DOI: https://doi.org/10.37634/efp.2026.1.4
УДК 347.96

Леонід Михайлович ***БЄЛКІН***
к.т.н., с.н.с.; адвокат
ORCID: https://orcid.org/0000-0001-8672-8147
e-mail: belkinleonid@ukr.net

Юлія Леонідівна ***ЮРИНЕЦЬ***
д.ю.н., професор кафедри, Київський національний університет будівництва і архітектури
ORCID: https://orcid.org/0000-0003-0281-3251
e-mail: iurynetsjulia@ukr.net

Марк Леонідович ***БЄЛКІН***
к.ю.н., доцент кафедри, Міжрегіональна Академія управління персоналом; адвокат
ORCID: https://orcid.org/0000-0003-0805-9923
e-mail: advokat@etalon.co.ua

ОСОБЛИВОСТІ ЗАСТОСУВАННЯ ІПОТЕЧНИХ ЗАСТЕРЕЖЕНЬ ПІД ЧАС ЗВЕРНЕННЯ СТЯГНЕННЯ НА ІПОТЕЧНЕ МАЙНО

У статті досліджено особливості застосування іпотечних застережень під час звернення стягнення на іпотечне майно відповідно до Закону України «Про іпотеку». Порівняно можливості використання іпотечного застереження як такого і окремого договору про задоволення вимог іпотекодержателя. Встановлено, що звернення стягнення на предмет іпотеки за наявності підстав для такого стягнення можливе на підставі відповідного застереження в іпотечному договорі, яке за своїми правовими наслідками прирівнюється до окремого договору про задоволення вимог іпотекодержателя, однак за умови, що конструкція такого застереження не передбачає відсилання до такого окремого договору. Наявність такого відсилання не забезпечує самостійної функцій іпотечного застереження, відмінного від договору про задоволення вимог іпотекодержателя.

Ключові слова: *іпотека, іпотекодавець, іпотекодержатель, іпотечне застереження, договір про задоволення вимог іпотекодержателя, звернення стягнення на предмет іпотеки, правові позиції Верховного Суду*

ВСТУП

Іпотека є складною науковою категорією, яка поєднує в собі економічний і правовий складник. Перший пов'язано з інвестиціями в народне господарство країни, а другий забезпечує юридичний базис для безпечного здійснення операцій учасниками іпотечної системи [1, с. 908]. Аналіз актуальних досліджень інституту іпотеки свідчить, що ця проблема залишається однією з маловивчених у наукових працях [2, с. 56]. Відповідно окрема проблема інституту іпотеки – звернення стягнення на предмет іпотеки (іпотечне майно) – є ще менш вивченою [3, с. 172–193; 4, с. 57-63]. Що стосується досліджень у сфері застосування іпотечних застережень у зверненні стягнення на іпотечне майно, то такі публікації відомі тільки на шпальтах інформаційно-довідкових видань [6, 7].

МЕТА РОБОТИ – дослідити юридичні та економічні особливості застосування іпотечних застережень під час звернення стягнення на іпотечне майно відповідно до Закону України «Про іпотеку».

МЕТОДИ ДОСЛІДЖЕННЯ: документальний аналіз та узагальнення судової практики.

РЕЗУЛЬТАТИ

Згідно зі ст. 526 Цивільного кодексу України (ЦКУ) зобов'язання має виконуватися належно відповідно до умов договору та вимог цього Кодексу, інших актів цивільного законодавства, а за відсутності таких умов та вимог відповідно до звичаїв ділового обороту або інших вимог, що звичайно ставляться. Водночас цінність зобов'язання полягає в його виконанні [3, с. 172]. Іпотека – один з найважливіших та найнадійніших правових аспектів, що охороняє права й інтереси кредиторів, забезпечує належне виконання боржником своїх зобов'язань [3, с. 175]. Обумовлено це переважно самим предметом іпотеки – нерухомим майном, яке не треба розшукувати, а зникнути фізично воно може лише у крайніх та виключних випадках [7].

Згідно зі ст. 1 Закону України «Про іпотеку» іпотека – вид забезпечення виконання зобов'язання нерухомим майном (неподільним об'єктом незавершеного будівництва, майбутнім об'єктом нерухомості), що залишається у володінні й користуванні іпотекодавця, згідно з яким іпотекодержатель має право в разі невиконання боржником забезпеченого іпотекою зобов'язання задовольнити свої вимоги за рахунок предмета іпотеки переважно перед іншими кредиторами такого боржника у порядку, встановленому цим Законом.

Водночас практичне задоволення своїх вимог за рахунок предмета іпотеки потребує застосування певних юридичних технік і практик [3, с. 172–193; 4, с. 57-63].

Згідно зі ст. 33 Закону України «Про іпотеку» 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, якщо інше не передбачено законом. Звернення стягнення на предмет іпотеки здійснюється на підставі рішення суду, виконавчого напису нотаріуса або згідно з договором про задоволення вимог іпотекодержателя.

Згідно зі ст. 36 Закону України «Про іпотеку» 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

 © Л.М. БЄЛКІН, Ю.Л. ЮРИНЕЦЬ, М.Л. БЄЛКІН, 2026

міститься в іпотечному договорі, або згідно з окремим договором між іпотекодавцем та іпотекодержателем про задоволення вимог іпотекодержателя, що підлягає нотаріальному посвідченню, який може бути укладено одночасно з іпотечним договором або в будь-який час до набрання законної сили рішенням суду про 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: передачу іпотекодержателю права власності (спеціального майнового права) на предмет іпотеки в рахунок виконання основного зобов'язання в порядку, встановленому ст. 37 цього Закону; право іпотекодержателя від свого імені продати предмет іпотеки будь-якій особі на підставі договору купівлі-продажу у порядку, встановленому ст. 38 цього Закону.

Так, позасудове врегулювання може бути здійснене в два способи: на підставі договору про задоволення вимог іпотекодержателя або на підставі відповідного застереження в іпотечному договорі, яке прирівнюється до такого договору.

В [6] зазначено, що зазвичай окремий договір про задоволення вимог іпотекодержателя не укладається, а в самому іпотечному договорі відображають відповідне іпотечне застереження, в якому 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 [6]. Однак водночас саме іпотечне застереження не повинно бути юридично пов'язано з договором про задоволення вимог іпотекодержателя. Так в [6] зазначено, що мали місце випадки зазначення в іпотечному договорі іпотечного застереження, яким передбачалося право звернути стягнення в позасудовому порядку на підставі окремого договору про задоволення вимог іпотеко держателя, що має бути укладено між сторонами, у зв'язку з чим, як висновується у Постанові від 11.04.2018 р. у справі № 554/14813/15-ц, провадження № 14-66цс18, Великої Палати Верховного Суду (ВС) [8, № 74505932], прийняття нотаріусом рішення про державну реєстрацію права власності як такого, що виникає на підставі договору іпотеки, є протиправним.

Варіанти умов, спрямованих на позасудове врегулювання, наведені у фрагментах іпотечних договорів, що відтворено на рис. 1, у верхній частині якого наведено фрагмент іпотечного договору, що був предметом розгляду у справі № 554/14813/15-ц.

Зокрема, розд. 5 Договору названо як «Застереження про задоволення вимог Іпотекодержателя». У пп. 5.2.2 п. 5.2 розд. 5 договору іпотеки міститься домовленість, що позасудове врегулювання здійснюється, зокрема, отриманням іпотекодержателем права продати предмет іпотеки будь-якій особі на підставі договору купівлі-продажу від імені іпотекодавця *на підставі окремого договору* про задоволення вимог іпотекодержателя у порядку, встановленому Законом України «Про іпотеку». Зокрема, у п.п. 39, 40 Постанови від 11.04.2018 р. вказано таке. *Суди першої й апеляційної інстанцій дійшли висновку про те, що сторони за договором іпотеки погодили можливість виникнення в іпотекодержателя права власності на предмет іпотеки на підставі окремого договору про задоволення вимог іпотекодержателя та у порядку, встановленому Законом України «Про іпотеку» (пп. 5.2.1 і 5.2.2 п. 5.2 договору іпотеки). Проте, як встановили суди, доказів укладення такого договору про задоволення вимог іпотекодержателя у матеріалах справи немає. А тому прийняття нотаріусом рішення про державну реєстрацію права власності як такого, що виникає на підставі договору іпотеки, є протиправним. Велика Палата ВС з такими висновками судів погоджується.*

Такого ж висновку дійшов ВС у постановах від 27.10.2021 р. у справі № 127/5022/17 (провадження № 61-13268св20), від 15.12.2021 р. у справі № 607/15719/19 (провадження № 61-17879св20), від 22.03.2023 р. у справі № 758/12047/16-ц (провадження № 61-7619ск22), від 09.08.2023 р. у справі № 753/17757/19 (провадження № 61-6815св22), від 21.02.2024 р. у справі № 335/5605/22 (провадження № 61-13685св23), від 10.09.2025 р. у справі № 367/81/22 (провадження № 61-5414св25).

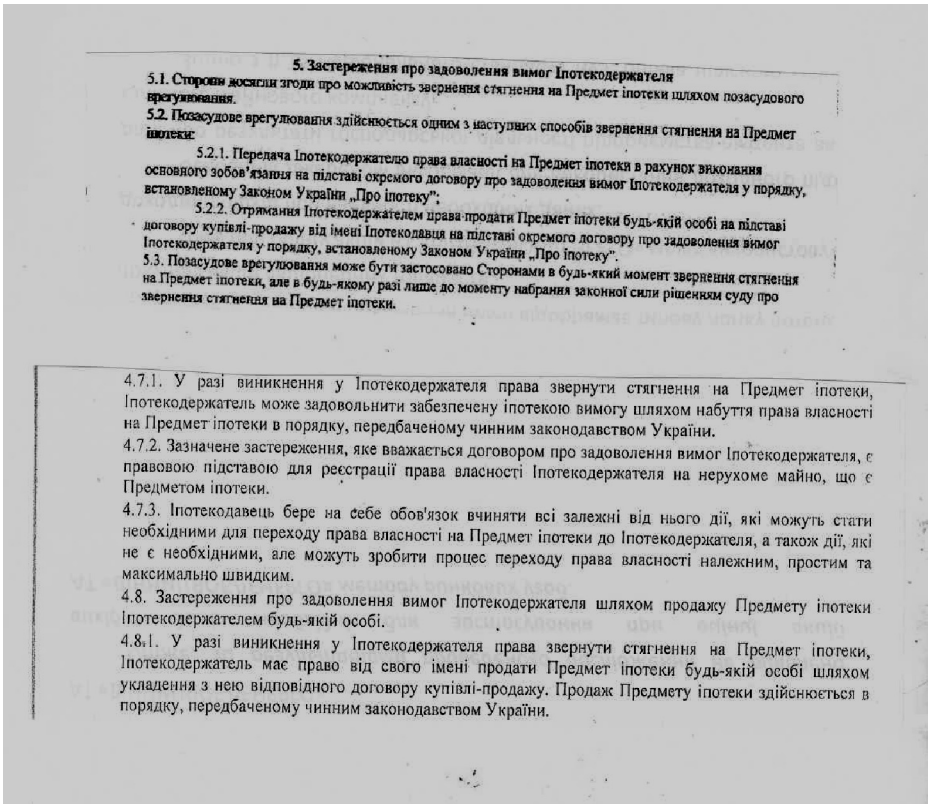
Зокрема, у Постанові від 10.09.2025 р. у справі № 367/81/22 (провадження № 61-5414св25) стосовно того ж договору вказано [8, № 130158208], що апеляційний суд дійшов правильного висновку про те, що пп. 5.2.2 п. 5.2 договору іпотеки не є іпотечним застереженням, за яким іпотекодержатель отримав право продавати предмет іпотеки будь-якій особі на підставі договору купівлі-продажу від імені іпотекодавця у порядку, встановленому Законом України «Про іпотеку». Тобто, укладаючи договір іпотеки, сторони не встановили можливий спосіб звернення стягнення на предмет іпотеки відповідно до Закону України «Про іпотеку», зокрема передбачений ч. 3 ст. 36 Закону України «Про іпотеку» (у редакції, чинній на час укладення договору), який визначає право іпотекодержателя від свого імені продати предмет іпотеки будь-якій особі на підставі договору купівлі-продажу у порядку, встановленому ст. 38 цього Закону.

Як свідчить аналіз, висновки інших перелічених Постанов ВС також стосуються форми договору, де розд. 5 іпотечного застереження викладено в редакції пп. 5.2.1 і 5.2.2. Це – редакція договорів, запропонована УкрСибБанком. Як бачимо, конструкція, де передбачено пряме відсилання іпотечного застереження до договору про задоволення вимог іпотекодержателя, є нежиттєздатною для практичної реалізації звернення стягнення.

Для практичної реалізації звернення стягнення на підставі безпосередньо іпотечного застереження останнє не повинно мати будь-якого відсилання до договору про задоволення вимог іпотекодержателя. Приклад такого договору наведений у нижній частині рис. 1. Іпотечні застереження у цьому договорі оформлено в такому вигляді:

«*4.1. Застереження про задоволення вимог Іпотекодержателя шляхом переходу до Іпотекодержателя права власності на Предмет іпотеки.*

4.7.1. У разі виникнення у Іпотекодержателя права звернути стягнення на Предмет іпотеки, Іпотекодержатель може задовольнити забезпечену іпотекою вимогу шляхом набуття права власності на Предмет іпотеки в порядку, передбаченому чинним законодав-



5. Застереження про задоволення вимог Іпотекодержателя

5.1. Сторони досягли згоди про можливість звернення стягнення на Предмет іпотеки шляхом позасудового врегулювання.

5.2. Позасудове врегулювання здійснюється одним з наступних способів звернення стягнення на Предмет іпотеки:

5.2.1. Передача Іпотекодержателю права власності на Предмет іпотеки в рахунок виконання основного зобов'язання на підставі окремого договору про задоволення вимог Іпотекодержателя у порядку, встановленому Законом України „Про іпотеку";

5.2.2. Отримання Іпотекодержателем права продати Предмет іпотеки будь-якій особі на підставі договору купівлі-продажу від імені Іпотекодавця на підставі окремого договору про задоволення вимог Іпотекодержателя у порядку, встановленому Законом України „Про іпотеку".

5.3. Позасудове врегулювання може бути застосовано Сторонами в будь-який момент звернення стягнення на Предмет іпотеки, але в будь-якому разі лише до моменту набрання законної сили рішенням суду про звернення стягнення на Предмет іпотеки.

4.7.1. У разі виникнення у Іпотекодержателя права звернути стягнення на Предмет іпотеки, Іпотекодержатель може задовольнити забезпечену іпотекою вимогу шляхом набуття права власності на Предмет іпотеки в порядку, передбаченому чинним законодавством України.

4.7.2. Зазначене застереження, яке вважається договором про задоволення вимог Іпотекодержателя, є правовою підставою для реєстрації права власності Іпотекодержателя на нерухоме майно, що є Предметом іпотеки.

4.7.3. Іпотекодавець бере на себе обов'язок вчиняти всі залежні від нього дії, які можуть стати необхідними для переходу права власності на Предмет іпотеки до Іпотекодержателя, а також дії, які не є необхідними, але можуть зробити процес переходу права власності належним, простим та максимально швидким.

4.8. Застереження про задоволення вимог Іпотекодержателя шляхом продажу Предмету іпотеки Іпотекодержателем будь-якій особі.

4.8.1. У разі виникнення у Іпотекодержателя права звернути стягнення на Предмет іпотеки, Іпотекодержатель має право від свого імені продати Предмет іпотеки будь-якій особі шляхом укладення з нею відповідного договору купівлі-продажу. Продаж Предмету іпотеки здійснюється в порядку, передбаченому чинним законодавством України.

Рис. 1. Зразки умов, спрямованих на позасудове врегулювання у фрагментах іпотечних договорів

ством України.

4.7.2. Зазначене застереження, яке вважається договором про задоволення вимог Іпотекодержателя, є правовою підставою для реєстрації права власності Іпотекодержателя на нерухоме майно, що є Предметом іпотеки.

4.8. Застереження про задоволення вимог Іпотекодержателя шляхом продажу Предмету іпотеки Іпотекодержателем будь-якій особі.

4.8.1. У разі виникнення у Іпотекодержателя права звернути стягнення на Предмет іпотеки, Іпотекодержатель має право від свого імені продати Предмет іпотеки будь-якій особі шляхом укладення з нею відповідного договору купівлі-продажу. Продаж Предмету іпотеки здійснюється в порядку, передбаченому чинним законодавством України».

Так, наведені іпотечні застереження прямо дають Іпотекодержателю змогу у разі виникнення в Іпотекодержателя права звернути стягнення на Предмет іпотеки здійснити таке стягнення або оформлення права власності на предмет іпотеки на себе, або продати цей предмет іпотеки третім особам. Водночас будь-якого відсилання до договору про задоволення вимог іпотекодержателя договір іпотеки не містить. Тільки за такої конструкції іпотечного застереження суди підтримують його застосування для звернення стягнення на предмет іпотеки без окремого договору про задоволення вимог іпотекодержателя.

Так, у Постанові ВС від 28.09.2016 р. у справі № 756/5909/14-ц констатовано, що [8, № 61784709] «*відповідно до пункту 11 договору іпотеки звернення стягнення на заставлене за цим договором майно здійснюється на розсуд іпотекодержателя: або за рішенням суду, або за виконавчим написом нотаріуса, або іпотекодержателем самостійно на умовах цього договору. Згідно із* ***застереженням про задоволення вимог іпотекодержателя****, що міститься в пункті 12.3.1 цього договору, задоволення вимог здійснюється шляхом передачі іпотекодержателю права власності на предмет іпотеки в рахунок виконання зобов'язання за кредитним договором у порядку, встановленому статтею 37 Закону України «Про іпотеку». На виконання вимог статті 35 Закону України «Про іпотеку» ПАТ «Банк «Фінанси та Кредит» направило іпотекодавцю ОСОБА_1 письмову вимогу про усунення порушень, однак остання не вжила жодних заходів, спрямованих на її виконання*».

Отже, ВС визнав, що наявність в договорі іпотеки ***застереженням про задоволення вимог іпотекодержателя є достатньою підставою задоволення вимог іпотекодержателя***. Однак тут не згадано про прив'язування цієї умови до договору про задоволення вимог іпотекодержателя.

Аналогічні правові позиції висловлено у більш пізній Постанові від 22.03.2017 р. у справі № 522/12709/14-ц ВС [8, № 65537661].

У Постанові від 07.11.2018 р. у справі № 520/6819/14-ц, провадження № 14-343цс18, Великої Палати ВС зроблено такий висновок [8, № 77911034]:

«*Згідно зі статтею 36 Закону № 898-IV 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 та 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.

*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: 1) передачу іпотекодержателю права власності на предмет іпотеки в рахунок виконання основного зобов'язання в порядку, встановленому статтею 37 Закону України «Про іпотеку»; 2) **право іпотекодержателя від свого імені продати предмет іпотеки будь-якій особі на підставі договору купівлі-продажу** в порядку, встановленому статтею 38 цього Закону.*

*Отже, сторони в договорі **ЧИ відповідному застереженні** можуть передбачити передачу іпотекодержателю права власності на предмет іпотеки в позасудовому порядку, а також надання іпотекодержателю права від свого імені продати предмет іпотеки як за рішенням суду, так і на підставі відповідного застереження в договорі про задоволення вимог іпотекодержателя чи застереження в іпотечному договорі на підставі договору купівлі-продажу*».

У п. 47 Постанови 13.03.2019 р. у справі № 520/7281/15-ц, провадження № 14-49цс19, Великої Палати ВС констатовано, що [8, № 81691843] «*договір про задоволення вимог іпотекодержателя **АБО відповідне застереження в іпотечному договорі**, що передбачає передачу іпотекодержателю права власності, **є правовою підставою для реєстрації права власності іпотекодержателя на предмет іпотеки** (див. висновок Верховного Суду України, сформульований у постанові від 28 вересня 2016 року у справі № 6-1243цс16)*».

Однак у згаданій вище Постанові від 10.09.2025 р. у справі № 367/81/22 (провадження № 61-5414св25) [8, № 130158208] порівняння обставин застосування в редакції УкрСибБанку оцінюється так: «*Посилання у касаційній скарзі на неврахування судом апеляційної інстанції висновків Великої Палати Верховного Суду та Верховного Суду України, викладених у постановах від 07.11.2018 року у справі № 520/6819/14-ц, від 13.03.2019 року у справі № 520/7281/15-ц, від 22.03. 2017 року у справі № 522/12709/14-ц, від 28.09.2016 року у справі № 756/5909/14-ц та ін. (щодо можливості звернення стягнення на підставі відповідного застереження, що міститься у договорі іпотеки) помилкові, оскільки зроблені судом апеляційної інстанції висновки не суперечать висновкам суду касаційної інстанції, з огляду на те, що у справі, яка переглядається [№ 367/81/22], такого застереження договір іпотеки не містить, сторони обумовили можливість позасудового звернення стягнення на предмет іпотеки відповідно до статті 38 Закону України «Про іпотеку» **лише шляхом укладення окремого договору** про задоволення вимог іпотекодержателя*».

ВИСНОВКИ

Звернення стягнення на предмет іпотеки за наявності підстав для такого стягнення, можливе на підставі відповідного застереження в іпотечному договорі, яке за своїми правовими наслідками прирівнюється до окремого договору про задоволення вимог іпотекодержателя, однак за умови, що конструкція такого застереження не передбачає відсилання до такого окремого договору. Формула «*… позасудове врегулювання здійснюється, зокрема, отриманням іпотекодержателем права продати предмет іпотеки будь-якій особі на підставі договору купівлі-продажу від імені іпотекодавця **на підставі окремого договору** про задоволення вимог іпотекодержателя…*» не забезпечує самостійної функцій іпотечного застереження, відмінного від договору про задоволення вимог іпотекодержателя.

Список використаних джерел

1. Сітовська Л.В. Іпотека: фінансово-правовий аспект. *Форум права.* 2013. № 1. С. 908-912.
2. Хлобистова І.В. Іпотека як вид забезпечення виконання зобов'язань – актуальна проблема української історії і сучасності. Серія «Історія та географія». Харків, 2011. Вип. 40. С. 55-57.
3. Ткачук О.С., Ткачук А.О. Деякі особливості розгляду спорів, пов'язаних із забезпеченням кредитних зобов'язань (іпотека, порука). *Часопис цивільного і кримінального судочинства.* 2015. № 6. С. 172–193.
4. Бєлкін М.Л., Юринець Ю.Л., Бєлкін Л.М. Іпотека нерухомого майна, побудованого на земельній ділянці, обтяженій іпотекою. *Часопис цивілістики*. 2025. Вип. 57. С. 57-63.
5. Шеїн К. Іпотечне застереження як останній шанс для погашення заборгованості боржника. FINBALANCE. 03.07.2019. URL: https://news.finbalance.com.ua/news/ipotechne-zasterezhennya-yak-ostanniy-shans-zabezpechiti-pohashennya-zaborhovanosti-borzhnika
6. Звернення стягнення на предмет іпотеки шляхом набуття права власності. Адвокат Роман Мирко. 16.04.2022. URL: https://advokatmirko.com.ua/blog/tpost-e3e7tlppjh-zvernennya-styagnennya-na-predmet-poteki
7. Будьонний В. Поширення іпотеки на інші об'єкти нерухомості та її збереження при реконструкції об'єкта. Огляд практики. URL: https://budenniy.org.ua/2023/04/02/poshyrennya-ipoteky-na-inshi-ob-yekty-neruhomosti-ta-yiyi-zberezhennya-pry-rekonstruktsiyi-ob-yekta-oglyad-praktyky/
8. Єдиний державний реєстр судових рішень. URL: https://reyestr.court.gov.ua/Review/

References

1. Sitovska L.V. Mortgage: financial and legal aspect. *Forum of Law*. 2013. No. 1. pp. 908-912. (in Ukrainian).
2. Khlobystova I.V. Mortgage as a type of security for the fulfillment of obligations – a pressing problem of Ukrainian history and modernity. Series "History and Geography". Kharkiv, 2011. Issue 40. pp. 55-57. (in Ukrainian).
3. Tkachuk O.S., Tkachuk A.O. Some features of the consideration of disputes related to the security of credit obligations (mortgage, suretyship). *Journal of Civil and Criminal Procedure*. 2015. No. 6. pp. 172–193. (in Ukrainian).

4. Belkin M.L., Yurynets Y.L., Belkin L.M. Mortgage of real estate built on a land plot burdened with a mortgage. *Journal of Civil Law.* 2025. Issue 57. pp. 57-63. (in Ukrainian).

5. Shein K. Mortgage reservation as the last chance to repay the debtor's debt. FINBALANCE. 03.07.2019. URL: https://news.finbalance.com.ua/news/ipotechne-zasterezhennya-yak-ostanniy-shans-zabezpechiti-pohashennya-zaborhovanosti-borzhnika (in Ukrainian).

6. Foreclosure on the subject of mortgage by acquiring ownership. Lawyer Roman Mirko. 16.04.2022. URL: https://advokatmirko.com.ua/blog/tpost-e3e7tlppjh-zvernennya-styagnennya-na-predmet-poteki (in Ukrainian).

7. Budonnyi V. Extension of mortgage to other real estate objects and its preservation during reconstruction of the object. Review of practice. URL: https://budenniy.org.ua/2023/04/02/poshyrennya-ipoteky-na-inshi-ob-yekty-neruhomosti-ta-yiyi-zberezhennya-pry-rekonstruktsiyi-ob-yekta-oglyad-praktyky/ (in Ukrainian).

8. Unified State Register of Court Decisions. URL: https://reyestr.court.gov.ua/Review/ (in Ukrainian).

Leonid BIELKIN
PhD in Engineering, Senior Researcher; lawyer
ORCID: https://orcid.org/0000-0001-8672-8147
e-mail: belkinleonid@ukr.net

Yuliia YURYNETS
Doctor of Legal Sciences, Professor of department, Kyiv National University of Construction and Architecture ORCID: https://orcid.org/0000-0003-0281-3251
e-mail: iurynetsjulia@ukr.net

Mark BIELKIN
PhD in Legal Sciences, Associate Professor of department, Interregional Academy of Personnel Management; lawyer
ORCID: https://orcid.org/0000-0003-0805-9923
e-mail: advokat@etalon.co.ua

FEATURES OF THE APPLICATION OF MORTGAGE PROVISIONS WHEN FORECLOSURE IS BEING MADE ON MORTGAGED PROPERTY

The paper examines the features of the application of mortgage clauses when foreclosing on mortgaged property in accordance with the Law of Ukraine «On Mortgage». According to Art. 36 of the Law of Ukraine «On Mortgage», the parties to a mortgage agreement may resolve the issue of foreclosing on the mortgaged property by means of out-of-court settlement on the basis of the agreement. Out-of-court settlement is carried out in accordance with the clause on satisfaction of the mortgagee's claims contained in the mortgage agreement, or in accordance with a separate agreement between the mortgagor and the mortgagee on satisfaction of the mortgagee's claims, which is subject to notarial certification, which may be concluded simultaneously with the mortgage agreement or at any time before the court's decision on foreclosing on the mortgaged property enters into force. The possibilities of using a mortgage clause as such and a separate agreement on satisfaction of the mortgagee's claims are compared. The legal positions of the Supreme Court of Ukraine and the Supreme Court are analyzed. Examples of current agreements that are supported or not supported by the Supreme Court are given. It is established that the enforcement of foreclosure on the subject of the mortgage, if there are grounds for such enforcement, is possible on the basis of a corresponding clause in the mortgage agreement, which in its legal consequences is equated to a separate agreement on the satisfaction of the mortgagee's claims, however, provided that the construction of such a clause does not provide for a reference to such a separate agreement. The presence of such a reference does not ensure the independent functions of the mortgage clause, different from the agreement on the satisfaction of the mortgagee's claims.

Keywords: *mortgage, mortgagor, mortgagee, mortgage clause, agreement on the satisfaction of the mortgagee's claims, enforcement of foreclosure on the subject of the mortgage, legal positions of the Supreme Court*