



**Кухарев О. Є.**

*кандидат юридичних наук, доцент,  
доцент кафедри цивільного права та процесу  
(Харківський національний університет  
внутрішніх справ)*

---

## **ДО ПИТАННЯ ПРО ЗВЕРНЕННЯ СТЯГНЕННЯ НА ПРЕДМЕТ ІПОТЕКИ, РЕАЛІЗОВАНИЙ У ПРОЦЕДУРІ БАНКРУТСТВА ІПОТЕКОДАВЦЯ**

Одним із найбільш ефективних способів забезпечення виконання зобов'язання традиційно вважається застава нерухомого майна (іпотека). Поняття іпотеки в узагальненому вигляді наведено у ст. 575 ЦК: іпотекою є застава нерухомого майна, що залишається у володінні заставодавця або третьої особи. Закон України «Про іпотеку» визначає іпотеку як вид забезпечення виконання зобов'язання нерухомим майном, що залишається у володінні і користуванні іпотекодавця, згідно з яким іпотекодержатель має право в разі невиконання боржником забезпеченого іпотекою зобов'язання одержати задоволення своїх вимог за рахунок предмета іпотеки переважно перед іншими кредиторами цього боржника у порядку, встановленому цим Законом. Як зазначав свого часу Д. І. Мейєр, право заставодержателя вимагати в разі порушення зобов'язання продажу заставленого майна з публічних торгів та з цього одержати задоволення своїх вимог становить ядро застави [1, с. 561].

Термін «іпотека» має грецькі корені і відомий ще з VI ст. до н. е. із законів афінського реформатора та законодавця Солона. Солон запропонував раціональний спосіб перетворення особистої відповідальності на майнову, який полягав у тому, що на прикордонній межі маєтку боржника встановлювався стовп із написом, що це майно слугує забезпеченням претензій позикодавця на суму укладеного кредитного договору. Такий спосіб отримав назву «іпотека» (підставлено), а стовп, встановлений на земельній ділянці, слугував позикодавцю знаком, що забороняв вивозити з цієї земельної ділянки «все, що привели, привезли або принесли» й забезпечував публічність встановленої іпотеки [2, с. 152].

Сучасне регулювання іпотеки дозволяє виокремити такі її ознаки:

1. Предмет іпотеки — завжди лише нерухоме майно, що існує в натурі або яке стане власністю іпотекодавця після укладення іпотечного договору.
2. Майно, що є предметом договору іпотеки, завжди залишається у володінні та користуванні іпотекодавця.
3. Обтяження нерухомого майна іпотекою підлягає державній реєстрації.
4. Іпотека має акцесорний (додатковий) характер стосовно основного зобов'язання.

Як зазначається у ст. 33 Закону України «Про іпотеку», у разі невиконання або неналежного виконання боржником основного зобов'язання іпотекодержатель вправі задовольнити свої вимоги за основним зобов'язанням шляхом звернення стягнення на предмет іпотеки. У випадку ж порушення провадження у справі про відновлення платоспроможності іпотекодавця або визнання його банкрутом або при ліквідації юридичної особи — іпотекодавця іпотекодержатель набуває права звернення стягнення на предмет іпотеки незалежно від настання строку виконання основного зобов'язання, якщо іпотекодержатель і правонаступник іпотекодавця не досягнуть згоди про інше.

Одним із найбільш складних та спірних в юридичній практиці є питання реалізації іпотечного майна у процедурі банкрутства боржника-іпотекодавця. Йдеться про ситуацію, коли в межах справи про банкрутство фізичної особи — підприємця відкривається ліквідаційна процедура, з Державного реєстру іпотек вилучається запис про іпотеку відповідного майна (інколи на підставі окремої ухвали господарського суду) та нотаріусом посвідчується договір відчуження майна, формально не обтяженого іпотекою.

До Закону України «Про відновлення платоспроможності боржника або визнання його банкрутом» 22 вересня 2011 р. були внесені зміни, зокрема ч. 7 ст. 47 цього Закону викладено в такій редакції: «У разі визнання громадянина-підприємця банкрутом до складу ліквідаційної маси не включається майно громадянина-підприємця, на яке згідно з чинним законодавством України не може бути звернено стягнення, та майно, яке перебуває у заставі за підставами, не пов'язаними із здійсненням такою особою підприємницької діяльності», які набули чинності 16 жовтня 2011 р. Однак у більшості спорів іпотечне майно реалізовувалося в межах справи про банкрутство іпотекодавця до 16 жовтня 2011 р., а тому включалося до складу ліквідаційної маси, що й нині зумовлює складність у судочинстві та розумінні відповідних правовідносин. А тому в межах цієї статті будуть проаналізовані правовідносини з відчуження іпотечного майна в ліквідаційній процедурі в разі банкрутства фізичної особи — підприємця (іпотекодавця), що виникли до 16 жовтня 2011 р.

На жаль, постанова Пленуму ВСУ від 18 грудня 2009 р. № 15 «Про судову практику в справах про банкрутство» та постанова пленуму ВССУ від

30 березня р. 2012 р. № 5 «Про практику застосування судами законодавства при вирішенні спорів, що виникають із кредитних правовідносин» повністю не розкривають це питання, що, у свою чергу, має наслідком неоднакове застосування судами законодавства, яке регулює кредитні правовідносини у спорах про звернення стягнення на предмет іпотеки, реалізований у ліквідаційній процедурі.

Зокрема, у згаданих випадках суди застосовують ст. 23 Закону України «Про іпотеку» та ст. 27 Закону України «Про заставу» і, зазначаючи, що застава зберігає чинність, задовольняють позовні вимоги банківських установ про звернення стягнення на предмет іпотеки. Наприклад, в ухвалі ВССУ від 27 лютого 2013 р. зазначається, що в досліджуваних правовідносинах підлягає застосуванню ст. 23 Закону України «Про іпотеку», а відтак, іпотека є дійсною для набувача відповідного нерухомого майна. Із цих підстав суд касаційної інстанції скасував рішення Апеляційного суду Харківської області від 9 серпня 2012 р., а рішення Держинського районного суду м. Харкова від 11 квітня 2012 р., яким було звернуто стягнення на предмет іпотеки, залишив у силі [3].

Приблизно таку ж аргументацію щодо застосування ст. 23 Закону України «Про іпотеку» наводить ВССУ і в ухвалі від 10 квітня 2013 р. [4]. Крім того, в одній із цивільних справ суд касаційної інстанції послався на ст. 17 Закону України «Про іпотеку», в якій визначено підстави припинення іпотеки. Як зазначається в ухвалі ВССУ від 6 березня 2013 р., продаж предмета іпотеки у процедурі банкрутства не є підставою для припинення договорів іпотеки [5].

При цьому суди в окремих випадках дотримуються і протилежної позиції. Так, ВССУ погодився з висновками місцевого суду про те, що квартира боржника відчужена ліквідатором шляхом проведення відкритих торгів у процесі ліквідаційної процедури в порядку, передбаченому Законом України «Про відновлення платоспроможності боржника або визнання його банкрутом». За таких обставин застава у спірних правовідносинах припинилась, тому немає підстав для застосування Закону України «Про заставу» та Закону України «Про іпотеку» у частині права іпотекодержателя вимагати звернення стягнення на предмет іпотеки в останнього набувача [6].

У рішенні Держинського районного суду м. Харкова від 5 березня 2013 р. зазначається, що з моменту відкриття щодо боржника ліквідаційної процедури всі без винятку обтяження його активів підлягають скасуванню. Очевидно, це пов'язано з тим, що у процедурі ліквідації задоволення вимог кредиторів відбувається за рахунок коштів, отриманих від реалізації майна банкрута. Тому майно банкрута повинно бути вільним від будь-яких обтяжень, оскільки їх існування повністю унеможлиблює проведення ліквідаційної процедури. Із цієї підстави суд відмовив банківській установі в позові про звернення примусового стягнення на нерухоме майно [7].

Апеляційний суд м. Києва, залишаючи без змін рішення місцевого суду, застосував до аналогічних правовідносин ст. 50 Закону України «Про іпотеку», за змістом якої після продажу предмета іпотеки на прилюдних торгах або продажу предмета іпотеки відповідно до ст. 38 цього Закону припиняються будь-які права та вимоги інших осіб на нерухоме майно, що було предметом іпотеки, які виникли після державної реєстрації іпотеки за іпотечним договором, згідно з яким було звернене стягнення на предмет іпотеки. Із цього апеляційний суд зробив висновок, що з моменту придбання спірної квартири в ліквідаційній процедурі вона втратила статус іпотечного майна [8].

Вченими-юристами відносини з реалізації іпотечного майна у процедурі банкрутства фізичної особи — підприємця окремо не досліджувались, їм лише надавалася переважно загальна характеристика в межах відповідних частин підручників та посібників. Однак слід звернути увагу на статтю В. І. Кухаря, В. В. Афанасьєва та С. В. Томчишена «Спірні питання звернення стягнення на предмет іпотеки у разі порушення щодо боржника (іпотекодавця) справи про відновлення його платоспроможності або визнання його банкрутом: проблеми теорії та практики». Автори дійшли висновку, що хоча Закон України «Про відновлення платоспроможності боржника або визнання його банкрутом» і містить спеціальні норми, які під час розгляду справ про банкрутство мають пріоритет у застосуванні щодо інших законодавчих актів, проте його норми не виключають здійснення іпотекодержателем звернення стягнення на предмет іпотеки. Положення зазначеного Закону не можуть обмежувати права іпотекодержателя, які передбачено Законом України «Про іпотеку» та договором іпотеки, якщо інше не впливає з положень цих законодавчих актів. Автори зазначають, що при відчуженні предмета іпотеки на підставі договору, який укладається в ліквідаційній процедурі, що здійснюється в межах справи про банкрутство, особа, до якої перейшло право власності на таке майно, автоматично набуває статусу іпотекодавця, має всі його права і несе всі його обов'язки за іпотечним договором у тому обсязі і на тих умовах, що існували до набуття ним права власності на предмет іпотеки. При цьому збереження за іпотекодержателем права іпотеки не ставиться у залежність від того, надавав чи не надавав він згоди на його відчуження. Надання іпотекодержателем такої згоди виключає лише підстави для недійсності договору про відчуження. І навпаки, відчуження майна у процедурі банкрутства боржника без згоди іпотекодержателя є підставою для визнання такого договору недійсним відповідно до ч. 1 ст. 203 ЦК та ч. 3 ст. 12 Закону України «Про іпотеку» [9].

Неоднаковість судової практики стосовно звернення стягнення на іпотечне майно, що реалізоване в ліквідаційній процедурі іпотекодавця-боржника, зумовлена передусім колізією правових норм: законів України «Про іпотеку» та «Про відновлення платоспроможності боржника або визнання

його банкрутом». Термін «колізія» походить від латинського «*collide*» і означає зіткнення, сутичку, збіг протилежних обставин, сил та інтересів. В юридичній науці поняття «колізія» вживається у двох значеннях: в широкому розумінні ним охоплюються всі можливі суперечності, які існують у правовій сфері; у вузькому розумінні воно, насамперед, означає суперечності, які існують між правовими нормами. Тому для відмежування від інших суперечностей у праві використовується поняття «колізія правових норм» (колізія в законодавстві) [10, с. 144, 145].

Колізія виникає тоді, коли для врегулювання одного аспекту правовідносин може бути застосовано дві або більше правові норми, причому застосування однієї з них повністю виключає можливість застосування другої, і вони протилежні за змістом. Поняттю «колізія» протиставляється поняття «конкуренція» норм. Остання наявна тоді, коли для застосування одного аспекту правовідносин існує дві або більше правові норми, але застосування однієї з них не виключає можливості і доцільності застосування другої, вони не наділені ознакою протилежності чи суперечності одна одній [11, с. 11].

Вибір правових норм, які підлягають переважному застосуванню, та обґрунтування такого вибору значною мірою залежить від *способу* їх встановлення в актах законодавства. У разі банкрутства іпотекодавця на заставні відносини повною мірою, без сумніву, впливають відносини, що виникають у зв'язку з ліквідацією суб'єкта підприємницької діяльності, більше того, останні мають перевагу в застосуванні. Банкрутство іпотекодавця не належить до звичайних, повсякденних факторів, які повинні, безумовно, враховуватися в договорі кредиту чи іпотеки. Надаючи забезпечений іпотекою кредит, банк навряд чи передбачає банкрутство позичальника. Умови та порядок відновлення платоспроможності суб'єкта підприємницької діяльності або визнання його банкрутом, а також регламентація ліквідаційної процедури, у межах якої здійснюється реалізація майна боржника (у тому числі забезпеченого заставою), установлюється Законом України «Про відновлення платоспроможності боржника або визнання його банкрутом». Відчуження майна, переданого в іпотеку, під час проведення ліквідаційної процедури має здійснюватися в порядку, визначеному цим Законом. Тому уявляється справедливим у відносинах, що виникають у разі відчуження майна іпотекодавця-боржника у процедурі банкрутства, застосовувати саме Закон України «Про відновлення платоспроможності боржника або визнання його банкрутом». Це повністю узгоджується з правовою позицією ВСУ, висловленою у постанові від 26 червня 2013 у справі № 6-58цс13.

Одним з основних аргументів банківських установ у справах про звернення стягнення на предмет іпотеки, що був реалізований у процесі банкрутства фізичної особи — підприємця, є принцип «слідування іпотеки», визначений у ст. 23 Закону України «Про іпотеку», зміст якого полягає в тому, що в разі переходу права власності (права господарського відання) на предмет

іпотеки від іпотекодавця до іншої особи, у тому числі в порядку спадкування чи правонаступництва, іпотека є дійсною для набувача відповідного нерухомого майна навіть у тому випадку, якщо до його відома не доведена інформація про обтяження майна іпотекою. А отже, є принциповим питання, чи підлягає застосуванню такий принцип у відносинах, досліджуваних у цій статті. Якщо припустити, що принцип «слідування іпотеки» діє, то вимоги банківських установ у цій частині підлягають задоволенню.

Як зазначається в п. 9 роз'яснення Вищого арбітражного суду України «Про деякі питання практики вирішення спорів, пов'язаних із застосуванням Закону України «Про заставу» (з наступними змінами і доповненнями), принцип «слідування застави» обмежений лише тими випадками, коли право власності виникло в іншої особи за волею заставодавця. В іншому випадку положення закону щодо слідування застави не можуть бути застосовані й застава припиняється, зокрема в разі примусового продажу заставленого майна.

У процесі ліквідаційної процедури в межах справи про банкрутство реалізація майна боржника відбувається за відсутності волі останнього та його безпосередньої участі, що зумовлено специфікою відповідних правовідносин. Згідно зі ст. 41 Закону України «Про відновлення платоспроможності боржника або визнання його банкрутом» ліквідатор з дня свого призначення продає майно банкрута для задоволення вимог, унесених до реєстру вимог кредиторів у порядку, визначеному цим Законом. Крім того, зазначений Закон не передбачає отримання ліквідатором боржника згоди іпотекодержателя на відчуження майна, обтяженого іпотекою. Отже, є всі підстави говорити про примусову реалізацію предмета застав і, як наслідок, про її припинення. З огляду на це, вважаємо недоцільним застосовувати принцип «слідування застави» у досліджуваних відносинах. Реалізація активів боржника, у тому числі й обтяжених заставою, повинна здійснюватися з урахуванням особливостей процедури банкрутства. Дії інших судів, посадових осіб щодо майна боржника мають узгоджуватись із діями суду, який розглядає справу про банкрутство.

Істотною обставиною в такій категорії справ слід вважати захист інтересів добросовісного набувача. Добросовісним набувачем є сторона за відплатним договором, що придбала майно в особи, яка не мала права його відчужувати, про що набувач не знав і не міг знати (ч. 1 ст. 388 ЦК). За змістом ч. 2 ст. 388 ЦК майно не може бути витребувано від добросовісного набувача, якщо воно було продане у порядку, установленому для виконання судових рішень. При цьому немає значення, чи відразу вибуло майно з володіння власника або особи, якій він його передав, внаслідок його продажу в порядку виконання судового рішення, чи таке майно спочатку вибуло від них поза їх волею та перебувало в незаконному володінні іншої особи.

Обмеження права власника на витребування свого майна, що було продане в порядку, встановленому для виконання судового рішення, не пов'язується з

тим, чи були допущені порушення при його продажу, як і не залежить від того, чи визнано недійсним правочин з відчуження цього майна. Це правило ґрунтується на авторитеті держави та суду. Рішення суду як найважливіший акт правосуддя, покликаний забезпечити захист гарантованих Конституцією України прав і свобод людини, правопорядку та здійснення проголошеного Основним Законом принципу верховенства права, є обов'язковим для виконання на всій території України (ч. 5 ст. 124 Конституції України) [12, с. 500]. Додамо, що подальше скасування судового рішення (це може бути постанова господарського суду про визнання боржника-іпотекодавця банкрутом, ухвала господарського суду про зобов'язання нотаріуса вилучити запис про обтяження нерухомого майна іпотекою з Державного реєстру іпотек та здійснити відчуження такого майна), на підставі якого здійснюється відчуження майна, обтяженого іпотекою у процесі банкрутства фізичної особи — підприємця, не обмежує застосування ч. 2 ст. 388 ЦК. Це зумовлено тим, що відчуження майна здійснюється на підставі чинного на той момент судового рішення. Повернення майна, відчуженого в порядку, встановленому для виконання судового рішення, може відбуватися тільки поворотом виконання за процесуальним законодавством, якщо судові рішення, що стало підставою для примусового стягнення на майно боржника, було скасовано.

Однією з основних засад цивільного законодавства є справедливість (ст. 3 ЦК). Відсутність чіткого визначення поняття «справедливість» у цивільному законодавстві дає підстави відносити його до оціночних, абстрактних категорій, які отримують своє змістовне оформлення залежно від конкретних обставин справи. Як зазначається в Рішенні Конституційного Суду України від 2 листопада 2004 р. № 15-рп/2004, справедливість — одна з основних засад права, є вирішальною у визначенні його як регулятора суспільних відносин, одним із загальнолюдських вимірів права. Як слушно зазначає С. П. Погребняк, у класичному розумінні суд повинен перенести ідею справедливості, втілену в нормах права, на рівень конкретних правовідносин. Суд може компенсувати окремі недоліки формальної справедливості, зумовлені такою рисою права, як загальність, яка не дозволяє адекватно вирішувати кожен конкретну ситуацію, що може мати певні особливості, не враховані в нормі. У відомому вислові «*Summum ius, summa iniuria*» (найвище право — найвища беззаконність) із давніх-давен втілювалась стурбованість із приводу того, що суворе застосування позитивного права часто може закінчуватися найзліснішою несправедливістю. По суті, йдеться про конфлікт між формальною і змістовною несправедливістю. Одним із засобів, за допомогою яких суд може стати змістовно справедливим, є гнучкість норм, що надає суддям можливості розвивати і пристосовувати право, застосовувати розсуд [13, с. 63, 64].

На нашу думку, при зверненні стягнення на іпотечне майно, що було придбане добросовісним набувачем у ліквідаційній процедурі, порушуватиметься справедливість як одна з найважливіших засад цивільного законо-

давства. Набувач такого майна не повинен нести відповідальність за невиконання іншою особою прийнятих на себе зобов'язань, забезпечених заставою, тим більше що останній власник майна не укладав із банківською установою відповідних договорів та не перебуває із останньою в жодних правовідносинах. На момент відчуження такого майна в Державному реєстрі іпотек відсутня інформація про обтяження заставою, причому відповідний запис зазвичай вилучається з Реєстру на підставі судового рішення, що також має бути взято до уваги судами.

Підсумовуючи викладене, слід зазначити, що вважаємо справедливим, якщо в разі реалізації іпотечного майна у ліквідаційній процедурі в межах справи про банкрутство фізичної особи — підприємця (іпотекодавця), що відбулася у період до 16 жовтня 2011, зазначене майно втрачає статус іпотечного. А тому відсутні правові підстави для задоволення позову банківської установи про звернення стягнення на предмет іпотеки від останнього власника такого майна.

### Список використаних джерел

1. *Мейер Д. И.* Русское гражданское право (в 2 ч.). По исправленному и дополненному 8-му изд., 1902. Изд. 2-е, испр. / Д. И. Мейер. — М. : Статут, 2000. — 831 с.
2. *Рибачок В. А.* Становлення інституту іпотеки та механізму оформлення іпотечних договорів за часів римського права / В. А. Рибачок // Часопис Київського університету права. — 2009. — № 3. — С. 150–156.
3. Ухвала Вищого спеціалізованого суду України з розгляду цивільних і кримінальних справ від 27 лютого 2013 р. у справі № 6-35914св12 [Електронний ресурс]. — Режим доступу : <http://reyestr.court.gov.ua/Review/29685751>.
4. Ухвала Вищого спеціалізованого суду України з розгляду цивільних і кримінальних справ від 10 квітня 2013 р. у справі № 6-30914св12 [Електронний ресурс]. — Режим доступу : <http://reyestr.court.gov.ua/Review/30810600>.
5. Ухвала Вищого спеціалізованого суду України з розгляду цивільних і кримінальних справ від 6 березня 2013 р. у справі № 6-30999св12 [Електронний ресурс]. — Режим доступу : <http://reyestr.court.gov.ua/Review/30265804>.
6. Ухвала Вищого спеціалізованого суду України з розгляду цивільних і кримінальних справ від 26 грудня 2012 р. у справі № 6-35574св12 [Електронний ресурс]. — Режим доступу : <http://reyestr.court.gov.ua/Review/28312314>.
7. Рішення Дзержинського районного суду м. Харкова від 5 березня 2013 р. у справі № 2/638/409/13 [Електронний ресурс]. — Режим доступу : <http://reyestr.court.gov.ua/Review/29800471>.
8. Ухвала апеляційного суду м. Києва від 12 серпня 2013 р. у справі № 22ц-796/7372/2013 [Електронний ресурс]. — Режим доступу : <http://reyestr.court.gov.ua/Review/32966054>.
9. *Кухар В. І.* Спірні питання звернення стягнення на предмет іпотеки у разі порушення щодо боржника (іпотекодавця) справи про відновлення його платоспроможності або визнання його банкрутом: проблеми теорії та практики / В. І. Кухар, В. В. Афанасьєв, С. В. Томчишен // Актуальні питання цивільного та господарського права. — 2010. — № 2 [Електронний ресурс]. — Режим доступу : <http://www.journal.yurpayintel.com.ua/2010/2/article08>.



10. *Малишев Б. В., Москалюк О. В.* Застосування норм права (теорія і практика) : навч. посіб. / за заг ред. Б. В. Малишева / Б. В. Малишев, О. В. Москалюк. — К. : Реферат, 2010. — 260 с.

11. *Бойко В. В.* Конкуренція правових норм. Загальнотеоретична характеристика / В. В. Бойко // Часопис Національного університету «Острозька академія». Серія «Право». — 2012. — № 1 (5). — С. 1–14 [Електронний ресурс]. — Режим доступу : <http://lj.oa.edu.ua/articles/2012/n1/12bvvnzh.pdf>.

12. Цивільний кодекс України: Науково-практичний коментар (пояснення, тлумачення, рекомендації з використанням позицій вищих судових інстанцій, Міністерства юстиції, науковців, фахівців). — Т. 5: Право власності та інші речові права / за ред. проф. І. В. Спасиво-Фатєєвої. — Х. : ФО-П Лисяк Л. С., 2011. — 624 с.

13. Погребняк С. П. Основоположні принципи права (змістовна характеристика) : моногр. / С. П. Погребняк. — Х. : Право, 2008. — 240 с.

**Кухарев О. Є. До питання про звернення стягнення на предмет іпотеки, реалізований у процедурі банкрутства іпотекодавця**

**Анотація.** Статтю присвячено аналізу правовідносин, що виникають внаслідок реалізації іпотечного майна у процедурі банкрутства іпотекодавця. Автором доведено, що в таких правовідносинах іпотека припиняється, а тому правові підстави для задоволення позову банківської установи про звернення стягнення на предмет іпотеки від останнього власника такого майна відсутні.

**Ключові слова:** іпотека, банкрутство, ліквідаційна процедура, добросовісний набувач.

**Кухарев А. Е. К вопросу об обращении взыскания на предмет ипотеки, реализованный в процедуре банкротства ипотекодателя**

**Аннотация.** Статья посвящена анализу правоотношений, возникающих вследствие реализации ипотечного имущества в процедуре банкротства ипотекодателя. Автор доказывает, что в таких правоотношениях ипотека прекращается, в связи с чем отсутствуют правовые основания для удовлетворения иска банковского учреждения об обращении взыскания на предмет ипотеки от последнего собственника такого имущества.

**Ключевые слова:** ипотека, банкротство, ликвидационная процедура, добросовестный приобретатель.

**Kukhariev O. Ye. Concerning Issue of Petition on Vindication on Subject of Mortgage Realized in Process of Bankruptcy of Mortgagor**

**Summary.** The article is devoted to analysis of legal relations which appear due to realization of mortgage property in procedure of a mortgagor's bankruptcy. The author proved that in such legal relations mortgage is being stopped. Therefore, legal basis for satisfaction of an application of a bank institution as for petition on vindication on subject of mortgage from the last owner of such property is absent.

**Key words:** mortgage, bankruptcy, liquidation procedure, conscientious acquirer.