

3. Технологія переконання і влада алгоритму: про етику використання соціальних мереж. URL:<https://www.bizmaster.xyz/2021/02/tehnologiya-perekonannya-i-vlada-algorytmu-socialnih-merezh.html>
4. Що таке тіньовий бан в Інстаграмі: як перевірити і скільки він триває. URL:<https://insta-helper.com/ua/shho-take-tinovij-ban-v-instagrame-jak-pereviriti/>
5. Умови надання послуг. URL:<https://uk-ua.facebook.com/legal/terms>
6. Нативна реклама: що це таке і як працює. URL: <https://ideadigital.agency/blog/nativna-reklama-shho-tse-take-i-yak-pratsyuje/>
7. Закон України «Про рекламу». URL:<https://zakon.rada.gov.ua/laws/show/270/96-вр#n77>

**Курінна Катерина Віталіївна,**

*студентка 3-го курсу факультету прокуратури та слідства  
Національного університету «Одеська юридична академія»*

**Науковий керівник:** к.ю.н., доцент, доцент кафедри цивільного права  
Павлова В. Г.

## **ПРАВОВЕ РЕГУЛЮВАННЯ ІПОТЕКИ В УМОВАХ ВОЄННОГО СТАНУ**

24 лютого 2022 року у зв'язку з військовою агресією Російської Федерації проти України Указом Президента України № 64/2022 «Про введення воєнного стану в Україні», на території нашої держави було введено воєнний стан. Повномасштабне збройне вторгнення Російської Федерації спричинило значні зміни в багатьох сферах суспільного життя, в тому числі і кредитних зобов'язань, забезпечених іпотекою. Проблема житлового забезпечення в Україні була актуальною і раніше, але після більше пів року воєнних дій вона стала загальнодержавною. Частина населення України через війну втратила стабільний заробіток, що значно ускладнює можливості виконання кредитних зобов'язань, в тому числі забезпечених заставою нерухомого майна. Окремою проблемою є руйнування об'єктів нерухомості внаслідок ракетних ударів та інших атак Російської Федерації, частина з яких могла бути предметом застави. Статтею 590 Цивільного кодексу України встановлено, що «заставодержатель набуває право звернення стягнення на предмет застави в разі, коли зобов'язання не буде виконано у встановлений строк (термін), якщо інше не встановлено договором або законом» [1]. Відповідно до ст. 40 Закону України

«Про іпотеку», «звернення стягнення на передані в іпотеку житловий будинок чи житлове приміщення є підставою для виселення всіх мешканців, за винятком наймачів та членів їх сімей» [2].

Фактично це означає, що в умовах війни, особи, які втратили джерела доходу і внаслідок цього неспроможні виконати кредитні зобов'язання, забезпечені іпотекою, можуть додатково втратити житло. В таких обставинах без втручання держави в регулювання іпотечних правовідносин не обійтись, інакше судова система України була б повністю завантажена банківськими судовими справами.

Таким чином, в суспільстві сформувався запит на захист та підтримку позичальників з боку держави, на що законодавець відреагував Законом України від 15.03.2022 № 2120-IX «Про внесення змін до Податкового кодексу України та інших законодавчих актів України щодо дії норм на період дії воєнного стану». Зазначеним нормативно-правовим актом позичальників було звільнено від відповідальності, визначеної ст. 625 ЦКУ та обов'язку сплачувати неустойку за таке прострочення [3]. Підпунктом 8 пункту 3 Розділу II цього ж Закону було внесено зміни до Закону України «Про іпотеку». Зокрема, розділ VI Закону України «Про іпотеку» було доповнено п.5<sup>2</sup>, відповідно до якого: «у період дії в Україні воєнного, надзвичайного стану та у тридцятиденний строк після його припинення або скасування щодо нерухомого майна (нерухомості), що належить фізичним особам та перебуває в іпотеці за споживчими кредитами, зупиняється дія:

- статті 37 (у частині реалізації права іпотекодержателя на набуття права власності на предмет іпотеки),
- статті 38 (у частині реалізації права іпотекодержателя на продаж предмета іпотеки),
- статті 40 (у частині виселення мешканців із житлових будинків та приміщень, переданих в іпотеку, щодо яких є судові рішення про звернення стягнення на такі об'єкти),
- статей 41, 47 (у частині реалізації предмета іпотеки на електронних торгах)».

Отже, протягом дії воєнного стану та 30 днів після його скасування іпотекодержатель не може набути право власності на предмет застави; продати предмет застави; примусово виселити мешканців із житлових будинків на підставі рішення суду; реалізувати предмет іпотеки на підставі рішення суду або за виконавчим написом нотаріуса, шляхом продажу на електронному аукціоні. Зазначені зміни

в цивільному законодавстві є своєчасними і надважливими, адже у такий спосіб держава гарантує та реалізує передбачене в ст. 47 Конституції України право на житло [4]. Втім це не вирішує всіх проблем, з якими стикнулися позичальники внаслідок російської агресії. На жаль частина нерухомості в Україні знищена внаслідок бойових дій та ракетних ударів, серед якої і об'єкти, що є предметом іпотеки. Варто зазначити, що ст. 17 Закону України «Про іпотеку» передбачено, що у разі знищення предмету іпотеки, якщо іпотекодавець його не відновив, іпотека припиняється. Закон № 2120-IX звільняє позичальників від юридичної відповідальності та сплати неустойки, але не від сплати основної суми боргу та нарахованих відсотків. Отже, позичальники зобов'язані надалі виконувати кредитні зобов'язання, забезпечені іпотекою, при тому, що предмет іпотеки зруйнований або залишився на окупованій території. Вирішення цієї проблеми було запропоноване в трьох законопроектах: № 7437, № 7441 та № 7441-1. Наразі Проект Закону про внесення змін до Податкового кодексу України та деяких законодавчих актів України щодо підтримки позичальників, майно яких було знищено або зазнало пошкоджень внаслідок збройної агресії російської федерації проти України № 7441-1 від 14.06.2022 готується на друге читання.

Вказаний законопроект пропонує два варіанти вирішення проблеми. Особа, яка придбала новозбудоване нерухоме майно, розташоване на окупованій території або в районі проведення бойових дій, пошкоджене або знищене внаслідок бойових дій: «має право звернутися до продавця такого новозбудованого нерухомого майна (далі – кредитор) із заявою про призупинення сплати грошового зобов'язання за договором купівлі-продажу». Кредитор звільняє позичальника до: «моменту отримання позичальником відповідно до закону компенсації від держави за знищене внаслідок бойових дій, терористичних актів, диверсій, спричинених військовою агресією Російської Федерації нерухоме майно та подальшого врегулювання відносин з кредитором» [5]. Якщо ж предметом договору є знищене майно, площею не більше 140 квадратних метри (250 – для житлового будинку), яке є єдиним місцем проживання позичальника і станом на 23 лютого 2022 відсутня прострочена заборгованість за цим договором, позичальник: «має право звернутися до кредитора із заявою про прощення (анулювання) заборгованості» [5]. Такі заходи є соціально справедливими та необхідними для підтримки населення у складний час, проте для їх засто-

сування важливо розробити компенсаційні механізми і для банківської системи, адже вона теж зазнає значних збитків внаслідок війни.

Можна резюмувати, що в результаті воєнних дій у сфері кредитних зобов'язань, забезпечених іпотекою виникла велика кількість нових проблем, вирішення яких є нагальною потребою. Частина з них вже подолано шляхом внесення змін до цивільного законодавства, проте значна кількість питань залишаються відкритими та потребують правового врегулювання з боку держави.

#### **ЛІТЕРАТУРА:**

1. Цивільний кодекс України: Кодекс України від 16.01.2003 р. № 435. URL: <https://zakon.rada.gov.ua/laws/show/435-15#Text>
2. Про іпотеку: Закон України від 05.06.2003 № 898-IV. URL: <https://zakon.rada.gov.ua/laws/show/898-15#Text>
3. Про внесення змін до Податкового кодексу України та інших законодавчих актів України щодо дії норм на період дії воєнного стану: Закон України від 15 березня 2022 року № 2120-IX. URL: <https://zakon.rada.gov.ua/laws/show/2120-20#Text>
4. Конституція України: Закон від 28.06.1996 № 254к/96-ВР. URL: <https://zakon.rada.gov.ua/laws/show/254к/96-вр#Text>
5. Проект Закону про внесення змін до Податкового кодексу України та деяких законодавчих актів України щодо підтримки позичальників, майно яких було знищено або зазнало пошкоджень внаслідок збройної агресії російської федерації проти України № 7441-1 від 14.06.2022. URL: <https://itd.rada.gov.ua/billInfo/Bills/Card/39793>

***Мандажук Іван Степанович,***

*студент 3 курсу факультету прокуратури та слідства (кримінальна юстиція) Національного університету «Одеська юридична академія»*

***Науковий керівник:*** *к.ю.н., доцент, доцент кафедри цивільного права  
Павлова В. Г.*

#### **НЕУСТОЙКА ЯК СПОСІБ ЗАБЕЗПЕЧЕННЯ ВИКОНАННЯ ЗОБОВ'ЯЗАННЯ**

Одним із ключових принципів цивільного права є принцип належного виконання договірних зобов'язань. Дана засада передбачає, що сторони договірних зобов'язань мають виконати свої обов'язки, що передбачені певною угодою, у відповідності до положень остан-