

УДК 347.4

DOI <https://doi.org/10.32849/2663-5313/2020.12.05>**Анастасія Покровська,**

аспірантка кафедри цивільного права № 1

Національного юридичного університету імені Ярослава Мудрого

ДОГОВІР ПРО ЗАДОВОЛЕННЯ ВИМОГ ІПОТЕКОДЕРЖАТЕЛЯ ЯК ІНСТРУМЕНТ РЕАЛІЗАЦІЇ САМОЗАХИСТУ

У статті аналізується роль договору про задоволення вимог іпотекодержателя як інструменту, завдяки якому здійснюється самозахист у договірних відносинах. Указується на можливість задоволення вимог іпотекодержателя (кредитора) шляхом звернення стягнення на предмет іпотеки в разі порушення зобов'язання боржником без звернення до юрисдикційних органів.

Авторка розмежовує такі поняття, як «спосіб» і «засіб» захисту. У зв'язку з цим указується, що реалізація іпотекодержателем як кредитором права іпотеки шляхом позасудового звернення стягнення на предмет іпотеки є способом самозахисту, а засобом (інструментом) самозахисту є договір про задоволення вимог іпотекодержателя.

У статті акцентується увага на тому, що умова про можливість позасудового врегулювання сторонами іпотечних відносин питання про звернення стягнення на предмет іпотеки повинна міститися в договорі у вигляді застереження до іпотечного договору або ж шляхом укладення окремого договору про задоволення вимог іпотекодержателя. Коли такого застереження немає або договір не був укладений, то захист прав іпотекодержателя здійснюється виключно в юрисдикційній формі.

Крім того, детально аналізуються два способи самозахисту прав іпотекодержателя, що повинні міститися в договорі про задоволення вимог іпотекодержателя чи у відповідному застереженні до іпотечного договору: можливість передачі іпотекодержателю права власності на предмет іпотеки в рахунок виконання основного зобов'язання та право іпотекодержателя від свого імені продати предмет іпотеки на підставі договору купівлі-продажу будь-якій особі. На підставі аналізу законодавства та судової практики робиться висновок, що договір про забезпечення вимог іпотекодержателя дає кредитору змогу самостійно захистити свої права шляхом набуття у власність предмет застави. Звертається увага на те, що право іпотекодержателя на продаж предмета іпотеки будь-якій особі-покупцеві може бути реалізовано не лише на підставі договору про задоволення вимог іпотекодержателя (чи відповідного застереження в іпотечному договорі), а й на підставі рішення суду.

Наголошується на тому, що іпотекодержатель реалізує своє право на продаж предмета іпотеки й укладає договір купівлі-продажу щодо нього від свого імені, не потребуючи при цьому додаткового дозволу іпотекодавця на такі дії. Діючи від свого імені, іпотекодержатель є стороною договору купівлі-продажу на боці продавця.

Авторка вказує на необхідність передання іпотекодавцем як власником іпотекодержателю правовстановлюючих документів на предмет іпотеки для забезпечення реальної можливості в разі порушення зобов'язання іпотекодавцем укласти договір купівлі-продажу цього майна з будь-якою третьою особою з метою захисту своїх прав.

Ключові слова: договір про задоволення вимог іпотекодержателя, іпотечний договір, способи самозахисту, застава нерухомого майна.

Постановка проблеми. У сучасних умовах сторони в договірних відносинах усе частіше вдаються до самостійного врегулювання спорів, що виникають між ними. Між тим у законі відсутній перелік можливих способів самостійного захисту прав, що спричиняє значні складнощі для учасників цивільних відносин при практичній реалізації права на самозахист.

Практичну можливість заповнити вакуум у цьому питанні дає змогу Закон України «Про іпотеку» від 05.06.2003 [1]. Цей Закон надає право сторонам іпотечного

договору домовитися про звернення стягнення на предмет іпотеки шляхом позасудового врегулювання на підставі договору про задоволення вимог іпотекодержателя. Положення щодо договору про задоволення вимог іпотекодержателя, які закріплені в ст. ст. 33, 36, 38 Закону України «Про іпотеку», потребують наукового обґрунтування з погляду можливості використання договору про задоволення вимог іпотекодержателя як інструменту здійснення самозахисту в договірних відносинах.

Перспективи дослідження полягають у тому, щоб утвердити думку про реалізацію кредитором права іпотеки в порядку позасудового врегулювання шляхом звернення стягнення на іпотечне майно за договором про задоволення вимог іпотекодержателя як способу самозахисту в договірних відносинах.

У юридичній літературі дослідженню проблемних питань правового регулювання іпотеки присвячені праці таких науковців, як І.Й. Пучковська [2; 3], В.В. Вітрянський [4], Н.С. Кручок [5], Р.А. Майданник [6], О.С. Кізлова [7] та ін. Водночас недостатньо уваги приділено договору про задоволення вимог іпотекодержателя як дієвому інструменту для здійснення позасудового захисту в цивільних правовідносинах.

Метою статті є дослідження й аналіз ролі договору про задоволення вимог іпотекодержателя в механізмі застосування неюрисдикційної форми захисту прав (самозахисту) у договірних відносинах.

Виклад основного матеріалу. Цивільний кодекс України закріплює право особи самостійно обирати й використовувати способи самозахисту, що можуть бути передбачені в договорі або законі. Самого ж переліку таких способів Кодекс не містить, що викликає наукові дискусії з приводу зарахування до способів самозахисту тих чи інших правових конструкцій, у тому числі й видів забезпечення виконання зобов'язання.

О.П. Сергєєв під способами захисту розуміє закріплені законом матеріально-правові заходи примусового характеру, за допомогою яких здійснюються відновлення (визнання) порушених прав і вплив на правопорушника [8, с. 339]. Погоджуючись із запропонованою позицією, необхідно додати, що в сучасному цивільному праві існують різноманітні способи захисту прав, що застосовуються учасниками договірних відносин у межах різних форм захисту.

Так, у сучасній юридичній літературі висловлюються думки про можливість застосування видів забезпечення виконання зобов'язання як способів захисту прав. Зокрема, І.Й. Пучковська зазначає, що види забезпечення встановлюються на випадок можливого порушення боржником забезпеченого зобов'язання. Отже, види забезпечення «спрацьовують» саме при порушенні прав, захищаючи інтереси кредитора. Сама можливість їх реалізації, зокрема при іпотечі шляхом звернення стягнення на заставне майно, справляє стимулюючий вплив на боржника, тим самим спонукаючи його до належного виконання забезпе-

ного зобов'язання. Саме тому визначальною, основною функцією видів забезпечення виконання зобов'язання дослідниця вважає захисну функцію [9, с. 3]. Будучи спрямованими на захист прав, види забезпечення виконання зобов'язання можуть виступати способами захисту в межах як юрисдикційної форми захисту прав, так і самозахисту. Коли види забезпечення виконання зобов'язання, зокрема застава (іпотека), реалізуються особою самостійно, без звернення до юрисдикційних органів, тобто в межах неюрисдикційної форми захисту, мова йде про їх реалізацію як способів самозахисту прав кредитора.

Під самозахистом вітчизняний законодавець розуміє застосування особою засобів протидії, які не заборонені законом і не суперечать моральним засадам суспільства. Сутність права на самозахист полягає в тому, що, коли порушується або існує загроза порушення прав чи законних інтересів особи, вона має право самостійно, без звернення до юрисдикційних органів здійснити певні дії, що будуть спрямовані на запобігання порушенням чи усунення порушення її прав чи законних інтересів у межах, установлених законом або договором. При цьому способи самозахисту мають відповідати змісту права, що порушене, характеру дій, якими воно порушене, а також наслідкам, що спричинені цим порушенням. Вони можуть обиратися самою особою чи встановлюватися договором або актами цивільного законодавства.

У Законі України «Про іпотеку» іпотека визначається як вид забезпечення виконання зобов'язання нерухомим майном, що залишається у володінні та користуванні іпотекодавця. Але в традиційному тлумаченні під іпотекою розуміють заставу нерухомості (здебільшого землі й будівель) з метою отримання іпотечної позики, а також заставу й борг за іпотечним кредитом [7, с. 14]. Завдання іпотеки як виду забезпечення виконання зобов'язання полягає в стимулюванні другої сторони до належного виконання зобов'язання та можливості «захиститися» за рахунок заставленого майна в разі порушення зобов'язання контрагентом. Отже, іпотека в договірних відносинах може бути способом самозахисту в тому випадку, коли особа, права якої порушено, реалізує право на заставлене майно самостійно та без звернення до юрисдикційних органів. Така можливість кредитору як іпотекодержателю надається в разі досягнення сторонами іпотечних відносин домовленості про позасудове звернення стягнення на предмет іпотеки в разі порушення боржником забезпеченого іпотекою зобов'язання завдяки укладенню

договору про задоволення вимог іпотекодержателя.

Перш ніж перейти до аналізу положень закону, які стосуються договору про задоволення вимог іпотекодержателя, необхідно провести розмежування понять «засіб» і «спосіб» захисту, щоб у подальшому уникнути їх ототожнення. Виходячи зі значення поняття «засіб», необхідно зазначити, що під засобом розуміють механізми, пристрої тощо, необхідні для здійснення чого-небудь, для якоїсь діяльності; те, що слугує знаряддям у певній справі [10, с. 420]. Так, у юридичній літературі висловлюється думка, що під засобами самозахисту необхідно розуміти конкретні інструменти (знаряддя, предмети, пристосування), які можуть бути застосовані для самостійного захисту своїх прав, свобод і законних інтересів [11, с. 33]. Убачається, що засобами самозахисту в такому випадку є певні фактичні дії або речі матеріального світу, за допомогою яких забезпечується реалізація особою способів самозахисту. Уважаємо, що реалізація іпотекодержателем як кредитором права іпотеки шляхом позасудового звернення стягнення на предмет іпотеки є способом самозахисту, а засобом або ж інструментом самозахисту прав завдяки застосуванню кредитором цього способу захисту є договір про задоволення вимог іпотекодержателя.

Чинним цивільним законодавством установлені такі способи звернення стягнення на предмет іпотеки:

1. Судовий (звернення стягнення на предмет іпотеки на підставі рішення суду).

2. Позасудовий: захист прав нотаріусом (звернення стягнення на предмет іпотеки на підставі виконавчого напису нотаріуса) або самозахист (згідно з договором про задоволення вимог іпотекодержателя) [12].

Така позиція є усталеною в судовій практиці [13; 14], що ще раз підтверджує важливу роль договору про задоволення вимог при реалізації іпотекодержателем (кредитором) права на самозахист.

Умова про можливість позасудового врегулювання сторонами іпотечних відносин питання про звернення стягнення на предмет іпотеки повинна міститися в договорі. Це може бути зроблено у вигляді застереження до іпотечного договору або ж шляхом укладення окремого договору про задоволення вимог іпотекодержателя, що підлягає обов'язковому нотаріальному посвідченню. Коли такого застереження немає або договір не укладений, то захист прав іпотекодержателя здійснюється виключно в юрисдикційній формі.

Договір про задоволення вимог іпотекодержателя визначає можливі способи звер-

нення стягнення на предмет іпотеки. Передбачивши в договорі певні способи звернення стягнення на предмет іпотеки, сторони не позбавляються права застосовувати й інші, установлені законом способи [1].

Отже, домовленість сторін про застосування позасудового врегулювання при зверненні стягнення на предмет іпотеки має міститися в договорі про задоволення вимог іпотекодержателя або відповідному застереженні в іпотечному договорі та передбачає:

1) можливість передачі іпотекодержателю права власності на предмет іпотеки в рахунок виконання основного зобов'язання;

2) право іпотекодержателя від свого імені продати предмет іпотеки на підставі договору купівлі-продажу будь-якій особі.

Розглянемо зазначені в законодавстві способи звернення стягнення на предмет іпотеки в позасудовому порядку з огляду на їх роль у реалізації особами права на самозахист.

Так, першим варіантом для іпотекодержателя може бути задоволення забезпеченої іпотекою вимоги шляхом набуття права власності на предмет іпотеки. У цьому випадку правовою підставою для реєстрації права власності іпотекодержателя на нерухоме майно, яке є предметом іпотеки, є договір про задоволення вимог іпотекодержателя або відповідне застереження в іпотечному договорі, яке прирівнюється до такого договору за своїми правовими наслідками та передбачає передачу іпотекодержателю права власності на предмет іпотеки в рахунок виконання основного зобов'язання.

Договір про задоволення вимог іпотекодержателя чи іпотечний договір, який містить застереження про задоволення вимог іпотекодержателя, є документами, що підтверджують перехід права власності на предмет іпотеки до іпотекодержателя та є підставою для внесення відповідних відомостей до Державного реєстру речових прав на нерухоме майно. Право власності іпотекодержателя на предмет іпотеки в такому разі виникає з моменту державної реєстрації права власності іпотекодержателя на предмет іпотеки [1].

Закон України «Про іпотеку» вказує, що іпотекодержатель набуває предмет іпотеки у власність за тією вартістю, що визначається суб'єктом оціночної діяльності на момент такого набуття. У разі набуття права власності на предмет іпотеки іпотекодержатель зобов'язаний відшкодувати іпотекодавцю перевищення 90 відсотків вартості предмета іпотеки над розміром забезпечених іпотекою вимог іпотекодержателя.

Отже, у такому випадку договір про забезпечення вимог іпотекодержателя дає останньому змогу самостійно захистити свої

права шляхом набуття у власність предмета застави, що цілком узгоджується з правовою природою самозахисту.

У свою чергу, право іпотекодержателя на продаж предмета іпотеки будь-якій особі-покупцеві може бути реалізовано як на підставі рішення суду, так і на підставі договору про задоволення вимог іпотекодержателя (чи відповідного застереження в іпотечному договорі).

На практиці це положення закону викликає непорозуміння щодо реалізації права на продаж іпотекодержателем майна іпотекодавця. Зокрема, для учасників цивільних відносин часто незрозумілим є те, чи достатньо передбачити в договорі такий продаж, як позасудовий спосіб захисту прав? Зокрема, в одній зі справ Верховний Суд України вказав на те, що способами задоволення вимог іпотекодержателя під час звернення стягнення на предмет іпотеки на підставі рішення суду є:

- 1) реалізація предмета іпотеки шляхом проведення прилюдних торгів;
- 2) продаж предмета іпотеки іпотекодержателем будь-якій особі-покупцеві.

Незважаючи на те що сторони цієї справи в іпотечному договорі передбачили позасудовий спосіб звернення стягнення на предмет іпотеки шляхом продажу предмета іпотеки іпотекодержателем від свого імені будь-якій особі-покупцеві на підставі договору купівлі-продажу, іпотекодержатель звернувся до суду, щоб такий спосіб захисту його прав визначив саме суд. У цій справі Верховним Судом України зроблене влучне роз'яснення, що звернення стягнення на предмет іпотеки шляхом установлення в рішенні суду права іпотекодержателя від свого імені продати предмет іпотеки будь-якій особі на підставі договору купівлі-продажу можливе лише за умови, що сторони договору іпотеки не передбачили цей спосіб задоволення вимог іпотекодержателя в договорі про задоволення вимог іпотекодержателя або в іпотечному застереженні, яке прирівнюється до такого договору за юридичними наслідками. Якщо ж сторони договору іпотеки передбачили такий спосіб задоволення вимог іпотекодержателя в договорі про задоволення вимог іпотекодержателя або в іпотечному застереженні, позовна вимога про звернення стягнення на предмет іпотеки шляхом установлення в рішенні суду права іпотекодержателя від свого імені продати предмет іпотеки будь-якій особі на підставі договору купівлі-продажу є неналежним способом захисту [15].

Останнє красномовно свідчить про те, що право іпотекодержателя від свого імені

продати предмет іпотеки будь-якій особі на підставі договору купівлі-продажу реалізується ним самостійно, без звернення до юрисдикційних органів, оскільки є способом самозахисту.

Якщо договором про задоволення вимог іпотекодержателя передбачено право іпотекодержателя на продаж предмета іпотеки будь-якій особі-покупцеві, посвідчення таких договорів здійснюється за загальними правилами посвідчення договорів про відчуження нерухомого майна. Для посвідчення такого договору іпотекодержатель зобов'язаний за тридцять днів до укладення договору купівлі-продажу письмово повідомити іпотекодавця та всіх осіб, які мають зареєстровані в установленому законом порядку права чи вимоги на предмет іпотеки, про свій намір укласти такий договір. Іпотекодержатель має документально підтвердити нотаріусу, що він повідомив осіб, які мають зареєстровані в установленому законом порядку права чи вимоги на предмет іпотеки, відповідно до інформації з Державного реєстру речових прав на нерухоме майно [16].

Іпотекодержатель реалізує своє право на продаж предмета іпотеки та укладає договір купівлі-продажу щодо нього від свого імені, не потребуючи при цьому додаткового дозволу іпотекодавця на такі дії. Це право виникає в нього безпосередньо з договору про задоволення вимог іпотекодержателя. У такому випадку стороною договору купівлі-продажу на боці продавця виступає не власник майна або його представник, а іпотекодержатель, який діє від свого імені.

Разом з укладенням договору про задоволення вимог іпотекодержателя іпотекодавець (боржник) передає іпотекодержателю (кредитору) правовстановлюючі документи на нерухоме для забезпечення можливості останнім захистити свої права в разі невиконання чи неналежного виконання зобов'язання іпотекодавцем шляхом укладення договору купівлі-продажу щодо предмета іпотеки.

Оскільки, за загальним правилом, право продажу товару належить власникові товару, то в цьому випадку продаж майна іпотекодержателем є винятком із правила, можливість якого встановлена Законом України «Про іпотеку». За правовою природою відносини, які виникають між кредитором-іпотекодержателем (за сумісництвом і продавцем за договором купівлі-продажу), боржником-іпотекодавцем і покупцем, є відносинами посередництва. Це впливає з того, що іпотекодержатель як продавець за договором купівлі-продажу діє від свого імені, що характерно саме для відносин

посередництва, а не від імені власника іпотекодавця, що має місце при представництві. Сам же договір про задоволення вимог іпотекодержателя або застереження в іпотечному договорі, що містить такий позасудовий спосіб звернення стягнення, як право іпотекодержателя продати об'єкт іпотеки будь-якій особі від свого імені, варто розглядати як документ, що наділяє іпотекодержателя відповідним обсягом правоздатності для вчинення договору купівлі-продажу від свого імені [18, с. 165].

Задовольнивши свої вимоги, іпотекодержатель також повертає різницю у вартості майна, що реалізовано в порядку купівлі-продажу іпотекодавцю.

Отже, так само, як і передача іпотекодержателю права власності на предмет іпотеки в рахунок виконання основного зобов'язання, право іпотекодержателя продати предмет іпотеки будь-якій особі, що відбувається на підставі укладеного між іпотекодавцем та іпотекодержателем договору про задоволення вимог іпотекодержателя, означає реалізацію кредитором свого права на захист у неюрисдикційній формі.

Висновки

Отримані результати свідчать про те, що договір про задоволення вимог іпотекодержателя чи відповідне застереження в іпотечному договорі є дієвими інструментами реалізації кредитором (іпотекодержателем) права іпотеки шляхом самозахисту, тобто здійснення його в межах неюрисдикційної форми захисту прав, чому знаходимо підтвердження як у висловлюваннях науковців, так і в численних матеріалах судової практики. Завдяки такому правовому інструменту в разі порушення боржником основного зобов'язання, забезпеченого іпотекою, або порушення іпотекодавцем умов іпотечного договору іпотекодержатель (кредитор) має можливість ефективно захистити свої права, звернувши стягнення на іпотечне майно. Наділення кредитора як іпотекодержателя такою можливістю шляхом домовленості сторін іпотечних відносин не тільки сприяє захисту приватних інтересів, адже сторони можуть самостійно та оперативніше захистити свої права, а й суспільних, значною мірою розвантажуючи систему судів щодо розгляду справ про звернення стягнення на іпотечне майно.

Список використаних джерел:

1. Про іпотеку : Закон України від 05.06.2003 № 898-IV. *Відомості Верховної Ради України*. 2003. № 38. Ст. 313.

2. Пучковская И.И. Залог недвижимости – способ обеспечения исполнения обязательств : дисс. ... канд. юрид. наук. Харьков, 1995. 198 с.

3. Пучковская И.И. Ипотека: залог недвижимости : монография. Харьков : Консум, 1997. 132 с.

4. Витрянский В.В. Порядок обращения взыскания на заложенное имущество. *Закон: Журнал для деловых людей*. 1995. № 5. С. 82–85.

5. Кручок Н.С. Ипотека в Украине: стан та перспективи розвитку : монография. Київ : Нічлава, 2010. 328 с.

6. Майданник Р.А. Правова природа інституту іпотеки. *Юридичний вісник*. 2009. № 1 (10). С. 31–38.

7. Кізлова О.С. Застава в цивільному праві України (концептуальні засади та правова природа) : автореф дис. ... докт. юрид. наук. Одеса, 2011. 38 с.

8. Гражданское право : учебник / под ред. Ю.К. Толстого, А.П. Сергеева. Москва, 2005. 765 с.

9. Пучковская И.И. О способах обеспечения исполнения обязательств как способах защиты. *Вестник Брянского государственного университета*. 2012. URL: <https://cyberleninka.ru/article/n/o-sposobah-obespecheniya-ispolneniya-obyazatelstv-kak-sposobah-zaschity/viewer> (дата звернення: 25.10.2020).

10. Великий тлумачний словник сучасної української мови : 250000 / уклад. та голов. ред. В.Т. Бусел. Київ ; Ірпінь : Перун, 2005. 1728 с.

11. Иванова А.А. Самозащита как юридический инструмент обеспечения безопасности. *Вестник Нижегородской академии МВД России. Серия «Общетеоретические и исторические проблемы юридической науки практики»*. 2014. № 4 (28). С. 29–34.

12. Постанова Верховного Суду України від 13 листопада 2019 р. (справа № 234/10832/16-ц). URL: <http://reyestr.court.gov.ua/Review/85903431> (дата звернення: 25.10.2020).

13. Постанова Верховного Суду України від 18 лютого 2020 р. (справа № 642/1012/14-ц). URL: <http://www.reyestr.court.gov.ua/Review/87703425> (дата звернення: 25.10.2020).

14. Постанова Верховного Суду України від 22 квітня 2020 р. (справа № 523/8298/16-ц). URL: <http://www.reyestr.court.gov.ua/Review/89034234> (дата звернення: 25.10.2020).

15. Постанова Верховного Суду України від 18 березня 202 р. (справа № 755/15734/16-ц). URL: <http://reyestr.court.gov.ua/Review/88495029> (дата звернення: 25.10.2020).

16. Про затвердження Порядку вчинення нотаріальних дій нотаріусами України : Наказ Міністерства юстиції України від 22.02.2012 № 296/5. *Офіційний вісник України*. 2012. № 17. Ст. 632 (дата звернення: 25.10.2020).

17. Ходико Ю.Є. Звернення стягнення на предмет іпотеки в договірному порядку. *Науковий вісник Ужгородського національного університету. Серія «Право»*. 2015. Вип. 30. С. 162–166.

Anastasiia Pokrovska. Agreement on meeting mortgage's requirements as a tool of self-defense

The article analyzes the role of the agreement on satisfaction of the mortgagee's claims as an instrument through which self-protection is exercised in contractual relations. It is pointed out that it is possible to satisfy the mortgagee's (creditor's) claims by foreclosure on the subject of the mortgage in case of violation of the obligation by the debtor without contacting the jurisdictional authorities.

The author distinguishes between such concepts as "method" and "means" of protection. In this regard, it is indicated that the exercise of the mortgage right by the mortgagee as a creditor through extrajudicial foreclosure on the subject of the mortgage is a method of self-protection, and the means (instrument) of self-protection is an agreement on satisfaction of the mortgagee's claims.

The article focuses on the fact that the condition on the possibility of extrajudicial settlement by the parties to mortgage relations of the issue of foreclosure on the subject of the mortgage should be contained in the agreement in the form of a clause to the mortgage agreement or by concluding a separate agreement on satisfaction of the mortgagee's claims. In cases where there is no such clause or the agreement has not been concluded, then the protection of the mortgagee's rights is carried out in a jurisdictional form.

In addition, the article analyzes in detail two methods of self-protection of the mortgagee's rights, which should be contained in the agreement on satisfaction of the mortgagee's claims or in the corresponding clause to the mortgage agreement: the possibility of transferring the ownership of the mortgage to the mortgagee by fulfilling the main obligation and the mortgagee's right to sell the subject of the mortgage on the basis of a sale and purchase agreement to any person. Based on the analysis of legislation and judicial practice, it is concluded that the agreement on satisfaction of the mortgagee's claims allows the creditor to independently protect their rights by acquiring the property of the pledge. Attention is drawn to the fact that the mortgagee's right to sell the subject of the mortgage to any buyer can be exercised not only on the basis of the agreement on satisfaction of the mortgagee's claims (or the corresponding clause in the mortgage agreement), but also on the basis of a court decision.

It is emphasized that the mortgagee exercises their right to sell the subject of the mortgage and concludes a sale and purchase agreement to it on their own behalf, without requiring additional permission from the mortgagor for such actions. Acting on their own behalf, the mortgagee is a party to the sale and purchase agreement on the seller's side.

The author points out the need for the mortgagor as an owner to transfer to the mortgagee the documents on the subject of the mortgage in order to provide a real opportunity in case of violation of the obligation by the mortgagee to conclude the sale and purchase agreement for this property with any person in order to protect their rights.

Key words: agreement on satisfaction of the mortgagee's claims, mortgage agreement, self-protection methods, pledge of real estate.