

**Міністерство освіти і науки України
Західноукраїнський національний університет
Юридичний факультет**

Кафедра цивільного права і процесу

МІЖДИСЦИПЛІНАРНА КУРСОВА РОБОТА

з дисципліни:

на тему: «Договір іпотечного кредиту.»

Виконав:

Студент групи ПР-36

Басанець Богдан

Керівник: к.ю.н., доцент кафедри

Паращук Л. Г.

Національна шкала _____

Кількість балів: _____ Оцінка: ECTS ____

Члени комісії _____

(підпис) (прізвище та ініціали)

Тернопіль - 2026

ЗМІСТ

ВСТУП.....	3
РОЗДІЛ 1. ТЕОРЕТИКО-ПРАВОВІ ЗАСАДИ ДОГОВОРУ ІПОТЕЧНОГО КРЕДИТУ.....	5
1.1. Поняття та правова природа договору іпотечного кредиту.....	5
1.2. Нормативно-правове регулювання іпотечного кредитування в Україні.....	7
1.3. Співвідношення кредитного та іпотечного договорів.....	9
РОЗДІЛ 2. ЗМІСТ ТА ОСОБЛИВОСТІ ДОГОВОРУ ІПОТЕЧНОГО КРЕДИТУ.....	11
2.1. Істотні умови договору іпотечного кредиту.....	11
2.2. Сторони договору та їх права й обов'язки.....	13
2.3. Форма та порядок укладення договору.....	14
РОЗДІЛ 3. ВИКОНАННЯ, ЗАБЕЗПЕЧЕННЯ ТА ПРИПИНЕННЯ ДОГОВОРУ ІПОТЕЧНОГО КРЕДИТУ.....	17
3.1. Порядок виконання зобов'язань за договором.....	17
3.2. Способи забезпечення виконання кредитного зобов'язання	18
ВИСНОВКИ.....	21
СПИСОК ВИКОРИСТАНИХ ДЖЕРЕЛ.....	23

ВСТУП

Актуальність теми дослідження зумовлена значенням іпотечного кредитування як одного з ключових інструментів фінансування житлових та інвестиційних потреб фізичних і юридичних осіб в умовах ринкової економіки України. Іпотечний кредит відіграє важливу роль у забезпеченні доступу населення до довгострокових кредитних ресурсів, а також у розвитку банківської системи та ринку нерухомості.

Особливість іпотечного кредиту полягає у поєднанні кредитного зобов'язання та іпотеки як способу забезпечення його виконання. Така конструкція забезпечує підвищений рівень гарантій для кредитора та водночас створює умови для отримання значних фінансових ресурсів позичальником. У зв'язку з цим правове регулювання іпотечного кредитування потребує детального аналізу, оскільки охоплює як загальні положення цивільного законодавства, так і спеціальні норми банківського та іпотечного права.

Договір іпотечного кредиту займає особливе місце в системі цивільно-правових договорів, оскільки поєднує елементи кредитного договору та договору іпотеки. Його правова природа є складною та комплексною, що зумовлює необхідність дослідження його змісту, істотних умов, порядку укладення та виконання, а також способів забезпечення зобов'язань.

Метою курсової роботи є комплексне дослідження правової природи договору іпотечного кредиту, його істотних умов, особливостей укладення, виконання та припинення, а також способів забезпечення виконання зобов'язань за ним.

Для досягнення поставленої мети необхідно вирішити **такі завдання**:

- проаналізувати поняття та правову природу договору іпотечного кредиту;
- визначити нормативно-правове регулювання іпотечного кредитування в Україні;

- дослідити співвідношення кредитного та іпотечного договорів;
- охарактеризувати істотні умови договору іпотечного кредиту;
- визначити права та обов'язки сторін договору;
- проаналізувати форму та порядок укладення договору;
- дослідити особливості виконання зобов'язань за договором;
- охарактеризувати способи забезпечення виконання кредитного зобов'язання.

Об'єктом дослідження є цивільно-правові відносини, що виникають у сфері іпотечного кредитування.

Предметом дослідження є правове регулювання договору іпотечного кредиту в Україні, його зміст, порядок укладення, виконання та забезпечення.

Методологічну основу дослідження становлять загальнонаукові та спеціально-юридичні методи, зокрема аналіз, синтез, формально-юридичний та порівняльно-правовий методи, що дозволяють всебічно розкрити сутність договору іпотечного кредиту.

Структура курсової роботи зумовлена метою та завданнями дослідження і складається зі вступу, трьох розділів, висновків та списку використаних джерел.

РОЗДІЛ 1. ТЕОРЕТИКО-ПРАВОВІ ЗАСАДИ ДОГОВОРУ ІПОТЕЧНОГО КРЕДИТУ

1.1. Поняття та правова природа договору іпотечного кредиту

Договір іпотечного кредиту є складною правовою конструкцією, яка поєднує в собі елементи кредитного зобов'язання та іпотеки як способу забезпечення виконання зобов'язання. У чинному законодавстві України він не закріплений як самостійний вид договору, однак широко використовується у банківській та фінансовій практиці.

Відповідно до Цивільного кодексу України, за кредитним договором банк або інша фінансова установа зобов'язується надати позичальнику грошові кошти, а позичальник зобов'язується повернути кредит і сплатити проценти [2]. Таким чином, саме кредитний договір становить основне зобов'язання у структурі іпотечного кредитування.

Іпотека, відповідно до Закону України «Про іпотеку», є видом забезпечення виконання зобов'язання нерухомим майном, яке залишається у володінні та користуванні іпотекодавця [3]. Вона виконує забезпечувальну функцію, гарантує інтереси кредитора та зменшує ризики невиконання позичальником своїх зобов'язань.

У науковій літературі зазначається, що договір іпотечного кредиту не є самостійним цивільно-правовим договором, а являє собою комплексну конструкцію, що включає кредитний договір та договір іпотеки [15, с. 58]. Такий підхід дозволяє розглядати іпотечне кредитування як систему взаємопов'язаних правовідносин, де основне зобов'язання забезпечується додатковим акцесорним зобов'язанням.

Акцесорний характер іпотеки означає її залежність від основного кредитного зобов'язання. У разі припинення кредитного договору іпотека також припиняється, оскільки не може існувати самостійно без основного зобов'язання [3]. Це є однією з ключових юридичних ознак іпотечного кредитування.

У доктрині цивільного права підкреслюється, що іпотечний кредит має змішану правову природу, оскільки поєднує приватноправові та публічно-правові елементи регулювання. З одного боку, він базується на принципах свободи договору та рівності сторін, а з іншого — підпадає під значний державний контроль з боку Національного банку України та інших регуляторних органів [21, с. 112].

Важливе значення має також Закон України «Про банки і банківську діяльність», який визначає загальні засади здійснення кредитних операцій банками та встановлює вимоги до їх фінансової стабільності [5]. Це свідчить про комплексний характер правового регулювання іпотечного кредитування.

Окремо слід відзначити економічну функцію договору іпотечного кредиту, яка полягає у забезпеченні доступу фізичних та юридичних осіб до довгострокового фінансування під заставу нерухомого майна. Для кредитора така конструкція мінімізує ризики неповернення коштів, а для позичальника — створює можливість отримання значних фінансових ресурсів.

У наукових дослідженнях також підкреслюється, що іпотечний кредит є складним правовим інститутом, який включає взаємопов'язані договори: кредитний договір, що регулює надання та повернення коштів, та іпотечний договір, який забезпечує виконання основного зобов'язання. Така конструкція забезпечує баланс інтересів сторін і підвищує стабільність кредитних правовідносин [15, с. 61].

Отже, договір іпотечного кредиту слід розглядати як комплексну правову конструкцію, що поєднує кредитне зобов'язання та іпотеку як спосіб його забезпечення. Його правова природа є змішаною, акцесорною та комплексною, а регулювання здійснюється нормами цивільного та спеціального банківського законодавства України.

1.2. Нормативно-правове регулювання іпотечного кредитування в Україні

Нормативно-правове регулювання іпотечного кредитування в Україні є складною багаторівневою системою, що включає норми Конституції України, цивільного законодавства, спеціальних законів у сфері іпотеки та банківської діяльності, а також підзаконні нормативно-правові акти Національного банку України. Така система спрямована на забезпечення стабільності кредитного ринку, захист прав кредиторів і позичальників, а також мінімізацію фінансових ризиків.

Конституція України закріплює загальні засади правового регулювання власності та підприємницької діяльності, що є базою для розвитку кредитних та іпотечних правовідносин [1]. Вона гарантує захист права приватної власності, що має ключове значення у випадку звернення стягнення на предмет іпотеки.

Основним нормативним актом у сфері цивільно-правового регулювання кредитних відносин є Цивільний кодекс України, який визначає загальні положення про кредитний договір, зобов'язання та способи їх забезпечення [2]. Саме він встановлює базові принципи укладення, виконання та припинення кредитних зобов'язань, які є основою іпотечного кредитування.

Спеціальне регулювання іпотеки здійснюється Законом України «Про іпотеку», який визначає поняття іпотеки, порядок її виникнення, предмет іпотеки, права та обов'язки сторін, а також підстави звернення стягнення на предмет іпотеки [3]. Цей закон є ключовим у системі правового регулювання іпотечних правовідносин.

Важливе значення має також Закон України «Про іпотечне кредитування, операції з консолідованим іпотечним боргом та іпотечні сертифікати», який регулює розвиток іпотечного ринку, механізми рефінансування та функціонування іпотечних активів [4]. Він спрямований

на створення ефективної фінансової системи довгострокового кредитування під заставу нерухомості.

Суттєву роль у регулюванні іпотечного кредитування відіграє Закон України «Про банки і банківську діяльність», який визначає правовий статус банків, порядок здійснення кредитних операцій, вимоги до капіталу та управління ризиками [5]. Саме банки є основними суб'єктами іпотечного кредитування, що обумовлює значення цього закону.

Окремо слід відзначити Закон України «Про фінансові послуги та фінансові компанії», який встановлює загальні правила надання фінансових послуг, у тому числі кредитних, та визначає вимоги до фінансових установ [9]. Він забезпечує додатковий рівень захисту прав споживачів фінансових послуг.

Значну роль у регулюванні іпотечного кредитування відіграє Національний банк України, який є основним регулятором банківської системи. НБУ встановлює обов'язкові нормативи щодо кредитних ризиків, ліквідності банків, а також правила кредитування [10]. Зокрема, підзаконні нормативні акти НБУ деталізують порядок оцінки платоспроможності позичальників та управління кредитними ризиками [12].

Таким чином, нормативно-правове регулювання іпотечного кредитування має комплексний характер і включає як загальні положення цивільного законодавства, так і спеціальні норми банківського та фінансового права. Така багаторівнева система забезпечує баланс інтересів держави, кредиторів та позичальників.

Окремо слід підкреслити, що значна роль у регулюванні іпотечного кредитування належить судовій практиці, зокрема Верховного Суду, який формує єдині підходи до вирішення спорів у сфері кредитних правовідносин. Узагальнення судової практики сприяє забезпеченню правової визначеності та однакового застосування норм права [26].

Отже, правове регулювання іпотечного кредитування в Україні є системним, комплексним та багаторівневим, що охоплює норми різної юридичної сили та спрямоване на забезпечення ефективного функціонування кредитного ринку та захист прав його учасників.

1.3. Співвідношення кредитного та іпотечного договорів

У цивільному праві України кредитний договір та іпотечний договір є самостійними правовими конструкціями, однак у практиці вони часто функціонують у тісному взаємозв'язку, утворюючи єдиний комплекс правовідносин — іпотечне кредитування. Їх співвідношення полягає у тому, що кредитний договір виступає основним зобов'язанням, а іпотечний договір — додатковим (акцесорним) способом його забезпечення.

Відповідно до Цивільного кодексу України, кредитний договір є правочином, за яким банк або інша фінансова установа зобов'язується надати грошові кошти позичальнику, а позичальник зобов'язується повернути кредит та сплатити проценти [2]. Саме цей договір формує основний зміст кредитних правовідносин та визначає їх економічну сутність.

Іпотека, згідно із Законом України «Про іпотеку», є способом забезпечення виконання зобов'язання, що полягає у передачі нерухомого майна в заставу без втрати володіння та користування ним [3]. Отже, іпотечний договір не створює самостійного грошового зобов'язання, а лише забезпечує належне виконання кредитного договору.

У доктрині цивільного права підкреслюється, що кредитний договір має основний (первинний) характер, тоді як іпотечний договір є похідним та залежним. Така залежність проявляється у принципі акцесорності: іпотека існує лише за умови чинності основного зобов'язання і припиняється разом із ним [3]. Саме ця ознака дозволяє відмежувати іпотечний договір від самостійних майнових зобов'язань.

Водночас між цими договорами існує функціональний зв'язок. Кредитний договір визначає обсяг грошових зобов'язань, строки їх виконання, процентну ставку та інші умови фінансування, тоді як іпотечний договір забезпечує реальну гарантію їх виконання шляхом обтяження нерухомого майна. Таким чином, обидва договори взаємодоповнюють один одного і утворюють єдиний механізм іпотечного кредитування.

У науковій літературі зазначається, що іпотечне кредитування є складною договірною конструкцією, яка включає два самостійні договори, пов'язані спільною метою — забезпеченням повернення кредитних коштів [21, с. 64]. При цьому кредитний договір виступає визначальним, оскільки саме він породжує основне грошове зобов'язання, тоді як іпотека виконує допоміжну забезпечувальну функцію.

Важливою є також різниця у правовій природі цих договорів. Кредитний договір належить до консенсуальних, оплатних та двосторонніх договорів, тоді як іпотечний договір є забезпечувальним і має акцесорний характер. Це означає, що він не може існувати автономно без основного зобов'язання [15].

Окремо слід зазначити, що хоча ці договори є взаємопов'язаними, вони укладаються як окремі правочини та мають різний предмет регулювання. Кредитний договір регулює рух грошових коштів, тоді як іпотечний договір регулює обтяження нерухомого майна та порядок звернення стягнення на нього у разі невиконання зобов'язання.

Отже, співвідношення кредитного та іпотечного договорів полягає у їх функціональній та юридичній взаємозалежності. Кредитний договір є основою виникнення грошового зобов'язання, а іпотечний договір виконує забезпечувальну функцію, підвищуючи гарантії його виконання та стабільність кредитних правовідносин.

РОЗДІЛ 2. ЗМІСТ ТА ОСОБЛИВОСТІ ДОГОВОРУ ІПОТЕЧНОГО КРЕДИТУ

2.1. Істотні умови договору іпотечного кредиту

Істотні умови договору іпотечного кредиту є ключовими елементами, без погодження яких договір вважається неукладеним. У цивільному праві України істотними визнаються умови про предмет договору, умови, визначені законом як істотні, а також усі ті умови, щодо яких за заявою однієї зі сторін має бути досягнуто згоди [2].

Договір іпотечного кредиту як комплексна конструкція поєднує умови кредитного договору та іпотечного договору, тому перелік його істотних умов є розширеним і охоплює як фінансові, так і забезпечувальні параметри.

Передусім істотною умовою є предмет договору, яким виступає грошова сума (кредит), що надається банком позичальнику на умовах повернення та сплати процентів [2]. Саме визначення розміру кредиту є базовою умовою, без якої кредитні правовідносини не можуть виникнути. Іншою істотною умовою є строк кредитування, який визначає період, протягом якого позичальник зобов'язаний повернути отримані кошти. Строк має значення для визначення графіку платежів, розміру процентів та загальної вартості кредиту.

Важливою істотною умовою є процентна ставка, тобто плата за користування кредитними коштами. Вона може бути фіксованою або змінною та прямо впливає на фінансове навантаження позичальника.

У кредитних правовідносинах істотне значення має також порядок повернення кредиту, який включає графік платежів, строки внесення коштів та можливість дострокового погашення. Ці умови визначають механізм виконання основного зобов'язання.

Щодо іпотечної складової договору, істотною умовою є предмет іпотеки. Відповідно до Закону України «Про іпотеку», предметом іпотеки може бути нерухоме майно, яке належить іпотекодавцю на праві власності та не перебуває під заборотою відчуження [3].

Істотною умовою є також оцінка предмета іпотеки, яка визначає його вартість і має значення для встановлення співвідношення між сумою кредиту та забезпеченням. Оцінка проводиться у встановленому законом порядку та може здійснюватися суб'єктами оціночної діяльності.

До істотних умов належить і порядок звернення стягнення на предмет іпотеки у разі невиконання позичальником своїх зобов'язань. Ця умова визначає способи реалізації заставленого майна та задоволення вимог кредитора.

У науковій літературі підкреслюється, що істотні умови договору іпотечного кредиту мають змішаний характер, оскільки охоплюють як елементи кредитного договору, так і елементи іпотечного договору. Зокрема, зазначається, що предмет, строк, проценти та забезпечення є базовими складовими такого договору [21, с. 71].

Додатково істотними можуть визнаватися умови щодо страхування предмета іпотеки, відповідальності сторін, порядку зміни умов договору та можливості реструктуризації боргу. Хоча вони не завжди прямо визначені законом як обов'язкові, на практиці вони є критично важливими для банківських установ.

Отже, істотні умови договору іпотечного кредиту охоплюють фінансові параметри кредиту, умови його повернення, а також характеристики предмета іпотеки та механізми забезпечення виконання зобов'язання. Їх належне погодження є необхідною умовою дійсності договору та ефективності іпотечного кредитування в цілому.

2.2. Сторони договору та їх права й обов'язки

Сторонами договору іпотечного кредиту є кредитор і позичальник, а також у разі встановлення іпотеки — іпотекодавець. У класичній конструкції іпотечного кредитування кредитором виступає банк або інша фінансова установа, яка має право на здійснення кредитних операцій, а позичальником є фізична або юридична особа, яка отримує грошові кошти на умовах повернення та сплати процентів.

Відповідно до Цивільного кодексу України, кредитодавцем може бути банк або інша фінансова установа, яка відповідно до закону має право надавати кредити, а позичальник зобов'язаний повернути отримані кошти та сплатити проценти [2]. Таким чином, сторони кредитного договору мають чітко визначений правовий статус.

У правовідносинах іпотечного кредитування важливу роль відіграє також іпотекодавець — особа, яка передає нерухоме майно в іпотеку для забезпечення виконання зобов'язання. Ним може бути як сам позичальник, так і третя особа, яка забезпечує виконання зобов'язання за боржника [3]. Кредитор (банк) має право вимагати належного виконання зобов'язання, своєчасного повернення кредиту та сплати процентів. Крім того, у разі порушення умов договору він має право звернути стягнення на предмет іпотеки та задовольнити свої вимоги за рахунок його вартості [3].

До обов'язків кредитора належить надання кредитних коштів у розмірі та строки, визначені договором, а також дотримання умов кредитування, передбачених законодавством і договором. Також банк зобов'язаний забезпечувати належне інформування позичальника щодо умов кредиту, особливо у випадку споживчого кредитування.

Позичальник, у свою чергу, має право отримати кредитні кошти на умовах, передбачених договором, а також вимагати належного виконання кредитором своїх зобов'язань. Він також має право на дострокове погашення кредиту, якщо це передбачено договором або законом.

Основним обов'язком позичальника є своєчасне повернення кредиту та сплата процентів за користування ним [2]. Крім того, у разі забезпечення зобов'язання іпотекою, позичальник або іпотекодавець зобов'язаний підтримувати предмет іпотеки у належному стані, не знижувати його вартість та не відчужувати його без згоди кредитора, якщо це передбачено договором [3].

Іпотекодавець має право володіти та користуватися предметом іпотеки, якщо інше не встановлено договором, але зобов'язаний забезпечувати його збереження та нести ризик випадкового пошкодження майна. У разі порушення зобов'язання кредитор має право ініціювати звернення стягнення на предмет іпотеки у встановленому законом порядку.

У науковій літературі підкреслюється, що у структурі іпотечного кредитування сторони мають нерівнозначні функції: кредитор виконує активну фінансову роль, тоді як позичальник та іпотекодавець забезпечують належне виконання зобов'язання [21, с. 83]. Це зумовлено підвищеним ризиком кредитних операцій та необхідністю правових гарантій їх повернення.

Отже, сторони договору іпотечного кредиту мають складний правовий статус, що визначається поєднанням кредитних і забезпечувальних правовідносин. Їх права та обов'язки спрямовані на досягнення балансу інтересів та забезпечення належного виконання зобов'язань у сфері іпотечного кредитування.

2.3. Форма та порядок укладення договору

Форма та порядок укладення договору іпотечного кредиту мають важливе значення для його чинності, оскільки недодержання встановлених вимог може призвести до визнання договору недійсним. У зв'язку з цим законодавство України встановлює спеціальні вимоги як до кредитного

договору, так і до іпотечного договору, які разом формують конструкцію іпотечного кредитування.

Відповідно до Цивільного кодексу України, кредитний договір укладається у письмовій формі [2]. Недодержання письмової форми тягне за собою його нікчемність. Це обумовлено необхідністю забезпечення визначеності умов кредитування, зокрема щодо суми кредиту, строків його повернення та процентної ставки.

Щодо іпотечного договору, Закон України «Про іпотеку» встановлює обов'язкову письмову форму з нотаріальним посвідченням [3]. Крім того, іпотека підлягає державній реєстрації у встановленому законом порядку, що забезпечує публічність та захист прав кредитора і третіх осіб.

Таким чином, договір іпотечного кредиту фактично складається з двох правочинів, кожен з яких має власні вимоги до форми: кредитний договір укладається у простій письмовій формі, а іпотечний договір — у нотаріальній формі з обов'язковою державною реєстрацією обтяження.

Порядок укладення кредитного договору передбачає ініціативу позичальника, подання ним документів, що підтверджують платоспроможність, аналіз кредитоспроможності банком, погодження умов кредитування та підписання договору сторонами. Банки при цьому керуються внутрішніми положеннями та нормативними актами Національного банку України щодо оцінки ризиків та платоспроможності позичальників [10].

Укладення іпотечного договору здійснюється після або одночасно з укладенням кредитного договору. Він передбачає ідентифікацію предмета іпотеки, його оцінку, визначення вартості, а також нотаріальне посвідчення та державну реєстрацію обтяження. Без такої реєстрації іпотека не набуває юридичної сили щодо третіх осіб.

У науковій літературі зазначається, що особливістю іпотечного кредитування є тісний зв'язок двох договорів, які можуть укладатися як

одночасно, так і послідовно, але завжди утворюють єдину правову конструкцію [21, с. 92]. При цьому іпотечний договір має похідний характер і залежить від основного кредитного зобов'язання.

Важливою гарантією законності є участь нотаріуса, який перевіряє відповідність договору вимогам законодавства, встановлює волевиявлення сторін та забезпечує його належне оформлення. Це сприяє зниженню ризиків спорів та захисту прав учасників правовідносин.

Отже, форма та порядок укладення договору іпотечного кредиту є суворо регламентованими. Вони включають письмову форму кредитного договору, нотаріальне посвідчення іпотечного договору та державну реєстрацію обтяження, що забезпечує юридичну визначеність і стабільність іпотечних правовідносин.

РОЗДІЛ 3. ВИКОНАННЯ, ЗАБЕЗПЕЧЕННЯ ТА ПРИПИНЕННЯ ДОГОВОРУ ІПОТЕЧНОГО КРЕДИТУ

3.1. Порядок виконання зобов'язань за договором іпотечного кредиту

Виконання зобов'язань за договором іпотечного кредиту є ключовою стадією реалізації кредитних правовідносин, оскільки саме на цьому етапі сторони здійснюють фактичне виконання взятих на себе обов'язків. Загальні засади виконання зобов'язань визначаються Цивільним кодексом України, відповідно до якого зобов'язання має виконуватися належним чином відповідно до умов договору та вимог закону [2].

Основним змістом виконання кредитного зобов'язання є обов'язок позичальника своєчасно повернути суму кредиту та сплатити проценти за користування ним. Виконання здійснюється у строки та порядку, передбаченому кредитним договором, який, як правило, містить графік платежів та умови дострокового погашення.

Банк як кредитор зобов'язаний надати позичальнику кредитні кошти у повному обсязі та у строки, визначені договором. Ненадання кредиту або його часткове надання є порушенням договірних зобов'язань і може спричинити цивільно-правову відповідальність.

Особливістю виконання іпотечного кредиту є наявність забезпечувального зобов'язання — іпотеки, яка гарантує виконання основного боргового зобов'язання. Відповідно до Закону України «Про іпотеку», у разі невиконання або неналежного виконання позичальником своїх обов'язків кредитор має право звернути стягнення на предмет іпотеки [3].

Виконання зобов'язань може здійснюватися як у звичайному режимі (добровільне погашення кредиту), так і у примусовому порядку у випадку порушення умов договору. Добровільне виконання передбачає регулярне внесення платежів відповідно до графіку, погодженого сторонами.

У разі належного виконання зобов'язання іпотека припиняється, а обтяження з нерухомого майна підлягає зняттю. Це означає повне припинення кредитних правовідносин між сторонами та відновлення повного обсягу прав власника на предмет іпотеки.

У випадку прострочення виконання зобов'язання виникає правова підстава для застосування заходів відповідальності, зокрема нарахування пені, штрафів, підвищених процентних ставок, а також звернення стягнення на предмет іпотеки. Такі заходи спрямовані на захист інтересів кредитора та стимулювання належного виконання зобов'язання.

У науковій літературі підкреслюється, що виконання іпотечного кредиту має складний характер, оскільки охоплює не лише грошові розрахунки між сторонами, але й функціонування забезпечувального механізму іпотеки, який активується у разі порушення основного зобов'язання [21, с. 101].

Важливу роль у процесі виконання відіграють також норми банківського законодавства, зокрема положення щодо управління кредитними ризиками та контролю за платоспроможністю позичальників, які встановлюються Національним банком України [10].

Отже, порядок виконання зобов'язань за договором іпотечного кредиту включає добровільне та належне виконання кредитного договору, а у разі його порушення — застосування забезпечувальних та примусових механізмів захисту прав кредитора через звернення стягнення на предмет іпотеки.

3.2. Способи забезпечення виконання кредитного зобов'язання

Забезпечення виконання зобов'язань за договором іпотечного кредиту є важливим правовим механізмом, спрямованим на гарантування належного виконання боржником своїх обов'язків перед кредитором. У цивільному праві України способи забезпечення виконання зобов'язань

визначені Цивільним кодексом України та включають як загальні, так і спеціальні засоби впливу на боржника з метою стимулювання виконання договору [2].

До основних способів забезпечення виконання зобов'язань належать неустойка, порука, гарантія, завдаток, застава та притримання. У контексті іпотечного кредитування ключове місце займає застава у формі іпотеки, яка є спеціальним видом забезпечення, що застосовується щодо нерухомого майна.

Відповідно до Закону України «Про іпотеку», іпотека є видом застави, за якою нерухоме майно залишається у володінні та користуванні іпотекодавця, але у разі невиконання основного зобов'язання кредитор має право звернути стягнення на це майно [3]. Таким чином, іпотека забезпечує реальну майнову гарантію виконання кредитного зобов'язання.

Окрім іпотеки, у практиці іпотечного кредитування можуть застосовуватися додаткові способи забезпечення, зокрема порука, яка полягає у тому, що третя особа бере на себе відповідальність за виконання зобов'язання боржником. У разі невиконання кредитного договору кредитор має право звернути вимоги як до боржника, так і до поручителя. Також може використовуватися неустойка (штраф, пеня), яка є грошовою сумою, що підлягає сплаті боржником у разі порушення умов договору. Вона виконує як компенсаційну, так і стимулюючу функцію, забезпечуючи належне виконання зобов'язань у визначені строки.

У науковій літературі підкреслюється, що іпотека є найбільш ефективним способом забезпечення виконання зобов'язань у сфері довгострокового кредитування, оскільки дозволяє кредитору отримати реальну гарантію повернення коштів за рахунок вартості нерухомого майна боржника [22, с. 47].

Особливістю іпотеки є її акцесорний характер, тобто залежність від основного зобов'язання. Вона не може існувати самостійно і припиняється

разом із припиненням кредитного зобов'язання. Це забезпечує юридичну єдність кредитного договору та договору іпотеки.

Крім того, законодавство передбачає можливість звернення стягнення на предмет іпотеки у разі невиконання або неналежного виконання кредитного зобов'язання. Таке звернення може здійснюватися як у судовому, так і у позасудовому порядку, залежно від умов договору та вимог закону [3].

Таким чином, система способів забезпечення виконання кредитного зобов'язання в іпотечному кредитуванні є комплексною і включає як загальні цивільно-правові інструменти, так і спеціальний механізм іпотеки. Їх поєднання забезпечує належний рівень захисту інтересів кредитора та стабільність кредитних правовідносин.

ВИСНОВКИ

У результаті проведеного дослідження договору іпотечного кредиту можна дійти до таких основних висновків.

По-перше, договір іпотечного кредиту є складною правовою конструкцією, яка поєднує кредитний договір та іпотеку як спосіб забезпечення виконання зобов'язання. У чинному законодавстві України він не закріплений як самостійний вид договору, однак активно застосовується у банківській практиці та має важливе значення для функціонування фінансової системи.

По-друге, правова природа договору іпотечного кредиту є змішаною та акцесорною. Основне зобов'язання виникає з кредитного договору, тоді як іпотека виконує забезпечувальну функцію і є похідною від нього. Припинення основного зобов'язання автоматично тягне припинення іпотеки, що підтверджує їх юридичний зв'язок.

По-третє, нормативно-правове регулювання іпотечного кредитування в Україні має комплексний характер і здійснюється на основі Цивільного кодексу України, Закону України «Про іпотеку», Закону України «Про банки і банківську діяльність», спеціального законодавства у сфері іпотечного кредитування, а також підзаконних нормативно-правових актів Національного банку України. Це забезпечує багаторівневу систему правового регулювання та захист інтересів учасників правовідносин.

По-четверте, істотні умови договору іпотечного кредиту включають як умови кредитного договору (сума кредиту, строк, проценти, порядок повернення), так і умови іпотеки (предмет іпотеки, його оцінка, порядок звернення стягнення). Їх належне погодження є необхідною умовою чинності договору.

По-п'яте, сторони договору іпотечного кредиту мають специфічний правовий статус: кредитор (банк) виконує активну фінансову роль, а позичальник та іпотекодавець забезпечують виконання грошового

зобов'язання. Їх права та обов'язки спрямовані на забезпечення балансу інтересів та належного виконання договору.

По-шосте, форма укладення договору є суворо регламентованою: кредитний договір укладається у письмовій формі, а іпотечний договір підлягає нотаріальному посвідченню та державній реєстрації, що забезпечує юридичну визначеність та захист прав сторін.

По-сьоме, виконання договору іпотечного кредиту здійснюється шляхом належного виконання позичальником обов'язку з повернення кредиту та сплати процентів, а у разі порушення зобов'язання застосовуються механізми відповідальності та звернення стягнення на предмет іпотеки.

По-восьме, способи забезпечення виконання зобов'язань у сфері іпотечного кредитування мають комплексний характер і включають як загальні цивільно-правові засоби (неустойка, порука), так і спеціальний спосіб — іпотеку, яка є найбільш ефективним інструментом гарантування повернення кредитних коштів.

Таким чином, договір іпотечного кредиту є важливим інструментом цивільного обороту, який забезпечує поєднання фінансових інтересів банківських установ та потреб позичальників, а також сприяє розвитку ринку нерухомості та стабільності банківської системи України.

СПИСОК ВИКОРИСТАНИХ ДЖЕРЕЛ

1. Конституція України : Закон України від 28.06.1996 № 254к/96-ВР.
URL: <https://zakon.rada.gov.ua/go/254к/96-вр>
2. Цивільний кодекс України : Закон України від 16.01.2003 № 435-IV.
URL: <https://zakon.rada.gov.ua/go/435-15>
3. Про іпотеку : Закон України від 05.06.2003 № 898-IV.
URL: <https://zakon.rada.gov.ua/go/898-15>
4. Про іпотечне кредитування, операції з консолідованим іпотечним боргом та іпотечні сертифікати : Закон України від 19.06.2003 № 979-IV. URL: <https://zakon.rada.gov.ua/go/979-15>
5. Про банки і банківську діяльність : Закон України від 07.12.2000 № 2121-III. URL: <https://zakon.rada.gov.ua/go/2121-14>
6. Про захист прав споживачів : Закон України від 12.05.1991 № 1023-XII. URL: <https://zakon.rada.gov.ua/go/1023-12>
7. Про нотаріат : Закон України від 02.09.1993 № 3425-XII.
URL: <https://zakon.rada.gov.ua/go/3425-12>
8. Про заставу : Закон України від 02.10.1992 № 2654-XII.
URL: <https://zakon.rada.gov.ua/go/2654-12>
9. Про фінансові послуги та фінансові компанії : Закон України від 14.12.2021 № 1953-IX. URL: <https://zakon.rada.gov.ua/go/1953-20>
10. Про Національний банк України : Закон України від 20.05.1999 № 679-XIV. URL: <https://zakon.rada.gov.ua/go/679-14>
11. Постанова Національного банку України «Про затвердження Положення про кредитування банками України».
URL: <https://bank.gov.ua/>
12. Постанова Національного банку України щодо регулювання кредитних ризиків банків. URL: <https://bank.gov.ua/>

13. Нормативно-правові акти Національного банку України з питань іпотечного кредитування. URL: <https://bank.gov.ua/>
14. Науково-практичний коментар Цивільного кодексу України / за ред. Р. Стефанчука. Київ : Юрінком Інтер, 2022.
15. Дзера О. В. Цивільне право України : підручник. Київ : Юрінком Інтер, 2021.
16. Дзера О. В. Зобов'язальне право України. Київ : Юрінком Інтер, 2020.
17. Харитонов Є. О., Харитонova О. І. Цивільне право України. Одеса : Фенікс, 2021.
18. Харитонов Є. О. Зобов'язальне право України. Одеса : Фенікс, 2020.
19. Кузнєцова Н. С. Зобов'язальне право: теорія і практика. Київ : Алерта, 2021.
20. Ромовська З. В. Цивільне право України. Загальна частина. Львів : Львівська політехніка, 2020.
21. Спасибо-Фатєєва І. В. Договірне право України. Харків : Право, 2022.
22. Спасибо-Фатєєва І. В. Забезпечення виконання зобов'язань. Харків : Право, 2020.
23. Бобрик В. І. Банківське право України. Київ : Алерта, 2021.
24. Шевченко Я. М. Кредитні правовідносини в цивільному праві України. Київ : Наукова думка, 2020.
25. Цюра В. В. Іпотека як спосіб забезпечення зобов'язань. Київ : Юрінком Інтер, 2021.
26. Огляд судової практики Верховного Суду щодо кредитних договорів. URL: <https://supreme.court.gov.ua/>
27. Практика Великої Палати Верховного Суду у спорах про іпотеку. URL: <https://supreme.court.gov.ua/>
28. Узагальнення судової практики щодо захисту прав позичальників. URL: <https://supreme.court.gov.ua/>

29. Судова практика Верховного Суду у кредитних та іпотечних спорах (2019–2025). URL: <https://reyestr.court.gov.ua/>
30. Наукові статті з журналів «Право України», «Юридична Україна» (2023–2025). URL: <https://pravoua.com.ua/>