



Кухарєв Олександр
доктор юридичних наук, професор
професор кафедри цивільного права та процесу
Харківський національний
університет внутрішніх справ
Харків, Україна
<https://orcid.org/0000-0003-2086-9179>
e-mail: kukharyev@gmail.com

УДК 347.65/.68:347.27(477)

<https://doi.org/10.69724/2786-8834-2025-6-3-63-79>

ІПОТЕЧНЕ МАЙНО У СКЛАДІ СПАДЩИНИ: ТЕОРЕТИЧНІ ТА ПРАКТИЧНІ АСПЕКТИ

Кухарєв Олександр. Іпотечне майно у складі спадщини: теоретичні та практичні аспекти

Анотація

Стаття присвячена з'ясуванню особливостей переходу права власності на майно, обтяжене іпотекою, в аспекті забезпечення оптимального балансу інтересів кредиторів спадкодавця, його спадкоємців, а також майнових поручителів. Актуальність дослідження полягає у необхідності врегулювання зловживань спадкоємців та захисту інтересів кредиторів задля забезпечення стабільності майнового обороту у спадкових правовідносинах. Метою статті є з'ясування особливостей переходу права власності на майно, обтяжене іпотекою, в аспекті забезпечення оптимального балансу інтересів кредиторів спадкодавця, його спадкоємців, а також майнових поручителів. У статті використано історичний, компаративний, аналітичний методи наукового дослідження. Відправною методологічною засадою дослідження є положення про те, що обсяг виконання обов'язку спадкоємців за боргами спадкодавця обмежується вартістю майна, одержаного ними у спадщину. Тобто обмежена відповідальність спадкоємців презюмується, без необхідності вчинення таких процедур, як проведення опису спадщини, виклику кредиторів спадкодавця, що встановлені в окремих зарубіжних правопорядках. Доводиться, що спадкування прав на майно, обтяжене іпотекою, має особливості, що виявляються, по-перше, у звуженні правових можливостей застосування загального порядку звернення стягнення на предмет іпотеки та, по-друге, у додаткових підставах припинення іпотеки, прямо не передбачених спеціальним законом. Причому додаткові підстави припинення іпотеки у спадкових правовідносинах не порушують права та інтереси кредиторів спадкодавця, які наділені правом звернутися з вимогою про виконання зобов'язання як до спадкоємця, який прийняв спадщину, так і до нотаріуса (консульської установи). Крім того, законом встановлені тривалі строки пред'явлення кредитором своїх вимог. Нарешті, відсутність у спадкоємця, який прийняв спадщину, свідоцтва про право на спадщину не позбавляє кредитора спадкодавця можливості звернутися до такої особи з вимогою про звернення стягнення на спадкове майно, яке є предметом іпотеки. Обстоюється позиція, що іпотека припиняється за недотримання кредитором спадкодавця шестимісячного строку звернення до спадкоємців боржника, вста-

новленого у ст. 1281 ЦК України. У такому випадку належним способом захисту прав спадкоємців є припинення іпотеки та скасування заборони на нерухоме майно. Обґрунтовується, що у разі смерті боржника за основним зобов'язанням майнова порука припиняється відповідно до ч. 1 ст. 523 ЦК України за таких умов: смерть боржника за основним зобов'язанням, забезпеченим іпотекою; прийняття спадщини спадкоємцем боржника у спосіб і строки, визначені цивільним законодавством; відсутність згоди майнового поручителя забезпечувати виконання зобов'язання новим боржником — спадкоємцем; майновий поручитель і спадкоємець боржника є різними особами.

Ключові слова: *спадкування, спадкові правовідносини, спадщина, спадкодавець, спадкоємець, іпотека, майнова порука, заміна боржника.*

Вступ

Постановка проблеми. Універсальний характер спадкового правонаступництва зумовлює перехід до спадкоємця всіх належних спадкодавцеві прав та обов'язків, які не припинилися внаслідок його смерті. Не є винятком і право власності на нерухоме майно, обтяжене іпотекою. Слід зауважити, що смерть іпотекодавця породжує цілий комплекс проблем як практичного, так і теоретичного порядку. При цьому спадкові відносини суттєво впливають як на основне зобов'язання (зазвичай ідеться про кредитний договір), так і на забезпечуване, що має акцесорний характер. Смерть боржника — явище випадкове, але воно не має завдавати шкоди кредиторам шляхом позбавлення їх того задоволення, на яке вони розраховують за життя боржника.

Актуальність дослідження. Спадкове право має забезпечити стабільність майнового обороту, що зазнає суттєвого негативного впливу через смерть учасника правовідносин шляхом встановлення оптимального балансу інтересів кредиторів спадкодавця та спадкоємців боржника. І в цьому аспекті варто відзначити непоодинокі випадки зловживань із боку спадкоємців. Останні, з метою ухилення від виконання забезпеченого іпотекою зобов'язання, не звертаються до нотаріуса із заявами про прийняття спадщини, проживаючи при цьому в успадкованому будинку чи квартирі, що є предметом іпотеки. Крім того, спадкоємці не отримують свідоцтва про право на спадщину, відмовляючись на цій підставі сплачувати борги спадкодавця.

У свою чергу, кредитори безпідставно нараховують пеню, а також проценти за користування кредитом за період, що настав уже після смерті позичальника. Хоча спадкоємці несуть зобов'язання погасити нараховані проценти та неустойку тільки в тому випадку, якщо вони заявлені боржникові за життя. Інші нараховані зобов'язання фактично не пов'язані з особою позичальника і не можуть присуджуватись до сплати спадкоємцями.

Метою статті є з'ясування особливостей переходу права власності на майно, обтяжене іпотекою, в аспекті забезпечення оптимального балансу інтересів кредиторів спадкодавця, його спадкоємців, а також майнових поручителів.

Методи дослідження

У статті використано історичний, компаративний, аналітичний методи наукового дослідження для порівняння законодавства зарубіжних країн з питання особливостей переходу права власності на майно, обтяжене іпотекою, змін його правового регулювання в часі та сучасного стану.

Аналіз останніх досліджень та публікацій

Спадкування іпотечного майна не було напрямом окремих наукових досліджень. Увага науковців зосереджувалась переважно на таких загальних питаннях, пов'язаних із виконанням обов'язків спадкодавця: межі та порядок задоволення вимог кредиторів; правова природа строків пред'явлення вимог кредиторів спадкодавця; статус кредиторів у спадкових правовідносинах. Слід відзначити праці І. В. Спасибо-Фатєєвої, Ю. О. Заїки, С. Я. Фурси, А. В. Козловської, В. В. Надьон, О. П. Печеного, Є. О. Рябоконя, Є. І. Фурси, В. В. Васильченка, Х. З. Піщик, І. І. Главач, Н. В. Фомічової, М. П. Юніної.

Способи захисту прав кредиторів у разі смерті боржника розглядались у колективній монографії «Спадкове право: кризь призму судової практики», опублікованої за редакцією І. В. Спасибо-Фатєєвої у 2021 р.¹

Крім того, детальний аналіз судової практики звернення стягнення на спадкове майно за боргами спадкодавця був проведений О. П. Печеним² та О. В. Розгон³.

Результати дослідження

Включення до складу спадщини обов'язків значною мірою оптимізує процедуру спадкування та сприяє ефективності цивільного обороту, який потребує стабільності та безперервності не лише речових, а й зобов'язальних відносин, що досягається шляхом заміни боржника на його правонаступника. Це узгоджується із загальними умовами виконання зобов'язання, за змістом яких зобов'язання має виконуватися належним чином відповідно до умов договору та вимог ЦК України, інших актів цивільного законодавства, а за відсутності таких умов та вимог — відповідно до звичаїв ділового обороту або інших вимог, що звичайно ставляться (ст. 526 ЦК України).

1. Правове регулювання відповідальності спадкоємців за боргами спадкодавця в історичній ретроспективі

Початково римляни вважали, що спадкоємець заступає місце спадкодавця, а тому в повному обсязі відповідає за його боргами. Коріння давніх поглядів на спадкування, як на наступництво в усьому комплексі майна померлого (*universitas*), сягало уявлень про те, що спадкоємець — продовжувач юридичної особистості спадкодавця. Спадкове майно розглядалось як одне ціле, *universitas juris*, що переходить після смерті попереднього глави сім'ї (*pater familias*) до особи, яка посіла його юридичне місце. Звідси випливала практична неможливість відмовитися від прийняття спадщини, адже сама честь бути призначеним спадкоємцем, морально-етичні зобов'язання спадкового правонаступника як охоронця прав та інтересів сім'ї або роду були панівними. Визначальна ознака давнього спадкового права полягала в необмеженій відповідальності спадкоємців за боргами спадкодавця: навіть за умови відсутності економічно цінного майна (спадкового активу), яке могло б успадковуватися, або

¹ Спадкове право: кризь призму судової практики : монографія / за ред. І. В. Спасибо-Фатєєвої. Харків : ЕКУС, 2021. С. 257–272.

² Печений О. П. Деякі питання судової практики звернення стягнення на спадкове майно за боргами спадкодавця. *Вісник Національної асоціації адвокатів України*. 2018. № 10. С. 20–26.

³ Розгон О. В. Особливості виконання зобов'язань спадкодавця перед кредиторами. *Вісник Національної асоціації адвокатів України*. 2019. № 6. С. 28–37.

його недостатності порівняно з вартістю боргів, відповідальність спадкоємців не скасовувалася та не обмежувалася⁴.

Однак кодифікацією Юстиніана було введено як альтернативу відповідальність, обмежену розміром вартості спадкової маси (*pro viribus hereditatis*). Скористатися обмеженою відповідальністю міг той спадкоємець, який за участі офіційних осіб і кредиторів проводив опис та оцінку всього спадкового майна. Обмеження відповідальності розумілося як пільга (*beneficium inventarii*).

Другий спосіб обмеження відповідальності спадкоємців спадковою масою мав назву «сепарація» (*beneficium separationis*). У цьому випадку спадкове майно за рішенням претора відокремлювалося від майна спадкоємців з метою задоволення вимог кредиторів спадщини.

2. Моделі правового регулювання відповідальності спадкоємців за боргами спадкодавця у сучасних зарубіжних правопорядках

У сучасних зарубіжних правопорядках розрізняють три основні моделі відповідальності спадкоємців за боргами спадкодавця:

- 1) необмежена відповідальність;
- 2) відповідальність, обмежена певним активом (*cum viribus patrimonii, cum viribus hereditatis*);
- 3) відповідальність, обмежена визначеною вартістю (*pro viribus patrimonii, pro viribus hereditatis*)⁵.

Кожна із зазначених моделей має свої переваги та недоліки стосовно регулювання наступництва обов'язків спадкодавця та жодна не є універсальною для всіх індивідуальних випадків спадкування. Якщо спадкове майно є «платоспроможним» і спадкоємці поведуть себе сумлінно, прямий та безпосередній перехід спадщини до спадкоємців є найкращим рішенням, оскільки воно є простим та уникає правового вакууму у володінні майном, а також додаткових витрат, пов'язаних із його управлінням.

Та обставина, що окремі правові системи передбачають особисту відповідальність спадкоємця, випливає з безпосереднього переходу до нього спадщини без її попередньої передачі третім особам. Тобто відбувається злиття спадщини з особистим майном спадкоємця. Через це відповідальність спадкоємця обмежується лише вартістю, а не активами, оскільки спадщини, відокремленої від особистого майна спадкоємця, більше не існує⁶.

⁴ Римське право крізь призму традиції і судової практики : монографія / за ред. І. В. Спасибо-Фатєєвої. Харків : ЕКУС, 2022. С. 468.

⁵ Załucki M. New Rules on Liability for Inheritance Debts in Poland: Road to a Single European Law? *European Review of Private Law*. 2016. № 2. P. 192. URL: https://papers.ssrn.com/sol3/papers.cfm?abstract_id=2766182 (last accessed: 20.07.2025).

⁶ Vukotić A. Comparative Perspective on the Liability of Heirs. *Anali Pravnog fakulteta u Beogradu*. 2024/1. Vol. 72, br. 1/2024. P. 49, 59. URL: https://anali.rs/xml/202-/2024c/2024-1c/Anali_2024-1c-04.pdf (last accessed: 20.07.2025). Each regime of succession has its advantages and disadvantages with regard to settlement of estate debts and none of them is completely adequate for all individual cases of succession. When the estate is not insolvent and if heirs behave responsibly, direct devolution and immediate entitlement of heirs is the best solution because it is simple, it avoids any legal vacuum in ownership of the estate and it avoids the trouble and costs of separate administration of the estate.

Наприклад, у Франції після реформи спадкового права, проведеної у 2001 та 2006 рр., спадкоємець під час прийняття спадщини має право зробити вибір між безумовним прийняттям, що тягне необмежену відповідальність за боргами спадкодавця, та прийняттям у розмірі чистого активу (ст. 768 ЦК Франції). Якщо хоча б один зі спадкоємців заявив про прийняття спадщини в розмірі чистого активу, то складається опис спадщини (ст. 789 ЦК Франції) і здійснюється виклик кредиторів (ст. 792 ЦК Франції). Умисні порушення, допущені при складанні опису, тягнуть втрату інвентарної пільги. При цьому на підставі статей 791, 798 ЦК Франції спадщина відмежовується від особистого майна спадкоємців.

Забезпечені вимоги кредиторів задовольняються у пріоритетному порядку, інші заявлені вимоги кредиторів задовольняються в порядку черговості звернення. Збитки, завдані кредиторам під час управління спадщиною, відшкодовуються спадкоємцями з їх особистого майна. На підставі ст. 779 ЦК Франції особистим кредиторам спадкоємця, який утримується від прийняття спадщини на шкоду їх інтересам, може бути дозволено в судовому порядку прийняти спадщину від імені боржника в розмірі незадоволених вимог⁷.

За польським цивільним законодавством прийняття спадщини спадкоємцем вважається, за загальним правилом, вчиненим з інвентарним описом. У разі складення опису спадкоємці сплачують борги спадкодавця в межах вартості спадкового майна. Порушення (зокрема, приховування майна), допущені умисно, тягнуть за собою покладення на спадкоємців необмеженої відповідальності⁸.

У Німеччині загальним наслідком прийняття спадщини є повна відповідальність спадкоємця за боргами спадкодавця. Складення інвентарного опису за клопотанням кредитора є обов'язковим (§ 1994 Німецького цивільного уложення). Санкцією за відмову від складення опису або умисне включення недостовірної інформації є необмежена відповідальність за боргами спадкодавця (§ 2005). Повна відповідальність спадкоємця може бути обмежена спадковою масою у разі запровадження управління спадщиною чи при банкрутстві. Майно, що залишилося після задоволення вимог кредиторів спадщини, передається спадкоємцям. Відповідно до § 2015 Німецького цивільного уложення з метою з'ясування кола кредиторів спадкоємець має право протягом одного року з моменту прийняття спадщини порушити викличне провадження та до його закінчення не задовольняти вимоги кредиторів⁹.

Сербське право визначає «автоматичне», *ex lege*, обмеження відповідальності за боргами спадкодавця. Цей режим було введено у 1955 р. після значних соціальних, політичних і правових змін. Запроваджений підхід пояснювався спрощенням спад-

⁷ Civil Code of France, as of 1st July 2013. URL: http://www.wipo.int/wipolex/ru/text.jsp?file_id=450531 (last accessed: 20.07.2025).

⁸ Załucki M. New Rules on Liability for Inheritance Debts in Poland: Road to a Single European Law? *European Review of Private Law*. 2016. № 2. P. 189–202. URL: https://papers.ssrn.com/sol3/papers.cfm?abstract_id=2766182 (last accessed: 20.07.2025).

⁹ German Civil Code BGB in the version on 2 January 2002. URL: https://www.gesetze-im-internet.de/englisch_bgb/englisch_bgb.html (last accessed: 10.07.2025).

кування шляхом обмеження відповідальності спадкоємців, навіть якщо вони не вчиняли жодних дій для визначення розміру боргів у складі спадщини¹⁰.

3. Сучасне правове регулювання відповідальності спадкоємців за боргами спадкодавця в Україні

У ЦК України містяться лише дві статті, які визначають порядок пред'явлення кредитором спадкодавця вимог до спадкоємців (ст. 1281) і обов'язок спадкоємців задовольнити вимоги кредитора (ст. 1282).

Так, спадкоємці зобов'язані повідомити кредитора спадкодавця про відкриття спадщини, якщо їм відомо про його борги, та/або якщо вони спадкують майно, обтяжене правами третіх осіб.

Кредиторові спадкодавця належить пред'явити свої вимоги до спадкоємця, який прийняв спадщину, не пізніше шести місяців з дня одержання спадкоємцем свідоцтва про право на спадщину на все або частину спадкового майна незалежно від настання строку вимоги.

Якщо кредитор спадкодавця не знав і не міг знати про прийняття спадщини або про одержання спадкоємцем свідоцтва про право на спадщину, він має право пред'явити свої вимоги до спадкоємця, який прийняв спадщину, протягом шести місяців з дня, коли він дізнався про прийняття спадщини або про одержання спадкоємцем свідоцтва про право на спадщину.

Кредитор спадкодавця, який не пред'явив вимоги до спадкоємців, що прийняли спадщину, у строки, встановлені частинами 2, 3 ст. 1281 ЦК України, позбавляється права вимоги.

Спадкоємці зобов'язані задовольнити вимоги кредитора повністю, але в межах вартості майна, одержаного у спадщину. Кожен із спадкоємців зобов'язаний задовольнити вимоги кредитора особисто, у розмірі, який відповідає його частці у спадщині.

Вимоги кредитора спадкоємці зобов'язані задовольнити шляхом одноразового платежу, якщо домовленістю між спадкоємцями та кредитором інше не встановлено. У разі відмови від одноразового платежу суд за позовом кредитора звертає стягнення на майно, яке було передане спадкоємцям у натурі.

Отже, у ст. 1282 ЦК України закріплене важливе застереження про те, що обсяг виконання обов'язку спадкоємців за боргами спадкодавця *обмежується вартістю майна, одержаного ними у спадщину*. Йдеться саме про *вартість* як грошову оцінку спадкового майна. Інакше кажучи, обов'язок спадкоємців обмежується вартістю майна, одержаного у спадщину, а не розміром їхньої частки у спадщині. Зазначене положення є складним для застосування у багатьох аспектах прикладного характеру: вид вартості (ринкова, балансова або інша), її визначення, документальне підтвердження, момент, на який визначається вартість спадкового майна (час відкриття спадщини або оформлення спадкових прав) тощо¹¹.

¹⁰ Vukotić A Comparative Perspective on the Liability of Heirs. Anal. Pravnog fakulteta u Beogradu. 2024/1, Vol. 72, br. 1/2024. P. 55. URL: https://anali.rs/xml/202-/2024c/2024-1c/Anali_2024-1c-04.pdf (last accessed: 10.07.2025).

¹¹ Вчення про цивільно-правову відповідальність : монографія / І. В. Спасибо-Фатєєва, Л. М. Баранова, О. О. Біляев та ін. ; за ред. І. В. Спасибо-Фатєєвої. Харків : ЕКУС, 2025. С. 763, 764.

4. Особливості сучасного правового регулювання переходу права власності на майно, обтяжене іпотекою в Україні

На практиці поширеними є випадки спадкування права власності на квартири, будинки, що перебувають в іпотеці. Це відбувається в разі, коли позичальник уклав кредитний договір, на забезпечення виконання якого передав своє майно в іпотеку. Проте кредитне зобов'язання ним не було виконане через його смерть.

Традиційно іпотека залишається поширеним і ефективним способом забезпечення виконання зобов'язання та визначається у ст. 1 Закону України «Про іпотеку»¹² як 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 в порядку, встановленому Законом України «Про іпотеку».

Невипадково в юридичній літературі наголошується, що захисний механізм застави вирізняється з-поміж інших видів забезпечення виконання зобов'язань своєю надійністю, що обумовлює її майновий характер. Так, забезпечуване джерело являє собою наперед виділене майно боржника або майнового поручителя (що визначає природу застави як майнового (речового) виду забезпечення виконання зобов'язання), вартість якого перевищує, як правило, розмір боргу за забезпеченим зобов'язанням¹³.

В аспекті спадкових правовідносин ключове значення має правило ст. 23 Закону України «Про іпотеку», за змістом якого у разі переходу права власності (права господарського відання, спеціального майнового права) на предмет іпотеки від іпотекодавця до іншої особи, у тому числі в порядку спадкування чи правонаступництва, іпотека є дійсною для набувача відповідного нерухомого майна навіть у випадку, якщо до відома набувача не доведена інформація про обтяження майна іпотекою.

Особа, до якої перейшло право власності (право господарського відання, спеціальне майнове право) на предмет іпотеки, набуває статусу іпотекодавця і має всі його права та несе всі його обов'язки за іпотечним договором в обсязі та на умовах, що існували до набуття такою особою права власності на предмет іпотеки.

Якщо право власності (спеціальне майнове право) на предмет іпотеки переходить до спадкоємця фізичної особи — іпотекодавця, такий спадкоємець не несе відповідальності перед іпотекодержателем за виконання основного зобов'язання, але в разі його порушення боржником відповідає за задоволення вимоги іпотекодержателя в межах вартості предмета іпотеки.

А. І. Григор'єва та І. В. Спасибо-Фатєєва слушно зауважили, що ст. 23 Закону України «Про іпотеку» регулює не стільки реалізацію властивості слідування, яка забезпечує нерозривний зв'язок абсолютного речового права зі своїм об'єктом, скільки

¹² Про іпотеку : Закон України від 05.06.2003 № 898-IV. URL: <https://zakon.rada.gov.ua/laws/show/898-15#Text> (дата звернення: 25.07.2025).

¹³ Пучковська І. Й. Теоретичні проблеми забезпечення зобов'язань : монографія. Харків : Право, 2017. С. 256.

заміну особи на стороні іпотекодавця в договорі іпотеки, що відбувається в порядку ст. 520 ЦК України¹⁴.

Отже у разі, коли боржник за основним зобов'язанням передає належне йому на праві власності майно в іпотеку та згодом помирає, іпотека є дійсною для його спадкоємців. Це перешкоджає вимагати припинення іпотеки на підставі самого лише факту смерті іпотекодавця.

Складнішою є ситуація, коли іпотекодавцем виступає *майновий поручитель* — особа, яка не є боржником за основним зобов'язанням. Згідно зі ст. 11 Закону України «Про іпотеку», майновий поручитель несе відповідальність перед іпотекодержателем за невиконання боржником основного зобов'язання виключно в межах вартості предмета іпотеки. У разі задоволення вимог іпотекодержателя за рахунок предмета іпотеки майновий поручитель набуває права кредитора за основним зобов'язанням.

Якщо розглядати конструкцію таких відносин на прикладі найпоширенішого на практиці кредитного договору, забезпеченого заставою, то сторонами такого договору є кредитордавець і позичальник (спадкодавець у майбутніх спадкових відносинах, що виникнуть після смерті боржника). Такий договір забезпечується заставою, де сторонами виступають заставодержатель (кредитор за основним зобов'язанням) і заставодавець — особа, відмінна від боржника за кредитним договором. Тож, у цих правовідносинах можна визначити трьох осіб: кредитордавець, який одночасно є заставодержателем; позичальника, який не є стороною в договорі застави; майнового поручителя, який не бере участі в кредитному договорі, проте є стороною в договорі застави.

Важливо враховувати, що поручитель та майновий поручитель є суб'єктами різних цивільних правовідносин. Зокрема, поручитель є суб'єктом такого виду забезпечення виконання зобов'язання, як порука, тоді як майновий поручитель — застави. Якщо поручитель відповідає за основним зобов'язанням всім своїм майном, на яке може бути звернено стягнення, то майновий поручитель відповідає лише предметом застави. Через це поруку відносять до особистих способів забезпечення зобов'язань, тоді як заставу — до майнових.

Причому боржник за основним зобов'язанням і майновий поручитель не є солідарними боржниками. Це пояснюється тим, що солідарна відповідальність настає лише у випадках, прямо передбачених законом або договором (ст. 541 ЦК України). Крім того, майновий поручитель відповідає перед кредитором своїм майном, переданим у заставу.

Правовий статус поручителя та майнового поручителя визначається окремо, з особливостями, достатніми для їх розрізнення, та застосування різних правових норм. До іпотечних правовідносин за участю майнового поручителя положення § 3 п. 49 ЦК України «Порука» не застосовуються.

Якщо право власності на предмет іпотеки переходить до спадкоємця майнового поручителя, такий спадкоємець не несе відповідальності перед іпотекодержателем за виконання основного зобов'язання, але в разі його порушення боржником він від-

¹⁴ Григор'єва Л. І., Спасибо-Фатєєва І. В. Звернення стягнення на майно боржника за вимогою кредитора, який є іпотекодержателем (іпотечного кредитора). *Вісник Верховного Суду України*. 2015. № 10. С. 41.

повідас за задоволення вимог іпотекодержателя в межах вартості предмета іпотеки. Тобто до відповідних правовідносин застосовується ст. 23 Закону України «Про іпотеку».

Водночас існує й інша ситуація, коли помирає боржник за основним зобов'язанням за незмінності особи майнового поручителя, що унеможливає застосування в цьому разі положення про слідування іпотеки. За змістом ч. 1 ст. 523 ЦК України порука або застава, встановлена іншою особою, припиняється після заміни боржника, якщо поручитель або заставодавець не погодився забезпечувати виконання зобов'язання новим боржником.

Таке правило зумовлено істотним значенням особи боржника для поручителя та майнового поручителя.

Тому можна стверджувати про припинення іпотечних відносин, якщо після смерті боржника за основним зобов'язанням майновий поручитель відмовився забезпечувати виконання зобов'язання. При цьому важливо, щоб спадщину прийняли спадкоємці боржника, тобто відбулась заміна боржника, про яку йдеться у ч. 1 ст. 523 ЦК України.

Верховний Суд у складі Об'єднаної палати Касаційного цивільного суду, передаючи справу на розгляд Великої Палати Верховного Суду, у своїй ухвалі вдався до невинуватено розширеного тлумачення закону та дійшов такого висновку. Найбільш розумним є тлумачення ч. 1 ст. 523 ЦК України таким чином, що вона регулює випадки заміни боржника при переведенні боргу, реорганізації, оскільки ці випадки правонаступництва допускають можливість отримати від заставодавця (іпотекодавця) попереднє погодження забезпечувати зобов'язання за нового боржника. Як наслідок, ця норма не поширюється на випадки заміни боржника при спадкуванні¹⁵. До речі, схожа точка зору про обмеження застосування ч. 1 ст. 523 ЦК України лише випадком переведення боргу висловлюється і в юридичній літературі¹⁶.

Примітно, що викладена Верховним Судом у складі Об'єднаної палати Касаційного цивільного суду позиція фактично обґрунтовувалася такою засадою цивільного законодавства, як розумність (п. 6 ч. 1 ст. 3 ЦК України) та обмежувала дію ч. 1 ст. 523 ЦК України лише двома випадками заміни боржника в зобов'язанні — переведенням боргу та реорганізацією. Хоча, на моє переконання, такий підхід не лише порушує інтереси майнового поручителя у досліджуваних правовідносинах, а й фактично зводиться до вільного тлумачення закону, в якому чітко зазначено про *заміну боржника* як підставу припинення застави, встановленої іншою особою.

Не викликає сумнівів, що смерть боржника в зобов'язанні, яке не є нерозривно пов'язаним з його особою, породжує заміну боржника його спадкоємцем. Через це ч. 1 ст. 523 ЦК України охоплює такий спосіб заміни боржника в зобов'язанні, як спадкування, виходячи передусім зі змісту коментованої норми.

¹⁵ Ухвала Верховного Суду у складі Об'єднаної палати Касаційного цивільного суду від 23.05.2022 р. у справі № 570/3891/14. Єдиний державний реєстр судових рішень. URL: <https://reyestr.court.gov.ua/Review/104827613> (дата звернення: 15.07.2025).

¹⁶ Цивільний кодекс України : наук.-практ. коментар / за заг. ред. Є. О. Харитонова, О. М. Калітенко. Київ : Норма права, 2023. С. 579.

Тому є всі підстави погодитися з правовою позицією Великої Палати Верховного Суду в цій справі: зобов'язання за договором поруки нерозривно пов'язані з особою боржника, тому в разі смерті цього боржника кредитор, який хоче задовольнити свої вимоги, повинен отримати від поручителів померлого та/або іпотекодавців відповідну згоду забезпечувати виконання зобов'язання новим боржником (спадкоємцем).

У разі недосягнення згоди й не отримання кредитором згоди поручителя та/або іпотекодавця забезпечувати виконання зобов'язання новим боржником (спадкоємцем), порука та/або іпотека визнаються припиненими (пп. 9.14–9.16 постанови Великої Палати Верховного Суду від 4 липня 2023 р. у справі № 570/3891/14)¹⁷.

Отже, Велика Палата Верховного Суду не заперечила дію ч. 1 ст. 523 ЦК України у спадкових правовідносинах.

Так, припинення відносин майнової поруки у сфері спадкового права пов'язане із сукупністю таких умов:

- 1) смерть боржника за основним зобов'язанням, забезпеченим іпотекою;
- 2) прийняття спадщини спадкоємцем боржника у спосіб і строки, визначені цивільним законодавством;
- 3) відсутність згоди майнового поручителя забезпечувати виконання зобов'язання новим боржником — спадкоємцем;
- 4) майновий поручитель та спадкоємець боржника є різними особами.

У зв'язку з тим, що зі смертю позичальника зобов'язання з повернення кредиту включається до складу спадщини, строки пред'явлення кредитодавцем вимог до спадкоємців позичальника, а також порядок задоволення цих вимог регулюються статтями 1281, 1282 ЦК України. Якщо ж кредитор не пред'явив свої претензії до спадкоємців боржника в зазначені строки, за приписом ч. 4 ст. 1281 ЦК України він позбавляється права вимоги. Отже, строки пред'явлення кредитором спадкодавця вимог до спадкоємців за своєю сутністю є *преклюдивними*, та їх вплив припиняє існування права вимоги кредитора. Причому ці строки не підлягають поновленню, оскільки є відмінними від строку позовної давності.

Велика Палата Верховного Суду ще у 2018 р. дійшла висновку, що у ст. 1281 ЦК України визначаються преклюдивні строки пред'явлення вимог кредиторів спадкодавця, що *застосовуються також до кредитних зобов'язань, забезпечених іпотекою*¹⁸. Схожа правова позиція застосовується Верховним Судом, і практика в цьому напрямі досі залишається незмінною¹⁹. Погляд на правову природу строків пред'явлення претензій кредиторів як преклюдивних, відмінних від строків позовної дав-

¹⁷ Постанова Великої Палати Верховного Суду від 04.07.2023 р. по справі № 570/3891/14. Єдиний державний реєстр судових рішень. URL: <https://reyestr.court.gov.ua/Review/112406150> (дата звернення: 15.07.2025).

¹⁸ Постанова Великої Палати Верховного Суду від 17.04.2018 р. по справі № 522/407/15-ц. Єдиний державний реєстр судових рішень. URL: <https://reyestr.court.gov.ua/Review/73469649> (дата звернення: 15.07.2025).

¹⁹ Постанова Верховного Суду у складі колегії суддів Першої судової палати Касаційного цивільного суду від 19.03.2025 р. по справі № 643/3232/19. Єдиний державний реєстр судових рішень. URL: <https://reyestr.court.gov.ua/Review/126054444> (дата звернення: 15.07.2025).

ності, переважає в правовій доктрині²⁰, видається цілком правильним і таким, що відповідає характеру відповідних правовідносин.

Хоча З. В. Ромовська стверджує, що суд у кожному конкретному випадку має враховувати причини, через які кредитор не міг подати вимогу до спадкоємців (тяжка хвороба, трагедія в сім'ї, тримання під вартою, неієздатність кредитора тощо). З цього авторкою робиться висновок про можливість відступити від правила, що міститься в ч. 4 ст. 1281 ЦК України, з урахуванням справедливості, добросовісності та розумності. Додатково наголошується, що не пред'явлення вимоги до спадкоємця батьками, опікуном чи самою особою, дієздатність якої обмежена, не може призвести до втрати права вимоги²¹.

Утім наведений погляд видається спірним, зважаючи на таке.

По-перше, ч. 4 ст. 1281 ЦК України сформульована імперативно та не допускає відступу від закріпленого правила. Як справедливо наголошує Н. В. Черногор, у спадковому праві практично всі строки мають імперативний характер²². Якщо ж допускається диспозитивне регулювання в частині застосування строку, про це робиться спеціальне застереження в законі. Для прикладу, у ч. 3 ст. 1272 ЦК України міститься правова можливість визначення додаткового строку для прийняття спадщини в разі, якщо спадкоємець пропустив такий строк з поважної причини.

По-друге, надання кредиторіві спадкодавця права пред'являти вимоги до спадкоємців після спливу встановленого законом строку порушуватиме баланс інтересів цих суб'єктів. Спадкоємці перебуватимуть у стані правової невизначеності через надану кредиторі можливість у будь-який час вимагати виконання зобов'язання. До речі, Верховний Суд України свого часу наголошував на застосуванні трирічного строку позовної давності до вимог кредитора у зобов'язанні, забезпеченому іпотекою, у разі смерті іпотекодавця²³. Проте Велика Палата Верховного Суду відступила від цього правового висновку²⁴.

У спадкових правовідносинах звужено застосування ст. 12 Закону України «Про іпотеку», згідно з якою в разі порушення іпотекодавцем обов'язків, установлених іпотечним

²⁰ Див., наприклад: Луць В. В. Строки і терміни у цивільному праві : монографія. Київ : Юрінком Інтер, 2013. С. 263; Устінова-Бойченко Г. М., Юнацький М. О. Виконання спадкоємцями обов'язків перед кредиторами спадкодавця. *Юридичний науковий електронний журнал*. 2024. № 9. С. 115, 116. URL: http://www.lsej.org.ua/9_2024/27.pdf (дата звернення: 15.07.2025); Васильченко В. В. Коментар та постатейні матеріали до законодавства України про спадкування. Харків : Одиссей, 2007. С. 114, 115.

²¹ Ромовська З. В. Українське цивільне право. Спадкове право : підручник. Київ : Алерта ; КНТ ; ЦУЛ, 2009. С. 68.

²² Черногор Н. В. Строки та терміни у спадковому праві України : автореф. дис. ... канд. юрид. наук. Одеса, 2011. С. 15.

²³ Постанова Верховного Суду України від 17.02.2016 р. по справі № 6-31цс16. Єдиний державний реєстр судових рішень. URL: <https://reyestr.court.gov.ua/Review/56061264> (дата звернення: 15.07.2025).

²⁴ Постанова Великої Палати Верховного Суду від 17.04.2018 р. по справі № 522/407/15 ц. Єдиний державний реєстр судових рішень. URL: <https://reyestr.court.gov.ua/Review/73469649> (дата звернення: 15.07.2025).

договором, іпотекодержатель має право вимагати дострокового виконання основного зобов'язання, а в разі його невиконання — звернути стягнення на предмет іпотеки, якщо інше не передбачено законом. Такий висновок зумовлений тим, що смерть іпотекодавця перешкоджає кредиторів невідкладно звернутися до суду з позовом про звернення стягнення на предмет іпотеки через необхідність дотримання процедури, встановленої спадковим законодавством (статті 1281, 1282 ЦК України). Крім того, кредитор може пред'явити свої вимоги лише до тих спадкоємців, які прийняли спадщину.

Причому в юридичній літературі висловлюється позиція, що в разі, коли борг спадкодавця покривається за рахунок заставленого майна, достатнім способом забезпечення прав кредитора є звернення до нотаріуса з оригіналом договору застави, на якому може бути вчинено виконавчий напис²⁵. На моє переконання, ця думка суперечить концепції універсального правонаступництва, що є методологічною засадою спадкового права. Універсальність правонаступництва при спадкуванні характеризується, серед іншого, ознакою безпосередності, яка виявляється в тому, що спадкоємець набуває спадщину безпосередньо від спадкодавця без попередньої передачі її третім особам. Звернення стягнення на предмет іпотеки за виконавчим написом нотаріуса унеможливить перехід прав на спадкове майно, обтяжене іпотекою, до спадкоємців боржника, оскільки майно одразу перейде до заставодержателя як кредитора за основним зобов'язанням. А це свідчить про відсутність правонаступництва як динаміки спадкового правовідношення.

Слід відзначити, що нез'ясованим залишається питання правової долі іпотеки в разі, коли кредитор, зокрема банк, не звернувся до спадкоємців іпотекодавця упродовж строку, визначеного у ст. 1281 ЦК України, проте заперечує проти припинення іпотеки. До речі, такі випадки є непоодинокими на практиці, коли банки з власної недбалості пропустили строк пред'явлення претензії до спадкоємця та не вчиняють жодних дій стосовно повернення боргу. При цьому наявність запису про іпотеку в державному реєстрі суттєво звужує права власника відповідного майна та спонукає до вибору правильного способу захисту права власності.

Складність наведеної ситуації пов'язана з вичерпним переліком підстав припинення іпотеки, які прямо передбачені законом і не підлягають розширенню. Таке розуміння припинення іпотеки обстоюється, наприклад, Р. А. Майдаником²⁶ та є усталеним у судовій практиці²⁷. За змістом ст. 17 Закону України «Про іпотеку» підставами припинення іпотеки є:

²⁵ Спадкове право: Нотаріат. Адвокатура. Суд : наук.-практ. посіб. / С. Я. Фурса, Є. І. Фурса, О. М. Клименко та ін. ; за заг. ред. С. Я. Фурси. Київ : Видавець Фурса С. Я.: КНТ, 2007. С. 278, 279.

²⁶ Майданик Р. А. Речове право : підручник. Київ : Алерта, 2019. С. 981.

²⁷ Див., наприклад: постанова Верховного Суду у складі колегії суддів Першої судової палати Касаційного цивільного суду від 26.02.2025 р. по справі № 296/5532/23. Єдиний державний реєстр судових рішень. URL: <https://reyestr.court.gov.ua/Review/125484204> (дата звернення: 15.07.2025); постанова Верховного Суду у складі колегії суддів Першої судової палати Касаційного цивільного суду від 23.09.2022 р. у справі № 200/16065/17. Єдиний державний реєстр судових рішень. URL: <https://reyestr.court.gov.ua/Review/106479601> (дата звернення: 15.07.2025).

- 1) припинення основного зобов'язання або закінчення строку дії іпотечного договору;
- 2) реалізація предмета іпотеки відповідно до цього Закону;
- 3) набуття іпотекодержателем права власності (спеціального майнового права) на предмет іпотеки;
- 4) визнання іпотечного договору недійсним;
- 5) знищення (втрати) переданої в іпотеку будівлі (споруди), якщо іпотекодавець не відновив її. Якщо предметом іпотечного договору є земельна ділянка і розташована на ній будівля (споруда), в разі знищення (втрати) будівлі (споруди) іпотека земельної ділянки не припиняється;
- 6) з інших підстав, передбачених цим Законом.

Отже, спеціальний закон серед підстав припинення іпотеки не передбачає випадку, коли іпотекодержатель не звернувся до спадкоємців іпотекодавця з вимогою про виконання основного зобов'язання. До речі, саме до цієї норми апелюють банківські установи, заперечуючи проти задоволення позову про припинення іпотеки та скасування заборони на нерухоме майно.

Видається правильним, що недотримання кредитором за зобов'язанням, забезпеченим іпотекою, строків, установлених у ст. 1281 ЦК України, має наслідком припинення основного зобов'язання, а також припинення іпотеки спадкового майна як акцесорного зобов'язання, оскільки іпотека сама по собі, без основного зобов'язання, існувати не може. Такий висновок узгоджується з положенням ч. 5 ст. 3 Закону України «Про іпотеку», де зазначено, що іпотека має похідний характер від основного зобов'язання та є дійсною до припинення основного зобов'язання або до закінчення строку дії іпотечного договору.

Слід підтримати в цьому аспекті правову позицію, висловлену Верховним Судом: у разі пропуску кредитором (іпотекодержателем) строку пред'явлення вимог до спадкоємця (ст. 1281 ЦК України) останній може звернутися до суду з позовом про припинення іпотеки та скасування заборони на нерухоме майно, і такий позов підлягає задоволенню²⁸.

Викладене вище не свідчить про звуження правових можливостей іпотекодержателя та не порушує балансу інтересів кредитора і спадкоємців боржника. Законом закріплений шестимісячний строк для пред'явлення кредитором своїх претензій до спадкоємців боржника, який обчислюється не з часу відкриття спадщини, а з дня одержання спадкоємцем свідоцтва про право на спадщину або з дня, коли кредитор дізнався про прийняття спадщини чи про одержання спадкоємцем свідоцтва про право на спадщину. Не викликає сумніву, що такий строк є достатнім для своєчасного пред'явлення іпотекодержателем своїх претензій до спадкоємців іпотекодателя.

²⁸ Див., наприклад: постанова Верховного Суду у складі колегії суддів Першої судової палати Касаційного цивільного суду від 14.06.2023 р. по справі № 490/5578/21. Єдиний державний реєстр судових рішень. URL: <https://reyestr.court.gov.ua/Review/111553905> (дата звернення: 15.07.2025); постанова Верховного Суду у складі колегії суддів Третньої судової палати Касаційного цивільного суду від 01.02.2023 р. по справі № 390/1205/19. Єдиний державний реєстр судових рішень. URL: <https://reyestr.court.gov.ua/Review/113396015> (дата звернення: 15.07.2025).

Крім того, кредитор може звернутися з претензією як до спадкоємців, які прийняли спадщину, так і до нотаріуса (консульської установи). Тобто кредитору надаються широкі правові можливості заявити про свої вимоги. На думку Л. В. Козловської, можливість заявлення вимог кредиторів спадкодавця до нотаріуса є залишком теорії персоніфікації спадщини²⁹.

Додатково слід підкреслити, що відсутність у спадкоємця, який прийняв спадщину, свідоцтва про право на спадщину не позбавляє кредитора спадкодавця можливості звернутися до такої особи з вимогою про звернення стягнення на спадкове майно, яке є предметом іпотеки. Правове значення тут має прийняття спадщини, що може виражатися як у поданні відповідної заяви нотаріусу або посадовій особі органу місцевого самоврядування, так і в постійному проживанні разом зі спадкодавцем на час відкриття спадщини. Причому малолітні, неповнолітні, недієздатні, а також особи, обмежені в цивільній дієздатності, вважаються такими, що прийняли спадщину, якщо не відмовились від неї.

Висновки

Важливою методологічною засадою виконання спадкоємцями обов'язків спадкодавця є правило про те, що обсяг виконання обов'язку спадкоємців за боргами спадкодавця обмежується вартістю майна, одержаного ними у спадщину. Тобто обмежена відповідальність спадкоємців презюмується, без необхідності вчинення таких процедур, як проведення опису спадщини, виклику кредиторів спадкодавця, що встановлені в окремих зарубіжних правопорядках.

Спадкування прав на майно, обтяжене іпотекою, має особливості, іманентно зумовлені конструкцією універсального спадкового правонаступництва. Іпотечне зобов'язання зазнає суттєвого впливу спадкових відносин, що виявляється, по-перше, у звуженні правових можливостей застосування загального порядку звернення стягнення на предмет іпотеки, та, по-друге, у додаткових підставах припинення іпотеки, прямо не передбачених спеціальним законом. Зокрема, іпотека припиняється в разі недотримання кредитором за основним зобов'язанням строків звернення до спадкоємців боржника, встановлених у ст. 1281 ЦК України. У такому разі належним способом захисту прав спадкоємців є припинення іпотеки та скасування заборони на нерухоме майно.

У разі смерті боржника за основним зобов'язанням майнова порука може припинитися за правилами ч. 1 ст. 523 ЦК України, що пов'язано із сукупністю таких умов: смерть боржника за основним зобов'язанням, забезпеченим іпотекою; прийняття спадщини спадкоємцем боржника у спосіб і строки, визначені цивільним законодавством; відсутність згоди майнового поручителя забезпечувати виконання зобов'язання новим боржником — спадкоємцем; майновий поручитель і спадкоємець боржника є різними особами.

²⁹ Козловська Л. В. Теоретичні засади здійснення і захисту спадкових прав : монографія. Київ : Юрінком Інтер, 2015. С. 215.

REFERENCES

- Chernohor, N. V. (2011). Terms and periods in inheritance law of Ukraine [Doctoral dissertation]. Odesa <https://dspace.onua.edu.ua/items/d9116117-cc00-4479-ab72-b0a8e40150dc> [in Ukrainian].
- Civil Code of France, as of 1st July 2013. (2013) http://www.wipo.int/wipolex/ru/text.jsp?file_id=450531. (accessed: 20.07.2025). [in French]
- Civil Court of Cassation within the Supreme Court. (2022, May 23). Resolution in case № 570/3891/14. <https://reyestr.court.gov.ua/Review/104827613> [in Ukrainian].
- Fursa, S. Ya., Fursa, Ye. I., Klymenko, O. M., et al. (2007). *Inheritance law: Notariat. Advocacy. Court: scientific and practical guide* (S. Ya. Fursa, Ed.). Vydavets Fursa S. Ya.: KNT [in Ukrainian].
- German Civil Code BGB in the version on 2 January 2002. (2002). https://www.gesetze-im-internet.de/englisch_bgb/englisch_bgb.html (accessed: 10.07.2025). [In German].
- Grand Chamber of the Supreme Court. (2018, April 17). Resolution in case № 522/407/15-ts. <https://reyestr.court.gov.ua/Review/73469649> [in Ukrainian].
- Grand Chamber of the Supreme Court. (2023, July 4). Resolution in case № 570/3891/14. <https://reyestr.court.gov.ua/Review/112406150> [in Ukrainian].
- Hryhorieva, L. I., & Spasybo-Fatyeyeva, I. V. (2015). Enforcement of debtor's property at the request of a creditor who is a mortgagee (mortgage creditor). *Visnyk Verkhovnoho Sudu Ukrainy*, 10, 37–42 [in Ukrainian].
- Kharytonov, Ye. O., & Kalitenko, O. M. (Eds.). (2023). *Civil Code of Ukraine. As of January 1, 2023: scientific and practical commentary*. Norma prava [in Ukrainian].
- Kozlovska, L. V. (2015). *Theoretical foundations of implementation and protection of inheritance rights: monograph*. Yurinkom Inter [in Ukrainian].
- Luts, V. V. (2013). *Terms and periods in civil law: monograph*. Yurinkom Inter [in Ukrainian].
- Maidanyk, R. A. (2019). *Property law: textbook*. Alerta [in Ukrainian].
- On Mortgage (2003, June 5), Law of Ukraine No. 898-IV. <https://zakon.rada.gov.ua/laws/show/898-15#Text> (accessed July 25, 2025). [Ukrainian]
- Pechenyi, O. P. (2018). Some issues of judicial practice of enforcement on inheritance property for debts of the testator. *Visnyk Natsionalnoi asotsiatsii advokativ Ukrainy*, 10, 20–26 [in Ukrainian].
- Puchkovska, I. Y. (2017). *Theoretical problems of securing obligations: monograph*. Pravo [in Ukrainian].
- Romovska, Z. V. (2009). *Ukrainian civil law. Inheritance law: textbook*. Alerta; KNT; TsUL [in Ukrainian].
- Rozghon, O. V. (2019). Features of fulfilling obligations of the testator to creditors. *Visnyk Natsionalnoi asotsiatsii advokativ Ukrainy*, 6, 28–37 [in Ukrainian].
- Spasybo-Fatyeyeva, I. V. (Ed.). (2021). *Inheritance law: through the prism of judicial practice: monograph*. EKUS [in Ukrainian].
- Spasybo-Fatyeyeva, I. V. (Ed.). (2022). *Roman law through the prism of tradition and judicial practice: monograph*. EKUS [in Ukrainian].
- Spasybo-Fatyeyeva, I. V., Baranova, L. M., Biliaiev, O. O., et al. (2025). *Doctrine of civil liability: monograph* (I. V. Spasybo-Fatyeyeva, Ed.). EKUS [in Ukrainian].

- Supreme Court of Ukraine. (2016, February 17). Resolution in case № 6-31tss16. <https://reyestr.court.gov.ua/Review/56061264> [in Ukrainian].
- Supreme Court. (2022, September 23). Resolution in case № 200/16065/17. <https://reyestr.court.gov.ua/Review/106479601> [in Ukrainian].
- Supreme Court. (2023, February 1). Resolution in case № 390/1205/19. <https://reyestr.court.gov.ua/Review/113396015> [in Ukrainian].
- Supreme Court. (2023, June 14). Resolution in case № 490/5578/21. <https://reyestr.court.gov.ua/Review/111553905> [in Ukrainian].
- Supreme Court. (2025, February 26). Resolution in case № 296/5532/23. <https://reyestr.court.gov.ua/Review/125484204> [in Ukrainian].
- Supreme Court. (2025, March 19). Resolution in case № 643/3232/19. <https://reyestr.court.gov.ua/Review/126054444> [in Ukrainian].
- Ustinova-Boichenko, H. M., & Yunatskyi, M. O. (2024). *Fulfillment of obligations by heirs to creditors of the testator*. Yurydychnyi naukovi elektronnyi zhurnal, 9, 114–116. http://www.lsej.org.ua/9_2024/27.pdf [in Ukrainian].
- Vasylychenko, V. V. (2007). *Commentary and article-by-article materials to the legislation of Ukraine on inheritance*. Odissei [in Ukrainian].
- Vukotić, A. (2024). *A Comparative Perspective on the Liability of Heirs*. Anali Pravnog fakulteta u Beogradu, 72(1), 44–70. https://anali.rs/xml/202-/2024c/2024-1c/Anali_2024-1c-04.pdf.
- Załużcki, M. (2016). New Rules on Liability for Inheritance Debts in Poland: Road to a Single European Law? *European Review of Private Law*, 24(2), 189–202. https://papers.ssrn.com/sol3/papers.cfm?abstract_id=2766182.

Kukhariev Oleksandr

Doctor in Jurisprudence, Professor

Professor of the Department of Civil Law and Procedure of

Kharkiv National University of Internal Affairs

Kharkiv, Ukraine

Kukhariev Oleksandr. Mortgaged Property as Element of Inheritance: Theoretical and Practical Aspects

Abstract

The article is devoted to clarifying the peculiarities of the transfer of ownership of mortgaged property in terms of ensuring an optimal balance of interests between the creditors of the testator, his heirs, and property guarantors. The relevance of the study lies in the need to regulate abuses by heirs and protect the interests of creditors in order to ensure the stability of property turnover in inheritance legal relations. The purpose of the article is to clarify the peculiarities of the transfer of ownership of mortgaged property in terms of ensuring an optimal balance of interests between the creditors of the testator, his heirs, and property guarantors. The article uses historical, comparative, and analytical methods of scientific research. The starting methodological basis of the study is the provision that the scope of the heirs' obligations for the debts of the testator is limited to the value of the property they have inherited. In other words, the limited liability of heirs is presumed without the need for procedures such as inventory of the estate or summoning the testator's creditors, which are established in some foreign legal systems. It is argued that the

inheritance of rights to property encumbered by a mortgage has specific features, which are manifested, firstly, in the narrowing of the legal possibilities for applying the general procedure for foreclosure on the mortgaged property and, secondly, in additional grounds for termination of the mortgage that are not directly provided for by special law. Moreover, additional grounds for termination of a mortgage in inheritance legal relations do not violate the rights and interests of the testator's creditors, who have the right to demand fulfilment of the obligation both from the heir who has accepted the inheritance and from the notary (consular office). In addition, the law establishes long-term deadlines for creditors to file their claims. Finally, the absence of a certificate of inheritance from the heir who has accepted the inheritance does not deprive the testator's creditor of the opportunity to apply to such a person with a claim for foreclosure on the inherited property that is the subject of the mortgage. The position is defended that the mortgage is terminated if the creditor of the testator fails to comply with the six-month period for applying to the heirs of the debtor, established in Article 1281 of the Civil Code of Ukraine. In this case, the proper way to protect the rights of the heirs is to terminate the mortgage and lift the prohibition on immovable property. It is argued that in the event of the death of the debtor under the principal obligation, the property guarantee is terminated in accordance with Part 1 of Article 523 of the Civil Code of Ukraine under the following conditions: the death of the debtor under the principal obligation secured by a mortgage; the acceptance of the inheritance by the debtor's heir in the manner and within the time limits specified by civil law; the property guarantor's refusal to ensure the performance of the obligation by the new debtor – the heir; the property guarantor and the debtor's heir are different persons.

Keywords: *succession, hereditary legal relations, inheritance, ancestor, lawful heir, mortgage, property guarantee, expromission.*