідно до закону (ст.4 Закону про іпотеку).

Статтею 18 Закону про іпотеку визначено, що іпотечний договір укладається між одним або декількома іпотекодавцями та іпотекодержателем у письмовій формі і підлягає нотаріальному посвідченню.

Відповідно до Закону України «Про державну реєстрацію речових прав на нерухоме майно та їх обтяжень» (далі – Закон про реєстрацію) іпотека є речовим правом, похідним від права власності, яке підлягає державній реєстрації.

Статтею 3 Закону про реєстрацію встановлено, що державна реєстрація речових прав проводиться незалежно від місцезнаходження нерухомого майна в межах АРК, області, міст Києва та Севастополя, шляхом звернення до державного реєстратора, який перебуває у трудових відносинах з суб'єктом державної реєстрації прав (виконавчі органи сільських, селищних та міських рад, Київська, Севастопольська міські, районні, районні у містах Києві та Севастополі державні адміністрації; акредитовані суб'єкти) або до нотаріуса.

Державна реєстрація прав у результаті вчинення нотаріальної дії з нерухомим майном, об'єктом незавершеного будівництва проводиться нотаріусом, яким вчинено таку дію.

04 лютого 2019 року введено в дію Закон України «Про внесення змін до деяких законодавчих актів України щодо відновлення кредитування» від 03 липня 2018 року № 2478-VIII. Даним нормативно-правовим актом вносяться зміни до низки законодавчих актів, серед яких Закон про іпотеку та Закон про реєстрацію.

Так, 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 (частина друга статті 4 Закону про іпотеку).

Слід зазначити, що відповідно до статті 2 Закону про реєстрацію державною реєстрацією речових прав на нерухоме майно та їх обтяжень є офіційне визнання і підтвердження державою фактів набуття, зміни або припинення речових прав на нерухоме майно, обтяжень таких прав шляхом внесення відповідних відомостей до Державного реєстру речових прав на нерухоме майно.

Державна реєстрація іпотеки проводиться у строк, що не перевищує двох робочих днів з дня реєстрації заяви у Державному реєстрі речових прав на нерухоме майно.

За державну реєстрацію іпотеки справляється адміністративний збір у розмірі 0,05 прожиткового мінімуму для працездатних осіб (з 01.01.2019 - 100 грн.).