

УДК 347.1

DOI <https://doi.org/10.24144/2307-3322.2025.92.1.45>

НЕДІЙСНІСТЬ ІПОТЕЧНОГО ДОГОВОРУ У ВИПАДКУ ПЕРЕДАННЯ В ІПОТЕКУ МАЙНА, ЩО ПЕРЕБУВАЄ У СПІЛЬНІЙ СУМІСНІЙ ВЛАСНОСТІ, БЕЗ НОТАРІАЛЬНО ПОСВІДЧЕНОЇ ЗГОДИ УСІХ СПІВВЛАСНИКІВ

Болокан І.В.,

*доктор юридичних наук, доцент,
професор кафедри цивільного права
Запорізького національного університету
ORCID: 0000-0003-1868-7552
e-mail: innabolokani@gmail.com*

Мишко Д.О.

*аспірант кафедри цивільного права
Запорізького національного університету
ORCID: 0009-0004-9037-3210*

Болокан І.В., Мишко Д.О. Недійсність іпотечного договору у випадку передання в іпотеку майна, що перебуває у спільній сумісній власності, без нотаріально посвідченої згоди усіх співвласників.

У статті здійснено комплексний науковий аналіз застосування інституту недійсності цивільно-правових договорів при укладенні іпотечного договору щодо нерухомого майна, яке перебуває у спільній сумісній власності, без нотаріально посвідченої згоди усіх співвласників. Обґрунтовується теза про особливу роль правового інституту недійсності як способу охорони принципу непорушності права приватної власності та реагування на порушення імперативних вимог законодавства.

Зазначено, що передання в іпотеку нерухомого майна, яке перебуває у спільній сумісній власності, не лише обмежує можливість співвласників розпоряджатись належним їм майном, але й створює ризик примусового відчуження майна, переданого в іпотеку, що у своїй сукупності обумовлює та виправдовує підвищені вимоги до об'єктивізації волевиявлення усіх співвласників такого майна. Аргументовано, що відсутність нотаріально посвідченої згоди іншого зі співвласників нерухомого майна свідчить про дефект повноважень особи, яка вчиняє правочин, а не про відсутність її цивільної дієздатності. Доведено недоцільність застосування положень ч. 2 та ч. 3 ст. 203 ЦК України до таких правовідносин.

Обґрунтовано, що передання спільного сумісного майна в іпотеку без нотаріально посвідченої згоди іншого зі співвласників істотно зужує зміст права власності та створює реальну загрозу втрати майна. Зроблено висновок, що імперативна вимога щодо нотаріального посвідчення згоди всіх співвласників майна на його передання в іпотеку має безальтернативний характер, а її недодержання є самостійною підставою для визнання іпотечного договору недійсним.

Особливу увагу приділено еволюції судової практики та зміні акцентів у правозастосуванні – від безумовного визнання іпотечних договорів, укладених без нотаріально посвідченої згоди усіх співвласників майна, недійсними до оцінки добросовісності контрагента за такими іпотечними договорами. Критично оцінено підхід, за яким презумпція згоди співвласника тлумачиться на користь добросовісного набувача, оскільки такий підхід фактично нівелює законодавчо встановлений механізм об'єктивізації волі співвласників і підриває гарантії захисту права власності.

Ключові слова: недійсність цивільно-правових договорів, іпотечний договір, спільна сумісна власність, нотаріально-посвідчена згода.

Bolokan I.V., Myshko D.O. Invalidity of a mortgage agreement in cases where property held in joint ownership is transferred into mortgage without the notarised consent of all co-owners.

The article provides a comprehensive scholarly analysis of the application of the institute of invalidity of civil law contracts in cases where a mortgage agreement is concluded in respect of immovable property held in joint joint ownership without the notarised consent of all co-owners. The authors substantiate the thesis that the legal institute of invalidity plays a special role as a means of safeguarding the principle of inviolability of private property rights and as a legal response to violations of mandatory statutory requirements.

It is noted that the transfer into mortgage of immovable property held in joint joint ownership not only restricts the ability of co-owners to dispose of the property belonging to them, but also creates a risk of compulsory alienation of the mortgaged property. Taken together, these circumstances justify and necessitate enhanced requirements for the objectification of the will of all co-owners of such property. It is argued that the absence of notarised consent of another co-owner of immovable property indicates a defect in the authority of the person entering into the transaction, rather than a lack of that person's civil legal capacity. The impracticability of applying Parts 2 and 3 of Article 203 of the Civil Code of Ukraine to such legal relations is demonstrated.

The article further substantiates that the transfer of jointly owned property into mortgage without the notarised consent of another co-owner significantly narrows the content of the ownership right and creates a real threat of loss of property. It is concluded that the mandatory requirement for notarisation of the consent of all co-owners to the transfer of property into mortgage is of an unconditional nature, and non-compliance with this requirement constitutes an independent ground for declaring the mortgage agreement invalid.

Particular attention is paid to the evolution of judicial practice and shifts in law enforcement approaches – from the unconditional recognition of mortgage agreements concluded without the notarised consent of all co-owners as invalid, to an assessment of the good faith of the counterparty under such mortgage agreements. The approach whereby the presumption of consent of a co-owner is interpreted in favour of a good-faith acquirer is critically assessed, as such an approach effectively neutralises the legislatively established mechanism for objectifying the will of co-owners and undermines guarantees for the protection of property rights.

Key words: invalidity of civil law contracts, mortgage agreement, joint joint ownership, notarised consent.

Постановка проблеми. Правовий інститут недійсності цивільно-правових договорів є фундаментальним у системі цивільного права. Саме за допомогою конструкції недійсності здійснюється правовий вплив на поведінку учасників цивільного обороту у разі порушення ними при укладенні цивільно-правових договорів імперативних вимог закону, що висувається до договору.

Особливого значення правовий інститут недійсності цивільно-правових договорів набуває у контексті іпотечних правовідносин в яких обов'язок іпотекодавця забезпечується нерухомим майном, що перебуває у спільній сумісній власності. У таких випадках іпотечний договір укладається за умов множинності суб'єктів, яким належить нерухоме майно на праві власності, що зумовлює підвищенні вимоги до об'єктивізації волевиявлення співвласників нерухомого майна.

Законодавцем встановлено імперативну вимогу отримання нотаріально посвідченої згоди усіх співвласників при переданні в іпотеку нерухомого майна, що перебуває у спільній сумісній власності. Проте відсутність єдиного підходу до правових наслідків недодержання вказаної вимоги свідчить про дискусійність застосування конструкції недійсності щодо таких договорів.

Перенесення акценту з імперативних вимог закону щодо отримання нотаріально посвідченої згоди на оцінку добросовісності контрагента за іпотечним договором фактично змінює функціональне призначення правового інституту недійсності цивільно-правових договорів. У такому випадку конструкція недійсності вже не є безумовною та безкомпромісною реакцією на втручання у сферу дії принципу непорушності приватної власності, а набуває рис факультативного способу захисту, застосування якого залежить не від наявності порушення правомочностей власника нерухомого майна, а від оцінки дій контрагента за іпотечним договором через призму їх добросовісності.

Вищезазначене обумовлює необхідність наукового аналізу застосування інституту недійсності щодо іпотечного договору в якому виконання іпотекодавцем своїх зобов'язань забезпечується не-

рухомим майном, що перебуває у спільній сумісній власності та передане в іпотеку за відсутності нотаріально посвідченої згоди усіх співвласників.

Метою дослідження є визначення особливостей застосування правового інституту недійсності цивільно-правових договорів в механізмі регулювання іпотечних правовідносин, пов'язаних з переданням в іпотеку нерухомого майна, що перебуває у спільній сумісній власності за умови невиконання імперативних вимог щодо отримання від всіх співвласників майна нотаріально посвідченої згоди на укладення іпотечного договору.

Стан опрацювання проблематики. Правовий інститут недійсності цивільно-правових договорів неодноразово ставав предметом наукових досліджень вітчизняної цивілістичної доктрини, в тому числі в аспекті підстав і правових наслідків недійсності. Правовому значенню відсутності нотаріально посвідченої згоди усіх співвласників нерухомого майна на передачу такого майна в іпотеку в контексті застосування інституту недійсності присвячені, в тій чи іншій мірі, праці Л.В. Сіщук, В.В. Стратійчук, В.С. Гопанчук, В.І. Бірюкова, І.Ф. Севрюкової, Ю.Ю. Опанащук та інших науковців, водночас відсутність сталості у правозастосуванні, що обумовлена наявністю відступів Великою Палатою Верховного Суду (далі – ВП ВС) від раніше сформованих правових позицій, зумовлює актуальність подальших наукових пошуків у вказаній сфері.

Виклад основного матеріалу. Цивільний кодекс України (далі – ЦК України) у ст.ст. 324-327 виокремлює такі види права власності як власність українського народу, приватна власність, державна власність та комунальна власність [1]. Непорушність права приватної власності закріплена в ч. 4 ст. 41 Конституції України [2]. В залежності від кількості суб'єктів, що мають право власності на один і той самий об'єкт прийнято виокремлювати індивідуальне право власності та право спільної власності [3, с.254], яке поділяється на право спільної часткової та спільної сумісної власності. Під спільною сумісною власністю згідно з ч. 1 ст. 368 ЦК України слід розуміти спільну власність двох або більше осіб без визначення часток кожного з них у праві власності. Найбільш поширеною у суспільстві сферою функціонування інституту спільної сумісної власності є майнові правовідносини подружжя, оскільки в силу положень ст. 60 СК України та ч. 3 ст. 368 ЦК України набуте подружжям за час шлюбу майно є їх спільною сумісною власністю.

Механізм реалізації права спільної сумісної власності набирає особливої актуальності у сфері іпотечних відносин, зокрема при укладенні іпотечного договору. Так, в силу вимог ч. 2 ст. 369 ЦК України розпорядження майном, що є у спільній сумісній власності, здійснюється за згодою всіх співвласників, а згода співвласників на вчинення правочину щодо розпорядження спільним майном, який підлягає нотаріальному посвідченню та (або) державній реєстрації, має бути висловлена письмово і нотаріально посвідчена [1].

Норма аналогічного змісту, однак в контексті шлюбних відносин, закріплена також і в абз. 2 ч. 3 ст. 65 СК України, за якою для укладення одним із подружжя договорів, які потребують нотаріального посвідчення і (або) державної реєстрації, а також договорів стосовно цінного майна, згода другого з подружжя має бути подана письмово і така згода має бути нотаріально засвідчена [4].

Оскільки відповідно до ст. 18 Закону України «Про іпотеку» іпотечний договір укладається в письмовій формі та підлягає нотаріальному посвідченню [5], а відтак, якщо предметом такого договору є нерухоме майно, що перебуває у спільній сумісній власності, то згода іншого зі співвласників на укладення такого іпотечного договору в силу лише вимог абз. 3 ч. 2 ст. 369 ЦК України та абз. 2 ч. 3 ст. 65 СК України (для подружжя) повинна бути висловлена в письмовій формі та посвідчена нотаріусом.

На необхідності об'єктивізації волевиявлення всіх співвласників майна наголошено і в ст. 578 ЦК України, за якою передача у заставу майна, що належить особам на праві спільної власності, можлива лише за наявності згоди на це співвласників такого майна, а для такого різновиду застави як іпотека, передача майна, що перебуває у спільній власності, згода всіх співвласників повинна бути нотаріально посвідчена, як того вимагає норма ч. 2 ст. 6 Закону України «Про іпотеку».

Необхідність отримання нотаріально посвідченої згоди всіх співвласників майна встановлена також і на підзаконному рівні, а саме у положеннях Порядку вчинення нотаріальних дій нотаріусами України, затвердженому Наказом Міністерства юстиції України 22.02.2012 № 296/5, у п. 5.22 якого передбачено, що майно, яке перебуває у спільній власності, може бути передано в заставу тільки за згодою всіх співвласників, а згода на передачу майна в іпотеку має бути нотаріально оформленою [6].

Якщо обов'язковість згоди іншого зі співвласників нерухомого майна на укладення іпотечного договору є законодавчо визначеним імперативним приписом та знайшла своє відображення і в доктринальній площині, зокрема у працях В.В. Стратійчук [7, с. 99, 151] та Л.В. Сіщук [8, с. 139], то однозначна відповідь на питання про наслідки недотримання вказаної вимоги щодо отримання нотаріально посвідченої згоди наразі відсутня.

За усталеним правилом, встановленим в ч. 1 ст. 203, ч. 1 ст. 215 ЦК України, недодержання сторонами в момент вчинення правочину вимог ЦК України та інших актів цивільного законодавства є самостійною підставою визнання правочину недійсним.

В.І. Бірюков за результатами дослідження судової практики доходить висновку, що укладення іпотечного договору без нотаріально посвідченої згоди всіх співвласників майна свідчить про порушення його форми і відповідно до ч. 4 ст. 369, ст. 215 ЦК України надає іншому зі співвласників право оскаржити договір з підстав його недійсності [9, с. 37].

Абсолютно логічним на думку В.В. Стратійчук та В.С. Гопанчук є висновок про те, що у разі, якщо предмет іпотеки передано іпотекодержателю без згоди всіх співвласників (у випадку наявності таких), то цей договір може бути визнаний судом недійсним, оскільки порушує права та інтереси однієї зі сторін, яка є співвласником [10, с. 65].

Як зазначає І.Ф. Севрюкова, укладення іпотечного договору за відсутності нотаріально завіреної згоди є порушенням прав іншого з подружжя та контрагента за договором та відповідно до ч. 4 ст. 369, ст. 215 ЦК України іншому зі співвласників надається право визнати такий договір недійсним [11, с. 336].

Аналогічної думки з цього приводу дотримується Ю.Ю. Опанащук, який з посиланням на Ю.О. Пилипенко зауважує, що за умови встановлення режиму спільної сумісної власності на майно в разі замовчування про цей факт відчужувачем (титульним власником) в момент укладення правочину, для укладення якого вимагається згода співвласника, подібний правочин може бути визнаний недійсним з підстав, передбачених ст. 203 ЦК України [12, с. 143].

Вказаний підхід про можливість визнання недійсним правочину, зокрема договору іпотеки, укладеного за відсутності нотаріально завіреної згоди іншого зі співвласників (другого з подружжя) підтриманий ВП ВС у постанові у справі № 372/504/17 від 21.11.2018 [13]. Так, вирішуючи поставлений перед судом юридичний спір, ВП ВС дійшла висновку про те, що відсутність нотаріально посвідченої згоди іншого зі співвласників (другого з подружжя) на укладення договору іпотеки позбавляє співвласника, який вчинив правочин, необхідних повноважень на укладення договору про розпорядження спільним майном, а укладення такого договору свідчить про порушення його форми і відповідно до ч. 4 ст. 369, ст. 215 ЦК України надає іншому зі співвласників (другому з подружжя) право оскаржити договір з підстав його недійсності.

Ми поділяємо застосований ВП ВС у постанові від 21.11.2018 у справі № 372/504/17 підхід до наслідків неотримання згоди іншого зі співвласників нерухомого майна на укладення договору іпотеки у вигляді недійсності такого договору, вважаємо його цілком виваженим, таким, що узгоджується з механізмом реалізації власником своїх правомочностей щодо власності та спрямованим на забезпечення непорушності права власності.

Хоча право власності не є абсолютним і може зазнавати обмежень, а будь-яке втручання у право власності має ґрунтуватися на законі, мати правомірну мету та бути домірним [14], фундаментальний постулат права власності, визначений в ч. 1 ст. 319 ЦК України щодо володіння, користування та розпорядження власником своїм майном на власний розсуд, є незмінним. Цей постулат є вираженням недоторканності правомочностей власника, що визначають зміст права власності як такого. В контексті ж права спільної сумісної власності вказаний постулат не втрачає свого регулятивного впливу, однак такий вплив повинен здійснюватися з врахуванням множинності суб'єктів, які є носіями такого права власності. Цілком слушною є думка С.В. Кравцова про те, що у відносинах спільної власності жодний із суб'єктів не наділений окремим, індивідуальним правом власності, а натомість існує єдине право власності на річ, що належить одночасно та спільно декільком особам [15, с. 25-26]. При реалізації права спільної сумісної власності співвласники повинні узгоджувати свою поведінку щодо спільного об'єкта власності, а така одностороння розпорядча дія як укладення договору іпотеки без отримання нотаріально завіреної згоди іншого зі співвласників прямо нівелює принцип недоторканності права власності та є проявом втручання в сферу реалізації правомочностей власника, адже доля всього майна вирішується одноосібно суб'єктом, який діє поза межами його повноважень.

Попри те, що укладення договору іпотеки без згоди іншого зі співвласників вже саме по собі порушує право співвласника на прийняття рішення про те чи передавати чи не передавати об'єкт нерухомості в іпотеку, вказане також невідворотно впливає і на правовий статус самого об'єкта нерухомості. Так, в силу імперативних приписів Закону України «Про іпотеку» предмет іпотеки вже не можна вільно продати, подарувати, передати в лізинг чи користування або іншим чином розпорядитись ним без згоди на це іпотекодержателя. Обмежується також і режим використання такого майна, зокрема реалізація права на здійснення капітального ремонту іпотечного майна поставлена у залежність від отримання згоди іпотекодержателя на здійснення такого ремонту. Іпотека також передбачає потенційну можливість реалізації об'єкта нерухомості при зверненні стягнення на такий предмет іпотеки внаслідок невиконання чи неналежного виконання взятих на себе іпотекодавцем обов'язків. Отже, окрім наявності дефекту повноважень у співвласника відсутність згоди іншого зі співвласників істотно зужує зміст права власності та створює реальну загрозу втрати такого майна за невиконання обов'язків, згоди на покладення на себе яких співвласник не давав.

Таким чином, на нашу думку, іпотечний договір, укладений за відсутності нотаріально посвідченої згоди іншого зі співвласників, може бути визнаний недійсним на підставі ч. 1 ст. 215, ч. 4 ст. 369 ЦК України у зв'язку з недодержанням вимог, встановлених в ч. 1 ст. 203 ЦК України, що має прояв в суперечності змісту такого правочину абз. 3 ч. 2 ст. 369 ЦК України та ч. 2 ст. 6 Закону України «Про іпотеку». Якщо виконання іпотеки забезпечується нерухомим майном, що перебуває у спільній сумісній власності подружжя, додатково застосуванню підлягають положення ч. 2 ст. 65 та абз. 2 ч. 3 ст. 65 СК України.

Посилання в такій ситуації на ч. 2 ст. 203 ЦК України вважаємо не доцільним, оскільки відсутність нотаріальної згоди іншого зі співвласників у особи, яка вчиняє правочин, не впливає на обсяг цивільної дієздатності такої особи, так як застосований у ЦК України підхід до розмежування цивільної дієздатності заснований на віковому критерії: часткова, неповна, повна цивільна дієздатність (ст.ст. 31, 32, 34 ЦК України) та здатності до усвідомлення значення своїх дій та (або) керування ними (фактично мова йде про стан здоров'я фізичної особи): обмежена цивільна дієздатність та недієздатність (ст.ст. 36, 39 ЦК України). Хоча як повноваження, так і цивільна дієздатність пов'язані з правами та обов'язками, проте використання терміну «повноваження» у цивільному праві більш характерне при здійсненні представницької діяльності, оскільки за допомогою терміну «повноваження» окреслюється коло дозволеної поведінки уповноваженого суб'єкта з реалізації конкретно визначених завдань. Термін «цивільна дієздатність» означає саму можливість набувати права та реалізовувати обов'язки, які не є конкретно визначеними, а тому цей термін є більш загальним по відношенню до терміну «повноваження». Отже, на нашу думку, відсутність повноважень на укладення іпотечного договору через відсутність нотаріально посвідченої згоди іншого зі співвласників не свідчить про відсутність цивільної дієздатності у особи, яка укладає такий договір та положення ч. 2 ст. 203 ЦК України у такому разі не застосовуються.

Неправильним також є і застосування у вказаній ситуації приписів ч. 3 ст. 203 ЦК України, оскільки при укладенні такого іпотечного договору інший співвласник (другий з подружжя) не є учасником правочину, в той час як визнання цивільно-правового договору на підставі положень вказаної статті залежить від оцінки характеристик волевиявлення та внутрішньої волі саме учасника правочину, яким співвласник не є.

Акцент уваги в питанні визнання недійсним іпотечного договору, укладеного за відсутності нотаріально посвідченої згоди іншого зі співвласників (другого з подружжя), ВП ВС у постанові від 29.06.2021 у справі № 916/2813/18 [16] зміщено на добросовісність контрагента такого договору. На підставі аналізу норм, викладених в п. 6 ст. 3, абз. 3 ч. 2 ст. 369 ЦК України та ч. 2 ст. 65 СК України в їх взаємозв'язку, ВП ВС виснувала, що презумпція розпорядження спільним майном одним з подружжя за згодою другого з подружжя встановлена саме на користь добросовісного набувача прав на таке майно, а тому укладення одним з подружжя договору щодо розпорядження спільним майном без згоди другого з подружжя може бути підставою для визнання такого договору недійсним лише в тому разі, якщо суд встановить, що третя особа (контрагент за таким договором) діяла недобросовісно, зокрема знала чи за обставинами справи не могла не знати про те, що майно належить подружжю на праві спільної сумісної власності і що той з подружжя, хто укладає договір, не отримав згоди на це другого з подружжя.

Однак, на нашу думку, такий підхід до питання недійсності іпотечного договору за відсутності нотаріально посвідченої згоди іншого зі співвласників не позбавлений низки слабких сторін.

Дійсно, положення абз. 2 ч. 2 ст. 369 ЦК України та ч. 2 ст. 65 СК України передбачають презумпцію згоди співвласника на укладення договору щодо розпорядження об'єктом спільної сумісної власності. На нашу думку, вказане не застосовується до випадків, коли договір підлягає нотаріальному посвідченню (зокрема іпотечний договір) та/або державній реєстрації, так як згода співвласника повинна мати свій матеріальний вираз у письмовій нотаріально посвідченій формі. Необхідність отримання такої нотаріально посвідченої письмової згоди нівелює саму конструкцію презумпції, оскільки неможливо припускати (допоки не буде доведено зворотнє), що згода була надана, якщо закон вимагає матеріалізувати такого згоду у письмову форму, яка повинна бути нотаріально посвідчена.

Суперечливим також видається і встановлення суб'єкту, який є вигодоотримувачем вказаної презумпції. Запропонований ВП ВС підхід передбачає, що презумпція згоди сформована на користь добросовісного набувача, однак ані абз. 2 ч. 2 ст. 369 ЦК України, ані ч. 2 ст. 65 СК України не містять в собі будь-яких згадок про набувача та його добросовісність. Вказані правові норми містять в собі виключно презумпцію наявності повноважень у особи, яка укладає договір щодо розпорядження об'єктом спільної сумісної власності, однак жодним чином не стосуються добросовісності контрагента за таким договором. Застосоване ВП ВС у постанові від 29.06.2021 у справі № 916/2813/18 тлумачення вказаної презумпції лежить радше в площині легітимації правомірності факту набуття майна добросовісним контрагентом та меншою мірою сконцентроване на повноваженнях особи при укладенні договору. Добросовісність як засада цивільного законодавства стосується всіх учасників цивільно-правових відносин та має загальний характер, а застосований ВП ВС підхід набуває рис вибіркової процесуальної прихильності до набувача, оскільки витісняє з під охорони принципу добросовісності співвласника майна, який не надавав згоди на укладення іпотечного договору та покладає на такого співвласника надмірний тягар обмеження правомочностей власника за відсутності волевиявлення щодо передання спільної сумісної нерухомості в іпотеку.

Висновки. За результатами проведеного аналізу та наведених аргументів вважаємо, що укладення іпотечного договору, виконання якого забезпечується нерухомим майном, що перебуває у спільній сумісній власності, без нотаріально посвідченої згоди іншого зі співвласників суперечить імперативним вимогам абз. 3 ч. 2 ст. 369 ЦК України, абз. 2 ч. 3 ст. 65 СК України (якщо це майно подружжя), ч. 2 ст. 6 Закону України «Про іпотеку» та нівелює принцип непорушності права власності, проголошений в ч. 4 ст. 41 Конституції України. Обов'язок отримання нотаріально посвідченої згоди іншого зі співвласників має безальтернативний характер, а відсутність такої згоди свідчить про відсутність у особи, яка укладає іпотечний договір, необхідного обсягу повноважень на розпорядження об'єктом спільної сумісної власності. Передача спільного сумісного майна в іпотеку істотно впливає на зміст права власності, оскільки призводить до тривалого обмеження можливості розпорядження та користування майном, а також створює загрозу можливого примусового відчуження майна у разі невиконання чи неналежного виконання обов'язків за іпотечним договором. Недодержання встановленого законом порядку об'єктивізації волі іншого зі співвласників при передачі в іпотеку нерухомого майна, що перебуває у спільній сумісній власності, є самостійною підставою для порушення питання про недійсність такого іпотечного договору на підставі ч. 1 ст. 215, ч. 4 ст. 369 ЦК України, ч. 2 ст. 65 СК України (якщо це майно подружжя) у зв'язку з недодержанням вимог, встановлених в ч. 1 ст. 203 ЦК України, а саме суперечності іпотечного договору положенням абз. 3 ч. 2 ст. 369 ЦК України, абз. 2 ч. 3 ст. 65 СК України (якщо це майно подружжя) та ч. 2 ст. 6 Закону України «Про іпотеку». Спрямування на користь добросовісного набувача дії презумпції розпорядження спільним майном одним з подружжя за згодою другого з подружжя фактично легітимізує відсутність нотаріально посвідченої згоди, оскільки її негативні наслідки нівелюються лише самим фактом наявності добросовісного набувача.

СПИСОК ВИКОРИСТАНИХ ДЖЕРЕЛ:

1. Цивільний кодекс України: Закон України від 16.01.2003. № 435-IV. *Відомості Верховної Ради України*. 2003. № 40-44. Ст. 356.
2. Конституція України: Закон України від 28.06.1996. № 254к/96-ВР. *Відомості Верховної Ради України*. 1996. № 30. Ст. 141.

3. Харитонов О.І. До питання про характеристику права державної власності. *Актуальні проблеми держави та права*. 2007. Вип 33. С. 253–259. URL: <http://www.apdp.in.ua/v33/49.pdf> (дата звернення 13.12.2025).
4. Сімейний кодекс України: Закон України від 10.01.2002. № 2947-III. *Відомості Верховної Ради України*. 2002. № 21-22. Ст. 135.
5. Про іпотеку: Закон України від 05.06.2003. № 898-IV. *Відомості Верховної Ради України*. 2003. № 38. Ст. 313.
6. Про затвердження Порядку вчинення нотаріальних дій нотаріусами України: Наказ Міністерства юстиції України від 22.02.2012 № 296/5. *Офіційний вісник України*. 2012. № 17. Стор. 66. Стаття. 632.
7. Стратійчук В.В. Іпотека в цивільному праві України: дис. ... канд. юр. наук: 12.00.03. Київ, 2017. 216 с.
8. Сіщук Л.В. Визнання договору іпотеки недійсним. *Актуальні проблеми вдосконалення чинного законодавства України*. 2019. Вип 49. С. 134-144. URL: http://nbuv.gov.ua/UJRN/arvchzu_2019_49_16 (дата звернення 13.12.2025).
9. Бірюков В.І. Іпотека без згоди. *Нотаріат України*. 2019. № 3 (34). С. 36-37. URL: <https://journal.npu.ua/wp-content/uploads/2019/10/NU-3-2019.pdf> (дата звернення 13.12.2025).
10. Стратійчук В.В., Гопанчук В.С. Вирішення іпотечних спорів за законодавством України. *Підприємництво, господарство і право*. 2017. № 2. С. 62–67. URL: <http://pgp-journal.kiev.ua/archive/2017/2/13.pdf> (дата звернення 13.12.2025).
11. Севрюкова І.Ф. Проблеми визначення основних засад (принципів) правового регулювання іпотечних відносин у цивільному законодавстві України. *Альманах права*. 2023. Вип. 14. С. 331–338. DOI: <https://doi.org/10.33663/2524-017X-2023-14-331-338>. URL: <http://jnas.nbuv.gov.ua/article/UJRN-0001437404> (дата звернення 13.12.2025).
12. Опанащук Ю.Ю. Правові наслідки недодержання вимог закону про нотаріальне посвідчення правочину: дис. ... докт. філ. : 081. Київ, 2023. 197 с.
13. Постанова Великої Палати Верховного Суду від 21.11.2018 у справі № 372/504/17. URL: <https://reyestr.court.gov.ua/Review/78215412> (дата звернення 13.12.2025).
14. Рішення Конституційного суду України від 16.11.2022 у справі № 3-270/2019(6302/19). URL: <https://zakon.rada.gov.ua/laws/show/v009p710-22#Text> (дата звернення 13.12.2025).
15. Кравцов С.В. Поняття, правова природа та підстави виникнення права спільної власності. *Прикарпатський юридичний вісник*. 2016. Вип. 5 (14). С. 25-28. URL: http://www.pjv.nuoua.od.ua/v5_2016/8.pdf (дата звернення 13.12.2025).
16. Постанова Великої Палати Верховного Суду від 29.06.2021 у справі № 916/2813/18. URL: <https://reyestr.court.gov.ua/Review/98531899> (дата звернення 13.12.2025).