Прекратить ипотеку через суд стало ещё сложнее т.к. 4 февраля 2019 г. отменена норма Закона Украины «Про ипотеку» о возможности прекращения ипотеки по решению суда в случаи не оставления ипотекодержателем за собой предмета ипотеки по итогу несостоявшихся третьих электронных торгов

Вывод имущества из-под ипотеки, отмена кредитов, ипотек, поручительств, арестов с имущества, отмена выселения с ипотечного имущества и другие юридические услуги. Работаем по всей Украине. Гильдия профессиональных юристов

Юридическая рассылка практических идей и новостей от Гильдии Профессиональных Юристов. Рассылка носит информационный характер. Для подписания на рассылку отправляйте «подписаться» со своего почтового ящика на адрес: gplu.dp@gmail.com

Для отказа рассылки, напишите «отказ» и отправьте со своего почтового ящика на адрес: gplu.dp@gmail.com

Есть должники, которые ещё успели застать и помнят те прекрасные мгновения, когда их ипотечное имущество так и не было продано исполнительной службой с третьих электронных торгов арестованного имущества (СЕТАМ). Какой временной отдышкой было это для должника и возможностью для юриста через суд прекратить ипотеку по части 3 статьи 49 Закона Украины «Про ипотеку» (далее – Закон).

Банки после несостоявшихся третьих торгов как правило не оставляли за собой ипотечное имущество, т.к. банку всё таки надо живые деньги, а не пассив в виде недвижимости и дополнительных затрат на его переоформление, содержание, коммунальные услуги, выселение прописанных и дальнейшую продажу.

С ухудшением материального положения в нашей стране и как следствие уменьшение активности покупателей арестованного имущества, не продажа арестованной ипотечной недвижимости после третьих торгов СЕТАМ – стало вполне обычным явлением и следовательно увеличение судебных дел по искам должников о прекращение ипотеки на основании части 3 статьи 49 Закона.

Следует отметить, что после прекращения ипотеки, например на квартиру/жилой дом, при наличии прописанных в них лиц, в том числе детей, процесс выселение через суд для банка становился невозможным, в связи с невозможностью предоставить банком постоянное жилое помещение лицам, которых банк хочет выселить с обязательным указанием в решении суда о выселении постоянного жилого помещения для дальнейшего проживания выселенных лиц (часть 2 статьи 109 Жилищного кодекса Украины\*). Поэтому ипотечное имущество ещё на долгие годы оставалось в собственности, пользовании должников которых банк не может выселить через суд.

Также плюсом прекращения ипотеки для должника являлась возможность заключение договора аренды недвижимости с третьими лицами либо вообще заключение нового договора ипотеки со «своим третьим лицом» и тем самым защитить недвижимость от банка. Поэтому значительно расширяются возможности «разгуляться юристу в законном русле» при защите должника в случаи отсутствия банковской ипотеки.

Танцы на этих «граблях» и многогодовые судебные процессы с должниками не нужны банкам и поэтому, 4 февраля 2019 г. была удалена часть 3 статьи 49 Закона и как итог, удалён ещё один юридический механизм прекращения ипотеки через суд.

**Следует отметить, что статья 17 Закона определяет основания прекращения ипотеки:**

- прекращения основного обязательства или окончания срока действия ипотечного договора;

- реализации предмета ипотеки в соответствии с настоящим Законом;

- приобретения ипотекодержателем права собственности на предмет ипотеки;

- признание ипотечного договора недействительным;

- уничтожения (утраты) переданного в ипотеку здания (сооружения), если ипотекодатель не восстановил ее. Если предметом ипотечного договора является земельный участок и расположенное на ней здание (сооружение), в случае уничтожения (утраты) здания (сооружения) ипотека земельного участка не прекращается;

- по иным основаниям, предусмотренным настоящим Законом.

До 04.02.2019 г. под «иным основаниям, предусмотренным настоящим Законом» в том числе подразумевалась часть 3 статьи 49 Закона если ипотекодержатель не воспользовался правом, предусмотренным частью первой статьи 49 Закона (ипотекодержатель не воспользовался своим правом зачёта своих требований за счёт цены ипотечного имущества), по результатам третьих публичных торгов, ипотека может быть прекращена по решению суда.

К сожалению, вышеуказанная часть 3 статьи 49 Закона была удалена 04.02.2019 г. из редакции Закона. Поэтому после несостоявшихся третьих торгов банки и дальше будут кошмарить должников переподачей исполнительных листов на исполнение в исполнительную службу, а должники при этом не смогут отменить ипотеку по обсуждаемым выше основаниям.

*\* - часть 2 статьи 109 Жилищного кодекса Украины: «Громадянам, яких виселяють з жилих приміщень, одночасно надається інше постійне жиле приміщення, за винятком виселення громадян при зверненні стягнення на жилі приміщення, що були придбані ними за рахунок кредиту (позики) банку чи іншої особи, повернення якого забезпечене іпотекою відповідного жилого приміщення. Постійне жиле приміщення, що надається особі, яку виселяють, повинно бути зазначено в рішенні суду». Ссылка* [*https://zakon.rada.gov.ua/laws/show/5464-10*](https://zakon.rada.gov.ua/laws/show/5464-10)

**ТАКЖЕ СМОТРИ СЛЕДУЮЩИЕ СТАТЬИ ПОДГОТОВЛЕННЫЕ ГИЛЬДИЕЙ ПРОФЕССИОНАЛЬНЫХ ЮРИСТОВ:**

**ПРЕКРАЩЕНИЯ ИПОТЕКИ И СНЯТИЯ ОБРЕМЕНЕНИЙ В ГОСУДАРСТВЕННОМ РЕЕСТРЕ ИПОТЕК – СУДЕБНЫЙ ПОРЯДОК**

<http://gpl.in.ua/ru/ideas/prekraschenija-ipoteki-i-snjatija-obremenenij-v-gosudarstvennom-reestre-ipotek-sudebnyj-porjadok.html>

**НЕУДАВШИЕСЯ СУДЕБНОЕ ВЗЫСКАНИЕ ПРИВАТБАНКА ПО КРЕДИТУ ИЛИ КАК ОТМЕНИТЬ ЗАОЧНОЕ РЕШЕНИЕ 2014 Г. ПЯТЬ ЛЕТ СПУСТЯ + ГОТОВЫЙ ТЕКСТ АПЕЛЛЯЦИОННОЙ ЖАЛОБЫ**

<http://gpl.in.ua/ru/ideas/neudavshiesja-sudebnoe-vzyskanie-privatbanka-po-kreditu-ili-kak-otmenit-zaochnoe-reshenie-2014-goda-pjat-let-spustja.html>

**ЧТО ДЕЛАТЬ, ЕСЛИ ЕСТЬ ДОЛГИ ПЕРЕД БАНКОМ, КОЛЛЕКТОРАМИ, А ДЕНЕГ ПОГАСИТЬ ДОЛГ НЕТ?**

<http://gpl.in.ua/ru/ideas/chto-delat-esli-est-dolgi-pered-bankom-kollektorami-a-deneg-pogasit-dolg-net.html>

Вывод имущества из-под ипотеки, отмена кредитов, ипотек, поручительств, арестов с имущества, отмена выселения с ипотечного имущества и другие юридические услуги.

Работаем по всей Украине.

Гильдия профессиональных юристов

Васильев Павел Сергеевич

тел.095-235-31-10

тел.096-476-66-66

адрес: г. Днепр, ул. Баррикадная 15А

сайт [www.gpl.in.ua](http://www.gpl.in.ua)