



Федосенко Наталія
кандидат юридичних наук, доцент
доцент кафедри права
Національний аерокосмічний університет
«Харківський авіаційний університет»
Харків, Україна
<https://orcid.org/my-orcid?orcid=0000-0002-6615-3937>
e-mail: n.fedosenko@khai.edu

УДК: 347.7

<https://doi.org/10.69724/2786-8834-2025-7-4-139-138-152>

ДОБРОСОВІСНИЙ НАБУВАЧ ІПОТЕЧНОГО МАЙНА: ПОШУК БАЛАНСУ МІЖ СТАБІЛЬНІСТЮ ОБІГУ ТА ЗАХИСТОМ КРЕДИТОРА

Федосенко Наталія. Добросовісний набувач іпотечного майна: пошук балансу між стабільністю обігу та захистом кредитора

Анотація

У статті розглянуто одну з найактуальніших проблем сучасного цивільного права — співвідношення прав добросовісного набувача іпотечного майна та прав іпотекодержателя. Актуальність дослідження зумовлена зростанням кількості судових спорів, правовою невизначеністю у застосуванні норм Цивільного кодексу України та Закону України «Про іпотеку», а також необхідністю забезпечення балансу між стабільністю цивільного обороту й ефективністю інституту іпотеки. Метою статті є формування науково обґрунтованої моделі взаємодії цих правових механізмів, що дасть змогу гармонізувати інтереси кредитора, боржника та добросовісного набувача. У дослідженні використано комплекс загальнонаукових і спеціально-юридичних методів, зокрема нормативно-правовий, догматичний та порівняльно-правовий (компаративний). Застосування аналітичного методу при дослідженні судової практики допомогло виявити тенденції правозастосування та проблеми реалізації норм права; порівняльно-правовий (компаративний) метод використано для зіставлення українського регулювання з підходами права Німеччини, Польщі та Франції. Поєднання аналітико-синтетичного та логіко-юридичного методів забезпечило узагальнення результатів і формування науково обґрунтованих висновків. У результаті з'ясовано, що відсутність єдиної позиції Верховного Суду щодо збереження іпотеки за новим власником породжує колізію між принципом публічної довіри до реєстру речових прав і принципом акцесорності забезпечення. Обґрунтовано необхідність запровадження уніфікованих критеріїв добросовісності набувача, чіткого розмежування випадків збереження іпотеки та створення компенсаційних механізмів у разі помилок державної реєстрації, що відповідає європейській практиці. Запропоновано модель, що спрямована на досягнення балансу між захистом прав кредитора і гарантіями стабільності цивільного обороту, зміцнення довіри до державного реєстру та удосконалення іпотечного забезпечення. Стаття буде корисною науковцям, практикуючим юристам, суддям і законодавцям, які працюють над реформуванням інститутів речового та зобов'язального права.

Ключові слова: іпотека, добросовісний набувач, кредитор, цивільний оборот, акцесорне обтяження, правова визначеність, компаративне право, судова практика.

Вступ

Іпотека традиційно розглядається у цивільному праві як один із найбільш ефективних способів забезпечення виконання зобов'язань, покликаний гарантувати кредитору реальність повернення наданого фінансування. Водночас сучасна судова практика України демонструє поступове зміщення акцентів у бік захисту добросовісного набувача іпотечного майна, навіть тоді, коли такий захист прямо підриває інтереси іпотекодержателя. Це породжує серйозні сумніви щодо збереження іпотеки як дієвого механізму забезпечення та створює колізію між двома фундаментальними цінностями приватного права: стабільністю цивільного обороту та принципом належного виконання зобов'язань.

Стабільність цивільного обороту є фундаментальною цінністю правової держави, що забезпечує передбачуваність, довіру та ефективність економічних відносин. Водночас іпотека, як один із найбільш поширених та надійних способів забезпечення виконання зобов'язань, відіграє критичну роль у функціонуванні ринку нерухомості та кредитування. Однак у сучасній українській правовій доктрині та правозастосовній практиці виникла гостра колізія між двома цими імперативами. Вона виявляється в конфлікті інтересів добросовісного набувача іпотечного майна та іпотекодержателя (кредитора).

Особливою гостроти проблемі надає судова практика Верховного Суду, яка часто виходить за межі буквального тлумачення норм законодавства і надає пріоритет принципу добросовісності набувача. У результаті постає низка суперечливих запитань: чи не підриває така практика довіру до іпотеки як правового інституту? Чи може добросовісний набувач опинитися у більш захищеному становищі, ніж кредитор, який надав фінансування? Чи не перетворюється «добросовісність» на універсальний засіб легітимації дефектів державної реєстрації, що нівелює захисну функцію іпотеки? Проблема співвідношення прав цих суб'єктів набула особливої актуальності в умовах, коли довіра до державних реєстрів речових прав на нерухоме майно виявилася недостатньою, а правові механізми захисту добросовісного набуття та ефективність іпотеки як інституту були поставлені під сумнів. Судова практика Верховного Суду демонструє відсутність єдиного підходу та стимулює дискусії щодо пріоритетності захисту прав власності, чи то прав кредитора, чи то стабільності обороту.

Актуальність дослідження цієї проблематики в сучасних умовах є беззаперечною та зумовлена низкою чинників. По-перше, велика кількість спорів щодо іпотечного майна відображає системну правову невизначеність та відсутність усталених орієнтирів у судовій практиці, що знижує довіру до іпотеки як правового інституту. По-друге, сучасна ситуація загострюється через зростання випадків шахрайства з обтяженим майном. Недосконалість державних реєстрів та можливість маніпуляцій із даними дозволяють недобросовісним особам укладати договори щодо іпотечного майна, ставлячи під удар добросовісних набувачів. При цьому захист останніх, хоча і є принципом цивільного права, часто заходить у суперечність із гарантіями прав кредитора, чия іпотека не була припинена належним чином.

По-третє, порівняльний аналіз із зарубіжними правовими порядками, де іпотека функціонує як надійний інструмент, демонструє, що ефективні механізми захисту добросовісного набувача можуть співіснувати з непохитним захистом прав іпотеко-

держателя. Це свідчить про необхідність переосмислення українських підходів та запозичення найкращих світових практик, зокрема, щодо принципу публічної довіри до реєстру та компенсаційних механізмів.

Метою статті є комплексний аналіз доктринальних підходів, чинного законодавства та судової практики щодо співвідношення прав добросовісного набувача іпотечного майна та прав іпотекодержателя. Для досягнення зазначеної мети в роботі поставлено такі *завдання*: дослідити правову природу іпотеки та її акцесорний характер; проаналізувати зміст принципу добросовісності при набутті іпотечного майна; здійснити компаративний аналіз механізмів вирішення цієї колізії у провідних правових системах; розробити конкретні пропозиції щодо вдосконалення національного законодавства та уніфікації судової практики, що забезпечить пошук балансу між інтересами всіх учасників цивільного обороту та сприятиме підвищенню його стабільності.

Методи дослідження

У дослідженні було використано комплекс загальнонаукових і спеціально-юридичних *методів*, зокрема нормативно-правовий, догматичний та порівняльно-правовий (компаративний). Застосування аналітичного методу при дослідженні судової практики дозволило виявити тенденції правозастосування та проблеми реалізації норм права; порівняльно-правовий (компаративний) метод використано для зіставлення українського регулювання з підходами права Німеччини, Польщі та Франції. Поєднання аналітико-синтетичного та логіко-юридичного методів забезпечило узагальнення результатів і формування науково обґрунтованих висновків.

Аналіз останніх публікацій та досліджень, ступінь розробленості проблеми

Проблема співвідношення прав добросовісного набувача та іпотекодержателя є предметом уваги наукових дискусій як в Україні, так і за кордоном. Незважаючи на значну кількість праць, присвячених питанням іпотеки, забезпечення зобов'язань і добросовісного набуття майна, у науковій літературі зберігається відсутність єдності поглядів щодо співвідношення речово-правових і зобов'язально-правових механізмів захисту сторін у таких правовідносинах. Теоретичні та прикладні засади інституту іпотеки в українському цивільному праві формувалися під впливом наукових досліджень, присвячених як загальним проблемам речового забезпечення, так і спеціальним питанням добросовісності та захисту прав учасників іпотечних правовідносин. Проблеми цивільно-правового регулювання іпотечних відносин досліджували у своїх працях вчені-цивілісти, зокрема І. Й. Пучковська, І. В. Спасибо-Фатєєва, І. А. Бірюков, О. В. Дзера, Р. О. Майданик, Р. Шишка, Н. С. Кузнєцова, О. І. Харитонова, В. І. Срібний та ін. Серед сучасних досліджень слід відзначити роботи В. В. Стратійчук «Іпотека у цивільному праві України» (2017), І. М. Цвігун «Цивільно-правове регулювання іпотеки земельної ділянки» (2019), Д. В. Кирилук «Цивільно-правове регулювання іпотеки об'єктів незавершеного будівництва» (2015) та І. Й. Пучковської «Теоретичні проблеми забезпечення виконання зобов'язань» (2017)¹. І. Й. Пучковська істотно долучилася до сучасної доктрини іпотечного права, яка у своїх працях розкрила теоретико-правові засади іпотеки, окреслила критерії та межі звернення стягнення на

¹ Пучковська І. Й. Теоретичні проблеми забезпечення зобов'язань : монографія. Харків : Право, 2017. 472 с.

предмет іпотеки, а також здійснила аналіз судової практики у відповідних справах². Питання добросовісності в контексті іпотечних правовідносин та роль критерію «добросовісності іпотекодержателя» проаналізовані у виступах і аналітичних матеріалах В. І. Крата³ та І. В. Спасибо-Фатєєвої⁴. Їхні напрацювання корисні для визначення меж прав іпотекодержателя і для розробки пропозицій щодо компенсаційних механізмів у разі помилок реєстрації. В. В. Стратійчук у дисертаційному дослідженні «Іпотека в цивільному праві України» визначає сучасні підходи до правової природи іпотеки та ефективності її реалізації. Дослідниця наголошує на подвійному характері іпотеки, як майнового обмеження та способу захисту інтересів кредитора, і підкреслює необхідність балансу між правами іпотекодержателя й власника майна⁵.

Наукові праці зазначених авторів заклали методологічну основу для сучасного розуміння природи іпотечних правовідносин, зокрема їх подвійного речово-зобов'язального характеру, а також для формування концепції захисту прав добросовісного набувача у випадках дефектів у попередньому правоволодінні. Дослідження цих учених сприяли розробці доктринальних підходів до трактування категорій «забезпечувальне право», «обтяження майна», «право слідування» та «межі добросовісності» у цивільному обороті. Усі вони покликані забезпечувати стабільність цивільного обороту, підтримуючи баланс між інтересами кредитора, боржника та третіх осіб набувачів майна.

Результати дослідження

У сучасний період, із розвитком ринку нерухомості, активізацією банківського кредитування та зростанням кількості іпотечних правовідносин, питання співвідношення прав добросовісного набувача й іпотекодержателя набуло особливої практичної значущості. Воно виходить за межі теоретичних дискусій і безпосередньо впливає на передбачуваність цивільного обороту, рівень довіри до державних реєстрів і захист прав учасників фінансового ринку.

Сучасні наукові дослідження з цієї тематики можна умовно класифікувати за трьома основними напрямками. Доктринальний аналіз свідчить, що наукова дискусія щодо співвідношення принципів добросовісності та акцесорності в іпотечних правовідносинах залишається відкритою і багатовимірною. Проблема полягає у визначен-

² Пучковська І. Й. Аналіз судової практики вирішення судами спорів про звернення стягнення на іпотечне майно. URL: https://library.nlu.edu.ua/POLN_TEXT/SENMK/Puchkovska_101-107.pdf (дата звернення: 13.10.2025).

³ Крат В. І. Добросовісність іпотекодержателя: pro et contra. URL: https://supreme.court.gov.ua/userfiles/media/new_folder_for_uploads/supreme/2023_prezent/Prezent_Krat_dobrosovs_ipotek.pdf?utm_source=chatgpt.com (дата звернення: 13.10.2025).

⁴ Спасибо-Фатєєва І. В. Науковий висновок щодо добросовісності іпотекодержателя у справі про визнання недійсним договору іпотеки. URL: https://clp.org.ua/article/inna-spasybo-fatieieva-naukovyj-vysnovok-shchodo-dobrosovisnosti-ipotekoderzhatelia-u-spravi-pro-vyznannia-nedijsnym-dohovoru-ipoteky/?utm_source=chatgpt.com (дата звернення: 13.10.2025).

⁵ Стратійчук В. В. Іпотека в цивільному праві України : автореф. дис. ... канд. юрид. наук. Київ, 2017. URL: <https://elar.navs.edu.ua/items/61df7475-faea-49f8-a9ae-00d37c29450a> (дата звернення: 13.10.2025).

ні того, який із цих принципів має пріоритет у ситуації, коли добросовісний набувач речового права стикається з вимогами іпотекодержателя, чиє забезпечене зобов'язання формально продовжує існувати.

У сучасній українській цивілістичній науці сформувалося кілька підходів до вирішення цієї колізії. Представники першого напрямку, зокрема І. В. Спасибо-Фатєєва⁶ та Н. С. Кузнєцова⁷, виходять із необхідності забезпечення стабільності фінансової системи та непорушності іпотеки як речового обтяження. Відповідно до цієї позиції, іпотека має «слідувати за річчю» незалежно від зміни власника, адже саме це гарантує передбачуваність зобов'язальних відносин і довіру до кредитного обігу⁸.

Натомість інші автори, серед яких Р. О. Майданик⁹ та Д. В. Боброва¹⁰, підкреслюють пріоритет принципу публічної довіри до державного реєстру речових прав. Вони вважають, що якщо іпотечне обтяження не відображено в реєстрі або було виключене з нього неправомірно, ризик втрати забезпечення повинен нести кредитор, а не добросовісний набувач, який діяв, покладаючись на публічні дані.

Цей підхід набув подальшого розвитку у працях О. І. Харитонової¹¹ та В. І. Срібно-го¹², які пропонують впровадження компенсаційних механізмів для іпотекодержателя за умови, якщо іпотека припиняється внаслідок добросовісного набуття. Такий підхід, на думку дослідників, дозволяє поєднати захист легітимних очікувань сторін із принципом стабільності цивільного обігу. Так, сучасна наукова думка демонструє тенденцію до зближення двох протилежних концепцій безумовного захисту прав іпотекодержателя та пріоритету добросовісного набувача. Отже, доктрина поступово тяжіє до інтеграційної моделі, в межах якої принципи добросовісності та акцесорності не протиставляються, а взаємодоповнюють одне одного, забезпечуючи баланс між інтересами кредитора / іпотекодержателя та набувача.

⁶ Спасибо-Фатєєва І. В., Крат В. І. Коментар статті 401. Поняття користування чужим майном. *Цивільний кодекс України: Науково-практичний коментар (пояснення, тлумачення, рекомендації з використанням позицій вищих судових інстанцій, Міністерства юстиції, науковців, фахівців)* / за ред. І. В. Спасибо-Фатєєвої. Харків, 2011. Т. 5 : Право власності та інші речові права. С. 562.

⁷ Кузнєцова Н. С. Цивільне право України: нові виклики та перспективи оновлення. *Вісник Академії правових наук України*. 2020. № 3. С. 12–21.

⁸ 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. 37–42. URL: http://nbuv.gov.ua/UJRN/vvsu_2015_10_7 (дата звернення: 13.10.2025).

⁹ Майданик Р. О. Право власності та довіра до державного реєстру: проблеми правозастосування. *Часопис цивілістики*. 2022. № 46. С. 58–67.

¹⁰ Боброва Д. В. Публічна достовірність реєстру прав та її вплив на стабільність цивільного обороту. *Юридичний науковий електронний журнал*. 2023. № 1. С. 122–127.

¹¹ Харитонova О. І. Акцесорність іпотеки у світлі сучасної судової практики. *Проблеми законності*. 2022. № 159. С. 85–94.

¹² Срібний В. І. Добросовісний набувач іпотечного майна: пошук рівноваги правових інтересів. *Вісник цивільного судочинства*. 2023. № 2. С. 34–42.

Попри значну кількість наукових праць, вітчизняній цивілістиці все ще бракує системного дослідження, яке б інтегрувало доктринальні підходи, аналіз динамічної судової практики Верховного Суду та результати компаративного аналізу. Сучасні роботи часто зосереджуються на окремих аспектах проблеми, не охоплюючи її в комплексі. Зокрема, недостатньо уваги приділяється питанню щодо того, як саме імплементувати принцип довіри до публічного реєстру, а також як створити ефективні механізми відшкодування збитків для постраждалої сторони.

Тож, наукова проблема полягає не стільки в констатації самого конфлікту, скільки в пошуку правового механізму, який би забезпечив передбачуваність цивільного обороту та гарантував права іпотекодержателя, не підриваючи при цьому довіри до публічних реєстрів. Це дослідження покликане заповнити наявні прогалини та запропонувати конкретні шляхи вирішення зазначеної колізії, що становить його наукову новизну.

Така ж потреба відчувається й у сфері правозастосування, оскільки в судовій практиці питання добросовісного набуття іпотечного майна досі не отримало усталеної інтерпретації. Рішення Верховного Суду, зокрема Великої Палати, демонструють тенденцію до досягнення гармонії між принципом непорушності забезпечувального права кредитора та принципом публічної достовірності даних державного реєстру. Однак різноспрямованість підходів у подібних справах свідчить про відсутність єдиної методологічної позиції, що ускладнює прогнозованість правозастосування й знижує довіру учасників обігу до інституту іпотеки як гарантії виконання зобов'язань.

Це підтверджує необхідність не лише доктринального переосмислення співвідношення між правовими механізмами та, відповідно, речовими та зобов'язальними елементами іпотеки, а й вироблення єдиних критеріїв добросовісності набувача на обох рівнях. Зокрема, постає питання: чи може особа вважатися добросовісною, якщо під час набуття майна мала можливість перевірити наявність обтяження, але не вчинила таких дій; або ж чи впливає на оцінку добросовісності технічна або процедурна помилка реєстратора, яка призвела до виключення запису про іпотеку, які умови набуття права власності добросовісним набувачем.

Зазначені обставини актуалізують потребу в розробленні комплексного підходу, що поєднував би доктрину цивільного права, стандарти судової практики та гарантії інформаційної достовірності реєстрів. Саме на перетині цих компонентів можливе формування сучасної моделі захисту прав добросовісного набувача без втрати стабільності іпотечного забезпечення як базового елементу кредитної системи. При формуванні цієї моделі слід виходити з такого.

Кожна фізична або юридична особа має право мирно володіти своїм майном. Ніхто не може бути позбавлений своєї власності інакше як в інтересах суспільства і на умовах, передбачених законом і загальними принципами міжнародного права. Проте зазначені положення жодним чином не обмежують право держави вводити в дію такі закони, які вона вважає за потрібне, щоб здійснювати контроль за користуванням майном відповідно до загальних інтересів або для забезпечення сплати податків чи інших зборів або штрафів (ст. 1 Першого протоколу до Конвенції)¹³. Частиною 1

¹³ Конвенція про захист прав людини і основоположних свобод (з протоколами) (Європейська конвенція з прав людини) від 04.11.1950. URL: https://zakon.rada.gov.ua/laws/show/995_004 (дата звернення: 13.10.2025).

ст. 321 Цивільного кодексу України (далі — ЦК України), яка узгоджується із ст. 41 Конституції України, унормовано, що право власності є непорушним, ніхто не може бути протиправно позбавлений цього права чи обмежений у його здійсненні¹⁴.

Відповідно до п. 3 ч. 1 ст. 388 ЦК України¹⁵ якщо майно за відплатним договором придбане в особи, яка не мала права його відчужувати, про що набувач не знав і не міг знати (добросовісний набувач), власник має право витребувати це майно від набувача лише у разі, якщо майно вибуло з володіння власника або особи, якій він передав майно у володіння, не з їхньої волі іншим шляхом. Для застосування п. 3 ч. 1 ст. 388 ЦК України ключовими аспектами є відсутність волі власника на відчуження майна, добросовісність набувача, а також оплатність при відчуженні спірного майна. Стаття 388 ЦК України передбачає вичерпне коло підстав, коли за власником зберігається право на витребування свого майна від добросовісного набувача. Це право залежить від того, в який спосіб майно вибуло з його володіння.

Вольові дії власника, спрямовані на передачу майна іншій особі, унеможливають витребування майна від добросовісного набувача на підставі зазначеної норми.

Добросовісність (п. 6 ст. 3 ЦК України) — це певний стандарт поведінки, що характеризується чесністю, відкритістю і повагою інтересів іншої сторони договору або відповідного правовідношення.

Зазначене також підтверджується висновками Верховного Суду, який неодноразово звертав увагу на те, що можливість задоволення позовних вимог на підставі ч. 1 ст. 388 ЦК України пов'язана із встановленням двох основних обставин — наявності волі у власника (позивача, який витребував майно) та обставин переходу права власності до останнього набувача (чи було таке набуття добросовісним чи не добросовісним).

Отже, для застосування положень п. 3 ч. 1 ст. 388 ЦК України визначальним є питання добросовісності / недобросовісності набувача, оплатність чи неоплатність набуття добросовісним набувачем такого майна, а також обставини, за яких спірне майно вибуло з володіння первісного власника (за волею чи без волі власника, наприклад, чи в порядку продажу майна у виконавчому провадженні при виконанні судового рішення чи за інших умов), а тому такі обставини підлягають обов'язковому з'ясуванню та перевірці судом для правильного вирішення ним спору. З урахуванням положень ст. 1 Першого протоколу до Конвенції, саме по собі відібрання від однієї приватної особи майна на користь іншої приватної особи не є виправданим втручанням у право власності за відсутності суспільного інтересу¹⁶.

Нині можна вбачати ключові суперечності між доктринальними та практичними підходами до наслідків набуття майна, що перебувало в іпотеці добросовісним набувачем, що негативно відбивається на функціонуванні сучасного ринку нерухомості. Норми ЦК України та Закону України «Про іпотеку» не забезпечують належного

¹⁴ Конституція України від 28.06.1996 № 254к/96-ВР. URL: <https://zakon.rada.gov.ua/laws/show/254к/96-вр> (дата звернення: 13.10.2025).

¹⁵ Цивільний кодекс України від 16.01.2003 № 435-IV. URL: <https://zakon.rada.gov.ua/go/435-15> (дата звернення: 13.10.2025).

¹⁶ Постанова Верховного Суду від 22.12.2021 р. у справі № 902/1706/13 (902/958/20). URL: https://supreme.court.gov.ua/supreme/pro_sud/rishennya_sud_palat_kgs_vs/2021_12_22_910_5107_20 (дата звернення: 13.10.2025).

балансу між принципом публічної довіри до реєстру речових прав і надійним захистом прав як власника, так і добросовісного набувача. Поміж іншим, це пов'язано і з принципом акцесорності іпотеки як способу забезпечення виконання зобов'язань, через що власнику, права якого захищає суд, повертається майно, обтяжене іпотекою. В результаті власник опиняється у становищі, гіршому ніж до порушення його прав. Такі колізії виявляються, зокрема, у неоднаковій судовій практиці.

Аналіз судової практики Верховного Суду засвідчив наявність різноспрямованих підходів у вирішенні колізій між правами іпотекодержателя та добросовісного набувача. Зокрема, у низці рішень пріоритет надається захисту добросовісного набувача з посиланням на презумпцію достовірності даних державного реєстру. Водночас інша частина рішень акцентує на непорушності іпотеки як речового обтяження, що «слідє за річчю» незалежно від зміни власника. Така непослідовність у підходах призводить до зниження передбачуваності правозастосування та ускладнює реалізацію іпотечних правовідносин¹⁷.

У сучасній судовій практиці Верховного Суду простежується послідовна тенденція надання пріоритету захисту прав добросовісного набувача, що ґрунтується на презумпції достовірності відомостей Державного реєстру речових прав на нерухоме майно. Так, у низці рішень Суд виходить із того, що особа, яка придбала майно на публічних торгах і добросовісно покладалася на дані реєстру, в якому відомості про обтяження були відсутні, підлягає захисту як добросовісний набувач. При цьому підкреслюється, що ризики, пов'язані з недоліками функціонування реєстраційної системи, не можуть покладатися на учасника цивільного обороту, який виявив належну обачність, перевібив дані реєстру та не мав підстав сумніватися в їх достовірності¹⁸.

Водночас інша група рішень Верховного Суду акцентує на непорушності іпотеки як речового обтяження, що «слідє за річчю» незалежно від зміни власника. У постанові, зокрема у справі № 496/1059/18 від 10 квітня 2024 р., Суд виходить із того, що іпотека має акцесорний характер і не припиняється з переходом права власності до нового набувача. Такий підхід ґрунтується на положеннях статей 575, 589 ЦК України та ст. 23 Закону України «Про іпотеку»¹⁹, які встановлюють принцип слідування іпотеки за об'єктом забезпечення. У цьому контексті добросовісність нового влас-

¹⁷ Крат В. Тренди права іпотеки в ракурсі практики касаційного суду. URL: https://court.gov.ua/storage/portal/supreme/prezentacii_2024/Prezent_Ipotech_chutan_05_12_2024.pdf (дата звернення: 13.10.2025); Крат В. І. Які умови набуття права власності добросовісним набувачем? *Захист права власності. Правові позиції Верховного Суду: коментарі науковців* / за заг. ред. І. В. Спасибо-Фатєєвої. Харків : ЕКУС, 2020. С. 95–96.

¹⁸ Постанова Верховного Суду від 12.06.2024 р. у справі № 910/20528/21. URL: https://verdictum.ligazakon.net/document/119806471?utm_source=jurliga.ligazakon.ua&utm_medium=news&utm_content=jl03 (дата звернення: 13.10.2025); Постанова Верховного Суду від 29.05.2024 р. у справі № 910/5808/20. URL: https://supreme.court.gov.ua/supreme/pro_sud/rishennya_sud_palat_kgs_vs/2024_05_29_910_5808_20?utm_source=chatgpt.com (дата звернення: 13.10.2025).

¹⁹ Про іпотеку : Закон України від 05.06.2003 № 898-IV. URL: <https://zakon.rada.gov.ua/laws/show/898-15> (дата звернення: 13.10.2025).

ника не є підставою для автоматичного припинення обтяження, оскільки вона не усуває прав кредитора на задоволення своїх вимог за рахунок предмета іпотеки²⁰.

Отже, судова практика демонструє наявність двох конкуруючих моделей захисту: з одного боку, *модель абсолютного пріоритету* іпотекодержателя, яка спрямована на забезпечення стабільності кредитних правовідносин і непорушності принципу слідування іпотеки за майном, проте послаблює довіру до публічних реєстрів та ускладнює реалізацію принципу правової визначеності; з іншого боку, *модель захисту добросовісного набувача*, що гарантує передбачуваність цивільного обороту та сприяє підвищенню довіри до державного реєстру речових прав, водночас створює ризик знецінення іпотеки як ефективного способу забезпечення виконання зобов'язань і може порушити баланс інтересів між кредитором та набувачем. Така дихотомія свідчить про наявність різних підходів у практиці Верховного Суду щодо визначення меж добросовісності набувача та дії принципу слідування іпотеки. Непослідовність у правозастосуванні ускладнює оцінку ризиків при укладенні правочинів і перешкоджає формуванню стабільного фінансового середовища. Потребує подальшого розвитку питання конкретизації критеріїв добросовісності набувача, а також у запровадженні компенсаційних механізмів (наприклад, відшкодування шкоди державою у випадку недостовірності даних реєстру), що сприятиме забезпеченню справедливого співвідношення між інтересами кредитора та набувача.

Порівняльно-правовий аналіз свідчить, що зарубіжні правопорядки, зокрема Німеччини, Польщі та Франції, вирішують колізії між принципами добросовісності та акцесорності через запровадження системних гарантій довіри до реєстру та чітких механізмів компенсації збитків кредитора або добросовісного набувача. Такий підхід забезпечує передбачуваність цивільного обороту без порушення принципу справедливості.

У Німеччині система реєстрації прав на нерухоме майно ґрунтується на принципі публічної довіри до земельного реєстру (Grundbuch). Відповідно до § 892 БГБ (Цивільний кодекс Німеччини) особа, яка набула право на нерухоме майно, зареєстроване в реєстрі, може покладатися на точність цієї реєстрації, навіть якщо фактичний стан правовідносин відрізняється. Це забезпечує захист добросовісного набувача, який не мав змоги знати про помилку в реєстрі. У випадку виявлення помилки, можливе відшкодування збитків через відповідальність держави за неналежне ведення реєстру²¹. Як слушно зазначає І. В. Спасибо-Фатєєва, принцип публічної довіри до реєстру в німецькому праві має не лише техніко-правове, а й системоутворювальне значення, адже «забезпечує стабільність цивільного обороту, знімаючи ризики, пов'язані з ретроспективним оспоренням речових прав»²². Унаслідок цього правопорядок

²⁰ Постанова Великої Палати Верховного Суду від 10.04.2024 р. у справі № 496/1059/18. Єдиний реєстр судових рішень. URL: <https://reyestr.court.gov.ua/Review/118465137> (дата звернення: 13.10.2025).

²¹ Deutsches Bürgerliches Gesetzbuch (BGB) § 892. URL: https://www.gesetze-im-internet.de/bgb/_892.html (дата звернення: 13.10.2025).

²² Spasybo-Fateyeva I.V., Lassen T. Significance of the State Registration for the Acquisition of the Real Estate Title. *Theory and Practice of Jurisprudence*. 2024. № 2(26). P. 92-125. [https://doi.org/10.21564/2225-6555.2024.2\(26\).317535](https://doi.org/10.21564/2225-6555.2024.2(26).317535)

Німеччини послідовно охороняє добросовісного набувача, який покладався на дані Grundbuch, навіть якщо запис виявився помилковим. Таким чином, реєстрація в німецькому праві виконує не лише функцію обліку, а й функцію легітимації права, що істотно відрізняє її від української моделі, де публічна достовірність реєстру ще не має абсолютного характеру.

Як справедливо зауважує В. Кисіль, українська система державної реєстрації, заснована на принципі внесення, передбачає, що саме реєстраційний запис породжує речове право. Натомість судова практика, яка ототожнює реєстрацію лише з технічним підтвердженням набутого права, фактично нівелює публічну достовірність реєстру і послаблює довіру до нього як гарантії стабільності цивільного обороту. Такий підхід контрастує з німецькою моделлю Grundbuch, де принцип публічної довіри має нормативне закріплення та забезпечується ефективними механізмами відшкодування шкоди у випадку помилкових записів²³.

Польське цивільне законодавство також передбачає принцип публічної довіри до земельного реєстру. Згідно з § 3 Закону про земельні книги та іпотеку, реєстрація в земельному реєстрі є презумпцією відповідності фактичному правовому стану. Якщо реєстрація виявляється помилковою, добросовісний набувач може претендувати на компенсацію збитків через державу, яка несе відповідальність за точність ведення реєстру²⁴.

У Франції система захисту добросовісного набувача базується на принципі публічної достовірності реєстру. Відповідно до Французького цивільного кодексу, особа, яка набула право на нерухоме майно, зареєстроване в реєстрі, може покладатися на точність цієї реєстрації. У випадку виявлення помилки можливе відшкодування збитків через відповідальність держави за неналежне ведення реєстру. Крім того, французьке законодавство передбачає механізми компенсації збитків для добросовісного набувача через спеціальні фонди, створені для відшкодування таких втрат²⁵.

Отже, аналіз правових систем Німеччини, Польщі та Франції свідчить про наявність ефективних механізмів захисту добросовісних набувачів через запровадження принципу публічної довіри до реєстру та чітких процедур компенсації збитків. Досвід цих країн демонструє, що поєднання прозорої реєстраційної системи та ефективної відповідальності держави за її функціонування створює передумови для підвищення передбачуваності цивільного обороту в Україні.

Висновки

Проведене дослідження розкриває багатоаспектну проблематику співвідношення прав добросовісного набувача іпотечного майна та іпотекодержателя в умовах сучасного українського цивільного обороту. Встановлено, що ключова колізія між прин-

²³ Kysil V. Real Estate Law: Dramatic Court Decisions of 2018. 2019, January 21. LIGA 360. Biznes, 2. URL: https://biz.ligazakon.net/news/183491_pravo-nerukhomost-karkolomn-sudov-rshennya-2018-roku-chastina-2 (дата звернення: 13.10.2025).

²⁴ Ustawa z dnia 6 lipca 1982 r. o księgach wieczystych i hipotece, Dz.U. 1982 nr 19 poz. 147, § 3. URL: <https://isap.sejm.gov.pl/isap.nsf/DocDetails.xsp?id=WDU19820190147> (дата звернення: 13.10.2025).

²⁵ Code civil français, art. 2279. URL: <https://www.legifrance.gouv.fr/codes/id/LEGIARTI000006428477/> (дата звернення: 13.10.2025).

цями стабільності обігу, яка реалізується через захист добросовісного набуття, та принципом акцесорності іпотеки як інструменту забезпечення виконання зобов'язань, не отримала послідовного вирішення ані на рівні законодавства, ані в судовій практиці.

Аналіз правозастосовної практики Верховного Суду свідчить про відсутність єдиної методологічної позиції. Спостерігається дихотомія підходів: з одного боку, суди схильні надавати пріоритет захисту добросовісного набувача, покладаючись на презумпцію достовірності державного реєстру речових прав, що відповідає принципу правової визначеності. З іншого боку, низка рішень підтверджує непорушність принципу слідування іпотеки за об'єктом, що є запорукою ефективності іпотеки як забезпечувального інституту. Ця непослідовність породжує значну правову невизначеність, ускладнює прогнозування судових рішень та підриває довіру учасників цивільного обороту до механізмів іпотечного кредитування.

Доктринальні підходи також демонструють різноманітність поглядів: від безумовного пріоритету прав іпотекодержателя до надання переваги інтересам добросовісного набувача. Спостерігається тенденція до створення інтеграційної моделі, яка прагне гармонізувати захист добросовісного набувача та права іпотекодержателя, що підтверджується практикою застосування схожих підходів у країнах Європи, зокрема в Німеччині, Польщі та Франції. Приклади Німеччини, Польщі та Франції засвідчують ефективність систем, де принцип публічної довіри до реєстру доповнюється чіткими компенсаційними механізмами (наприклад, відшкодування збитків державою за помилки реєстрації). Це дає можливість захистити добросовісного набувача, не нівелюючи при цьому прав кредитора.

На основі проведеного аналізу пропонується уніфікувати критерії оцінки добросовісності набувача з метою усунення наявних колізій та забезпечення стабільності цивільного обороту. Відсутність єдиних критеріїв спричиняє розбіжності в судовій практиці. Тому доцільно встановити чіткі критерії, що враховують не лише перевірку державного реєстру, а й інші обставини належної обачності особи. Такий підхід забезпечить сталість судової практики та підвищить передбачуваність правозастосування у спорах щодо добросовісного набуття іпотечного майна.

Аналіз законодавства виявив, що чинне регулювання не забезпечує однозначного визначення меж дії іпотеки при переході майна до добросовісного набувача або у випадках недійсності первинного правочину. З огляду на це доцільно внести зміни до ЦК України та Закону України «Про іпотеку», які встановлювали б чіткі умови збереження або припинення іпотеки та уточнювали співвідношення акцесорності іпотеки і самостійності права власності. Таке законодавче врегулювання сприятиме підвищенню правової визначеності та стабільності цивільного обороту.

Реалізація цих пропозицій сприятиме не лише усуненню наявних правових суперечностей, а й підвищенню передбачуваності цивільних відносин, зміцненню довіри до інституту іпотеки та, як наслідок, забезпеченню стабільності фінансової системи України.

Сучасна тенденція розвитку цивільного права України демонструє поступовий перехід від формальної концепції «переваги запису» до забезпечення довіри до реєстру як гарантії стабільності цивільного обороту. Це свідчить про еволюцію від суто дог-

матичного підходу до реєстраційних дій до визнання їх елементом правової безпеки приватної власності. Застосування європейських стандартів, зокрема принципів, сформульованих у рішеннях ЄСПЛ (справи *Pine Valley Developments Ltd v. Ireland*, *Копецький v. Slovakia*), має сприяти зміцненню довіри до держави як гаранта прав власності.

Отже, ефективне функціонування системи реєстрації речових прав і захисту добросовісних набувачів є необхідною умовою стабільності цивільного обороту, розвитку ринку іпотечного кредитування та реалізації конституційних засад недоторканності власності. Законодавче удосконалення інституту добросовісного набуття, впровадження компенсаційних механізмів та уніфікація судової практики мають стати пріоритетом сучасної правової політики України в контексті євроінтеграційного вектору.

REFERENCES

- Puchkovska, I. Y. (2017). *Theoretical problems of obligation security: Monograph*. Kharkiv: Pravo. 472 p. [in Ukrainian].
- Puchkovska, I. Y. (n.d.). *Analysis of court practice in resolving disputes regarding foreclosure of mortgaged property*. https://library.nlu.edu.ua/POLN_TEXT/SENMK/Puchkovska_101-107.pdf [in Ukrainian].
- Krat, V. I. (n.d.). *Bona fide of the mortgagee: pro et contra*. https://supreme.court.gov.ua/userfiles/media/new_folder_for_uploads/supreme/2023_prezent/Prezent_Krat_dobrosovis_ipotek.pdf?utm_source=chatgpt.com [in Ukrainian].
- Spasybo-Fateyeva, I. V. (n.d.). *Scientific opinion on the bona fide of the mortgagee in the case of declaring a mortgage agreement invalid*. Retrieved from https://clp.org.ua/article/inna-spasybo-fatcieva-naukovyj-vysnovok-shchodo-dobrosovisnosti-ipotekoderzhatelia-u-spravi-pro-vyznannia-nedijnsnym-dohovoru-ipoteky/?utm_source=chatgpt.com [in Ukrainian].
- Stratiychuk, V. V. (2017). *Mortgage in civil law of Ukraine: Abstract of PhD dissertation*. Kyiv. <https://elar.navs.edu.ua/items/61df7475-faea-49f8-a9ae-00d37c29450a> [in Ukrainian].
- Spasybo-Fateyeva, I. V., & Krat, V. I. (2011). *Commentary on Article 401 "Concept of Using Another's Property" // In Civil Code of Ukraine: Scientific and Practical Commentary* (Vol. 5, pp. 562). Kharkiv: Prof. I. V. Spasybo-Fateyeva (Ed.). [in Ukrainian].
- Kuznetsova, N. S. (2020). Civil law of Ukraine: New challenges and prospects for reform. *Bulletin of the Academy of Legal Sciences of Ukraine*, (3), 12–21.
- Hryhorieva, L. I., & Spasybo-Fateyeva, I. V. (2015). Foreclosure on debtor's property at the request of a creditor who is a mortgagee. *Bulletin of the Supreme Court of Ukraine*, (10), 37–42. http://nbuv.gov.ua/UJRN/vvsu_2015_10_7 [in Ukrainian].
- Maidanyk, R. O. (2022). Ownership and trust in the state register: Problems of law enforcement. *Chasopys Tsivilistyky*, (46), 58–67. [in Ukrainian].
- Bobrova, D. V. (2023). Public reliability of the property register and its impact on the stability of civil circulation. *Legal Scientific Electronic Journal*, (1), 122–127. [in Ukrainian].
- Kharytonova, O. I. (2022). Accessoriness of the mortgage in light of contemporary judicial practice. *Problems of Legality*, (159), 85–94. [in Ukrainian].

- Sribnyi, V. I. (2023). Bona fide acquirer of mortgaged property: Seeking the balance of legal interests. *Bulletin of Civil Justice*, (2), 34–42. [in Ukrainian].
- Convention for the Protection of Human Rights and Fundamental Freedoms. https://zakon.rada.gov.ua/laws/show/995_004 (accessed: 13.10.2025). [in English].
- Constitution of Ukraine: Law of Ukraine No. 254k/96 (28 June 1996). <https://zakon.rada.gov.ua/laws/show/254k/96-вр> (accessed: 13.10.2025). [in Ukrainian].
- Civil Code of Ukraine: Code of Ukraine No. 435-IV (16 January 2003). <https://zakon.rada.gov.ua/go/435-15> (accessed: 10.10.2025). [in Ukrainian].
- Supreme Court of Ukraine, Decision of 22 December 2021, Case No. 902/1706/13 (902/958/20). https://supreme.court.gov.ua/supreme/pro_sud/rishennya_sud_palat_kgs_vs/2021_12_22_910_5107_20
- Krat, V. (2024). Trends in mortgage law in the context of cassation practice. https://court.gov.ua/storage/portal/supreme/prezentacii_2024/Prezent_Ipotech_chutan_05_12_2024.pdf [in Ukrainian].
- Krat, V. I. (2020). Under which conditions does a bona fide acquirer acquire ownership? // In I. V. Spasybo-Fateyeva (Ed.), *Protection of property rights: Legal positions of the Supreme Court* (pp. 95–96). Kharkiv: EKUS. [in Ukrainian].
- Supreme Court of Ukraine, Decision of 12 June 2024, Case No. 910/20528/21. https://verdictum.ligazakon.net/document/119806471?utm_source=jurliga.ligazakon.ua [in Ukrainian].
- Supreme Court of Ukraine, Decision of 29 May 2024, Case No. 910/5808/20. https://supreme.court.gov.ua/supreme/pro_sud/rishennya_sud_palat_kgs_vs/2024_05_29_910_5808_20?utm_source=chatgpt.com [in Ukrainian].
- Law of Ukraine on Mortgage, No. 898-IV (5 June 2003). <https://zakon.rada.gov.ua/laws/show/898-15> (accessed: 13.10.2025). [in Ukrainian].
- Supreme Court of Ukraine, Decision of 10 April 2024, Case No. 496/1059/18. <https://reyestr.court.gov.ua/Review/118465137> [in Ukrainian].
- Deutsches Bürgerliches Gesetzbuch* (BGB) § 892. https://www.gesetze-im-internet.de/bgb/_892.html (accessed: 13.10.2025). [in German].
- Spasybo-Fateyeva, I. V., & Lassen, T. (2024). Significance of the state registration for the acquisition of real estate title. *Theory and Practice of Jurisprudence*, 2(26), 92–125. [https://doi.org/10.21564/2225-6555.2024.2\(26\).317535](https://doi.org/10.21564/2225-6555.2024.2(26).317535) [in Ukrainian].
- Kysil, V. (2019, January 21). Real estate law: Dramatic court decisions of 2018. *LIGA 360. Biznes*, 2. https://biz.ligazakon.net/news/183491_pravo-nerukhomost-karkolonn-sudov-rshennya-2018-roku-chastina-2 [in Ukrainian].
- Ustawa of 6 July 1982 on Land and Mortgage Registers, Dz.U. 1982 No. 19, § 3. <https://isap.sejm.gov.pl/isap.nsf/DocDetails.xsp?id=WDU19820190147> (accessed: 13.10.2025) [in Polish]
- Code civil français*, art. 2279. <https://www.legifrance.gouv.fr/codes/id/LEGIARTI000006428477/> (accessed: 13.10.2025) [in French]

Natalia Fedosenko

PhD in Law, Associate Professor

Associate Professor, Department of Law

National Aerospace University "Kharkiv Aviation Institute"

Kharkiv, Ukraine

Natalia Fedosenko. The Bona Fide Purchaser of Mortgaged Property: Striking a Balance Between the Stability of Civil Turnover and the Protection of the Creditor

Abstract

The article addresses one of the most pressing issues in contemporary civil law – the relationship between the rights of a bona fide acquirer of mortgaged property and the rights of the mortgagee. The relevance of the study is determined by the increasing number of judicial disputes, the lack of legal clarity in applying the provisions of the Civil Code of Ukraine and the Law of Ukraine "On Mortgage," as well as the need to ensure a balance between the stability of civil circulation and the effectiveness of the mortgage institution. The purpose of the article is to develop a scientifically grounded model for the interaction of these legal mechanisms, which would harmonize the interests of creditors, debtors, and bona fide acquirers. The study employs a combination of general scientific and specialized legal methods, including normative-legal, dogmatic, and comparative-legal approaches. The analytical method was applied to examine judicial practice, revealing trends in law enforcement and challenges in the implementation of legal norms. The comparative-legal method was used to juxtapose Ukrainian regulations with approaches in Germany, Poland, and France. The integration of analytical-synthetic and logical-legal methods enabled the generalization of results and the formulation of scientifically substantiated conclusions. The study finds that the absence of a unified position of the Supreme Court regarding the preservation of mortgage rights for a new owner creates a conflict between the principle of public trust in the real property register and the principle of the accessory nature of security interests. The article substantiates the necessity of introducing unified criteria for determining the bona fide status of an acquirer, clearly delineating circumstances under which a mortgage is preserved, and establishing compensation mechanisms in the event of errors in state registration, in line with European practices. The proposed model aims to achieve a balance between the protection of creditors' rights and guarantees of stability in civil circulation, strengthen trust in the state register, and enhance mortgage security. This article will be of interest to scholars, practicing lawyers, judges, and legislators involved in the reform of property and obligation law.

Keywords: *mortgage, bona fide purchaser, creditor, civil circulation, accessory encumbrance, legal certainty, comparative law, judicial practice.*