

# Посвідчення договорів застави (іпотеки)

**Закон України «Про заставу»** від 2.10.1992 року № 2654-XII.

**Стаття 1.** Поняття застави

Застава - це спосіб забезпечення зобов'язань, якщо інше не встановлено законом.

**Цивільний кодекс України** ст.ст. 572 – 593.

**Стаття 572.** ЦК Поняття застави

1. В силу застави кредитор (заставодержатель) має право у разі невиконання боржником (заставадавцем) зобов'язання, забезпеченого заставою, одержати задоволення за рахунок заставленого майна переважно перед іншими кредиторами цього боржника, якщо інше не встановлено законом (право застави).

## **Стаття 575 ЦК. Окремі види застав**

- 1. Іпотекою є застава нерухомого майна, що залишається у володінні заставодавця або третьої особи.

## **Закон України «Про іпотеку» від 5.06.2003 року № 898-IV.**

**Ст. 1:** 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.

## Підготовчі дії нотаріуса

- **Перевірка дієздатності (правоздатності юридичних осіб) сторін договору:**

**Сторонами договору** застави (заставаодавцем і заставаодержателем) можуть бути фізичні, юридичні особи та держава.

**Заставаодавцем** при заставі майна може бути його **власник** (сам боржник чи третя особа - майновий поручитель), який має право відчужувати заставлене майно на підставах, передбачених законом, а також **особа, якій власник в установленому порядку передав майно і право застави на це майно.**

**Заставаодержателем земельних ділянок** сільськогосподарського призначення та прав на них (оренди, емфітевзису) можуть бути **лише банки.**

- **Перевірка майна, що є предметом застави (іпотеки)** - чи належить предмет застави до майна, яке може передаватися в забезпечення виконання зобов'язання:
  - Предметом застави може бути будь-яке майно (зокрема річ, цінні папери, майнові права), що може бути відчужене заставодавцем і на яке може бути звернене стягнення, у тому числі майно, яке заставодавець набуде після виникнення застави (майбутній урожай, приплід худоби тощо).
  - Об'єкт незавершеного будівництва може бути переданий в іпотеку після державної реєстрації права власності на нього.
  - Предметом іпотечного договору можуть бути права оренди земельної ділянки, права користування чужою земельною ділянкою для сільськогосподарських потреб (емфітевзис), права користування чужою земельною ділянкою для забудови (суперфіцій).
  - Предметом іпотеки може бути право оренди чи користування нерухомим майном, яке надає орендарю чи користувачу право будувати, володіти та відчужувати об'єкт нерухомого майна. Відповідно до вимог статті 5 [Закону України „Про іпотеку”](#) для цілей цього Закону таке право оренди чи користування нерухомим майном вважається нерухомим майном.

- Іпотечні договори щодо прав на земельні ділянки: права оренди земельної ділянки, права користування чужою земельною ділянкою для сільськогосподарських потреб (емфітевзис), права користування чужою земельною ділянкою для забудови (суперфіцій) - посвідчуються нотаріусом після **ознайомлення з документами, що підтверджують ці права** (договори оренди, емфітевзису, суперфіцію).
- Іпотечні договори, предметом іпотеки за якими є нерухомість, що належить третім особам і стане власністю іпотекодавця після укладання такого договору, посвідчуються з дотриманням загальних правил. Нотаріусові також мають бути подані **документи, що підтверджують виникнення правовідносин іпотекодавця та третьої особи**.
- Будівля (споруда), включаючи об'єкт незавершеного будівництва, що розташована на земельній ділянці, яка належить іпотекодавцю на праві власності, **передається в іпотеку разом із земельною ділянкою**, на якій вона розташована.

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

Іпотекодавцем за таким іпотечним договором може бути:

- забудовник - особа, яка організовує спорудження нерухомості для власних потреб чи для передачі її у власність іншим особам,
- або особа, власністю якої стане ця нерухомість після завершення будівництва.

При посвідченні таких договорів **нотаріус роз'яснює** іпотекодержателю його **обов'язок** після закінчення будівництва зареєструвати в установленому законом порядку обтяження прав власника на збудовану нерухомість.

***Нотаріус зобов'язаний зробити відмітку на примірнику іпотечного договору, що належить іпотекодержателю, якщо:***

***-в процесі будівництва відбулися зміни технічних характеристик об'єкта будівництва, який є предметом іпотеки (зміна площі нерухомості, зміна планування приміщень тощо),***

Нотаріус робить таку відмітку на підставі:

- документа, що посвідчує право власності на об'єкт незавершеного будівництва або майнові права на нього,
- або у разі, коли державну реєстрацію права власності відповідно до закону проведено без видачі документа, що посвідчує таке право, - на підставі інформації з Державного реєстру речових прав на нерухоме майно, отриманої шляхом безпосереднього доступу до нього.

При цьому нотаріус не має права вимагати додаткових документів та згоди іпотекодавця.

- Якщо в іпотеку передається земельна ділянка, на якій розташовані будівлі (споруди), включаючи об'єкти незавершеного будівництва, які належать іпотекодавцю на праві власності, така **земельна ділянка підлягає передачі в іпотеку разом з цими будівлями** (спорудами).
- Передача в іпотеку нерухомого майна, що є об'єктом права державної чи комунальної власності і закріплене за відповідною юридичною особою на праві господарського відання, здійснюється після отримання у встановленому законодавством порядку **згоди органу державної влади чи органу місцевого самоврядування**, до сфери господарського відання якого належить відповідна державна чи комунальна юридична особа.



- **Перевірка наявності інших співвласників майна, що є предметом застави (іпотеки):**

- Майно, що перебуває у **спільній власності**, може бути передано в заставу **тільки за згодою всіх співвласників**.

**Згода** на передачу майна в іпотеку має бути **нотаріально оформленою**.

- Передача в заставу/іпотеку цілого об'єкта, що належить **кільком співвласникам**, які зазначені у документі, що посвідчує право власності, здійснюється за умови **підписання договору застави/іпотеки усіма учасниками спільної власності**, які виступають як майнові поручителі заставодавця.

- Передача в заставу/іпотеку цілого об'єкта, право у спільній власності на який належить **кільком особам, які, проте, не всі вказані у документі**, що посвідчує право власності, здійснюється за наявності **письмової згоди всіх інших учасників спільної власності**.

**Справжність підпису** на заяві, якою надається згода на передачу майна в іпотеку, **засвідчується нотаріально**.

- Майно, що перебуває у **спільній частковій власності** (частки, паї), може бути самостійним предметом застави за умови **виділення його в натурі** (земельної ділянки - на місцевості) та державної реєстрації права власності щодо виділеної частки як на окремий об'єкт нерухомості.

- **Оцінка майна:**

- Оцінка майна проводиться у випадках, встановлених законодавчими актами України, міжнародними угодами, на підставі договору, а також на вимогу однієї із сторін угоди та за згодою сторін.

- Проведення оцінки майна є **обов'язковим** у випадках застави державного та комунального майна, відчуження державного та комунального майна способами, що не передбачають конкуренцію покупців у процесі продажу, або у разі продажу одному покупцю, визначення збитків або розміру відшкодування, під час вирішення спорів та в інших випадках, визначених законодавством або за згодою сторін.

- **Заборона відчуження предмета іпотеки:**

Одночасно з посвідченням договору про іпотеку нотаріус, якщо це передбачено договором, за заявою іпотекодержателя накладає заборону на відчуження предмета іпотеки.

- **Складання тексту договору:**

Текст договору застави/іпотечного договору має відповідати загальним вимогам, встановленим законодавством.

### **Стаття 584 ЦК. Зміст договору застави**

1. У договорі застави визначаються суть, розмір і строк (термін) виконання зобов'язання, забезпеченого заставою, та (або) посилання на договір чи інший правочин, яким встановлено основне зобов'язання, подається опис предмета застави, а також визначаються інші умови, погоджені сторонами договору.
2. Опис предмета застави у договорі застави може бути поданий у загальній формі (вказівка на вид заставленого майна тощо).

## **Стаття 12 Закону України «Про заставу». Зміст договору застави**

У договорі застави визначаються суть, розмір та строк (термін) виконання зобов'язання, забезпеченого заставою, та/або посилання на договір чи інший правочин, яким встановлено основне зобов'язання, опис предмета застави, а також інші умови, відносно яких за заявою однієї із сторін повинна бути досягнута угода.

Опис предмета застави в договорі застави може бути поданий у загальній формі (вказівка на вид заставленого майна тощо).

При укладанні договору застави за згодою сторін або на вимогу однієї із сторін може бути проведена аудиторська перевірка достовірності та повноти балансу або фінансового стану відповідної сторони договору застави та оцінка предмета застави відповідно до законодавства.

## **Стаття 18 Закону України «Про іпотеку» 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;

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;

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;

3) опис предмета іпотеки, достатній для його ідентифікації, та/або його реєстраційні дані, у тому числі кадастровий номер. У разі іпотеки земельної ділянки має зазначатися її цільове призначення;

4) посилання на видачу заставної або її відсутність.

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

Іпотечний договір може містити інші положення, зокрема, визначення суми, на яку має бути застрахований предмет 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.

- **Роз'яснення прав і обов'язків сторін:**

У разі домовленості про перехід до іпотекодержателя права власності на передане в іпотеку нерухоме майно нотаріус роз'яснює сторонам, що права і вимоги інших осіб на це нерухоме майно, зареєстровані в установленому законом порядку, залишаються дійсними.

- **Зміни і доповнення договору:**

У разі надання нотаріусові **угоди про внесення змін** до основного договору посилання на неї відображається у тексті договору про внесення змін та/чи доповнень до договору застави (іпотечного договору).

**Зміни і доповнення** до іпотечного договору **підлягають нотаріальному посвідченню**. Угода про внесення змін та доповнень до інших договорів застави вчинюється з дотриманням вимог статті 654 [Цивільного кодексу України](#).

У правочині, яким встановлюються зміни і доповнення до договору застави, зазначається про те, що він є **невід'ємною частиною договору**, який змінюється (доповнюється).

Унесення змін до договору застави/іпотечного договору **не допускається** у разі припинення забезпеченого заставою зобов'язання, заміни зобов'язання іншим зобов'язанням, що виникло після укладення договору застави, включення іпотеки до іпотечного пулу, наявності заставної тощо.