



Ж. Л. Чорна,
кандидат юридичних наук, доцент,
доцент кафедри цивільного права та процесу
Хмельницького університету управління та права

УДК 347.122

ЩОДО ПИТАНЬ ДІЙНОСТІ, МОМЕНТУ УКЛАДЕННЯ ТА ДЕРЖАВНОЇ РЕЄСТРАЦІЇ ІПОТЕКИ

Поняття дійсності іпотеки охоплює дві категорії. Перша стосується дійсності форми іпотечного договору, друга — дійсності речового права, тобто іпотеки. Нова система реєстрації речових прав на нерухоме майно та їх обтяжень потребує подальшого вдосконалення, так як на практиці виникають різні проблеми з цього питання, зокрема проблеми перереєстрації права власності на об'єкти, які передаються в іпотеку. Момент укладення іпотечного договору повинен пов'язуватися із реєстрацією іпотеки, оскільки взаємні права та обов'язки іпотекодавця та іпотекодержателя виникають з моменту державної реєстрації іпотеки. Слід внести зміни до Цивільного кодексу України щодо державної реєстрації правочину, а саме виключити з нього ст. 210, оскільки з 1 січня 2013 р. такий юридичний факт відсутній.

Ключові слова: іпотека, державна реєстрація, момент укладення договору.

Зміни, які останнім часом були внесені у законодавство щодо врегулювання іпотечних відносин, моменту виникнення взаємних прав та обов'язків сторін за цим договором, а також державної реєстрації цього обтяження, потребують дослідження та внесення відповідних змін до законодавства.

Отже, одним із дієвих механізмів впливу на боржника з метою виконання основного зобов'язання є застава, яка дає можливість у разі невиконання або неналежного виконання останнім своїх обов'язків задовольнити вимоги кредитора шляхом звернення стягнення на заставлене майно. Серед видів застави чільне місце займає іпотека.

Метою цієї статті є з'ясування позитивних аспектів та недоліків чинної редакції Закону України "Про іпотеку" від 4 липня 2013 р. [1]. Для цього автор ставить перед собою такі завдання: проаналізувати законодавство України щодо іпотеки, запропонувати своє вирішення проблемних питань.

Відповідно до ст. 1 Закону України "Про іпотеку" (далі — Закон) іпотека — вид забезпечення виконання зобов'язання нерухомим майном, що залишається у володінні та 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.

Аналізуючи цей Закон, ми вважаємо доцільним зупинитися на питаннях дійсності, моменту укладення та державної реєстрації іпотеки.

Поняття дійсності охоплює дві категорії. Перша стосується дійсності форми іпотечного договору, друга — дійсності речового права, тобто іпотеки.

Щодо дійсності правочину, то відповідно до ст. 203 Цивільного кодексу України (далі — ЦК України) [2], яка висуває загальні вимоги щодо дійсності правочинів, в ч. 4 встановлено, що правочин має вчинятися у формі, встановленій законом.



Відповідно до ч. 1 ст. 18 Закону іпотечний договір укладається між одним або декількома іпотекодавцями та іпотекодержателем у письмовій формі і підлягає нотаріальному посвідченню.

Ч. 1 ст. 10 Закону України “Про фінансово-кредитні механізми й управління майном при будівництві житла та операціях з нерухомістю” [3] встановлює, що іпотечний договір повинен бути укладеним у письмовій формі та нотаріально посвідченим.

Відповідно до ч. 1 ст. 4 Закону обтяження нерухомого майна іпотекою підлягає державній реєстрації в порядку, встановленому законом. Слід зазначити, що до внесення змін у цей Закон від 4 липня 2013 р. ст. 4 містила положення про те, що у разі недотримання цієї умови (державної реєстрації обтяження нерухомого майна іпотекою) іпотечний договір був дійсним, але вимога іпотекодержателя не набувала пріоритету щодо зареєстрованих прав чи вимог інших осіб на передане в іпотеку нерухоме майно. Це було пов’язано з тим, що реєстрації підлягав не сам іпотечний договір, а право іпотеки, тобто відповідне обтяження.

Отже, оскільки іпотечний договір укладається у письмовій формі і підлягає обов’язковому нотаріальному посвідченню, то, відповідно до ч. 1 ст. 220 ЦК України у разі недотримання сторонами вимоги закону про нотаріальне посвідчення договору такий договір є абсолютно недійсним (нікчемним), тобто визнання такого правочину недійсним судом не вимагається (ч. 2 ст. 215 ЦК України).

Відповідно до ст. 640 ЦК України договір, що підлягає нотаріальному посвідченню, є укладеним з дня такого посвідчення. Крім цього, відповідно до абз. 2 ч. 2 ст. 8 Закону України “Про державну реєстрацію речових прав на нерухоме майно та їх обтяжень” [4] державний реєстратор встановлює відповідність обов’язкового дотримання письмової форми правочину та його нотаріального посвідчення (у випадках, встановлених законом). А відповідно до п. 1 ч. 1 ст. 19 зазначеного Закону державна реєстрація прав проводиться на підставі договорів, укладених у порядку, встановленому законом.

Щодо права іпотеки, то відповідно до змін, які були внесені 4 липня 2013 р. до ч. 2 ст. 3 Закону, взаємні права й обов’язки іпотекодавця та іпотекодержателя виникають з моменту державної реєстрації іпотеки відповідно до закону.

Також із змісту ч. 3 ст. 16 Закону випливає, що відсутність державної реєстрації іпотеки об’єктів незавершеного будівництва веде до визнання такого права недійсним.

Крім цього, відповідно до ч. 3 ст. 3 Закону України “Про державну реєстрацію речових прав на нерухоме майно та їх обтяжень” права на нерухоме майно та їх обтяження, які підлягають державній реєстрації відповідно до цього Закону, виникають з моменту такої реєстрації.

Тобто для того, щоб у іпотекодержателя виникло відповідне право іпотеки, останнє повинно бути обов’язково зареєстровано.

Відповідно до абз. 1 ч. 1 ст. 638 ЦК України договір є укладеним, якщо сторони в належній формі досягли згоди з усіх істотних умов договору. Звертаючи увагу на важливість визначення моменту укладення договору, О. О. Мережко зазначає, що з цього моменту у сторін договору виникають передбачені цим договором права та обов’язки; цей момент важливий для визначення законодавства, яке буде застосовуватися до договору, оскільки він має відповідати обов’язковим правилам, які є чинними в момент його укладення [5, с. 132].

Луць В. В. вказує на те, що визначення моменту у часі, з настанням якого договір вважається укладеним, є важливим з огляду на низку обставин. По-перше, з цим моментом пов’язується початок дії (чинності) договору (ч. 2 ст. 631 ЦК України). По-друге, з цього моменту сторони набувають цивільні права та обов’язки, несуть одна перед одною відповідальність за порушення договору. По-третє, на відносини сторін поширюється дія норм закону, інших актів цивільного законодавства, що стосуються цього виду договору [6, с. 640].



Щодо взаємних прав та обов'язків іпотекодавця та іпотекодержателя, то вони виникають з моменту державної реєстрації іпотеки (ч. 2 ст. 3 Закону).

Так, відповідно до ст. 3 Закону іпотека виникає на підставі договору, закону або рішення суду. До іпотеки, яка виникає на підставі закону або рішення суду, застосовуються правила щодо іпотеки, яка виникає на підставі договору, якщо інше не встановлено законом.

Тобто в цьому випадку (ч. 2 ст. 3 Закону), на наш погляд, мова йде про ще одну підставу для визначення моменту укладення договору, а саме реєстрацію права іпотеки. Тому ми пропонуємо ст. 640 ЦК України доповнити частиною 4 і викласти в такій редакції: “Договір, за яким у сторін виникнення взаємних прав та обов'язків пов'язується із реєстрацією права, яке є предметом договору, вважається укладеним з моменту реєстрації такого права”.

Також слід мати на увазі, що відповідно до ст. 210 ЦК України правочин підлягає державній реєстрації лише у випадках, встановлених законом. Такий правочин є вчиненим з моменту його державної реєстрації. Проте незрозумілим залишається питання щодо наявності цієї норми у ЦК України, оскільки із 1 січня 2013 р. такий юридичний факт, як державна реєстрація правочину, відсутній (Постанова Кабінету Міністрів України від 5 вересня 2012 р. № 824 “Деякі питання державної реєстрації речових прав на нерухоме майно та їх обтяжень [7]). Тому ми пропонуємо ст. 210 ЦК України виключити.

Закон у ст. 18 встановлює перелік істотних умов іпотечного договору як підстави виникнення зобов'язальних іпотечних правовідносин. Відповідно до ч. 2 ст. 18 Закону в разі відсутності в іпотечному договорі однієї з вказаних вище істотних умов він може бути визнаний недійсним на підставі рішення суду. Тобто він є відносно недійсним або оспорюваним. Відповідно ж до ч. 1 ст. 215 ЦК України підставою недійсності правочину є недодержання в момент вчинення правочину стороною (сторонами) вимог, які встановлені частинами першою — третьою, п'ятою та шостою статті 203 цього кодексу. Також до підстав недійсності правочину належать підстави, передбачені ст. 203 ЦК України:

1) зміст правочину не може суперечити цьому Кодексу, іншим актам цивільного законодавства, а також інтересам держави і суспільства, його моральним засадам;

2) особа, яка вчиняє правочин, повинна мати необхідний обсяг цивільної дієздатності;

3) волевиявлення учасника правочину має бути вільним і відповідати його внутрішній волі;

4) правочин має бути спрямований на реальне настання правових наслідків, що обумовлені ним;

5) правочин, що вчиняється батьками (усиновлювачами), не може суперечити правам та інтересам їхніх малолітніх, неповнолітніх чи непрацездатних дітей.

Отже, ці вимоги повинні бути дотримані саме на момент вчинення правочину, тобто не може бути визнаний недійсним правочин, який не вчинено.

Разом з тим відповідно до ч. 1 ст. 638 ЦК України договір є укладеним, якщо сторони в належній формі досягли згоди з усіх істотних умов договору.

З цього приводу у п. 8 Постанови Пленуму Верховного Суду України “Про судову практику розгляду цивільних справ про визнання правочинів недійсними” від 6 листопада 2009 р. [8] зазначається, що не є укладеними правочини (договори), у яких відсутні встановлені законодавством умови, необхідні для їх укладення (відсутня згода за усіма істотними умовами договору). Встановивши ці обставини, суд відмовляє в задоволенні позову про визнання правочину недійсним. Наслідки недійсності правочину не застосовуються до правочину, який не вчинено. Вимога про визнання правочину (договору) неукладеним не відповідає можливим способам захисту цивільних прав та інтересів, передбачених законом. Суди повинні відмовляти



в позові з такою вимогою. У цьому разі можуть заявлятися лише вимоги, передбачені гл. 83 книги п'ятої ЦК.

1 січня 2013 р. почала діяти нова система реєстрації речових прав на нерухоме майно та їх обтяжень, передбачена викладеним у новій редакції Законом України “Про державну реєстрацію речових прав на нерухоме майно та їх обтяжень”. У результаті запровадження нової системи реєстрації речових прав на нерухоме майно замість Реєстру прав власності на нерухоме майно, Єдиного реєстру заборон відчуження об'єктів нерухомого майна, Державного реєстру іпотек діє єдиний уніфікований реєстр — Державний реєстр речових прав на нерухоме майно та їх обтяжень. Державний реєстратор чи нотаріус як спеціальний суб'єкт, на якого покладаються функції державного реєстратора прав на нерухоме майно, починаючи з 1 січня 2013 р., мають доступ до реєстраційних даних зазначених реєстрів і використовують їх під час проведення державної реєстрації речових прав на нерухоме майно та їх обтяжень. Відомості цих реєстрів використовуються для встановлення наявності (відсутності) записів про обтяження речових прав на нерухоме майно під час проведення державної реєстрації прав з метою їх перенесення до Державного реєстру речових прав на нерухоме майно та їх обтяжень [9]. Основна ідея нової системи полягає у тому, щоб поєднати в одному уніфікованому реєстрі інформацію про всі існуючі права та обтяження стосовно об'єкта нерухомості (права власності, права користування (оренди), застава/іпотека/арешт такого об'єкта та ін.) та земельної ділянки під таким об'єктом нерухомості.

Отже, під реєстрацією іпотеки слід розуміти реєстрацію обтяження права власності заставодавця шляхом застави [10].

Значення державної реєстрації іпотеки полягає і у тому, що відповідно до ч. 6, 7 ст. 3 Закону у разі порушення боржником основного зобов'язання відповідно до іпотеки іпотекодержатель має право задовольнити забезпечені нею вимоги за рахунок предмета іпотеки переважно перед іншими особами, права чи вимоги яких на передане в іпотеку нерухоме майно зареєстровані після державної реєстрації іпотеки. Якщо пріоритет окремого права чи вимоги на передане в іпотеку нерухоме майно виникає відповідно до закону, таке право чи вимога має пріоритет над вимогою іпотекодержателя лише у разі його/її виникнення та реєстрації до моменту державної реєстрації іпотеки.

Пріоритет права іпотекодержателя на задоволення забезпечених іпотекою вимог за рахунок предмета іпотеки щодо зареєстрованих у встановленому законом порядку прав чи вимог інших осіб на передане в іпотеку нерухоме майно виникає з моменту державної реєстрації іпотеки. Зареєстровані права та вимоги на нерухоме майно підлягають задоволенню згідно з їхнім пріоритетом у черговості їх державної реєстрації.

Крім цього, слід звернути увагу також на ч. 2 ст. 4 Закону України “Про державну реєстрацію речових прав на нерухоме майно та їх обтяжень”, відповідно до якої іпотека є похідною і реєструється після державної реєстрації права власності на таке майно, що є предметом іпотеки. А відповідно до ч. 5 ст. 3 Закону іпотека має похідний характер від основного зобов'язання і є дійсною до припинення основного зобов'язання або до закінчення строку дії іпотечного договору.

Так, відповідно до абз. 3 ч. 3 ст. 9 Закону іпотекодавець має право виключно на підставі згоди іпотекодержателя відчужувати предмет іпотеки. У ч. 2 ст. 23 Закону особа, до якої перейшло право власності на предмет іпотеки, набуває статус іпотекодавця, має всі його права і несе всі його обов'язки за іпотечним договором, у тому обсязі і на тих умовах, що існували до набуття ним права власності на предмет іпотеки.

Відповідно до ч. 1 ст. 24 Закону іпотекодержатель має право відступити своє право за іпотечним договором. А відповідно до ч. 3 ст. 24 Закону правочин про відступлення прав за іпотечним договором підлягає нотаріальному посвідченню.



Відомості про таке відступлення підлягають державній реєстрації у встановленому законодавством порядку.

Відповідно до Закону України “Про державну реєстрацію речових прав на нерухоме майно та їх обтяжень” державна реєстрація речових прав на нерухоме майно — офіційне визнання і підтвердження державою фактів виникнення, переходу або припинення прав на нерухоме майно, обтяження таких прав шляхом внесення відповідного запису до Державного реєстру речових прав на нерухоме майно.

У той же час, як повідомляє Незалежна асоціація банків України, Національному банку України стало відомо, що на практиці іпотекодержателі стикаються з проблемами та відмовами державних реєстраторів та нотаріусів при реєстрації відступлення прав за іпотечним договором, якщо сам об’єкт нерухомого майна не зареєстровано в новому реєстрі [11].

Крім цього, за ініціативою Українського кредитно-банківського союзу, громадські ради при Міністерстві юстиції та Державній реєстраційній службі, надали Мін’юсту та Укрдержреєстру експертний висновок щодо проблем практичного застосування нової системи державної реєстрації прав на нерухоме майно та шляхів їх вирішення. Зокрема, у висновку йдеться про необхідність невідкладного вирішення низки проблем іпотечного кредитування, які виникли через зміни в процедурі реєстрації нерухомості. Серед них — необхідність повторної реєстрації прав власності на іпотечну нерухомість, перешкоди в оперативному оформленні іпотечних кредитів, ускладнення процедури реєстрації припинення іпотеки та зняття заборон відчуження, блокування операцій з продажу іпотечних кредитів тощо. Як відзначають експерти, ці та інші недоліки процедури реєстрації нерухомості значно збільшили її тривалість та вартість. Це покладає на сторони правовідносин зайві організаційні, часові й фінансові витрати [12].

Треба зазначити, що Державна реєстраційна служба України спростувала цю інформацію, вказавши, що не вбачається за можливе говорити про нівелювання правовстановлюючих документів на об’єкти нерухомого майна, виданих до 1 січня 2013 р., та відповідно зареєстрованих на їх підставі речових прав, оскільки однією із засад нової системи державної реєстрації прав на нерухоме майно та їх обтяжень є визнання дійсними тих речових прав на нерухоме майно, реєстрація яких була проведена відповідно до законодавства, що діяло на момент їх виникнення. При цьому з метою максимального зменшення фінансового тягаря під час проведення перереєстрації права власності фізичні та юридичні особи звільняються від сплати державного мита при проведенні державної реєстрації прав, які вже були зареєстровані. Щодо висловлювань про те, що нова система державної реєстрації речових прав на нерухоме майно та їх обтяжень призвела до зайвих організаційних, часових та фінансових витрат, було зазначено, що в порівнянні із порядком державної реєстрації речових прав, який існував до 1 січня 2013 р., нова система державної реєстрації прав спрямована на зменшення витрат часу на проведення такої реєстрації, що досягається завдяки скороченню кількості інстанцій, які проводять оформлення та реєстрацію речових прав на нерухоме майно та їх обтяжень, і скорочення переліку документів, необхідних для проведення вказаної реєстрації. Крім цього, на законодавчому рівні чітко визначений розмір плати як за проведення такої реєстрації, так і за надання пов’язаних з нею послуг, що, в свою чергу, унеможливило маніпулювання вказаним питанням. До Укрдержреєстру постійно надходять подяки за оперативну та налагоджену роботу органів державної реєстрації прав, які свідчать про позитивне сприйняття громадянами нововведень у сфері державної реєстрації прав [13].

Позитивним у Законі України “Про державну реєстрацію речових прав на нерухоме майно та їх обтяжень” є зміни, внесені від 4 липня 2012 р. [14] щодо відповідальності державних реєстраторів, державних кадастрових реєстраторів, нотаріусів, державних виконавців за порушення законодавства у сфері державної реєстрації прав, які несуть дисциплінарну, цивільно-правову або кримінальну



відповідальність. До таких порушень можна віднести, зокрема, безпідставну відмову у реєстрації іпотеки чи внесення до реєстраційних даних відповідних змін і доповнень, незаконне виключення з реєстру запису про державну реєстрацію іпотеки, надання неправдивої інформації зацікавленим особам тощо. Зокрема, що стосується підстав відмови у державній реєстрації, то вони передбачені ст. 24 Закону України “Про державну реєстрацію речових прав на нерухоме майно та їх обтяжень”, а важливою гарантією реалізації прав громадян є ч. 4 ст. 24, в якій передбачено, що відмова в державній реєстрації прав та їх обтяжень з підстав, не передбачених цим Законом, заборонена.

Отже, чинне законодавство про іпотеку містить низку неточностей та внутрішніх суперечностей. Внесення відповідних змін потребує і ЦК України, зокрема щодо реєстрації правочинів та визначення моменту укладення іпотечного договору. Нова система реєстрації речових прав на нерухоме майно є давно назрілим і позитивним кроком, але, на сьогодні містить чимало недоліків. Серед іншого це пов’язано з тим, що більшість БТІ вели відповідні реєстраційні справи в паперовому вигляді, тоді як Реєстр становить собою електронну базу даних. Відповідно інформація з баз даних БТІ практично не була перенесена в Реєстр.

Іншим невирішеним на сьогодні питанням застосування іпотеки будуть присвячені наші подальші дослідження.

Список використаних джерел

1. Про іпотеку : Закон України від 05.06.2003 р. № 898-IV [Текст] // ВВР. — 2003. — № 38. — Ст. 313; 2013. — № 23. — Ст. 224.
2. Цивільний кодекс України від 16.01.2003 р. № 435-IV [Текст] // ВВР. — 2003. — №№ 40-44. — Ст. 356.
3. Про фінансово-кредитні механізми й управління майном при будівництві житла та операціях з нерухомістю : Закон України від 19.06.2003 р. № 978-IV [Текст] // ВВР. — 2003. — № 52. — Ст. 377.
4. Про державну реєстрацію речових прав на нерухоме майно та їх обтяжень : Закон України від 01.07.2004 р. № 1952-IV [Текст] // ВВР. — 2004. — № 51. — Ст. 553.
5. Цивільний кодекс України : постатейний коментар у двох частинах [Текст] / [кер. автор. кол. та відп. ред. А. С. Довгерт, Н. С. Кузнецова]. — К. : Юстиніан, 2006. — Частина 2. — 1008 с.
6. Цивільний кодекс України: науково-практичний коментар [Текст] / [за ред. Є. О. Харитоновна]. — [вид. третє, перероб. та доп.]. — Х. : Одиссей, 2006. — 1200 с.
7. Деякі питання державної реєстрації речових прав на нерухоме майно та їх обтяжень : постанова Кабінету Міністрів України від 05.09.2012 р. № 824 [Текст] // ОВУ. — 2012. — № 67. — Ст. 2638.
8. Про судову практику розгляду цивільних справ про визнання правочинів недійсними : постанова Пленуму Верховного Суду України від 06.11.2009 р. № 9 [Електронний ресурс] Верховна Рада України. Законодавство України. — URL : <http://zakon2.rada.gov.ua/laws/show/v0009700-09>.
9. Про затвердження Порядку використання даних Реєстру прав власності на нерухоме майно, Єдиного реєстру заборон відчуження об’єктів нерухомого майна, Державного реєстру іпотек та Державного реєстру обтяжень рухомого майна : наказ Міністерства юстиції України від 14.12.2012 р. № 1844/5 [Текст] // ОВУ. — 2012. — № 96. — Ст. 3890.
10. *Кожина, Ю. А.* Договір іпотеки жилих помешчень [Текст] : дис. ... канд. юрид. наук : 12.00.03 / Кожина Юлия Алексеевна. — Волгоград, 2002. — 195 л.
11. Щодо проблем при реєстрації речових прав на нерухоме майно в Державному реєстрі речових прав на нерухоме майно та їх обтяжень : електронне повідомлення Незалежної асоціації банків України та Асоціації “Український кредитно-банківський союз” від 26.02.2013 р. № 18-112/1149 [Електронний ресурс] Незалежна асоціація банків України. — URL : <http://nabu.com.ua/Komitets/Prav-kreditoriv/zapnbu.RTF>.
12. Ускладнена іпотека [Текст] // Закон і Бізнес. — 2013. — № 13. — 30 березня — 5 квітня.
13. Спростування інформації, про яку йшлося у статтях “Іпотека под угрозой”, розміщеної на веб-сайті “Власти.net”, та “Позитивні зміни у реєстрації нерухомості ледь помітні”,



опублікованої на веб-сайті інформаційного агентства “Україна комунальна” [Електронний ресурс] Державна реєстраційна служба України. — URL : <http://www.drсу.gov.ua/show/10680>.

14. Про внесення змін до деяких законодавчих актів України щодо вдосконалення та спрощення процедури державної реєстрації земельних ділянок та речових прав на нерухоме майно : Закон від 04.07.2012 р. № 5037-VI [Текст] // ВВР. — 2013. — № 23. — Ст. 224.

*Рекомендовано до друку кафедрою цивільного права та процесу
Хмельницького університету управління та права
(протокол № 1 від 10 вересня 2013 року)*

Надійшла до редакції 27.09.2013

Черная Ж. Л. К вопросу о действительности, момента совершения и государственной регистрации ипотеки

Понятие действительности ипотеки охватывает две категории. Первая касается действительности формы ипотечного договора, вторая — действительности вещного права, то есть ипотеки. Новая система регистрации вещных прав на недвижимое имущество и их обременений нуждается в последующем совершенствовании, так как на практике возникают проблемы разного рода по этому вопросу, в частности, проблемы перерегистрации права собственности на объекты, которые передаются в ипотеку. Момент заключения ипотечного договора должен быть связан с регистрацией ипотеки, поскольку взаимные права и обязанности залогодателя и залогодержателя возникают с момента государственной регистрации ипотеки. Следует внести изменения к Гражданскому кодексу Украины, касающиеся государственной регистрации сделок, а именно исключить из него ст. 210, поскольку с 1 января 2013 г. такой юридический факт отсутствует.

Ключевые слова: ипотека, государственная регистрация, момент заключения договора.

Chorna, Z. L. To the Question about Reality, Moment of Feasance and State Registration of Mortgage

Concept of “reality” of mortgages is embraced by two categories. The first touches reality of form of mortgage agreement; the second - reality of law of estate, id est mortgage. The new system of registration of material rights for real-estate and their burdens needs further perfection, as in practice there are problems of different types on this question, in particular, that touches re-registering of right of ownership on objects that is passed in a mortgage. The moment of conclusion of mortgage treaty must be connected with registration of mortgage, as the mutual rights and duties of depositor and encumbrancer arise up from the moment of state registration of mortgage. It follows to make alteration in Civil code of Ukraine in relation to state registration of legal transaction, namely to exclude from it article 210, as from January, 1 in 2013 such legal fact is absent.

Keywords: mortgage, state registration, the time of the conclusion of the contract.

