

КИЇВСЬКИЙ РЕГІОНАЛЬНИЙ ЦЕНТР
НАЦІОНАЛЬНОЇ АКАДЕМІЇ ПРАВОВИХ НАУК УКРАЇНИ

РАДА МОЛОДИХ ВЧЕНИХ

**АКТУАЛЬНІ ПРОБЛЕМИ ПРАВОВОГО
РЕГУЛЮВАННЯ ШОТЄЧНИХ ВІДНОСИН**

*Збірник матеріалів науково-практичного семінару
для молодих вчених, аспірантів і студентів
(м. Київ, 24 вересня 2021 року)*

Київ
2021

УДК 347.27(063)
А43

*Рекомендовано до друку Вченою радою
Київського регіонального центру
Національної академії правових наук України
28 жовтня 2021 року, протокол № 10*

Редакційна колегія: Атаманчук Н. І., Гриняк А. Б., Міловська Н. В.

Відповідальний редактор: Міловська Н. В.

А43 **Актуальні проблеми правового регулювання іпотечних відносин:** збірник матеріалів науково-практичного семінару для молодих вчених, аспірантів і студентів. Київ : Київський регіональний центр НАПрН України, 2021. 104 с.

24 вересня 2021 року у Київському регіональному центрі НАПрН України Радою молодих вчених проведено науково-практичний семінар «Актуальні проблеми правового регулювання іпотечних відносин», у якому взяли участь молоді вчені, аспіранти та студенти, а також працівники з практичним досвідом роботи. До збірника увійшли тези доповідей з питань передавання в іпотеку об'єктів незавершеного будівництва, особливостей іпотеки земельних ділянок сільськогосподарського призначення, виселення боржника з іпотечного житла та інших актуальних питань правового регулювання іпотечних відносин.

Видання адресоване науковим та науково-педагогічним працівникам закладів вищої освіти і наукових установ, студентам, аспірантам, докторантам та всім, хто цікавиться актуальними питаннями іпотечних правовідносин.

УДК 347.27(063)

© Київський регіональний центр
Національної академії правових наук України, 2021
© автори, 2021

ЗМІСТ

Адміністративно-правове забезпечення іпотечних відносин в Україні Атаманчук Н. І.	5
Деякі аспекти страхування предмета іпотеки Міловська Н. В.	9
Податкова знижка за іпотечним житловим кредитом Березенко І. В.	15
Проблеми виселення боржників з іпотечного житла та шляхи їх вирішення в судовому порядку Огнев'юк Т. В.	19
Права та обов'язки іпотекодержателя за іпотечним договором Багара І. О.	24
Особливості іпотеки земельних ділянок сільськогосподарського призначення Банецький Б. І.	27
Особливості виселення боржника з іпотечного житла: судова практика Гонцовська Л. В.	32
До питання захисту прав дітей в іпотечних правовідносинах Груша В. В.	36
Проблеми іпотечного кредитування в Україні Дашковська А. Д.	39
Застосування медіації у процесі вирішення іпотечних спорів Дудник В. М. ,.....	44
Передання нерухомого майна в іпотеку як спосіб забезпечення виконання зобов'язань Дудченко К. В.	48
Особливості реалізації предмета іпотеки за рішенням суду Зайченко В. Р.	52
Прогалини у правовому регулюванні іпотечних відносин Кісіль А. В.	55
Визнання недійсним договору іпотеки: аналіз судової практики Козін О. В.	58

Поняття та особливості іпотеки як засобу забезпечення виконання зобов'язань Коробейников В. Д.	60
Майнові права на об'єкт незавершеного будівництва як предмет іпотеки Ксьонз В. І.	63
Проблема виселення дітей з іпотечного житла Ліннік Ю. А.	68
Звернення стягнення на предмет іпотеки за судовим рішенням у цивільному судочинстві Мартинюк А. Р.	71
До питання визначення поняття та предмета іпотеки Огісвич С. М.	75
Особливості іпотечного кредитування житла в Україні Ошийко М. А.	79
Правові наслідки виселення з іпотечного житла як предмета іпотеки Розлач Т. О.	83
Наслідки виконання основного зобов'язання до моменту реалізації предмета іпотеки Хара М. Ю.	87
Особливості іпотеки як способу забезпечення виконання зобов'язання Ющенко О. В.	90
Особливості укладання іпотечного договору та поділу іпотечного майна Ярмолюк О. Ю.	96

АДМІНІСТРАТИВНО-ПРАВОВЕ ЗАБЕЗПЕЧЕННЯ ІПОТЕЧНИХ ВІДНОСИН В УКРАЇНІ

Атаманчук Н. І.

*доктор юридичних наук, доцент,
провідний науковий співробітник відділу дослідження проблем
взаємодії держави та громадянського суспільства
Київського регіонального центру
Національної академії правових наук України
м. Київ, Україна*

В умовах сьогодення врегулювання іпотечних відносин між державою та суб'єктом, що надає такі фінансові послуги набуває особливого значення. Оскільки, іпотечні відносини є водночас публічними та приватними правовідносинами, регулювання яких здійснюється різними галузями права (адміністративним, цивільним, банківським, фінансовим та господарським), що свідчить про комплексність та складність цих відносин. Тому, наукові розробки інституту адміністративно-правового регулювання іпотечних відносин сприятимуть усуненню прогалин у правовій регламентації, виведуть дані суспільні відносини на якісно новий рівень розвитку.

Не зважаючи на те, що іпотечні правовідносини постійно розвиваються і перебувають на стадії реформування, серед основних причин низької активності іпотечного кредитування в Україні банки зазначають: високу вартість існуючої ресурсної бази; відсутність джерел довгострокових ресурсів для фінансування іпотеки; суттєві законодавчі та нормативні обмеження і недостатня захищеність прав кредитора як щодо існуючих іпотечних кредитів, так і на видачу нових у поєднанні з високим рівнем неповернення кредитів та інші [1].

Слушною є думка О. Артем'євої про те, що «в період сьогодення, основною метою створення системи іпотечного кредитування в Україні є формування ефективних ринкових механізмів залучення довгострокових фінансових ресурсів у фінансово-кредитну сферу та забезпечення функціонування на цій основі ринку довгострокового іпотечного кредитування із застосуванням сучасної ринкової інфраструктури та фінансових

інструментів, які дають змогу поступово знизити вартість іпотечних кредитів для населення та суб'єктів господарювання і збільшити строки кредитування» [2].

Тому вирішення існуючих проблем в даній сфері можливе, перш за все, шляхом внесення змін до низки законодавчих та підзаконних нормативних актів. Дійсно, запорукою розвитку іпотечних правовідносин є наявність адекватного законодавства, яке повинно захищати інтереси як кредитора, так і позичальника, а також здійснювати стимулювання розвитку іпотечних відносин у нашій державі.

Зосереджуючи увагу на адміністративно-правовому регулюванні відносин іпотечного кредитування, зазначимо, що йдеться про комплекс заходів з боку держави (прийняття правових норм, встановлення юридичних фактів, надання певних адміністративних послуг, регламентація адміністративних процедур, застосування засобів примусу тощо) щодо врегулювання та нагляду за діяльністю учасників цих відносин з метою захисту їхніх прав та задоволення інтересів, а також для виконання соціального призначення держави.

Поділяємо думку Я. Авраменко про те, що роль держави у сфері іпотечного кредитування, насамперед, полягає у забезпеченні правового регулювання цих правовідносин, стимулювання розвитку інституту іпотеки, а також забезпечення максимально ефективної взаємодії усіх суб'єктів іпотечних правовідносин. Публічне управління в цій сфері формує державні стандарти процедур оформлення і виконання іпотечних прав та зобов'язань, що в кінцевому результаті створює достатні правові передумови для функціонування ефективного іпотечного ринку. Якість та ефективність публічного управління у сфері іпотечного кредитування знаходиться у прямій залежності від ефективності функціонування системи управління фінансами та розвитку економіки, що вимагає врахування не лише особливостей предмета іпотеки, але й функцій та завдань іпотечного ринку [3, с. 12].

Суб'єктами публічного управління іпотечної сфери є:

– Кабінет Міністрів України, що розробляє державні програми та політику їх реалізації у сфері кредитних правовідносин через профільні міністерства та спеціалізовані державні установи;

– Національний банк України, який здійснює опосередкований вплив на стимулювання розвитку суб'єктів первинного та

вторинного ринку іпотечних кредитів за рахунок наглядової діяльності за фінансовими установами;

– Національна комісія, що здійснює державне регулювання у сфері ринків фінансових послуг, яка забезпечує державний нагляд, контроль, претензійно-позовну роботу, інформаційну, захисну, дозвільну діяльність при супроводженні процедур ринків іпотечного кредитування;

– Національна комісія з цінних паперів та фондового ринку, що здійснює державний нагляд та регуляторну діяльність для належного та ефективного функціонування цінних паперів, захист інвесторів та публічного інтересу держави в цій сфері;

– Державна іпотечна установа, яка забезпечує управління кредитним боргом та рефінансування іпотечних кредиторів, у тому числі за рахунок коштів, що надійшли від розміщення цінних паперів;

– Фонд гарантування вкладів фізичних осіб, що адмініструє однойменну діяльність та виводить неплатоспроможні банки з фінансового ринку;

– Органи нотаріату, виконавчого провадження, що беруть участь у реалізації політики іпотечного кредитування у процедурах погашення іпотечних боргів.

Основними завданнями суб'єктів публічного управління у цій сфері є створення сприятливих умов для розвитку ринку іпотечного кредитування, що загалом впливає на бізнес процеси та збільшення валового внутрішнього доходу держави; захист інвесторів та інших сторін іпотечного кредитування; утвердження прозорості та єдиних правил надання фінансових послуг; соціальна підтримки населення тощо.

Сучасне публічне управління у сфері іпотечним кредитуванням – це сукупність інструментів, засобів та форм впливу на підтримку та розвиток ринку іпотечних правовідносин, забезпечення прав та інтересів учасників, а також реалізації суміжних функцій держави, зокрема, соціальної. Реалізація таких завдань покладається на систему суб'єктів публічного управління іпотечним кредитуванням.

В умовах євроінтеграційних процесів, які відбуваються в Україні, під час розбудови іпотечного ринку, посилення впливу держави на процеси кредитування іпотеки доцільно врахувати досвід країн, які мають розвинений іпотечний ринок. І хоча кожна

країна створює свою модель іпотечної системи, є загальні тенденції, які притаманні сфері іпотечного кредитування за будь-якої моделі його організації [4, с. 129]. Незважаючи на принципово різний підхід до процесу мобілізації кредитних ресурсів у різних країнах, загальною для них є наявність державної підтримки їх практичного функціонування, включаючи систему правового, фінансового регулювання даної діяльності, надання державних гарантій тощо [4, с. 130].

Зауважимо, що потребують подальшого вивчення, з метою можливості впровадження в Україні, такі методи публічного регулювання іпотечного кредитування як: встановлення відсоткової ставки за іпотекою з подальшою можливістю її регулювання у визначених законом випадках; перегляд кредитно-грошової та податкової політик; надання державних гарантій; запровадження державних програм для окремих категорій (багатодітні сім'ї, молоді сім'ї тощо); орієнтація на довгострокове іпотечне кредитування (15–25 років); розширення сфер іпотечного кредитування: освіта, медицина тощо.

Усунення прогалин правової регламентації іпотечних правовідносин, напрацювання чітких і зрозумілих програм та державних гарантій для всіх учасників відносин сприятимуть розвитку ефективного ринку іпотечного кредитування в Україні.

Література:

1. Проблемні питання іпотечного кредитування, усунення законодавчих перешкод на шляху ефективного стягнення заборгованості за іпотечними кредитами. URL: <https://nabu.ua/ua/problemni-pitannya-ipotechnogo-kredituvannya-usunennya.html>. (дата звернення: 14.09.2021).

2. Артем'єва О. Сучасні тенденції розвитку ринку іпотечного кредитування в умовах трансформаційних процесів економіки України. *Економіка та суспільство*. 2021. № 25. URL: <https://doi.org/10.32782/2524-0072/2021-25-32>. (дата звернення: 14.09.2021).

3. Авраменко Я. П. Адміністративно-правове забезпечення іпотечного кредитування в Україні: автореферат дисертації на здобуття наукового ступеня кандидата юридичних наук за спеціальністю 12.00.07 – адміністративне право і процес;

фінансове право; інформаційне право. Тернопільський національний економічний університет. Тернопіль, 2020. 20 с.

4. Авраменко Я. Формування інфраструктури іпотечного ринку як функція державного управління у сфері іпотечного кредитування. *Підприємство, господарство і право*. 2018. № 9. С. 126–131.

5. Селевко В. Б., Федосенко Н. А. Щодо прогалин в іпотечних правовідносинах у реалізації предмета іпотеки. *Вісник Харківського національного університету імені В. Н. Каразіна. Серія «ПРАВО»*. 2020. Випуск 29. С. 145–151.

6. Кушнір С., Кікош В. Аналіз іпотечного кредитування в Україні. *Економіка та суспільство*. 2021. № 24. URL: <https://doi.org/10.32782/2524-0072/2021-24-2> (дата звернення: 14.09.2021).

7. Колотуха С., Гвоздей Н. Сучасні умови розвитку земельних відносин та іпотечного кредитування аграрних підприємств. *Підприємництво та інновації*. 2020. № 11–2. С 98–104.

8. Сіщук Л. В. Визнання договору іпотеки недійсним: новели судової практики. *Актуальні проблеми вдосконалення чинного законодавства України: збірник наукових статей*. 2019. Вип. 49. С. 134–144.

ДЕЯКІ АСПЕКТИ СТРАХУВАННЯ ПРЕДМЕТА ІПОТЕКИ

Міловська Н. В.

*доктор юридичних наук, доцент,
головний науковий співробітник відділу забезпечення інтеграції
академічної та університетської правової науки
та розвитку юридичної освіти
Київського регіонального центру
Національної академії правових наук України
м. Київ, Україна*

Страховання предмета іпотеки від ризиків випадкового знищення, випадкового пошкодження або псування є обов'язковим, відповідно до п. 35 ст. 7 Закону України

«Про страхування» [1] та ст. 8 Закону України «Про іпотеку» [2], і використовується при наявності відповідних боргових зобов'язань, виконання яких забезпечено іпотекою (наприклад, кредит, позика, купівля-продаж, лізинг тощо).

Механізм здійснення обов'язкового іпотечного страхування на підзаконному рівні передбачений Порядком і правилами обов'язкового страхування предмета іпотеки від ризиків випадкового знищення, випадкового пошкодження або псування, затвердженим постановою Кабінету Міністрів України від 06 квітня 2011 року № 358 [3], яким встановлена форма типового договору, визначені страхові ризики, розміри страхових сум і порядок виплати страхового відшкодування, а також методика актуарних розрахунків страхових тарифів тощо.

Як правило, в Україні страхові компанії пропонують комплексну програму іпотечного страхування з обраним кредитором переліком ризиків, оскільки ст. 8 Закону України «Про іпотеку» передбачено, що іпотечним договором на іпотекодавця може бути покладений обов'язок здійснити й інші види страхування у зв'язку з передачею нерухомого майна в іпотеку. Комплексною програмою іпотечного страхування передбачається страховий захист від основних ризиків при іпотечному кредитуванні: страхування нерухомості (предмета іпотеки) на випадок знищення, пошкодження або псування (обов'язкове); титульне страхування – страхування на випадок втрати права власності на нерухомість; страхування життя позичальника і / або страхування від нещасного випадку. Крім того, на ринку іпотеки використовуються також такі види страхування, як страхування можливих судових витрат і непередбачених витрат, пов'язаних з використанням права кредитної установи на звернення стягнення на предмет іпотеки в разі невиконання істотних умов іпотечного договору, страхування відповідальності професійних учасників ринку нерухомості, страхування відповідальності забудовника тощо.

Предметом договору обов'язкового страхування іпотеки є майнові інтереси, які не суперечать закону та пов'язані з володінням, користуванням і розпорядженням нерухомим майном (нерухомістю), що є предметом іпотеки (п. 7 Порядку і правил обов'язкового страхування предмета іпотеки від ризиків

випадкового знищення, випадкового пошкодження або псування, затвердженого постановою Кабінету Міністрів України від 06 квітня 2011 року № 358).

Важливо зазначити, що не зважаючи на вимогу п. 35 ст. 7 Закону України «Про страхування» та ст. 8 Закону України «Про іпотеку» щодо обов'язковості страхування предмета іпотеки від ризиків випадкового знищення, випадкового пошкодження або псування, п. 9 Порядку і правил обов'язкового страхування предмета іпотеки передбачено, що не кожен предмет іпотеки, зазначений в законі, може бути застрахований. Так, страхуванню не підлягають:

- майнові права, права оренди чи користування нерухомим майном;

- нерухоме майно, яке стане власністю іпотекодавця після укладення іпотечного договору;

- будівлі, споруди та приміщення, які на момент укладення договору обов'язкового страхування іпотеки підлягають знесенню або реконструкції або конструктивні елементи та інженерні системи яких знаходяться в аварійному стані або потребують капітального ремонту;

- майно, розташоване в зоні військових дій;

- майно, яке не може бути предметом іпотеки відповідно до законодавства (наприклад, нерухомість, яка є пам'яткою культурної спадщини і не підлягає приватизації, майнові комплекси державних підприємств та їх структурних підрозділів тощо).

Таким чином, існує невідповідність положень Порядку і правил обов'язкового страхування предмета іпотеки від ризиків випадкового знищення, випадкового пошкодження або псування, затвердженого постановою Кабінету Міністрів України від 06 квітня 2011 року № 358, вимогам Закону України «Про іпотеку» та Закону України «Про страхування», якими встановлено обов'язковість здійснення страхування будь-якого предмета іпотеки.

Відповідно до п. 3 Порядку і правил обов'язкового страхування предмета іпотеки від ризиків випадкового знищення, випадкового пошкодження або псування, затвердженого постановою Кабінету Міністрів України від 06 квітня 2011 року № 358, суб'єктами обов'язкового страхування предмета іпотеки від ризиків випадкового знищення, випадкового пошкодження

або псування є страховики, страхувальники та вигодонабувачі. При цьому страховиками є фінансові установи, які отримали в установленому порядку ліцензію на проведення обов'язкового страхування предмета іпотеки від ризиків випадкового знищення, випадкового пошкодження або псування.

У свою чергу, відповідно до ст. 8 Закону України «Про іпотеку», обов'язок застрахувати предмет іпотеки на його повну вартість від ризиків випадкового знищення, випадкового пошкодження або псування покладено на іпотекодавця, хоча страхувальником може бути й іпотекодержатель, якщо такий обов'язок буде покладено на нього іпотечним договором. В останньому випадку іпотекодержатель отримує право вимагати від іпотекодавця відшкодування за рахунок предмета іпотеки понесених ним витрат на страхування, якщо інше не буде встановлено законом або іпотечним договором (ст. 7 Закону України «Про іпотеку»). Водночас при подальшій іпотеці страхування предмета іпотеки не є обов'язковим.

Важливо зазначити, що, згідно зі ст. 8 Закону України «Про іпотеку», незалежно від того, хто із сторін іпотечного договору буде страхувальником предмета іпотеки, право вимоги до страховика буде належати іпотекодержателю. У разі настання страхового випадку щодо предмета іпотеки іпотекодержатель має переважне право на задоволення своєї вимоги за основним зобов'язанням із суми страхового відшкодування. Після задоволення вимоги іпотекодержателя, що має вищий пріоритет, з суми страхового відшкодування будь-яке перевищення суми страхового відшкодування над розміром вимоги іпотекодержателя, що має вищий пріоритет, підлягає розподілу між іпотекодержателями, що мають нижчий пріоритет, та іншими кредиторами боржника відповідно до пріоритету та розміру їх зареєстрованих прав чи вимог і іпотекодавцем в останню чергу. Таким чином, договір страхування укладається на користь іпотекодержателя, який у разі настання страхового випадку набуває право вимоги до страховика. При цьому у разі набуття прав за іпотечним договором новим іпотекодержателем він також отримує право вимоги до страховика.

Однак, в рамках розгляду судової справи № 6-2112цс16, в якій досліджувалось питання щодо застосування статей 636, 979, 985

ЦК України та статей 3, 16 Закону України «Про страхування» відносно отримання іпотекодавцем страхового відшкодування при настанні страхового випадку, Верховним судом України у постанові від 14 червня 2017 року було зроблено висновок [4], що іпотекодавець, виступаючи страхувальником за договором добровільного страхування майна, як власник такого майна, має право на отримання страхового відшкодування при настанні страхового випадку і у разі якщо третя особа (вигодонабувач – банк) відмовилася від права, наданого їй на підставі договору, сторона, яка уклала договір на користь третьої особи, може вимагати виконання договору.

Якщо іпотекодавцем порушені обов'язки щодо збереження чи страхування предмета іпотеки, іпотекодержатель може або звернути стягнення на предмет іпотеки, або вжити заходів для збереження чи страхування предмета іпотеки у власних інтересах та за власний кошт. Іпотекодавця у цьому випадку Закон України «Про іпотеку» (ст. 12) зобов'язує негайно, на вимогу іпотекодержателя, відшкодувати останньому всі витрати, понесені у зв'язку з вжиттям заходів щодо збереження та страхування предмета іпотеки.

Законом України «Про іпотеку» також передбачено, що предмет іпотеки має бути застрахований на повну його вартість. Повна вартість предмета іпотеки розраховується, виходячи з його дійсної вартості, яка визначається суб'єктом оціночної діяльності відповідно до законодавства (п. 20–21 Порядку і правил обов'язкового страхування предмета іпотеки від ризиків випадкового знищення, випадкового пошкодження або псування). Однак предмет іпотеки може бути застрахований і за вартістю його відтворення, якщо на це буде згода страховика та іпотекодержателя (п. 22 Порядку і правил обов'язкового страхування предмета іпотеки від ризиків випадкового знищення, випадкового пошкодження або псування).

Крім цього, оскільки, відповідно до п. 3 ч. 1 ст. 988 ЦК України, обов'язок страховика виплатити страхове відшкодування виникає лише внаслідок настання страхового випадку, необхідно звертати увагу на наведений в договорі страхування і Правилах страхування перелік страхових випадків і випадків, не віднесених до таких. Так, страховим випадком вважається настання події за

одним або кількома страховими ризиками: стихійне лихо; пожежа; вибух; пошкодження димом; проведення робіт, пов'язаних з будівництвом/реконструкцією сусідніх об'єктів; падіння пілотованих літальних об'єктів; зіткнення із застрахованим майном або наїзд на це майно технічних засобів; аварії в системах тепло-, водо-, газопостачання, в електричних мережах, виробничі аварії; протиправні дії третіх осіб; вплив води та/або інших рідин та інше), що призвело до знищення, пошкодження або псування застрахованого майна та завдання збитків страхувальнику [5, с. 192]. Водночас, п. 16 Порядку і правил обов'язкового страхування предмета іпотеки від ризиків випадкового знищення, випадкового пошкодження або псування, затвердженого постановою Кабінету Міністрів України від 06 квітня 2011 року № 358, встановлює випадки, які не є страховими. Це дає підстави вважати, що у страховика при настанні таких подій не виникає обов'язок здійснення виплати. При цьому слід чітко розмежовувати випадки, коли страховик має право не виплачувати страхове відшкодування при настанні страхового випадку (ст. 991 ЦК України, ст. 26 Закону України «Про страхування»), від випадків, коли обов'язок страховика щодо виплати страхового відшкодування не настає взагалі у зв'язку з відсутністю страхового випадку.

Отже, на ринку страхових послуг важливе місце займає такий вид страхування, як страхування предмета іпотеки, що використовується у разі наявності відповідних боргових зобов'язань, виконання яких забезпечено іпотекою. Безумовно, будь-яке питання іпотечного страхування заслуговує на увагу і дуже важливо дати правильну правову оцінку кожному з них, з урахуванням, зокрема, того, що при наявності окремих протиріч Постанови Кабінету Міністрів України «Про затвердження Порядку і правил обов'язкового страхування предмета іпотеки від ризиків випадкового знищення, випадкового пошкодження або псування» від 06 квітня 2011 року № 358, вимогам закону, необхідно дотримуватися, виходячи зі змісту ч. 4 ст. 4 Цивільного кодексу України, саме вимог закону.

Література:

1. Закон України «Про страхування» від 07 березня 1996 року. *Відомості Верховної Ради України*. 1996. № 18. Ст. 78.
2. Закон України «Про іпотеку» від 05 червня 2003 року. *Відомості Верховної Ради України*. 2003. № 38. Ст. 313.
3. Постанова Кабінету Міністрів України «Про затвердження Порядку і правил обов'язкового страхування предмета іпотеки від ризиків випадкового знищення, випадкового пошкодження або псування» від 06 квітня 2011 року № 358. URL: (дата звернення: 20.09.2021).
4. Постанова Верховного суду України від 14 червня 2017 року у справі № 6-2112цс16. URL: [https://oda.court.gov.ua/sud1590/pravovipozicii/su/6-2112 cs16](https://oda.court.gov.ua/sud1590/pravovipozicii/su/6-2112%20cs16) (дата звернення: 20.09.2021).
5. Міловська Н. В. Договірні зобов'язання зі страхування у цивільному праві України: проблеми теорії та практики: монографія. К.: НДІ приватного права і підприємництва імені академіка Ф. Г. Бурчака НАПрН України, 2019. 488 с.

ПОДАТКОВА ЗНИЖКА ЗА ІПОТЕЧНИМ ЖИТЛОВИМ КРЕДИТОМ

Березенко І. В.

доктор філософії,

юрисконсульт Науково-методичного центру

вищої та фахової передвищої освіти,

м. Київ, Україна

Одним із найбільш ефективних і дієвих способів забезпечення виконання зобов'язання є іпотека, оскільки в результаті іпотеки кредитор отримує матеріальні гарантії щодо виконання зобов'язання, можлива реальна загроза втрати нерухомого майна, яке має значну економічну вартість і характеризується стабільністю в цивільному обороті, є додатковим стимулом для виконання його боржником.

Після набуття Україною незалежності та проголошення права приватної власності іпотека набуває дедалі більшої актуальності серед вітчизняних і зарубіжних науковців. На всіх історичних етапах свого розвитку іпотека – важливий чинник житлової, аграрної, фінансової політики держави на різних етапах її розвитку [1, с. 4].

Коли люди купують товари або послуги, вони сплачують податки. Наше законодавство дозволяє українцям скористатися механізмом податкового повернення.

Відповідно до Податкового кодексу України (далі – ПК України) [2] платники податків можуть включити до податкової знижки частину суми процентів за користування іпотечним житловим кредитом, фактично сплачених протягом звітного податкового року.

Податкова знижка може бути надана виключно резиденту, який має реєстраційний номер облікової картки платника податку, а так само резиденту – фізичній особі, яка через свої релігійні переконання відмовилась від прийняття реєстраційного номера облікової картки платника податків та офіційно повідомила про це відповідний контролюючий орган і має про це відмітку у паспорті.

Згідно зі статтею 175.1. ПК України, платник податку – резидент має право включити до податкової знижки частину суми процентів за користування іпотечним житловим кредитом, наданим позичальнику в національній або іноземній валютах, фактично сплачених протягом звітного податкового року.

При сплаті процентів за іпотечним житловим кредитом в іноземній валюті сума платежів за такими процентами, здійснених в іноземній валюті, перераховується у гривні за офіційним валютним (обмінним) курсом Національного банку України, що діє на день сплати таких процентів.

Постає питання, чому коли національна валюта – гривня, має бути прив'язка до іноземної валюти? На це питання дає відповідь Велика Палата Верховного Суду, яка зауважила, що правовий режим іноземної валюти на території України, хоча і пов'язується з певними обмеженнями в її використанні як платіжного засобу, проте не виключає здійснення платежів в іноземній валюті [3].

Підтвердити право на включення до податкової знижки частини суми відсотків за користування іпотечним житловим кредитом можна:

- копіями кредитного договору та нотаріально посвідченого договору іпотеки;

- відповідними платіжними документами, у яких чітко визначена сума сплачених відсотків за користування іпотечним кредитом і прізвище, ім'я, по батькові платника цих відсотків (рахунок, платіжне доручення банку з відміткою про перерахування коштів);

- паспортом платника податку з відміткою про реєстрацію за місцезнаходженням житлового будинку (квартири, кімнати), за яким оформлено іпотечний житловий кредит.

А якщо у особи паспорт з безконтактним електронним носієм, то буде потрібна ще й копія довідки про реєстрацію місця проживання, виданої органом реєстрації.

Копії зазначених у пп. 166.2.1 п. 166.2 ст. 166 ПК України документів (крім електронних розрахункових документів) надаються разом з податковою декларацією про майновий стан і доходи, а оригінали цих документів не надсилаються контролюючому органу, але підлягають зберіганню платником податку протягом строку давності, встановленого ПК України.

У разі, якщо відповідні витрати підтверджені електронним розрахунковим документом, платник податків зазначає в податковій декларації лише реквізити електронного розрахункового документа. У разі ж, якщо сума одержаного фізичною особою іпотечного житлового кредиту перевищує суму, витрачену на придбання (будівництво) предмета іпотеки, до складу витрат включається сума відсотків, сплачена за користування іпотечним кредитом у частині, витраченій за цільовим призначенням. Водночас, якщо у платіжному або розрахунковому документі зазначена лише загальна сума до виплати, без розмежування на тіло кредиту, та проценти до сплати, то вважається, що у платника податку відсутні підстави до податкової знижки.

Слід звернути увагу на те, якщо об'єкт іпотеки перебуває в загальній власності подружжя, право включити до складу податкової знижки частину суми відсотків за користування

іпотечним житловим кредитом має той з подружжя, хто є позичальником такого кредиту [4].

Згідно зі ст. 1055 Цивільного кодексу України [5], кредитний договір укладається у письмовій формі. Кредитний договір, укладений з недотриманням письмової форми, вважається нікчемним і відповідно цей випадок також стане підставою для відмови у поверненні податкової знижки.

Таким чином, платник податку – резидент має право включити до податкової знижки частину суми процентів за користування іпотечним житловим кредитом за умови наявності документального підтвердження витрат, що включаються до податкової знижки.

Враховуючи викладене, платник податку у зв'язку з використанням права на податкову знижку за іпотекою має пред'являти до контролюючого органу документи і відомості, пов'язані з правом на отримання такої знижки.

Література:

1. Журавель А. В. Розвиток інституту іпотеки в Україні. Монографія. Одеса, 2010. 156 с.

2. Податковий кодекс України від 02 грудня 2010 року № 2755-VI. URL: <http://zakon.rada.gov.ua/laws/show/2755-17> (дата звернення: 21.09.2021).

3. Постанова Великої Палати Верховного Суду від 04 липня 2018 року у справі № 761/12665/14-ц. URL: <https://verdictum.ligazakon.net/document/75296546> (дата звернення: 21.09.2021).

4. Електронний журнал бухгалтер 911. 2019 № 13. URL: <https://i.factor.ua/ukr/journals/buh911/2019/march/issue-13/article-43470.html> (дата звернення: 21.09.2021).

5. Цивільний Кодекс України від 16 січня 2003 року № 435-IV (зі змінами). URL: <https://zakon.rada.gov.ua/laws/show/435-15#Text> (дата звернення: 21.09.2021).

ПРОБЛЕМИ ВИСЕЛЕННЯ БОРЖНИКІВ З ІПОТЕЧНОГО ЖИТЛА ТА ШЛЯХИ ЇХ ВИРІШЕННЯ В СУДОВОМУ ПОРЯДКУ

Огнев'юк Т. В.

кандидат юридичних наук,

доцент кафедри цивільного права та процесу

Навчально-наукового інституту права

*Університету державної фіскальної служби України, адвокат
м. Київ, Україна*

Європейський суд з прав людини ще в 1996 році заклав фундамент розуміння того, що житло людини за ст. 8 Конвенції про захист прав людини і основоположних свобод [1] є помешканням, захищеним від нападків з боку держави чи навмисного руйнування її представниками (рішення від 16 вересня 1996 року у справі «Акдівар та інші проти Туреччини» [2]). Охорона та захист прав людини, до кола яких належить також закріплене в ст. 47 Конституції України [3] право на житло, має бути одним з пріоритетних напрямків діяльності держави. Одночасно з цим, у ст. 1 Першого протоколу до Конвенції про захист прав людини і основоположних свобод передбачено право кожної фізичної або юридичної особи мирно володіти своїм майном. На стику конфлікту реалізації цих основоположних прав: на житло та власність, і виникає проблема виселення боржників з іпотечного житла, особливої гостроти якій надає подекуди суперечлива та непослідовна судова практика вирішення цієї категорії спорів.

Проблемам правового регулювання відносин щодо жилих приміщень та окремим питанням звернення стягнення на іпотечне житло присвячена низка праць сучасних вітчизняних учених: М. К. Галянтича, О. В. Дзери, Ю. О. Заїки, Н. С. Кузнецової, І. М. Кучеренко, Р. А. Майданика, Є. О. Мічуріна, С. О. Сліпченка, І. В. Спасибо-Фатєєвої, Є. О. Харитонова, Р. Б. Шишки, Ю. О. Балюк, М. В. Бернацького, І. А. Бірюкова, М. В. Скаржинського, В. І. Крат на інших. Водночас значне коло питань правового регулювання правовідносин із іпотечним

житлом належно не вирішено в нормотворчій практиці та не висвітлено в теоретичних дослідженнях.

За загальним правилом, звернення стягнення на майно іпотекодавця відбувається у випадку порушення грошового зобов'язання. Кредитор, який одночасно є іпотекодержателем, захищає свої права на власність та звертається до суду. Ринкові відносини, якими безумовно є іпотечні відносини, обумовлюють необхідність змін у регулюванні житлових відносин стосовно гарантій мешканців жилих будинків, квартир, чи інших житлових приміщень, призначених для постійного в них проживання, які належать фізичним особам на праві приватної власності, у зв'язку з зверненням стягнення на таке майно за зобов'язаннями власника [4, с. 9].

Як слушно зазначають науковці, проблеми іпотечних відносин завжди були не простими, а проблеми викликані задоволенням вимог іпотекодержателя є вдвічі складнішими [5, с. 13]. Саме тому, категорія спорів, що виникають при реалізації іпотечного майна, справедливо віднесена судами до найскладніших спорів.

За змістом ст. 47 Конституції України ніхто не може бути примусово позбавлений житла інакше як на підставі закону за рішенням суду. Частиною першою ст. 40 Закону України «Про іпотеку» передбачено, що звернення стягнення на передані в іпотеку житловий будинок чи житлове приміщення є підставою для виселення всіх мешканців, за винятком наймачів та членів їх сімей. Виселення проводиться у порядку, встановленому законом.

Нормою, яка встановлює порядок виселення із займаного житлового приміщення, є ст. 109 Житлового кодексу УРСР. Передбачено, що громадянам, яких виселяють з жилих приміщень, одночасно надається інше постійне жиле приміщення, за винятком виселення громадян при зверненні стягнення на жилі приміщення, що були придбані ними за рахунок кредиту (позики) банку чи іншої особи, повернення якого забезпечене іпотекою відповідного жилого приміщення. Постійне жиле приміщення, що надається особі, яку виселяють, повинно бути зазначено в рішенні суду.

Аналіз судової практики Верховного Суду останніх років щодо розгляду справ про виселення боржників з іпотечного житла, дозволяє виділити наступні проблемні питання: виселення боржників з іпотечного житла, придбаного у валюті; виселення за

умови, якщо іпотечного застереження щодо позасудового врегулювання спору; виселення дітей з іпотечного житла; виселення з житла, що було придбано за кредитні кошти; виселення з житла, що слугувало забезпеченням за кредитом; виселення з житла, яке було придбано частково за кредитні кошти, а частково за власні. Пропонуємо розглянути запропоновані судовою практикою шляхи вирішення деяких із означених проблемних питань.

У постанові від 02 березня 2016 року у справі № 6-1356 Верховний Суд України зазначив, що введений з 07 червня 2014 року Законом України «Про мораторій на стягнення майна громадян України, наданого як забезпечення кредитів в іноземній валюті» мораторій не передбачає втрату кредитором права на звернення стягнення на предмет іпотеки (застави) у випадку невиконання боржником зобов'язань за договором, а лише тимчасово забороняє примусове стягнення на майно (відчуження без згоди власника). Варто зауважити, що закон поновив свою дію на п'ять місяців з дня набрання чинності Законом № 1381-ІХ, тобто діє з 23.04.2021 до 23.09.2021 та застосовується за одночасного існування трьох умов:

- таке нерухоме житлове майно використовується як місце постійного проживання позичальника/майнового поручителя або є об'єктом незавершеного будівництва нерухомого житлового майна, яке перебуває в іпотеці;

- у позичальника або майнового поручителя у власності не знаходиться інше нерухоме житлове майно;

- загальна площа такого нерухомого житлового майна (об'єкта незавершеного будівництва нерухомого житлового майна) не перевищує 140 кв. м для квартири та 250 кв. м для житлового будинку.

У постанові від 10 лютого 2021 року у справі № 755/17980/19 Верховний Суд підтвердив, що мораторій (заборона) на примусове відчуження майна громадян України, наданого як забезпечення кредитів в іноземній валюті, який встановлений Законом України «Про мораторій на стягнення майна громадян України, наданого як забезпечення кредитів в іноземній валюті», має цільовий характер і є державною гарантією захисту конституційних прав та інтересів громадян, які отримали кредити

саме в іноземній валюті. Для застосування цієї державної гарантії захисту конституційних прав та інтересів громадян, які отримали кредити саме в іноземній валюті, обов'язковою є сукупність зазначених вище обставин, оскільки вказаний закон не підлягає застосуванню до будь-яких правовідносин, що впливають із договору іпотеки.

У інших постановках Верховного Суду від 10 жовтня 2018 року у справі № 305/388/17 та від 20 лютого 2019 року у справі № 334/7331/15 найвищим судом було резюмовано, що в разі встановлення, що в іпотеку передано нерухоме майно, придбане не лише за кредитні кошти, а й за особисті кошти іпотекодавця, з посиланням на ст. 40 Закону України «Про іпотеку» та ст. 109 Житлового кодексу УРСР наявні правові підстави для виселення відповідачів без надання іншого житла [6].

З приводу дотримання процедурних питань виселення боржників з іпотечного житла, в постанові Верховного Суду від 27 січня 2021 року у справі № 754/14503/16-ц найвищий суд зазначив, що загальне правило про неможливість виселення громадян без надання іншого жилого приміщення, передбачене частиною другою ст. 109 ЖК УРСР, застосовується в разі звернення стягнення на іпотечне майно в судовому порядку. Якщо звернення стягнення на іпотечне майно здійснюється шляхом позасудового врегулювання на підставі договору, виселення мешканців з відповідного об'єкта відбувається за умови дотримання процедури, передбаченої у частині другій ст. 40 Закону України «Про іпотеку» та у частині третій ст. 109 ЖК УРСР, у разі невиконання письмової вимоги іпотекодержателя або нового власника добровільно звільнити житловий будинок чи житлове приміщення протягом одного місяця з дня отримання цієї вимоги [7].

Важливою з точки зору захисту права на житло є постанова Верховного Суду від 12 квітня 2021 року у справі № 310/2950/18. У цьому судовому рішенні Верховний Суд з урахуванням норм ст. 109 ЖК УРСР та ст. 379 ЦК України, у поєднанні із главою 26 ЦК України, прийшов до висновку, що виселення без надання іншого житлового приміщення відбувається у тому разі, якщо саме це житлове приміщення було придбане за кредитні кошти. У разі якщо за кредитні кошти було набуто інший об'єкт цивільних прав (частку в праві спільної часткової власності), а не житлове приміщення в цілому, що передано в іпотеку, то виселення без

одночасного надання іншого постійного жилого приміщення не допускається [8].

З наведеного можна дійти висновку, що правове становище боржників при їх виселенні з жилого будинку чи квартири, у зв'язку із зверненням на них стягнення як на іпотечне майно відповідно до положень Закону України «Про іпотеку» залежить від конкретних умов кредитних договорів. Суди здебільшого вивчають такі умови та надають їм оцінку з точки зору справедливості або несправедливості, балансу забезпечення конституційних прав та свобод.

Література:

1. Конвенція про захист прав людини і основоположних свобод від 04 листопада 1950 року. *Урядовий кур'єр*. 2010. № 215.

2. Рішення Європейського суду з прав людини у справі «Акдивар та інші проти Туреччини» від 16 вересня 1999 року. URL: <https://precedent.in.ua/2016/04/08/akdyvar-akdivar-y-drugye-protyv-turtsyu/> (дата звернення: 23.09.2021).

3. Конституція України від 28 червня 1996 року. *Відомості Верховної Ради України*. 1996. № 30. Ст. 141.

4. Пучковська І. Й. До питання виселення мешканців при зверненні стягнення на іпотечне майно. *Теорія і практика правознавства*. 2019. Вип. 2 (16). С. 1–12.

5. Спасибо-Фатєєва І. В. Відчуження предмета іпотеки при наявності прав інших осіб на нього, зокрема арешті або податковій заставі. Пріоритети, які мають місце при цьому. *Мала енциклопедія нотаріуса*. 2006. № 2. С. 13–18.

6. Постанова Верховного Суду від 10 жовтня 2018 року у справі № 305/388/17. URL: <https://zakononline.com.ua/court-decisions/show/77508813?from=305%2F388%2F17%20> (дата звернення: 23.09.2021).

7. Постанова Верховного Суду від 27 січня 2021 року у справі № 754/14503/16-ц. URL: <https://zakononline.com.ua/court-decisions/show/94666321?from=754%2F14503%2F16-%D1%86%20> (дата звернення: 23.09.2021).

8. Постанова Верховного Суду від 12 квітня 2021 року у справі № 310/2950/18. URL: <https://zakononline.com.ua/court-decisions/show/96309957?from=310%2F2950%2F18> (дата звернення: 23.09.2021).

ПРАВА ТА ОБОВ'ЯЗКИ ІПОТЕКОДЕРЖАТЕЛЯ ЗА ІПОТЕЧНИМ ДОГОВОРОМ

Багара І. О.

*студент 4 курсу спеціальності «Право»
Навчально-наукового гуманітарного інституту
Таврійського національного університету
імені В. І. Вернадського
м. Київ, Україна*

Договір іпотеки – цивільно-правовий договір про заставу нерухомого майна, для рішення житлових проблем. Предметом застави зазвичай виступає житловий будинок або квартира. Сторонами в іпотечному договорі є іпотекодавець та іпотекодержатель. Іпотекодавець – це особа, яка передає в іпотеку нерухоме майно для забезпечення виконання власного зобов'язання або зобов'язання іншої особи перед іпотекодержателем. Іпотекодержателем, у свою чергу, є кредитор за основним зобов'язанням.

Специфіка виконання іпотечного зобов'язання зумовлює наявність особливих прав у іпотекодержателя, визначених законодавством, а саме: вимагати від іпотекодавця дострокового виконання основного зобов'язання та відшкодування завданих збитків у разі порушення ним обов'язку, попередити іпотекодержателя про всі відомі йому права та вимоги інших осіб на предмет іпотеки; за рахунок предмета іпотеки задовольнити свою вимогу за основним зобов'язанням у повному обсязі або у частині, встановленій іпотечним договором, що визначена на час виконання цієї вимоги; задовольнити свою вимогу за основним зобов'язанням із суми страхового відшкодування у разі настання страхового випадку щодо предмета іпотеки тощо (ст. 6–8 Закону України «Про іпотеку») [1].

Під час виконання іпотечного зобов'язання можуть мати місце порушення зазначених норм з боку іпотекодавця, тому у статтях 12, 33, 35–38 Закону України «Про іпотеку» від 05 червня 2003 року передбачено можливість реалізації іпотекодержателем низки додаткових прав, серед яких право: вимагати дострокового

виконання основного зобов'язання (а в разі його невиконання – звернути стягнення на предмет іпотеки, якщо інше не передбачено законом) – у разі порушення умов договору; вжити заходів для збереження чи страхування предмета іпотеки у власних інтересах та за власний кошт – у разі порушення іпотекодавцем обов'язків щодо збереження чи страхування предмета іпотеки; задовольнити свої вимоги за основним зобов'язанням шляхом звернення стягнення на предмет іпотеки (якщо інше не передбачено законом) – у разі невиконання (неналежного виконання) боржником основного зобов'язання; вирішити питання про звернення стягнення на предмет іпотеки шляхом позасудового врегулювання на підставі договору [2, с. 43].

Відповідно до ст. 1 Закону України «Про іпотеку» від 05 червня 2003 року № 898-IV, іпотека є видом 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 законом. Аналіз змісту цього Закону в цілому, а також іншого законодавства, засвідчує, що іпотека є гнучким та, при цьому, вкрай надійним видом забезпечення виконання зобов'язання.

Виконання іпотечного зобов'язання як процес – це динамічний стан іпотечного зобов'язання, завдяки якому здійснюються права та обов'язки сторін зобов'язання. Сутність такого процесу прямо впливає зі змісту іпотечного зобов'язання, тобто з обсягу взаємних цивільних прав та обов'язків іпотекодавця та іпотекодержателя. При цьому, зважаючи на односторонній характер іпотечного зобов'язання, активним учасником процесу його виконання переважно виступає іпотекодавець [3].

Особливістю зобов'язальних правовідносин, які виникають на підставі іпотечного договору, є те, що основний їхній зміст становить зобов'язання іпотекодавця перед іпотекодержателем. Зобов'язання іпотекодержателя перед іпотекодавцем або не існує зовсім (у таких випадках іпотечний договір є одностороннім), або воно має вкрай обмежений зміст. Зокрема, ст. 8 Закону України «Про іпотеку» допускає, щоб договором на іпотекодержателя

було покладено обов'язок застрахувати предмет іпотеки. Зобов'язання іпотекодержателя перед іпотекодавцем, що виникає на підставі іпотечного договору, набуде значно ширшого змісту, якщо законодавець легалізує правову конструкцію іпотеки з умовою про передання предмета іпотеки у володіння іпотекодержателя.

Обов'язки щодо збереження предмета іпотеки, а також щодо його захисту від посягань та вимог інших осіб мають бути покладені на іпотекодержателя, якщо в перспективі законодавець визнає правову конструкцію іпотеки, за якої предмет іпотеки передається у володіння іпотекодержателя. Створенню умов для реалізації речового права іпотекодержателя на предмет іпотеки слугує і ч. 2 ст. 10 Закону України «Про іпотеку», яка покладає на іпотекодавця обов'язок своєчасно повідомляти іпотекодержателя про будь-яку загрозу знищення, пошкодження, псування чи погіршення стану предмета іпотеки. Отримавши таке повідомлення, іпотекодержатель у порядку реалізації свого речового права може або здійснити заходи щодо збереження предмета іпотеки, або своєчасно пред'явити до іпотекодавця вимоги, які випливають із здійснення цієї загрози.

У межах зобов'язання іпотекодавця перед іпотекодержателем останній має право на відступлення прав за договором іпотеки. Як і будь-яке відступлення права, відступлення прав за іпотечним договором не потребує згоди боржника (іпотекодавця). На іпотекодержателя покладається лише обов'язок повідомити боржника про відступлення прав за іпотечним договором. Встановлюється також (ч. 2 ст. 24 Закону України «Про іпотеку»), що іпотекодержатель позбавляється права на відступлення прав за іпотечним договором тільки у випадках, передбачених цим договором. При відступленні прав за іпотечним договором обов'язки, що випливають із цього договору, продовжує нести іпотекодержатель (обов'язок застрахувати предмет іпотеки та інші обов'язки, які можуть бути покладені на іпотекодержателя у зв'язку з можливим внесенням змін та доповнень до законодавства про іпотеку). При цьому умовою правомірності правочину про відступлення прав за іпотечним договором є одночасне відступлення права вимоги за основним зобов'язанням (зобов'язанням, забезпеченим іпотекою) [4, с. 205].

Література:

1. Про іпотеку: Закон України від 05.06.2003 р. № 898-IV. Редакція від 01.07.2021 р. URL: <https://zakon.rada.gov.ua/laws/show/898-15#Text> (дата звернення: 23.09.2021).
2. Дмитренко В. Ю. Загальні умови виконання іпотечного зобов'язання: проблеми та шляхи вирішення. *Економіка і право*. 2017. № 1 (46). С. 42–43.
3. Дмитренко В. Ю. Особливості виконання іпотечного зобов'язання. *Приватне право і підприємництво*. 2017. № 4. С. 113–115.
4. Чанишева А. Р. Зобов'язальні відносини щодо іпотеки. *Актуальні проблеми держави і права*. 2009. № 2. С. 202–209.

ОСОБЛИВОСТІ ІПОТЕКИ ЗЕМЕЛЬНИХ ДІЛЯНОК СІЛЬСЬКОГОСПОДАРСЬКОГО ПРИЗНАЧЕННЯ

Банецький Б. І.

*аспірант кафедри публічного та приватного права
Навчально-наукового гуманітарного інституту
Таврійського національного університету
імені В. І. Вернадського
м. Київ, Україна*

Відповідно до ст. 575 Цивільного кодексу України (далі – ЦК України) [1], іпотекою є застава нерухомого майна, що залишається у володінні заставодавця або третьої особи. Відповідно до п. 1 ч. 1 ст. 1 Закону України «Про іпотеку» [2], нерухоме майно (нерухомість) – земельні ділянки, а також об'єкти, розташовані на земельній ділянці і невід'ємно пов'язані з нею, переміщення яких є неможливим без їх знецінення та зміни їх призначення. Застава повітряних та морських суден, суден внутрішнього плавання, космічних об'єктів, майнових прав на нерухомість, будівництво якої не завершено, регулюється за правилами, визначеними законом.

Пунктом 2 ч. 1 ст. 1 Закону України «Про іпотеку» встановлено, що іпотека – це 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 законом.

До предмету застави (іпотеки) може входити право власності на земельну ділянку приватної, державної або комунальної власності, право оренди на таку земельну ділянку та інші речові права на неї (емфітевзис та суперфіцій). Вченими зазначається, що при передачі об'єкта в іпотеку, окрім загальних умов, повинні бути дотримані ще дві умови: а) поділ нерухомого майна, частина якого передається в іпотеку, можливий без зміни призначення цього майна, тобто при поділі предмета іпотеки та частина, яка передається в іпотеку, і та, що не передається, можуть зберігати своє функціональне призначення; б) право власності на виділену частину об'єкта, який буде передаватися в іпотеку, зареєстровано в реєстрі прав нерухомості [3].

Відповідно до ст. 18 Закону України «Про іпотеку», іпотечний договір укладається між одним або декількома іпотекодавцями та іпотекодержателем у письмовій формі та підлягає нотаріальному посвідченню. Недотримання вимог щодо форми договору застави (іпотеки) та його нотаріального посвідчення тягне за собою недійсність договору (правочину відповідно до норм розділу IV глави 16 ЦК України). Продаж переданих в іпотеку земельних ділянок сільськогосподарського призначення або прав на них (оренда, емфітевзис і суперфіцій) при зверненні стягнення на предмет застави (іпотеки) має здійснюватися на прилюдних торгах (ст. 15 Закону України «Про іпотеку»).

Частиною 4 ст. 133 Земельного кодексу України (далі – ЗК України) встановлено, що заставодержателем земельних ділянок сільськогосподарського призначення можуть бути лише банки [4]. Згідно зі ст. 19 ЗК України, однією із категорій земель за основним цільовим призначенням є землі сільськогосподарського призначення. Відповідно до ст. 22 ЗК України, землями сільськогосподарського призначення визнаються землі, надані

для виробництва сільськогосподарської продукції, здійснення сільськогосподарської науково-дослідної та навчальної діяльності, розміщення відповідної виробничої інфраструктури, у тому числі інфраструктури оптових ринків сільськогосподарської продукції, або призначені для цих цілей.

31 березня 2020 року Верховною Радою України було ухвалено Закон України «Про внесення змін до деяких законодавчих актів України щодо умов обігу земель сільськогосподарського призначення» № 552-IX, який надає поштовх для чергових юридичних суперечок та дискусій як для теоретиків, так і практиків в юриспруденції, оскільки даним законодавчим актом було знято мораторій для продажу земель сільськогосподарського призначення та запроваджено нові обмеження щодо покупців, яким дозволено купувати землю, та категорій земель, які можуть відчужуватися. У зв'язку з цим, у контексті іпотеки, слід враховувати вимоги п. 3 ч. 1 ст. 18 Закону України «Про іпотеку», відповідно до яких при іпотеці земельної ділянки має зазначатися її цільове призначення. Недотримання цієї вимоги тягне за собою можливість визнання договору недійсним на підставі рішення суду (ч. 2 ст. 18 Закону України «Про іпотеку»).

Для ідентифікації об'єкта до договору іпотеки земельної ділянки доцільно додавати як обов'язковий додаток кадастровий план місця розташування земельної ділянки [5, с. 248]. Так, земельна ділянка як об'єкт цивільних правовідносин визнається річчю, а тому може бути подільною або неподільною (ст. 183 ЦК України). Тому, можна вважати, що існування юридично частини земельної ділянки як об'єкта іпотечного правовідношення є неможливим.

Також важливо зазначити, що у відповідності до Закону України «Про іпотеку», звернення стягнення може бути або у формі безпосереднього набуття права власності кредитором на актив (ст. 37), або у формі продажу кредитором активу третім особам (ст. 38). Перша із цих опцій не є доступною іноземному кредитору, оскільки, він не є дозволеним набувачем. Однак, хоча номінальна можливість укласти договори іпотеки земель сільськогосподарського призначення існує з 1 липня 2021 року (дата, з якої землі сільськогосподарського призначення дозволені для відчуження), юридичні особи зможуть набувати такі землі

тільки з 1 січня 2024 року. До цього часу, якщо відбуватиметься звернення стягнення, дозволеними покупцями на прилюдних торгах зможуть бути тільки фізичні особи – громадяни України.

Слід враховувати й той факт, що у рішенні Європейського суду з прав людини (далі – ЄСПЛ), зокрема, по справі «Зеленчук і Цицюра проти України», яке набуло чинності 22 серпня 2018 року, ЄСПЛ було зазначено, що введення мораторію та періодичне подовження його строку дії призвело до порушення балансу між загальним інтересом суспільства та майновими правами власників земель сільськогосподарського призначення. На думку ЄСПЛ, саме такий дисбаланс та втручання у право власності на сільськогосподарську землю покладає на власників землі надмірний тягар та порушує їх право на захист власності. Це право захищається ст. 1 Протоколу до Конвенції про захист прав людини і основоположних свобод [6].

Відповідно до ст. 33 Закону України «Про іпотеку», після звернення стягнення на іпотечне майно основне зобов'язання припиняється, а боржник вважається таким, що виконав основне зобов'язання. Однак, у постанові від 11 квітня 2018 р. у справі № 761/17280/16-ц Верховний Суд дійшов протилежної думки. Згідно з новою позицією Верховного Суду якщо сума, одержана від реалізації предмета іпотеки, не покриває вимоги кредитора, то звернення стягнення на предмет іпотеки: не свідчить про припинення договірних правовідносин між кредитором та боржником; не звільняє боржника від відповідальності за невиконання ним грошового зобов'язання; не позбавляє кредитора права отримати від боржника грошову суму основного зобов'язання, яка не була покрита предметом іпотеки під час звернення стягнення. Фактично, цим рішенням Верховний Суд висвітлює ще одну колізію законодавства і надає кредиторам потужний механізм захисту своїх прав [7].

Враховуючи вищевикладене, можна дійти висновку, що передача земельних ділянок сільськогосподарського призначення в іпотеку може здійснюватися лише у разі, якщо іпотекодержателем (заставодержателем) є банк, а не фізична особа. Крім цього, важливим є вироблення усталеної практики правозастосування у сфері відносин іпотеки земель

сільськогосподарського призначення з урахуванням змін чинного законодавства України.

Література:

1. Цивільний кодекс України від 16 січня 2003 року № 435-IV
URL: <https://zakon.rada.gov.ua/laws/show/435-15#Text> (дата звернення: 16.09.2021).

2. Про іпотеку: Закон України від 05 червня 2003 року № 898-IV. URL: <https://zakon.rada.gov.ua/laws/show/898-15#Text> (дата звернення: 16.09.2021).

3. Ходико Ю. С. Деякі питання іпотеки земельних ділянок. URL: https://dspace.nlu.edu.ua/bitstream/123456789/1471/1/Xoduko_2.pdf. (дата звернення: 16.09.2021).

4. Земельний кодекс України від 25 жовтня 2001 року № 2768-III. URL: <https://zakon.rada.gov.ua/laws/show/2768-14#Text> (дата звернення: 16.09.2021).

5. Цвігун І. Особливості земельної ділянки як об'єкта іпотечних відносин: теоретичний та практичний аспекти. *Актуальні проблеми правознавства*. 2017. Випуск 4 (12). С. 246–252.

6. Рішення Європейського суду з прав людини у справі «Зеленчук і Цицора проти України» (заяви № 846/16 та № 1075/16) від 22 серпня 2018 року. URL: <https://ips.ligazakon.net/document/SOO01072> (дата звернення: 16.09.2021).

7. Постанова Верховного суду України по справі № 761/17280/16-ц від 11 квітня 2018 року. URL: <https://reyestr.court.gov.ua/Review/73437805>. (дата звернення: 16.09.2021).

ОСОБЛИВОСТІ ВИСЕЛЕННЯ БОРЖНИКА З ІПОТЕЧНОГО ЖИТЛА: СУДОВА ПРАКТИКА

Гонцовська Л. В.

*здобувачка першого (бакалаврського) рівня вищої освіти
Навчально-наукового інституту права
Університету державної фіскальної служби України
м. Ірпінь, Україна*

На сьогодні в правовій науці досить важливим є дослідження іпотеки в цілому. Але в період фінансової кризи останніх років, яка вплинула на можливість осіб виконувати свої зобов'язання за договором, постає важливе завдання, яке полягає в розгляді особливостей виселення боржників з іпотечного житла. Крім цього, у зв'язку зі змінами в законодавстві про іпотеку виникла ціла низка питань, які пов'язані з процесом виселення боржника із житла, що становить предмет іпотеки.

Вивченням теми виселення боржників з іпотечного житла займалися такі видатні вчені, як Д. М. Гриджук, Р. А. Майданик, В. В. Носік, В. О. Олійник, І. І. Пучковська та інші. Однак, незважаючи на це, не всі аспекти даної проблематики за останні роки вивчені належним чином. А що стосується розгляду судової практики з даного питання, то тут взагалі прослідковується невелика кількість досліджень. Тому названа тема все одно потребує додаткового опрацювання для її комплексного і повного розуміння. Вищезазначеним зумовлюється актуальність обраної для дослідження теми.

Варто відмітити, що відповідно до ч. 1 ст. 575 Цивільного кодексу України іпотекою є застава нерухомого майна, що залишається у володінні заставодавця або третьої особи [1]. Із зазначеного визначення зрозуміло, що іпотека є окремим видом застави.

Крім того, Ю. Є. Ходико стверджує, що іпотека є різновидом саме інституту застави приватного права (цивільно-правовий спосіб забезпечення виконання зобов'язання), поміж з існуючими заставами в публічному праві (конституційне, податкове, кримінально-процесуальне право) [2, с. 9].

У свою чергу, відповідно до ст. 1 Закону України «Про іпотеку» іпотека – 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 [3].

Що стосується питань виселення, то з прийняттям Закону України «Про іпотеку» від 05 червня 2003 року, були внесені зміни до Житлового кодексу. А саме було скасовано обмеження щодо виселення мешканців з приміщень, що є предметом іпотеки, у разі дефолту за іпотечним кредитом. Це здійснюється під умовою, що у разі фінансової неспроможності боржника, держава повинна забезпечити його тимчасовим житлом. Однак, хоч і після цього була прийнята відповідна низка нормативно-правових актів стосовно фондів житла для тимчасового проживання, але все ще до теперішнього часу таке житло на практиці фактично відсутнє. А відтак той факт, що держава наразі неспроможна надати тимчасове житло, може створювати певні проблеми у процесі примусового виселення боржників.

Згідно зі ст. 40 Закону України «Про іпотеку» звернення стягнення на передані в іпотеку житловий будинок чи житлове приміщення є підставою для виселення всіх мешканців, за винятком наймачів та членів їх сімей [3].

Також відповідно до ст. 132-2 Закону України «Про іпотеку» виселення громадян при зверненні стягнення на жилі приміщення, що були придбані ними за рахунок кредиту (позики) банку чи іншої особи, повернення якого забезпечене іпотекою відповідного жилого приміщення, є підставою для надання цим громадянам жилих приміщень з фондів житла для тимчасового проживання [3]. Однак в цій статті також зазначається, що у разі відсутності жилих приміщень з фондів житла для тимчасового проживання або у разі відмови у їх наданні з підстав, встановлених статтею 132-2, не тягне припинення виселення громадянина з жилого приміщення, яке є предметом іпотеки. Така норма, на нашу думку, є в певній мірі правовою колізією. Таким чином, цілком ймовірно, що за таких умов боржники та їх сім'ї,

які не мають змоги виплачувати кредит, можуть стати безпритульними громадянами. І з приводу цього виникає питання, як у таких умовах захистити права неповнолітніх осіб, а також осіб, які мають право користування цим житловим приміщенням на підставі особистого сервітуту.

Закон України «Про іпотеку» передбачає можливість виселення боржників та їх сімей у судовому порядку під час задоволення позову про звернення стягнення на предмет іпотеки, але з дотриманням обов'язкової процедури письмового попередження про звільнення житлового приміщення протягом одного місяця з дня повідомлення. Отже, недотримання вищезазначеної процедури може стати підставою для відмови в позові про виселення мешканців житлового приміщення, що є предметом іпотеки, і на яке звертається стягнення.

Проаналізувавши судову практику щодо розгляду справ про звернення стягнення на іпотечне майно за останні роки, то можна простежити розуміння реалізації іпотеки, у першу чергу, як способу порушених прав кредитора.

Важливим, при вирішенні іпотечних спорів в суді, є дотримання сторонами принципу змагальності, рівності та пропорційності [4, с. 30].

Аналіз судової практики довів, що зараз достатньо часто виникають спори, пов'язані з іпотечними правовідносинами. Так, у постанові Касаційного цивільного суду Верховного Суду від 31 березня 2021 року у справі № 753/72/17 міститься положення про те, в яких випадках боржник не може бути виселений із житла, яке є предметом іпотеки. Верховний Суд у складі колегії суддів Першої судової палати Касаційного цивільного суду скасував рішення апеляційного суду і залишив у силі рішення суду першої інстанції, яким відмовлено правонаступнику банку за договором факторингу у задоволенні позову до фізичних осіб про усунення перешкод у користуванні майном, визнання осіб такими, що втратили право користування житловим приміщенням [5].

Як вже зазначалося вище, в українському законодавстві наявна норма, яка закріплює положення про неможливість виселення без надання іншого жилого приміщення. Проте, допускається виселення осіб без надання іншого житла при зверненні стягнення на жиле приміщення, що було придбане особою за рахунок

кредиту, повернення якого забезпечене іпотекою відповідного жилого приміщення.

А тому в наведеній вище справі головним завданням для суду стояло встановлення того, за які кошти придбано іпотечне майно. У випадку, якщо іпотечне майно придбано за особисті кошти позичальника, то виселення таких осіб можливе лише з наданням іншого постійного житла.

Верховний Суд у процесі розгляду справи застосував принцип пропорційності, а також відповідну прецедентну практику Європейського суду з прав людини.

Таким чином, Верховний Суд на підставі ст. 413 Цивільного процесуального кодексу України дійшов висновку про задоволення касаційної скарги та скасування рішення апеляційного суду із залишенням в силі рішення суду першої інстанції [5].

Підсумовуючи все вищесказане, можна зробити наступні висновки. Іпотека займає важливе місце в сучасному світі. Але поряд з цим, теперішнє складне матеріальне становище українців, недостатня обізнаність та поінформованість щодо умов договору та багато інших факторів призводять до масових невиплат за кредитами, що, в свою чергу, стає поштовхом для виселення з іпотечного житла. Наразі законодавство має певні прогалини у регулюванні виселення боржників з іпотечного житла, що слугує причиною для виникнення спорів. Ми вважаємо не малозначним в цьому питанні є те, що досі іпотечні правовідносини регулюються Житловим кодексом Української РСР, хоч і тільки в тій частині, яка не суперечить чинному українському законодавству. Сподіваємося, що надалі всі прогалини, які стосуються іпотеки, будуть врегульовані на законодавчому рівні.

Література:

1. Цивільний кодекс України: Закон України від 16 січня 2003 року № 435–IV. *Відомості Верховної Ради України*. 2003. №№ 40–44. Ст. 356.

2. Ходико Ю. Є. Об'єкт іпотечного правовідношення: автореф. дис. на здобуття наук. ступеня канд. юрид. наук: спец. 12.00.03. Національний університет «Юридична академія України імені Ярослава Мудрого». Харків, 2011. С. 23.

3. Про іпотеку: Закон України від 05 червня 2003 року № 898-IV. *Відомості Верховної Ради України*. 2003. № 38. Ст. 313.

4. Деркач І. М., Дяченко С. В. Звернення стягнення на майно, передане в іпотеку. *Соціологія права*. 2020. № 1. С. 27–32.

5. Постанова Касаційного цивільного суду у складі Верховного Суду від 31 березня 2021 року у справі № 753/72/17. *Єдиний державний реєстр судових рішень*. URL: <https://reyestr.court.gov.ua/Review/96074863> (дата звернення: 23.09.2021).

ДО ПИТАННЯ ЗАХИСТУ ПРАВ ДІТЕЙ В ІПОТЕЧНИХ ПРАВОВІДНОСИНАХ

Груша В. В.

*здобувачка першого (бакалаврського) рівня вищої освіти
Навчально-наукового інституту права
Університету державної фіскальної служби України
м. Ірпінь, Україна*

Актуальність та доцільність тематики дослідження полягає у тому, що питанню захисту прав дітей в кожній державі відводиться особливе, пріоритетне місце. Перш за все, це пов'язано з тим, що діти – це, певною мірою, соціально незахищена верства населення, оскільки в силу відсутності повної дієздатності вони не можуть самостійно, сповна реалізовувати та захищати надані їм права. Існують не поодинокі випадки, коли з метою задоволення певних економічних інтересів, батьки порушують права своїх дітей. Прикладом прояву таких відносин є спори, що виникають стосовно іпотеки нерухомого майна, права на яке мають неповнолітні діти.

Окреслене коло питань та проблем досліджували такі сучасні науковці, як С. І. Денисенко, Ю. Є. Ходико, Г. І. Балюк, А. А. Вишневський, Д. М. Гриджук та багато інших вчених, які вивчали питання урегулювання іпотечних правовідносин.

Варто зазначити, що Конституцією України закріплено цілу низку прав та свобод людини, важливе місце серед яких займає право на житло [1].

Окреслені вище конституційні положення знайшли своє детальне вираження у спеціальному законодавстві України. Перш за все, в ст. 12 Закону України «Про основи соціального захисту бездомних осіб і безпритульних дітей» [2] та ч. 3 ст. 18 Закону України «Про охорону дитинства» [3] закріплюється, що держава всебічно охороняє законні права та інтереси дітей під час вчинення правочинів щодо нерухомого майна.

Є недопустимим будь-яке звуження гарантованих законами прав та інтересів дітей під час вчинення певного кола правочинів щодо житлових приміщень. Батьки або особи, які їх замінюють, не мають права без дозволу органів опіки і піклування укладати договори, які підлягають нотаріальному посвідченню та/або державній реєстрації та відмовлятися від належних дитині майнових прав [4, с. 34].

Варто зазначити, що відповідно до ст. 203 Цивільного кодексу України (далі – ЦК України) [5], зміст правочину не може суперечити Цивільному кодексу України та іншим актам цивільного законодавства, а правочин, що вчиняється батьками (усиновлювачами), ніякою мірою не може суперечити законним правам та інтересам їхніх малолітніх, неповнолітніх чи непрацездатних дітей, в іншому випадку такий правочин вважається нікчемним [5].

З огляду на вищезазначене, постає дуже важливе питання: як діяти всім учасникам певних іпотечних правовідносин аби в подальшому мінімізувати всі можливі ризики порушення гарантованого права дитини на користування житлом, яке передається в іпотеку?

Денисенко С. І., Рубанець О. М. наводять певне коло практичних рекомендацій з даного питання, дотримання яких мінімізує всі можливі ризики порушення гарантованого права дитини на користування житлом, а отже, й визнання укладених іпотечних договорів недійсними:

– перед укладенням іпотечного договору варто здійснити перевірку щодо факту реєстрації місця проживання будь-яких

осіб у майні, що пропонується в іпотеку, включаючи і іпотекодавця, його подружжя та їх дітей;

– у разі встановлення факту реєстрації місця проживання дитини у предметі іпотеки – необхідно одержати дозвіл органу опіки і піклування у порядку, визначеному чинним законодавством України;

– за умови наявності інформації про наявність в іпотекодержателя та/або його подружжя дитини та неможливості отримати відповідний дозвіл від органу опіки і піклування – належним є висування вимоги про наявність зареєстрованого місця проживання одного з батьків дитини за адресою, відмінною від адреси предмета іпотеки;

– у разі встановлення факту реєстрації дитини не в предметі іпотеки, але не разом із одним з батьків – не оформлювати майно в іпотеку до моменту проведення реєстрації місця проживання дитини разом із одним із батьків (якщо батьки або один з них зареєстрований у предметі іпотеки) [4, с. 35].

Всебічний аналіз судової практики показує, що трапляються випадки порушення принципу диспозитивності під час вирішення іпотечних спорів, як наприклад, це мало місце у справі № 220/421/17 [6], у процесі розгляду якої позивач не послався у своєму позові на фіктивність укладеного договору іпотеки, що порушило вказаний принцип цивільного судочинства, оскільки позивачу належить право визначати підставу позову [7, с. 31–32].

Отже, підсумувавши все вищевикладене, варто зазначити, що здійснене дослідження питання захисту прав дітей в іпотечних правовідносинах є досить актуальним. Адже пошук дієвих механізмів та способів захисту прав боржника ні в якому разі не повинен реалізовуватися шляхом спекуляції на правах дитини, які охороняються чинним законодавством.

Література:

1. Конституція України, прийнята Верховною Радою України 28 червня 1996 року № 254к/96-ВР URL: <https://zakon.rada.gov.ua/laws/show/254%D0%BA/96-%D0%B2%D1%80#Text> (дата звернення: 22.09.2021).

2. Про основи соціального захисту бездомних осіб і безпритульних дітей: Закон України від 02 червня 2005 року

№ 2623-IV. URL: <https://zakon.rada.gov.ua/laws/show/2623-15#Text> (дата звернення: 22.09.2021).

3. Про охорону дитинства: Закон України від 26 квітня 2001 року № 2402-III. URL: <https://zakon.rada.gov.ua/laws/show/2402-14#Text> (дата звернення: 22.09.2021).

4. Денисенко С. І., Рубанець О. М. Деякі питання особливостей правового регулювання іпотеки нерухомого майна, право користування яким мають неповнолітні діти. *Правові горизонти*. 2020. С. 31–36.

5. Цивільний кодекс України від 16 січня 2003 року № 435-IV. URL: <https://zakon.rada.gov.ua/laws/show/435-15#Text> (дата звернення: 22.09.2021).

6. Постанова Верховного Суду України від 27 березня 2019 року у справі № 220/421/17. URL: <http://www.reyestr.court.gov.ua/Review/81287762> (дата звернення: 22.09.2021).

7. Дяченко С. В., Деркач І. М. Звернення стягнення на майно, передане в іпотеку. *Соціологія права*. 2020. Випуск 1 (32). С. 27–32.

ПРОБЛЕМИ ІПОТЕЧНОГО КРЕДИТУВАННЯ В УКРАЇНІ

Дашковська А. Д.

студентка 4 курсу спеціальності «Право»

Навчально-наукового гуманітарного інституту

Таврійського національного університету

імені В. І. Вернадського

м. Київ, Україна

Іпотека традиційно виступає вузловим центром для всього ринку нерухомості. Саме завдяки іпотечному кредитуванню в багатьох країнах світу вирішується житлова проблема. Його розвиток є одним з найважливіших напрямків соціально-економічних перетворень і в нашій країні. Проаналізувавши поточний стан ринку іпотеки, можна зробити висновок, що на даний момент кредитування житла набирає все більше обертів і

активно розвивається, але досі не займає тієї позиції, знаходячись у котрій, воно могло б допомагати громадянам у вирішенні житлових труднощів.

Відповідно до ст. 1 Закону України «Про іпотеку», іпотека – 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 [1].

Іпотечний кредит – це особлива форма кредиту, пов’язана з наданням позик під заставу нерухомого майна – землі, виробничих або житлових будівель тощо. Іпотечні позики надаються на довгостроковій основі. Іпотечний кредит стає можливим лише за умови приватної власності на землю і нерухомість. Водночас, система нормативно-правових актів, що регулюють сферу іпотечного кредитування, сьогодні не сприяє активізації відповідного ринку.

Так, Г. Ю. Шемчушенко сформульовано чотири підходи, на яких має базуватися правове регулювання іпотеки:

а) реалізація концепції цілісності нерухомого майна як предмета іпотеки;

б) створення надійної системи державної реєстрації прав власності на нерухоме майно та їх обтяжень іпотекою;

в) встановлення правил визначення пріоритету забезпечених іпотекою вимог кредиторів;

г) запровадження оптимальних позасудових процедур звернення стягнення на предмет іпотеки [2, с. 105].

Іпотечний ринок в нашій країні є нестабільним і потребує стимулювання обсягів іпотечного кредитування. Зокрема, обсяги іпотеки у кредитному портфелі банківських установ за даними Національного банку України щорічно зменшуються: на початку 2019 року частка іпотечних кредитів в кредитних портфелях банку становила 4,63 %, у 2014 році – 5,65 % [3].

Механізм функціонування доволі складний, і охоплює декілька процесів, але головне – кредит залишається не вигідним для позичальника. Для того щоб з’ясувати, наскільки невідповідними

є умови кредитування для молоді родини в Україні, розраховано щомісячний платіж за кредитом для кожної категорії населення за умови сплати кредиту ануїтетним способом.

Наприклад, сфера іпотечного житлового кредитування молоді функціонує, але неефективно, головний недолік – недоступність іпотечних житлових кредитів для молоді у зв'язку з високими відсотковими ставками. Це зумовлено тим, що в державі не функціонує механізм співпраці державних органів влади, банків та інших суб'єктів ринку. Фактично у сфері іпотечних житлових кредитів як взагалі, так і молоді зокрема, головну роль відіграють банки, які і надають іпотечні житлові кредити. Саме банківський напрям є ключовим в механізмі активізації іпотечного житлового кредитування молоді [4, с. 159].

Тому невирішеною проблемою нормативно-правового регулювання відносин іпотеки в Україні є неповнота спектру правових умов функціонування різних моделей іпотечного ринку. Якщо правові підвалини розвитку депозитної та інвестиційних моделей є досить потужними, то нормативне оформлення умов для розвитку цільової моделі практично відсутнє [5, с. 72].

Таким чином, відсутність активного іпотечного кредитування пов'язана з низкою чинників. По-перше, високі проценти за іпотечними кредитами роблять іпотеку малодоступною, що призводить до низького попиту на іпотечне кредитування та, як наслідок, перекидає грошовий потік до сфери будівництва, яка є однією з рушійних сфер української економіки. По-друге, банки встановлюють достатньо високі вимоги до позичальників, що значно обмежує коло осіб, які могли б отримати іпотечний кредит [6, с. 78].

По-третє, у законодавстві України не створено передумов для державного регулювання іпотечних відносин. Неконтрольоване зростання цін як реакція на підвищення попиту на житло внаслідок доступності іпотеки практично нівелює її ефективність у вирішенні житлових проблем населення. Крім того, особливості розвитку вітчизняної фінансової сфери, зокрема банківської системи, обумовлюють підвищену імовірність виникнення фінансової кризи, внаслідок розширення іпотечного кредитування. Превентивних антикризових заходів в даному напрямку вітчизняне законодавство також не містить [7, с. 46–47].

Досліджуючи проблеми іпотечного кредитування, варто зазначити, що в сучасних умовах розвиток іпотечного кредитування стає в Україні надзвичайно важливим завданням подальшого здійснення кредитно-банківської реформи.

Особливої ваги набувають державні програми спрямовані на здешевлення іпотечного кредитування насамперед для молоді. Державна підтримка іпотечного кредитування молодого населення в Україні офіційно здійснюється через Державний фонд сприяння молодіжному житловому будівництву. Основними напрямками діяльності Державного фонду сприяння молодіжному житловому будівництву є: житлове кредитування за пільговими відсотковими ставками; компенсація частини вартості житла та відсотків за іпотечним кредитом; кредитування юридичних осіб, об'єднань співвласників багатоквартирних будинків; удосконалення існуючої нормативно-правової бази у сфері житлового кредитування; створення та підтримка фондів фінансування будівництва [8].

Також ключовими умовами для залучення кредитних ресурсів у сферу іпотечного кредитування України є створення в країні сприятливої економічної та політичної ситуації, розроблення необхідної нормативно-правової бази та підвищення рівня добробуту населення.

На даний час в Україні залишаються не вирішеними проблеми, які знижують можливість провадження іпотечного кредитування в повному обсязі.

Саме тому для розв'язання проблем іпотечного кредитування необхідно вирішити ряд питань, а саме:

- вдосконалення законодавчої бази з іпотечного кредитування;
- розвиток інфраструктури іпотечного ринку;
- подолання економічної кризи в країні;
- розширення споживачів цих послуг шляхом забезпечення сприятливих умов кредитування;
- забезпечення уніфікації процедури іпотечного кредитування;
- залучення державних гарантій з метою мобілізації фінансових ресурсів;
- подальший розвиток фондового та страхового ринку.

Література:

1. Про іпотеку: Закон України від 05 червня 2003 року № 898-IV. URL: <http://zakon2.rada.gov.ua/laws/show/898%15> (дата звернення: 10.09.2021).
2. Шемшученко Г. Ю. Фінансово-правове регулювання банківського кредитування. Монографія: наукове видання. К.: Юридична думка, 2006. 264. с.
3. Офіційний сайт Національного банку України. URL: <https://bank.gov.ua>. (дата звернення: 10.09.2021).
4. Марачевська А. В. Іпотечне кредитування як засіб вирішення проблем з житлом в Україні. *Розвиток України очима молоді: економічні, соціальні та правові аспекти*: матеріали V Всеукраїнської науково-практичної конференції молодих учених та студентів (м. Харків, 28 березня 2014 року). Харків, 2014. С. 158–160.
5. Гарбузова В. С. Сучасний стан та особливості розвитку іпотечного кредитування в Україні. *Економіка і суспільство*. 2017. № 10. С. 69–74.
6. Лагутін В. Становлення і розвиток системи іпотечного кредитування. *Фінанси України*. 2004. № 1. С. 75–82.
7. Абакуменко О. В., Коренний Е. А. Стратегічні орієнтири вдосконалення нормативно-правового регулювання відносин іпотеки в Україні. *Інвестиції: практика та досвід*. 2013. С. 44–47.
8. Офіційний сайт Державного фонду сприяння молодіжному житловому будівництву. URL: www.molod-kredit.gov.ua. (дата звернення: 10.09.2021).

ЗАСТОСУВАННЯ МЕДІАЦІЇ У ПРОЦЕСІ ВИРІШЕННЯ ІПОТЕЧНИХ СПОРІВ

Дудник В. М.,

здобувачка першого (бакалаврського) рівня вищої освіти

Навчально-наукового інституту права

Університету державної фіскальної служби України

м. Ірпінь, Україна

Важливою умовою економічного розвитку держави є забезпечення стабільної інвестиційної діяльності у поєднанні із механізмом правових гарантій, який включає в себе чіткий перелік способів забезпечення виконання зобов'язань. Відповідно до ст. 546 Цивільного кодексу України (далі – ЦК України), одним із таких способів є застава, окремим видом якої, згідно зі ст. 575 ЦК України, є іпотека (застава нерухомого майна) [1].

Відповідно до ст. 1 Закону України «Про іпотеку», іпотека – 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 [2].

На даний момент, існує безліч наукових робіт, у яких розкривається сутність інституту іпотеки та правовідносин, що виникають на основі договору іпотеки, проте питання вирішення іпотечних спорів за допомогою альтернативних способів врегулювання конфліктів залишається недостатньо дослідженим.

Іпотечні спори найчастіше виникають у результаті неналежного виконання або невиконання стороною зобов'язання, яке визначене договором іпотеки. Відповідно до ст. 33 Закону України «Про іпотеку», звернення стягнення на предмет іпотеки здійснюється на підставі рішення суду, виконавчого напису нотаріуса або згідно з договором про задоволення вимог іпотекодержателя [2]. Тобто можемо виділити два основних шляхи задоволення вимог кредитора в іпотечному

спорі: у судовому та позасудовому порядку. Проте, вищезазначені способи мають як значні переваги, так і недоліки у реалізації. Тому потреба у пошуку сучасного і альтернативного способу врегулювання даного виду спору не втрачає актуальності.

Слід розглянути особливості такого інструменту вирішення іпотечних спорів, як медіація. Поняття «медіація» походить від лат. «mediare», що означає «бути посередником». У перекладі з англійської мови термін «медіація» (mediation) означає посередництво, клопотання, заступництво. Медіація має низку переваг порівняно із судовим розглядом та відмінностей від інших альтернативних механізмів вирішення спорів, таких як врегулювання спору за участю судді, переговори, третейський суд тощо [3].

В. Самохвалов трактує зміст медіації як процес розв'язання конфлікту, в якому незалежна третя сторона, що називається медіатором або посередником, сприяє добровільній взаємовигідній згоді під час вирішення спору між сторонами конфлікту, і як метод вирішення спорів, за яким незалежна третя особа (медіатор) допомагає сторонам дійти прийняттого варіанта вирішення спору, сприяючи їх порозумінню, вносячи ясність в узгоджені та спірні питання, допомагаючи їм зрозуміти позиції одна одної, пропонуючи варіанти врегулювання тощо [4, с. 176].

Важливу роль у процесі медіації займає медіатор, діяльність якого передбачає сприяння сторонам знайти компроміс в іпотечному спорі, з умовою задоволення вимог й інтересів іпотекодержателя та іпотекодавця, з досягненням якого відбувається укладення медіаційної угоди. Медіатор – незалежна, нейтральна, неупереджена фізична особа, яка проводить медіацію і не має повноважень щодо прийняття рішення по суті конфлікту (спору) [5].

Особливістю медіації є те, що в процесі вирішення спору враховується не лише суто предметна складова частина, а й забезпечення особистих інтересів сторін і збереження комунікації, взаємовідносин між сторонами в майбутньому [6, с. 32].

Враховуючи, що процедура медіації розглядається у процесі вирішення іпотечних спорів, вагоме місце займає нотаріус, як третя особа у даному правовідношенні. Як зазначає Ж. Огороднік, нотаріус уже сьогодні виконує деякі функції медіатора, адже

нотаріус під час вчинення нотаріальних дій заслуховує сторони, пропонує шляхи виходу зі спірних ситуацій, надає правові консультації, посвідчує договори з урахуванням досягнутих домовленостей. Слушною є думка, що додатковим позитивним важелем на користь реалізації функції медіатора нотаріусом може бути подальше нотаріальне посвідчення договорів (на виконання договору за результатом медіації), наприклад, договорів купівлі-продажу або ж, на нашу думку, іпотечного договору [7, с. 130].

Близькою за змістом до медіації є процедура укладення мирової угоди (ст. 207 Цивільного процесуального кодексу України) [8]. Проаналізувавши судову практику, можна дійшли висновку, що даний вид врегулювання спору між сторонами також застосовується у іпотечних спорах. Так, ухвалою Бердянського міськрайонного суду Запорізької області від 22 квітня 2020 року у справі № 310/1834/19), в якій зазначено, що 11 грудня 2019 року сторони по справі надали до суду заяву про затвердження мирової угоди, відповідно до умов якої, сторони дійшли згоди про укладення мирової угоди, судом було постановлено затвердити мирову угоду, укладену між ОСОБА_1 та ОСОБА_2, ОСОБА_3 по цивільній справі за позовом ОСОБА_1 до ОСОБА_2, ОСОБА_3, треті особи: приватний нотаріус Бердянського районного нотаріального округу Запорізької області Каракулов І. Л., ОСОБА_4 про визнання недійсним договору про задоволення вимог іпотекодержателя та витребування нежитлової будівлі» [9].

З огляду на вищезазначену інформацію, сторони можуть забезпечити задоволення вимог іпотекодержателя здійсненням процедури медіації і досягненням взаємовигідного рішення для обох сторін, проте, якщо такого рішення досягти не вдалося – є можливість обрати судовий порядок врегулювання спору. Дане судження свідчить про можливість сторін самостійно обрати спосіб вирішення спору, тобто про ознаку диспозитивності іпотечних відносин.

Отже медіація є оптимальним способом врегулювання іпотечних спорів, що має ознаки, які виокремлюють його серед інших способів: конфіденційність, добровільність та вільне волевиявлення сторін, нейтральний та неупереджений посередник, мета – забезпечення інтересів обох сторін,

оперативність врегулювання спору, відносно менші грошові витрати. Але, незважаючи на велику кількість переваг даного способу врегулювання іпотечних спорів, випадки застосування медіації поодинокі. Це насамперед пов'язано з відсутністю законодавчого закріплення медіації як альтернативного способу вирішення спорів, що, у свою чергу, сприяло недостатній правовій регламентації застосування медіації в іпотечних спорах.

З метою розвитку інституту медіації в Україні, на нашу думку, є доцільним прийняття відповідного Закону України «Про медіацію», в якому буде окреслено коло суспільних відносин, які можуть бути врегульовані у результаті застосування медіації, розкрито всі аспекти її застосування. Зокрема, варто окреслити особливості вирішення спорів залежно від специфіки судових процесів (наприклад, спори, що виникають в іпотечних правовідносинах). Вдосконалення та розвиток медіації, як альтернативного способу вирішення конфліктів, передбачає «розвантаження» судової системи та ефективне вирішення іпотечних спорів шляхом переговорів та досягнення компромісів між сторонами за коротший термін, порівняно з судовим розглядом.

Література:

1. Цивільний кодекс України: Закон України від 16 січня 2003 року № 435-IV. URL: <https://zakon.rada.gov.ua/laws/show/435-15#Text> (дата зверення: 19.09.2021).
2. Про іпотеку: Закон України від 05 червня 2003 року № 898-IV. URL: <https://zakon.rada.gov.ua/laws/show/898-15#Text> (дата звернення: 19.09.2021).
3. Дяченко С. В., Божук І. І. Судова практика застосування альтернативних способів врегулювання спорів. *Підприємництво, господарство і право*. 2019. № 12. С. 11–15.
4. Самохвалов В. Медіація як інститут відносного й примирного правосуддя. *Перспективи застосування альтернативних способів вирішення спорів (ADR) в Україні*: матеріали II Львівського міжнародного. форуму. Львів, 2009. С. 175–178.

5. Про медіацію: Закон України. Проект № 3504 від 19 травня 2020 року. URL: http://w1.c1.rada.gov.ua/pls/zweb2/webproc4_1?pf3511=68877 (дата звернення: 20.09.2021).

6. Дудник В. М., Дяченко С. В. Медіація в цивільному судочинстві. *Прикарпатський юридичний вісник*. 2021. № 2 (37). С. 31–35.

7. Огороднік Ж. Можливість та необхідність надання функцій медіатора нотаріусу. *Вісник Національного технічного університету України «Київський політехнічний інститут»*. *Політологія. Соціологія. Право*. 2018. № 2. С. 128–131.

8. Цивільний процесуальний кодекс України: Закон України від 18 березня 2004 року № 1618-І. URL: <https://zakon.rada.gov.ua/laws/show/1618-15> (дата звернення: 20.09.2021).

9. Ухвала Бердянського міськрайонного суду Запорізької області від 22 квітня 2020 року у справі № 310/1834/19 (провадження № 2/310/151/20).

10. Дяченко С. В., Красько В. В. Домовитись не можна судитись. *Прикарпатський юридичний вісник*. 2020. № 5 (34). С. 62–66.

ПЕРЕДАННЯ НЕРУХОМОГО МАЙНА В ІПОТЕКУ ЯК СПОСІБ ЗАБЕЗПЕЧЕННЯ ВИКОНАННЯ ЗОБОВ'ЯЗАНЬ

Дудченко К. В.

студентка 2 курсу

факультету соціології і права

Національного технічного університету України

«Київський політехнічний інститут імені Ігоря Сікорського»

м. Київ, Україна

Хоча термін «іпотека» відомий ще римському праву, у нашій країні регулювання іпотечних відносин має досить недавню історію. Сучасний етап розвитку іпотеки в Україні почався з

прийняття 02 жовтня 1992 року Верховною Радою України Закону України «Про заставу» та у 2003 році – Закону України «Про іпотеку». З того часу іпотечні відносини активно функціонують та розвиваються.

Найбільшої популярності набуло житлове іпотечне кредитування, головна мета розвитку якого – створення ефективної системи забезпечення доступного за вартістю житла громадянам із середніми доходами, заснованої на ринкових засадах придбання житла за рахунок власних коштів громадян і довгострокових іпотечних кредитів. З початку року обсяг іпотечних кредитів у грошовому вимірі становить 2,8 млрд. грн, що є втричі більшим за минулорічні показники, кількість договорів зросла майже удвічі [1].

Незважаючи на розповсюджену думку, що іпотека є речовим правом, аналізуючи іпотечні правовідносини, можна дійти висновку, що чинне законодавство вважає заставу способом забезпечення виконання зобов'язань, якщо інше не встановлено законом [2]. Це свідчить про те, що законодавець не відносить іпотеку до речових прав. Крім того, слід зазначити, що суб'єктивне речове право – це абсолютне майнове право, здійснення якого відбувається через самостійне та самодостатнє правове панування особи над об'єктом безпосередньо або опосередковано у порядку та в межах, встановлених законом [3, с. 8]. Однак жодного «самодостатнього правового панування» заставодержатель над предметом застави не отримує. Право власності та право користування залишаються у заставодавця. Іпотека є специфічним видом забезпечення виконання зобов'язання нерухомим майном, що залишається у володінні і користуванні його власника, який обмежений у правомочності самостійно розпоряджатися предметом іпотеки. Аналіз практики Верховного суду дає підстави стверджувати, що іпотека обмежує такий елемент права власності, як право розпорядження нерухомим майном, яке є предметом іпотечного договору [3, с. 10].

Таким чином, іпотечні правовідносини являють собою сукупність суб'єктивних прав зобов'язально-правового і речового характеру. За своїм характером вони є не тільки забезпечувальними, але і виступають джерелом захисту і цивільно-правової відповідальності.

На думку Лазаренко Л. Б., іпотечні правовідносини – це юридичний зв'язок заставодавця і заставодержателя, що виникає в силу юридичного факту – застави нерухомості, що виражається в наявності у них кореспондуючих суб'єктивних прав і обов'язків, в силу яких заставодержатель у разі невиконання боржником основного зобов'язання набуває право отримати задоволення з вартості закладеного нерухомого майна переважно перед іншими кредиторами [4, с. 6].

Резюмуючи вищезазначене, можна сказати, що суть іпотечного кредитування полягає в отриманні позики або придбанні нерухомості за рахунок позикових коштів при одночасному наданні і в якості забезпечення застави, що є додатковою гарантією того, що боржник виконає свої зобов'язання.

Як вже зазначалося раніше, право іпотеки не тільки забезпечує виконання основного зобов'язання, а й визначає способи здійснення іпотекодержателем захисту його прав та інтересів у основному зобов'язанні. Таким чином, треба враховувати як визначені ч. 2 ст. 16 ЦК України способи захисту судом цивільних прав та інтересів, так і норми параграфу 6 глави 49 ЦК України та Законів України «Про заставу» і «Про іпотеку», якими встановлено особливості звернення стягнення на предмет іпотеки та задоволення за рахунок його вартості вимог іпотекодержателя.

У більшості випадків кредитори обмежуються лише вимогою про звернення стягнення на предмет іпотеки. При вирішенні спорів даної категорії принциповим вважається встановлення судом факту невиконання або неналежного виконання основного зобов'язання, лише за умови якого суд має право звернути стягнення на предмет іпотеки.

Предметом іпотеки може бути нерухоме майно. Говорячи про предмет іпотеки, дослідники відмічають, що Закон України «Про іпотеку» встановлює виключний перелік об'єктів нерухомості, які можуть бути предметом застави. Натомість Цивільний кодекс України вказує, що будь-яке нерухоме майно може бути предметом іпотеки (ч. 1 ст. 576) [5]. Водночас доцільно зазначити, що предметом іпотеки може бути лише та нерухомість, права на котру зареєстровані в порядку, установленому для реєстрації прав на нерухоме майно. Широкий спектр предметів іпотеки не означає, що банк погодиться прийняти в заставу таке нерухоме

майно. Наприклад, деякі банки відмовляються розглядати в якості забезпечення будинки, що не підключені до комунікацій.

Таким чином, правовою підставою для виникнення іпотеки може бути або договір застави нерухомого майна, що укладений між сторонами, або інший договір, який передбачає виникнення іпотеки, незалежно від згоди сторін.

Література:

1. Національний банк України. Обсяг виданих з початку року іпотечних кредитів наближається до 3 млрд грн – результати опитування банків за перші п'ять місяців 2021 року. URL: <https://bank.gov.ua/ua/news/all/obsyag-vidanih-z-pochatku-roku-ipotechnih-kreditiv-nablijayetsya-do-3-mlrd-grn--rezultati-opituvannya-bankiv-za-pershi-pyat-misyatsiv-2021-roku?fbclid=IwAR1BbZYONWdlh0edw3cIqnEXiZnImWwtGGb9OiFhLNXnAWReO6SwH783Nys> (дата звернення: 23.09.2021).

2. Про заставу: Закон України від 02 жовтня 1992 року № 2654-ХІІ. URL: <https://zakon.rada.gov.ua/laws/show/2654-12>. (дата звернення: 23.09.2021).

3. Харченко Г. Г. Речові права у законодавстві, доктрині та судовій практиці України : автореф. дис. ... канд. юрид. наук. К., 2018. 32 с.

4. Лазаренко Л. Б. Проблемы правового регулирования ипотечных отношений в современных условиях. URL: <https://www.dissercat.com/content/problemy-pravovogo-regulirovaniya-ipotechnykh-otnoshenii-v-sovremennykh-usloviyakh> (дата звернення: 23.09.2021).

5. Цивільний кодекс України від 16 січня 2003 року № 435-ІV. URL: <https://zakon.rada.gov.ua/laws/show/435-15> (дата звернення: 23.09.2021).

ОСОБЛИВОСТІ РЕАЛІЗАЦІЇ ПРЕДМЕТА ІПОТЕКИ ЗА РІШЕННЯМ СУДУ

Зайченко В. Р.

*студентка 4 курсу спеціальності «Право»
Навчально-наукового гуманітарного інституту
Таврійського національного університету
імені В. І. Вернадського
м. Київ, Україна*

Актуальність теми зумовлена теоретичними та практичними потребами дослідження іпотечних правовідносин та особливостей реалізації предмета іпотеки за рішенням суду. Є потреба у проведенні аналізу стану законодавчого врегулювання та вдосконалення нормативно-правової бази, а також визначення ролі судової практики у питаннях реалізації предмета іпотеки.

Питання правового регулювання іпотечних правовідносин досліджувалися в наукових працях багатьох цивілістів. Зокрема, до проблем іпотеки зверталися М. Сувало, Л. Лабецька, В. Вітрянський, А. Герц, М. Дякович, О. Загорулько, Н. Кузнєцова, Я. Шевченко та багато інших. Водночас важливе значення має виявлення особливостей реалізації предмета іпотеки за рішенням суду, розгляд та аналіз на цій основі пропозицій щодо вдосконалення законодавства України про іпотеку.

Відповідно до ст. 1 Закону України «Про іпотеку» іпотека – це 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. [1]

Статтею 38 Закону України «Про іпотеку» визначено право іпотекодержателя на продаж предмета іпотеки, якщо рішення суду або договір про задоволення вимог іпотекодержателя передбачає таке право на продаж предмета іпотеки будь-якій особі-покупцеві.

Реалізація предмета іпотеки, на який звертається стягнення за рішенням суду або за виконавчим написом нотаріуса, проводиться, якщо інше не передбачено рішенням суду, шляхом продажу на прилюдних торгах у межах процедури виконавчого провадження з дотриманням вимог Закону України «Про іпотеку». При цьому організація продажу предмета іпотеки покладається на спеціалізовані організації, що створені і діють відповідно до закону. Право вибору спеціалізованої організації належить іпотекодержателю. У свою чергу, місце проведення прилюдних торгів визначається спеціалізованою організацією за погодженням з іпотекодержателем [2, с. 16].

Відповідно до Закону України «Про іпотеку» іпотекодержатель має організувати продаж предмета іпотеки шляхом укладення договору купівлі-продажу між іпотекодавцем та покупцем, якщо це передбачено іпотечним договором або іпотекодержатель та іпотекодавець досягли відповідної письмової згоди. При цьому кошти за придбану нерухомість покупець сплачує на банківські рахунки іпотекодержателя.

Іпотекодержатель зобов'язаний за 30 днів до дня продажу предмета іпотеки письмово повідомити всіх осіб, які мають зареєстровані у встановленому законом порядку обтяження на нерухомість та/або майнові права на нерухомість, що є предметом іпотеки. Ці особи мають переважне право на придбання предмета іпотеки, відповідно до пріоритету їх зареєстрованих прав. Ціна продажу предмета іпотеки має бути встановлена за згодою між іпотекодержателем та іпотекодавцем.

Примусова реалізація предмета іпотеки за виконавчими документами здійснюються відповідно до умов іпотечного договору. Відчуження предмета іпотеки здійснюють органи державної виконавчої служби. Для здійснення реалізації предмета іпотеки орган державної виконавчої служби укладає договір із суб'єктом підприємницької діяльності, який має право здійснювати операції з нерухомістю. При цьому право вибору такого суб'єкта підприємницької діяльності та визначення умов реалізації предмета іпотеки належить іпотекодержателю [3, с. 134].

Одночасно з рішенням про звернення стягнення на предмет іпотеки суд за заявою іпотекодержателя вправі винести рішення про виселення мешканців, якщо предметом іпотеки є житловий

будинок або житлове приміщення. Суд також вправі відмовити у задоволенні позову іпотекодержателя про дострокове звернення стягнення на предмет іпотеки, якщо допущене боржником або іпотекодавцем, якщо він є відмінним від боржника, порушення основного зобов'язання чи іпотечного договору не завдає збитків іпотекодержателю і не змінює обсяг його прав.

До порушення справи про банкрутство боржника діють загальні норми законодавства, що гарантують банкам звернення стягнення на предмет застави. Відповідно до ч. 6 ст. 12 Закону «Про виконавче провадження» боржник зобов'язаний: утримуватися від вчинення дій, які унеможливають чи ускладнюють виконання рішення; повинен письмово повідомляти державному виконавцю про майно, що перебуває в заставі або в інших осіб, а також про кошти та майно, належні боржникові від інших осіб. Цим забезпечуються права стягувача у виконавчому провадженні та інших кредиторів боржника, які не є учасниками виконавчого провадження.

За правовою природою відносини, які виникають між кредитором – іпотекодержателем (за сумісництвом і продавцем за договором купівлі-продажу), боржником – іпотекодавцем та покупцем, є відносинами посередництва. Це впливає з того, що іпотекодержатель як продавець за договором купівлі-продажу діє від свого імені, а не від імені власника – іпотекодавця, що характерно саме для відносин посередництва, а не представництва [4, с. 165].

Варто також підтримати існуючу в літературі позицію, відповідно до якої майбутні вимоги можуть забезпечуватися заставою, яка виникає на одній з трьох підстав (договору, закону або рішення суду) [5, с. 242]. У такому разі слід виходити з того, що розмір забезпечення повинен бути визначений у договорі, законі, в рішенні суду. Незважаючи на це, законодавець не врахував позиції Конституційного Суду України, закріпивши у п. 89.2 ст. 89 Податкового кодексу України положення, згідно з яким право податкової застави поширюється на будь-яке майно платника податків, яке перебуває в його власності, у день виникнення такого права і балансова вартість якого відповідає сумі податкового боргу платника податків, крім випадків, передбачених пунктом 89.5 ст. 89 Податкового кодексу України, а також на інше майно, на яке платник податків набуде прав власності у майбутньому. У зв'язку з

вищенаведеним вбачається необхідність у виключенні словосполучення «а також на інше майно, на яке платник податків набуде прав власності у майбутньому» зі змісту п. 89.2 ст. 89 Податкового кодексу України.

Література:

1. Про іпотеку: Закон України від 05 червня 2003 року № 898–IV, зі змінами і доп. від 06 вересня 2021 року. *Відомості Верховної Ради України*. 2003. № 38. Ст. 313.

2. Сувало М. С. Особливості звернення стягнення на предмет іпотеки у виконавчому провадженні. *Науковий коментар*. 2016.

3. Косак В. М., Юркевич Ю. М. Окремі аспекти індивідуалізації предмета застави. *Науковий вісник Львівського державного університету внутрішніх справ*. 2012. № 2 (1). С. 126–136.

4. Ходико Ю. Є. Звернення стягнення на об'єкт іпотеки в договірному порядку. *Науковий вісник Ужгородського національного університету*. Серія: Право. 2015. Вип. 30 (1). С. 162–166.

5. Лабецька Л. М. Теоретико-методологічні засади іпотеки та іпотечного кредиту. *Регіональна економіка*. 2009. № 3 (53). С. 241–247.

ПРОГАЛИНИ У ПРАВОВОМУ РЕГУЛЮВАННІ ІПОТЕЧНИХ ВІДНОСИН

Кісіль А. В.

студентка 2 курсу

факультету соціології і права

Національного технічного університету України

«Київський політехнічний інститут імені Ігоря Сікорського»

м. Київ, Україна

Актуальність питання виявлення прогалин в іпотечному законодавстві України, як і в інших нормативно-правових документах, завжди займає передові позиції, оскільки стосується

нормотворчої техніки та ефективності тих чи інших норм. Таким чином, дана тема розкрита у формі розгляду обставин, за яких кредитор не скористався в належній мірі своїм правом, яке було надано на підставі остаточного рішення суду про задоволення його вимог за рахунок предмета іпотеки, в результаті чого, утворюються випадки порушення суб'єктивних прав іпотекодавця.

Правове регулювання іпотечних відносин на сьогодні здійснюється Законом України «Про іпотеку» від 05 червня 2003 року № 898-IV [1]. Водночас важливими є й праці вітчизняних вчених, що висувають свої погляди на дану проблематику, серед яких О. Галко, А. Місяць, Ю. Корінко та інші. Зокрема, встановлено, що у випадку, коли позикодавець не скористався протягом встановленого строку своїм правом на підставі рішення суду про задоволення його потреб та інтересів за допомогою іпотеки, це є підставою припинення іпотеки.

Також постає питання щодо того, чи наділений боржник правом вимагати припинення договору іпотеки за умови, що кредитор обрав такий спосіб задоволення його вимог, як звернення стягнення на предмет іпотеки шляхом його реалізації на привселюдних торгах. Спираючись на положення ч. 1, 3 ст. 33 Закону України «Про іпотеку», іпотекодержатель має право забезпечувати свої інтереси, використовуючи зобов'язання, тобто шляхом подання звернення стягнення на предмет іпотеки, у разі невиконання або неналежного виконання боржником його обов'язку. У свою чергу, ст. 12 Закону України «Про іпотеку» передбачає право іпотекодержателя на звернення стягнення на предмет іпотеки у декількох варіантах, а також важливими є акти Конституції України, в якій закріплені вихідні засади, що стосуються права приватної власності.

Тому, використовуючи системний метод дослідження та тлумачення норм права, можна зазначити, що порядок реалізації предмета іпотеки є широким поняттям, що охоплює велику кількість важливих принципів та умов для здійснення такої діяльності. Можливість припинення іпотечного зобов'язання через зловживання особою, яка надала іпотеку, правом на примусове виконання зобов'язання є надзвичайно важливим, оскільки за умови, що вартість майна, яке передано в іпотеку, перевищує розмір кредитної заборгованості боржника,

іпотекодавцеві, у свою чергу, доводиться залишатися з обтяженим майном, при цьому не маючи можливості вчинити певні дії щодо нього та розпоряджатися [2, с. 147].

У зв'язку з цим, можна стверджувати, що кредитор за основним зобов'язанням, завдяки неналежному виконанню судового рішення та умов іпотечного двостороннього договору, також в даній ситуації, як і іпотекодавець, повинен нести відповідальність та зазнавати відповідних матеріальних втрат. Окрім цього, звертаючись до практики Європейського суду з прав людини, важливо зазначити, що неухильне дотримання та виконання судового рішення є невід'ємним елементом судового процесу, що відображено у ст. 6 Європейської конвенції про захист прав і основних свобод людини, а суб'єкти, у свою чергу, мають очікувати виконання ухваленого рішення.

Таким чином, відмова кредитора від погашення боргу за рахунок нереалізованого предмета іпотеки порушує права боржника на законне очікування прийняття предмета іпотеки в рахунок погашення заборгованості. Подолати дану прогалину можливо завдяки внесенню доповнення до ст. 17 Закону України «Про іпотеку», відповідно до якого, якщо іпотекодержатель не вжив жодних заходів щодо реалізації предмета іпотеки на виконання судового рішення, то іпотека припиняється [3, с. 29]. Проте, слід також спиратися на засади обов'язкового виконання судових рішень, оскільки за допомогою застосування аналогії виконавчого законодавства стає можливим запровадити процес регулювання питань, що стосуються юридичних наслідків, особливо якщо кредитор через ті чи інші обставини не застосував право про задоволення його інтересів за рахунок предмета іпотеки протягом трьох років.

Література:

1. Про іпотеку: Закон України від 05 червня 2003 року № 898-IV. *Відомості Верховної Ради України*. 2021. № 12–17. Ст. 23.
2. Селевко В. Б. Щодо прогалин в іпотечних правовідносинах у реалізації предмета іпотеки. *Вісник Харківського національного університету імені В. Н. Каразіна*. 2020. № 1. С. 145–151.
3. Деркач І. М., Дяченко С. В. Звернення стягнення на майно, передане в іпотеку. *Соціологія права*. 2020. № 1 (32). С. 27–33.

ВИЗНАННЯ НЕДІЙСНИМ ДОГОВОРУ ІПОТЕКИ: АНАЛІЗ СУДОВОЇ ПРАКТИКИ

Козін О. В.

*здобувач першого (бакалаврського) рівня вищої освіти
Навчально-наукового інституту права
Університету державної фіскальної служби України
м. Ірпінь, Україна*

У ст. 1 Закону України «Про іпотеку» вказано, що іпотека – це вид забезпечення виконання зобов'язання нерухожим 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 законом [1].

Відповідно до ст. 17 цього Закону, однією із підстав припинення іпотеки є визнання іпотечного договору недійсним. Вирішуючи спори щодо визнання недійсним іпотечного договору, суд має встановити наявність обставин, з якими закон пов'язує визнання правочинів недійсними взагалі і настання відповідних наслідків, зокрема ними можуть бути: невідповідність змісту договору вимогам закону, недодержання встановленої форми договору; відсутність достатнього обсягу дієздатності сторін за договором; неправомірність дій сторони тощо. Суд при розгляді та вирішенні іпотечних спорів має дотримуватися загальних засад цивільного судочинства [2].

Загальні підстави визнання недійсними правочинів і настання відповідних наслідків визначені у ст. 215, 216 Цивільного кодексу України [3]. Відповідно до цих статей для того, щоб суд визнав оспорюваний правочин недійсним необхідними умовами є наявність підстав для оспорення правочину, пред'явлення позову до суду та встановлення факту порушення, невизнання чи оспорювання суб'єктивного цивільного права або інтересу особи на момент вчинення оспорюваного правочину [3].

Якщо розглядати можливі причини визнання іпотечного договору недійсним, то до основної і найбільш вагомий можна

віднести порушення прав та законних інтересів особи, яка оспорує іпотечний договір. У судовій практиці існує безліч справ, які пов'язані саме із цією підставою. Наприклад, однією із таких справ є справа № 711/3426/19, позовною вимогою у якій було визнання недійсним іпотечного договору. Суть цієї справи полягає в тому, що на час укладення оспорюваного іпотечного договору від 06 травня 2008 року, ст. 5 Закону України «Про іпотеку» не визначала майнові права як предмет іпотеки, що є підставою для визнання недійсним вказаного договору за умови наявності порушення права і законних інтересів особи, яка його оспорує [4].

Касаційна скарга мотивувалася тим, що факт того, що на час укладення договорів іпотеки у ст. 5 Закону України «Про іпотеку» не було визначено майнові права як предмет іпотеки, не може бути причиною недійсності договору, оскільки основна умова, яку має встановити суд, це наявність порушення прав і законних інтересів особи, яка оспорує іпотечні договори.

У цій справі суди попередніх інстанцій дійшли висновку про те, що оскільки спірний договір іпотеки був укладений до визначення майнових прав на об'єкти незавершеного будівництва іпотеки, то зазначений договір укладено з порушенням вимог законодавства, зокрема Закону України «Про іпотеку» [4].

Аналогічною ситуацією є прийняття постанови Верховним Судом у складі Другої судової палати Касаційного цивільного суду у результаті розгляду справи № 761/12692/17 [5]. У цій справі суд першої інстанції та суд апеляційної інстанції дійшли висновку, що особа не була стороною договору іпотеки і відповідно в цій ситуації немає порушення її прав та інтересів. Касаційна скарга була залишена без задоволення, а рішення суду першої інстанції та постанову апеляційного суду залишено без змін.

Отже, однією із основних умов для визнання недійсним іпотечного договору є наявність порушення прав та законних інтересів особи, яка оспорує відповідний договір. Аналіз судової практики свідчить про те, що недійсність правочину, зокрема іпотечного договору, визнається виключно за умови порушення прав чи законних інтересів позивача, а у разі її відсутності позовні вимоги не задовольняються.

Література:

1. Про іпотеку: Закон України від 05 червня 2003 року № 898-IV. URL: <https://zakon.rada.gov.ua/laws/card/898-15> (дата звернення: 20.09.2021).
2. Деркач І. М., Дяченко С. В. Звернення стягнення на майно, передане в іпотеку. *Соціологія права*. 2020. № 1. С. 27–31.
3. Цивільний кодекс України: Закон України від 16 січня 2003 року № 435-IV. URL: <https://zakon.rada.gov.ua/laws/card/435-15> (дата звернення: 20.09.2021).
4. Ухвала Касаційного цивільного суду Верховного Суду від 31 серпня 2021 року у справі № 711/3426/19. URL: <https://reyestr.court.gov.ua/Review/99575086> (дата звернення: 20.09.2021).
5. Постанова Верховного Суду від 17 червня 2021 року у справі № 761/12692/17. URL: <https://reyestr.court.gov.ua/Review/97926353> (дата звернення: 20.09.2021).

ПОНЯТТЯ ТА ОСОБЛИВОСТІ ІПОТЕКИ ЯК ЗАСОБУ ЗАБЕЗПЕЧЕННЯ ВИКОНАННЯ ЗОБОВ'ЯЗАНЬ

Коробейников В. Д.

*здобувач першого (бакалаврського) рівня вищої освіти
факультету економіки та бізнес-адміністрування
Національного авіаційного університету
м. Київ, Україна*

Іпотека є одним з найбільш ефективних способів забезпечення виконання зобов'язань боржника перед кредитором, оскільки надійно захищає права останнього та встановлює високий пріоритет для задоволення вимог іпотекодержателя. Однак, нині норми правових актів, що регулюють відносини іпотеки майна (в тому числі і об'єктів будівництва) не відповідають потребам сьогодення. Через недосконалість правового регулювання зазначених відносин виникає низка проблем правозастосування.

Відносини іпотеки існували ще у Стародавньому Римі. У Римському праві іпотека (від грец. – «застава») визначалася як застава землі, нерухомого майна, при якій земля та/або майно, що становлять предмет застави, залишалися у заставодавця або третьої особи (майнового поручителя), а заставодержатель набував право на задоволення забезпеченого іпотекою зобов'язання, яке не виконувалося, за рахунок предмета іпотеки [1, с. 719–720].

Згідно зі ст. 1 Закону України «Про іпотеку», іпотека – це 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 [2]. У відповідності до ст. 575 Цивільного кодексу України (далі – ЦК України), іпотеку законодавець відносить до окремого виду застави і дає визначення, що іпотека – це застава нерухомого майна, що залишається у володінні заставодавця або третьої особи [3]. Таким чином, законодавець не однозначно трактує поняття «іпотеки» у спеціальному законі та ЦК України.

Згідно із чинним законодавством іпотекою забезпечуються виключно реально існуючі зобов'язання або вимоги, які можуть виникнути у майбутньому на підставі договору, що набрав чинності. Іпотека має похідний характер від основного зобов'язання і є дійсною до припинення основного зобов'язання або до закінчення строку дії іпотечного договору, а, отже, іпотека не може існувати самостійно без зобов'язання. Недійсність договору, забезпеченого іпотекою, тягне й недійсність іпотеки.

Недосконалість чинного законодавства зумовлює низку проблем правореалізації. Так, з боку кредитора в практичній діяльності досить часто порушуються умови іпотеки, коли виводиться об'єкт з іпотеки шляхом його реконструкції, унаслідок чого змінюється площа об'єкта, його складові тощо. Відтак, фактично стягнення звертається на інший, ніж переданий в іпотеку, об'єкт. У результаті такої ситуації часто виникають судові спори, в яких іпотекодавці заявляють позови щодо припинення іпотеки, згідно з п. 5 ч. 1 ст. 17 Закону України

«Про іпотеку» – знищення (втрата) переданої в іпотеку будівлі (споруди). Як зазначає В. В. Стратійчук, такі факти є доволі поширеними і значно ускладнюють задоволення вимог іпотекодержателів [4, с. 86].

Одним із шляхів вирішення означеної проблеми є страхування об'єкта іпотеки, що має позитивно впливати й на розвиток страхових послуг. Як зазначає з цього приводу Л. В. Мілімко, успішний розвиток страхових послуг залежить від розширення видів страхових послуг, підвищення їхньої конкурентоспроможності, розширення інфраструктури [5, с 171–175]. Крім того, в законодавстві, що регулює іпотечні відносини, доцільно передбачити можливість надання іпотекодавцем іпотекодержателю гарантійного листа. Таким чином, надання гарантійного листа іпотекодержателю дасть можливість мінімізувати ризики іпотекодержателів.

Отже, нинішня ситуація з іпотекою в Україні вимагає негайних змін, адже іпотечний ринок щільно об'єднаний з багатьма важливими галузями економіки і є своєрідним «лакмусовим папірцем», який досить швидко і чітко реагує на зміни в національній економіці.

Література:

1. Юридична енциклопедія: в 6 т. Т.2. / Редкол.: Ю. С. Шемшученко (голова редкол.) та ін. К., 1998. 744 с.
2. Про іпотеку: Закон України від 05 червня 2003 року № 898-IV. URL: <https://zakon.rada.gov.ua/laws/show/898-15#Text> (дата звернення: 21.09.2021).
3. Цивільний кодекс України від 16 січня 2003 року № 435-IV/ URL: <https://zakon.rada.gov.ua/laws/show/435-15#Text> (дата звернення: 21.09.2021).
4. Стратійчук В. В. Іпотека в цивільному праві України: дис. ... канд. юрид. наук: 12.00.03. Національна академія внутрішніх справ. К., 2017. URL: <http://elar.naiu.kiev.ua/bitstream/123456789/1946/2A.pdf> (дата звернення: 21.09.2021).
5. Мілімко Л. В. Правове регулювання відшкодування шкоди, завданої юридичній особі в результаті дорожньо-транспортної пригоди. *Юридичний вісник «Повітряне і космічне право»*. 2020. Том 2. № 55. С. 171–175.

МАЙНОВІ ПРАВА НА ОБ'ЄКТ НЕЗАВЕРШЕНОГО БУДІВНИЦТВА ЯК ПРЕДМЕТ ШПОТЕКИ

Ксьонз В. І.

*студентка 4 курсу спеціальності «Право»
Навчально-наукового гуманітарного інституту
Таврійського національного університету
імені В. І. Вернадського
м. Київ, Україна*

Питання правового регулювання застави (іпотеки) майнових прав на об'єкти незавершеного будівництва на сьогоднішній день є актуальними перш за все у зв'язку із великою кількістю проблемної заборгованості позичальників перед фінансовими установами і, як наслідок, хвилею позовів про визнання недійсними подібних договорів іпотеки.

На сьогодні іпотека є одним із найбільш ефективних і дієвих способів забезпечення виконання зобов'язання, оскільки в результаті іпотеки кредитор отримує матеріальні гарантії щодо виконання зобов'язання, а можлива реальна загроза втрати нерухомого майна, яке має значну економічну вартість і характеризується стабільністю в цивільному обороті, є додатковим стимулом для виконання його боржником.

Правовідносини у сфері іпотеки регулюються низкою нормативно-правових актів. Передусім це Закон України «Про іпотеку» від 05 червня 2003 року № 898-IV, згідно зі ст. 2 якого законодавство України про іпотеку базується на Конституції України і складається з Цивільного кодексу України (далі – ЦК України), Господарського кодексу України, Земельного кодексу України, цього Закону та інших нормативно-правових актів, а також міжнародних договорів України.

Норми щодо порядку застосування іпотеки містяться в законах України: від 19 червня 2003 року № 978-IV «Про фінансово-кредитні механізми і управління майном при будівництві житла та операціях з нерухомістю», від 02 вересня 1993 року № 3425-III «Про нотаріат», від 01 липня 2004 року № 1952-IV «Про державну

реєстрацію речових прав на нерухоме майно та їх обтяжень», від 21 квітня 1999 року № 606-XIV «Про виконавче провадження».

Деякі положення стосовно іпотеки містять Закони України: від 12 липня 2001 року № 2658-III «Про оцінку майна, майнових прав та професійну оціночну діяльність в Україні», від 11 грудня 2003 року № 1378-IV «Про оцінку земель», від 06 жовтня 1998 року № 161-XIV «Про оренду землі».

Відповідно до ч. 2 ст. 5 Закону України «Про іпотеку» [1], предметом іпотеки може бути об'єкт незавершеного будівництва, майнові права на нього, інше нерухоме майно, яке стане власністю іпотекодавця після укладення іпотечного договору, за умови, що іпотекодавець може документально підтвердити право на набутий ним у власність відповідне нерухоме майно у майбутньому. Обтяження такого нерухомого майна іпотекою підлягає державній реєстрації у встановленому законом порядку незалежно від того, хто є власником такого майна на час укладення іпотечного договору.

За правилами ст. 16 Закону України «Про іпотеку», передача в іпотеку об'єктів незавершеного будівництва здійснюється шляхом передачі в іпотеку прав на земельну ділянку, на якій розташований об'єкт незавершеного будівництва, об'єктів незавершеного будівництва та майнових прав на них, кожен з яких може виступати окремим, самостійним предметом іпотеки.

Зазначеним законом об'єкт незавершеного будівництва визначено як об'єкт будівництва, на який видано дозвіл на будівництво, понесені витрати на його спорудження та не прийнятий в експлуатацію відповідно до законодавства. Можливість передачі в іпотеку об'єкта незавершеного будівництва, майнових прав на нього передбачена також й іншими законами.

У дослідженні проблем захисту майнових прав осіб на об'єкти незавершеного будівництва потребує з'ясування, у першу чергу, питання – чим саме відрізняються майнові права на об'єкти незавершеного будівництва (нерухомості, будівництво якої не завершено) та право власності на об'єкти незавершеного будівництва, виходячи із положень законодавства. Так, відповідно до ст. 3 Закону України «Про оцінку майна, майнових прав та професійну оціночну діяльність в Україні» [2] майнові

права – будь-які права, пов'язані з майном, відмінні від права власності, у тому числі права, які є складовими частинами права власності (право володіння, користування, розпорядження), а також інші специфічні права та право вимоги. Майнові права, згідно з цитованим визначенням, є так би мовити «амфібією», яка може перетворюватись як на право володіння, користування, розпорядження, так і на право вимоги. Отже, майнові права на об'єкти незавершеного будівництва складаються з права власності на рухоме майно (використані в процесі будівництва будівельні матеріали), права інтелектуальної власності на проєкт будівництва та низки прав і вимог, що впливають із договірних зобов'язань. Вид обтяження всіх зазначених прав передбачено ч. 1 ст. 576 ЦК України [3], а саме – їх обтяження заставою (іпотекою) [4].

Застава майнових прав ще тривалий час зумовлюватиме теоретичні спори. Незважаючи на це, слід констатувати, що застава майнового права на об'єкт незавершеного будівництва забезпечується закріпленою в ЦК України нормою, що майнове право є річчю, завдяки чому у відношенні заставленого майнового права внаслідок конститутивного правонабуття виникає право застави (іпотеки) як комплекс повноважень заставодержателя [5]. Об'єкт незавершеного будівництва в цьому випадку перебуває в межах режиму рухомих речей, а саме матеріалів, які були використані в процесі будівництва. Натомість, з моменту підписання документа про прийняття в експлуатацію та державної реєстрації – вже існує нерухоме майно, але воно автоматично перестає бути «незавершеним будівництвом». Таким чином, виникають суперечності чинного правового забезпечення реєстрації права власності на об'єкти незавершеного будівництва. Тобто, якщо загальне законодавство допускає реєстрацію права власності на незавершене будівництво, то спеціальне – визначає механізм реєстрації прав на об'єкт будівництва і паралельно не передбачає реєстрацію цих прав на об'єкт незавершеного будівництва, що, власне, і становить правову колізію. Саме тому дані об'єкти, будівництво яких ще незавершене, перебувають у межах режиму рухомого майна, і право власності на нього не виникає [6].

Закон України «Про іпотеку» не містить визначення чи особливостей передачі в іпотеку майнових прав на нерухомість. Але в ч. 2 ст. 5 цього Закону йдеться про те, що предметом іпотеки також може бути об'єкт незавершеного будівництва або інше нерухоме майно, яке стане власністю іпотекодавця після укладення іпотечного договору, за умови, що іпотекодавець може документально підтвердити право на набуття ним у власність відповідного нерухомого майна в майбутньому.

Іпотечне кредитування дозволило вносити кошти для початку будівництва і набути квартиру, вирішивши житлові проблеми. У цих випадках укладення кредитних договорів під заставу прав на майбутнє майно вирішувало чимало питань як для забудовників, так і для громадян. При цьому у тій хвилі позовів, які стали заявлятися на визнання недійсними договорів іпотеки майнових прав [7], вбачається ніщо інше, крім намагання уникнути належного виконання і звернення стягнення. Однак, задоволення вимог кредиторів за рахунок переданих в іпотеку майнових прав на нерухоме майно все ж має й інші складності, які не завжди пов'язані з визнанням недійсними іпотечних договорів [8].

Досить поширеною є практика звернення фінансовими установами до суду з позовами про звернення стягнення на об'єкти нерухомості (право власності яких зареєстровано у встановленому порядку), які обґрунтовані укладеними договорами іпотеки майнових прав. У даній ситуації слід зазначити, що більшість договорів іпотеки майнових прав на об'єкти незавершеного будівництва містять вимоги, що після завершення будівництва та прийняття в експлуатацію нерухомого майна, а також після оформлення та реєстрації в установленому законом порядку права власності на нього за іпотекодавцем, сторони укладають договір (додаткову угоду) до договору іпотеки, в якій змінюють опис предмета іпотеки: замість майнових прав – відповідне нерухоме майно із зазначенням його реєстраційних даних.

Приписами п. 3 ч. 1 ст. 18 Закону України «Про іпотеку» передбачено, що іпотечний договір укладається між одним або декількома іпотекодавцями та іпотекодержателем у письмовій формі і підлягає нотаріальному посвідченню. Іпотечний договір

повинен містити, зокрема, опис предмета іпотеки, достатній для його ідентифікації, та/або його реєстраційні дані.

У деяких випадках суди відмовляють у позовах про звернення стягнення на предмет іпотеки, мотивуючи свої рішення відсутністю реєстрації обтяжень іпотекою вже побудованої та зданої в експлуатацію нерухомості, а також не достатнім описом (у договорі міститься будівельна адреса тощо) для ідентифікації такого нерухомого майна (ухвала Вищого спеціалізованого суду України з розгляду цивільних і кримінальних справ від 07 вересня 2016 року у справі № 522/18281/14-ц [9]).

У наведеній ситуації однозначно стверджувати, що має місце намагання позичальників уникнути належного виконання взятих на себе зобов'язань, було б передчасним, з урахуванням вказаних колізій та помилок, які вчинені саме під час укладання договорів іпотеки майнових прав. Питання іпотеки майнових прав на нерухоме майно і надалі продовжують викликати жваві спори та дискусії як серед представників банківських установ (основних іпотекодержателів), так і серед юристів-науковців та практиків, а отже, потребують подальшого теоретичного осмислення та правового регулювання із урахуванням судової практики вищих судових інстанцій.

Література:

1. Про іпотеку: Закон України від 05 червня 2003 року № 898-IV. *Відомості Верховної Ради України*. 2003. № 38. Ст. 313.
2. Про оцінку майна, майнових прав та професійну оціночну діяльність в Україні: Закон України від 12 липня 2001 року № 2658-III. *Відомості Верховної Ради України*. 2001. № 47. Ст. 251.
3. Цивільний кодекс України. *Відомості Верховної Ради України*. 2003, № 40–44. Ст. 356.
4. Фелів О., Лепіхіна О. Передача в іпотеку об'єктів незавершеного будівництва. *Юридична газета*. 2012. № 7. С. 15–16.
5. Корнієнко Ю. І. Застава майнових прав на об'єкт незавершеного будівництва. *Приватне право і підприємництво*. 2015. Вип. 14. С. 140–143.
6. Біленко М. С. Правові проблеми виникнення права власності на об'єкт будівництва. *Юридична Україна*. 2015. № 3. С. 33–37.

7. Сурженко О. А. Іпотека майнових прав на нерухоме майно. *Теорія і практика правознавства*. 2015. № 2 (8) URL: <http://tlaw.nlu.edu.ua/article/view/File/63611/59089> (дата звернення: 21.09.2021).

8. Аналіз судової практики застосування судами законодавства, яке регулює іпотеку як заставу нерухомого майна. *Вісник Верховного Суду України*. 2015. № 1. С. 16–31

9. Ухвала Вищого спеціалізованого суду України з розгляду цивільних і кримінальних справ від 07 вересня 2016 року у справі №522/18281/14-ц. Єдиний державний реєстр судових рішень України. URL <http://www.reyestr.court.gov.ua/Review/61235058> (дата звернення: 21.09.2021).

ПРОБЛЕМА ВИСЕЛЕННЯ ДІТЕЙ З ШПОТЕЧНОГО ЖИТЛА

Ліннік Ю. А.

*здобувачка першого (бакалаврського) рівня вищої освіти
Навчально-наукового інституту права
Університету державної фіскальної служби України
м. Ірпінь, Україна*

Звертаючись до норм Сімейного кодексу України, а саме до ч. 1 ст. 6 можемо чітко зазначити, що дитиною є та особа, яка не досягла повноліття, тобто вісімнадцяти років [1].

Відповідно до норм, які зазначені у ч. 4 ст. 19 Сімейного кодексу України, під час розгляду судом спорів щодо місця проживання, виселення, зняття дитини із реєстрації місця проживання, визнання дитини такою, яка втратила право користуватися житловим приміщенням обов'язковою є участь органу опіки та піклування, який представлений належною юридичною особою [1].

Органи опіки і піклування наділені правом подавати до суду письмові висновки, які стосуються розв'язання спорів на основі відомостей, які одержані внаслідок обстежень умов, у яких

проживає дитина, а також на основі інших документів, які мають безпосереднє відношення до справи.

Слід вказати й про те, що у ч. 4 ст. 9 Житлового кодексу Української РСР зазначено, що жодна особа не може бути виселеною із займаного житла чи бути обмеженою в праві користуватися житлом інакше як з підстав та у порядку, передбачених законом [2].

Наразі постала проблема щодо виселення дітей із іпотечного житла. Загалом іпотека є одним із видів довготермінового кредиту, де заставою виступає нерухомість. Частіше за все іпотека використовується задля купівлі житлового приміщення, а саме: нової квартири або будинку, їх одразу можна використовувати у вигляді застави. Але слід вказати на те, що у цьому разі позичальник наділений правом залишатися власником житлового приміщення, а також може без будь-яких перешкод переїжджати до помешкання.

Як уже зазначалося, органи опіки та піклування беруть участь у справах, які стосуються місця проживання дитини, виселення дитини з житлового приміщення, а також щодо виховання дитини та інше. Так, у одній з судових справ, що стосувалася відчуження квартири, було встановлено, що у цій квартирі також проживають неповнолітні діти. Зазначимо, що купівля спірного житлового приміщення частково за кредитні кошти унеможливує виселення відповідачів, якими також є як повнолітні, так і неповнолітні особи, без надання цим особам іншого житла. У відповідача по цій справі, а також у його дітей, не було житлового приміщення, яке належало б їм на праві власності, тож, втрата спірного житлового приміщення виступає крайньою формою вторгнення у право на житло. При цьому у процесі відчуження житлового приміщення, у якому проживали на час розгляду справи діти, які не досягли повноліття, не було попереднього дозволу від органів опіки і піклування на це відчуження, що свідчить про порушення правил проведення торгів, які закріплені у законодавстві [3].

Більш того, згідно з ч. 1 ст. 40 Закону України «Про іпотеку», звернення стягнення на передані в іпотеку житловий будинок чи житлове приміщення є підставою для виселення всіх мешканців, за винятком наймачів та членів їх сімей [4].

Загалом при вирішенні іпотечних спорів мають бути дотримані принципи цивільного судочинства, зокрема принцип диспозитивності. У ч. 1 ст. 13 Цивільного процесуального кодексу України зазначено, що суд розглядає справи не інакше як за зверненням особи, поданим відповідно до Цивільного процесуального кодексу України, в межах заявлених нею вимог і на підставі доказів, поданих учасниками справи або витребуваних судом у передбачених Цивільним процесуальним кодексом України випадках [5]. Однак аналіз судової практики свідчить про порушення принципу диспозитивності у процесі вирішення іпотечних спорів, наприклад, позивач у своєму позові не посилається на фіктивність укладеного іпотечного договору, що порушує даний принцип, тому що позивач наділений правом визначати підставу позову.

У Цивільному кодексі України міститься норма, відповідно до якої кожен наділений правом звернутися до суду, щоб захистити своє особисте немайнове чи майнове право або інтерес. У ньому також визначені судові способи захисту цивільних прав та інтересів. Дана норма зазначена у ст. 16 Цивільного кодексу України [6]. Звернення стягнення на предмет іпотеки може здійснюватися на підставі рішення суду і позасудових способів захисту цивільних прав або інтересів, положення про які містяться в ст. 17–19 Цивільного кодексу України, до яких потрібно віднести: захист прав нотаріусом (полягає у зверненні стягнення на предмет іпотеки на підставі виконавчого напису нотаріуса); самозахист (полягає в можливості звернення стягнення на предмет іпотеки, згідно з договором про задоволення вимог іпотекодержателя) [7].

Отже, розглянувши питання виселення дітей з іпотечного житла, посилаючись на норми чинного законодавства, можна зробити висновок про те, що діти не можуть бути виселені з іпотечного житла без надання при цьому іншого житлового приміщення та за відсутності дозволу на відчуження житла від органів опіки та піклування. У будь-якому випадку, при вирішенні іпотечних спорів має бути присутній принцип диспозитивності з урахуванням того, що кожен має право захисту своїх особистих немайнових і майнових прав та інтересів.

Література:

1. Сімейний кодекс України: Закон України від 10 січня 2002 року № 2947-III. *Відомості Верховної Ради України*. 2002. № 21–22. Ст. 135.
2. Житловий кодекс Української РСР: Закон України від 30 червня 1983 року № 5464-X. *Відомості Верховної Ради*. 1983. Додаток до № 28. Ст. 573.
3. Єдиний державний реєстр судових рішень. Цивільні справи (з 01 січня 2019 року). URL: <https://reyestr.court.gov.ua/Review/98170468> (дата звернення: 22.09.2021).
4. Про іпотеку: Закон України від 05 червня 2003 року. № 898-IV. *Відомості Верховної Ради України*. 2003. № 38. Ст. 313.
5. Цивільний процесуальний кодекс України: Закон України від 18 березня 2004 року № 1618-IV. *Відомості Верховної Ради України*. 2004. № 40–41, 42. Ст. 492.
6. Цивільний кодекс України: Закон України від 16 січня 2003 року № 435-IV. *Відомості Верховної Ради України*. 2003. № 40–44. Ст. 356.
7. Дяченко С. В., Деркач І. М. Звернення стягнення на майно, передане в іпотеку. URL: http://soclaw.idpnan.kyiv.ua/archive/2020/1/1_2020.pdf#page=27 (дата звернення: 23.09.2021 р.).

ЗВЕРНЕННЯ СТЯГНЕННЯ НА ПРЕДМЕТ ШОТЕКИ ЗА СУДОВИМ РІШЕННЯМ У ЦИВІЛЬНОМУ СУДОЧИНСТВІ

Мартинюк А. Р.

*здобувачка першого (бакалаврського) рівня вищої освіти
Навчально-наукового інституту права
Університету державної фіскальної служби України
м. Ірпінь, Україна*

Згідно статті 55 Конституції України, кожен має право будь-якими не забороненими законом засобами захищати свої права і свободи від порушень та протиправних посягань [1].

Тому можемо стверджувати, що різновидом здійснення суб'єктивного цивільного права та вчинення дій, які призначені для використання можливостей, встановлених у праві на захист, метою яких є припинення порушення, відновлення, а також визнання оспорюваного чи порушеного права – це захист суб'єктивного цивільного права фізичної особи. Право на захист, що виступає як одна з правомочностей суб'єктивного права особи, зазначена у частині 1 статті 15 Цивільного кодексу України, у якій закріплюється право кожної особи на захист свого цивільного права у разі його порушення, невизнання або оспорювання [2].

Закон України «Про іпотеку» визначає іпотеку як вид забезпечення виконання зобов'язання нерухомим майном, що залишається у володінні і користуванні іпотекодавця, згідно з яким іпотекотримач 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 законом [3]. Основна нормативна база щодо звернення стягнення на іпотечне або як його ще називають заставне майно включає в себе: Конституцію України, Цивільний кодекс України, Цивільний процесуальний кодекс України, Закони України «Про іпотеку», «Про заставу», «Про нотаріат», «Про виконавче провадження» тощо.

Згідно з ч. 1 ст. 33 Закону України «Про іпотеку», іпотекодержатель вправі задовольнити свої вимоги за основним зобов'язанням шляхом звернення стягнення на предмет іпотеки у разі невиконання або неналежного виконання боржником основного зобов'язання [3]. Право іпотекодержателя на звернення стягнення на предмет іпотеки виникає також з підстав, встановлених ст. 12 Закону України «Про іпотеку», зокрема, у разі порушення іпотекодавцем обов'язків, встановлених іпотечним договором, іпотекодержатель має право вимагати дострокового виконання основного зобов'язання, а в разі його невиконання – звернути стягнення на предмет іпотеки [3].

На думку Н. В. Рев'юк, слід доповнити відповідний перелік умовами, які мають місце у разі систематичного недотримання термінів внесення періодичних платежів; відсутності іпотекодавця та неможливості встановлення його

місцезнаходження; зупинення або припинення господарської діяльності іпотекодавця у зв'язку з прийняттям державним органом влади відповідного рішення [5].

Правом дострокового звернення стягнення на предмет іпотеки наділений іпотекодержатель також у разі порушення іпотекодавцем обов'язків щодо збереження чи страхування предмета іпотеки (ч. 2 ст. 12 Закону України «Про іпотеку») [3]. Відповідно до ст. 33 цього ж Закону, звернення стягнення на предмет іпотеки здійснюється на підставі рішення суду, виконавчого напису нотаріуса або згідно з договором про задоволення вимог іпотекодержателя [3].

Як зазначають С. В. Дяченко та І. М. Деркач, при зверненні стягнення на предмет іпотеки на підставі виконавчого напису нотаріуса, вчинення виконавчого напису є нотаріальною дією, спрямованою на надання документу виконавчої сили [8].

Іпотекодержателю надається право вибору конкретного способу звернення стягнення на предмет іпотеки. У ч. 1 ст. 11 Цивільного процесуального кодексу України зазначено, що суд розглядає цивільні справи не інакше як за зверненням фізичних чи юридичних осіб, поданим відповідно до цього Кодексу, в межах заявлених ними вимог і на підставі доказів сторін та інших осіб, які беруть участь у справі [4].

Велика палата Верховного Суду у постанові від 19 травня 2020 року у справі № 361/7543/17 (провадження № 14-546цс19) зазначила, що наявність самого судового рішення про стягнення з боржника на користь кредитора заборгованості за кредитним договором не є підставою для припинення грошового зобов'язання боржника і припинення іпотеки та не позбавляє кредитора права задовольнити свої вимоги за основним зобов'язанням шляхом звернення стягнення на предмет іпотеки у спосіб, передбачений законодавством [6].

Так, Великою палатою Верховного Суду 05 травня 2020 року у цивільній справі № 161/6253/15-ц (провадження № 14-32цс20) за позовом ТОВ «ОТП Факторинг Україна» до ОСОБА_1, ОСОБА_2 про стягнення заборгованості за кредитним договором шляхом звернення стягнення на майно, було ухвалено Постанову, якою касаційну скаргу ОСОБА_2 було задоволено частково. Рішення Луцького міськрайонного суду Волинської області від 20

липня 2018 року та постанову Волинського апеляційного суду від 28 грудня 2018 року скасовано, а у частині позовних вимог до ОСОБА_1 про звернення стягнення на предмет іпотеки, провадження закрито. У частині позовних вимог до ОСОБА_2 ухвалено нове рішення, яким у позові відмовлено [7].

Варто зазначити, що звернути стягнення на предмет іпотеки на підставі судового рішення можливо будь-яким способом: купівля-продаж іпотекодержателем предмета іпотеки третій особі, набуття іпотекодержателем права власності на предмет іпотеки або ж реалізація предмета іпотеки шляхом публічних торгів. Також при розгляді справ цієї категорії судом, право вибору способу судового захисту належить виключно позивачеві. У разі невиконання вимог, передбачених ч. 1 ст. 35 Закону України «Про іпотеку», іпотекодавець у судовому засіданні має право заперечувати проти вимог іпотекодержателя, з урахуванням положень ст. 124 Конституції України.

Отже, під іпотекою розуміється вид або ж спосіб забезпечення виконання того чи іншого зобов'язання нерухомим майном, яке безпосередньо залишається у володінні й користуванні іпотекодавця, у випадку коли боржник забезпеченого іпотекою зобов'язання не виконує, іпотекодержатель, відповідно до законодавства, має право на отримання задоволення своїх вимог за рахунок предмета іпотеки. Згідно умов іпотечного договору відбувається звернення стягнення на предмет іпотеки, а також його реалізація для задоволення вимог іпотеко держателя. В основному цей процес регулюється нормами Конституції України, Цивільного кодексу України, Цивільного процесуального кодексу України, та Закону України «Про іпотеку».

Література:

1. Конституція України: прийнята на п'ятій сесії Верховної Ради України 28 червня 1996 року (зі змінами). URL: <http://zakon3.rada.gov.ua/laws/show/254к/96-вр> (дата звернення: 21.09.2021).

2. Цивільний кодекс України від 16 січня 2003 року № 435-IV. URL: <http://zakon2.rada.gov.ua/laws/show/435-15/conv/page> (дата звернення: 21.09.2021).

3. Закон України «Про іпотеку» від 05 червня 2003 року. *Відомості Верховної Ради України*. 2003. № 38. Ст. 313.

4. Цивільний процесуальний кодекс України від 18 березня 2004 року. *Відомості Верховної Ради України*. URL: <http://zakon5.rada.gov.ua/laws/show/1618-15> (дата звернення: 21.09.2021).

5. Рев'юк Н. В. Іпотека як господарсько-правова конструкція залучення інвестицій в економіку: теорія та практика її застосування. НАН України, Інститут економіко-правових досліджень, Національний ун-т держ. податкової служби України. Харків: Кроссрууд, 2007. С. 78–79.

6. Постанова Великої Палати Верховного Суду від 19 травня 2020 року у справі № 361/7543/17-ц (провадження № 14-546цс19) URL: <https://reyestr.court.gov.ua/Review/89819777> (дата звернення: 21.09.2021).

7. Постанова Великої Палати Верховного Суду від 05 травня 2020 року у справі № 161/6253/15-ц (провадження № 14-32цс20). URL: <https://zakononline.com.ua/court-decisions/show/89316420> (дата звернення: 21.09.2021).

8. Деркач І. М., Дяченко С. В. Звернення стягнення на майно, передане в іпотеку. *Соціологія права*. 2020. С. 27–32.

ДО ПИТАННЯ ВИЗНАЧЕННЯ ПОНЯТТЯ ТА ПРЕДМЕТА ІПОТЕКИ

Огієвич С. М.

студентка 3 курсу

факультету соціології і права

Національного технічного університету України

«Київський політехнічний інститут імені Ігоря Сікорського»

м. Київ, Україна

На сьогодні інститут іпотеки є засобом ефективного розподілу власності та захисту інтересів кредиторів. Аби ґрунтовно підійти до визначення суті самого поняття іпотеки потрібно дослідити

історичні умови виникнення, розвитку та становлення даного інституту в тій формі, в якій він існує у наш час.

Уперше термін «іпотека» вжив у Греції на початку VI ст. до н.е. афінський реформатор Солон. У буквальному перекладі з грецької «іпотека» (*hypoteca, hyfotheca*) – підставка, підпірка, підстава, застава [1, с. 113]. Еволюція ж інституту іпотеки в Україні відбувалася в декілька етапів, пов'язаних з визначеними періодами розвитку політичного життя держави і права України. Становлення й існування «особистої» форми застави – закупу – на українських землях припадає на IX – кінець XVII ст.ст. Цей етап утворення й існування заставного права, а разом із ним й іпотеки, відбувається в період виникнення ранньофеодальної держави – Київської Русі [2, с. 102].

Україна також має власний досвід функціонування іпотечних установ, що були представлені земельними банками. Особливістю діяльності земельних банків було надання кредитних ресурсів виробникам сільськогосподарської продукції, як правило, під заставу сільськогосподарських угідь як найбільш цінного виду нерухомості. У радянській Україні іпотека не зазнала поширення в соціалістичному цивільному обороті і застосовувалася здебільшого в операціях державних ломбардів і банків [3, с. 17]. Загалом історичний розвиток інституту іпотеки на території України та його особливості зумовлені більшою мірою політичним та правовим режимом Радянського Союзу, частиною якого була Українська РСР [4].

До появи Закону України «Про заставу» від 02 жовтня 1992 року іпотека українським законодавством була майже не врегульована. Після прийняття зазначеного нормативно-правового акту в Україні починається новий етап зі створення відповідної законодавчої бази, спрямованої на регулювання довгострокових кредитів (зокрема, іпотечних) для будівництва житла, насамперед, з метою вирішення соціальної проблеми – забезпечення житлом.

Досі залишається невирішеною дискусія щодо сутності самого поняття «іпотека». Енциклопедичні видання визначають іпотеку як заставу землі, нерухомого майна, при якій земля та/або майно, що становлять предмет застави, залишаються у заставодавця або третьої особи (майнового поручителя), а заставодержатель набуває

право на задоволення забезпеченого іпотекою зобов'язання, яке не виконується за рахунок предмета іпотеки [5, с. 719].

Чинне законодавство України також чітко не врегулює дане питання. Відповідно до ст. 1 Закону України «Про іпотеку» іпотека – це 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 [6]. Виходячи з цього, можна зробити висновок, що іпотекою є самостійний вид забезпечення виконання зобов'язання, а не різновид застави. Проте ст. 575 Цивільного кодексу України (далі – ЦК України) відносить іпотеку до окремого виду застави і дає визначення, що іпотека – це застава нерухомого майна, що залишається у володінні заставодавця або третьої особи [7]. Тобто, не зважаючи на значну роль відносин іпотеки в сучасному суспільстві, велику кількість досліджень та напрацьованих робіт, досі залишається невирішеним питання, чи є іпотека видом застави, чи це самостійний вид забезпечення виконання зобов'язання.

Складнощі викликають і певні моменти, пов'язані із визначенням предмету іпотеки. Згідно зі ст. 5 Закону «Про іпотеку» предметом іпотеки може бути об'єкт незавершеного будівництва або інше нерухоме майно, яке стане власністю іпотекодавця після укладення іпотечного договору [6]. Це можливо за умови документального підтвердження іпотекодавцем права на набуття ним у власність відповідного нерухомого майна у майбутньому. Отже, Закон України «Про іпотеку» ототожнює поняття «нерухоме майно» з об'єктом незавершеного будівництва.

Якщо ж звернутися до ст. 331 ЦК України, визначено, що право власності на новостворене нерухоме майно (житлові будинки, будівлі, споруди тощо) виникає з моменту завершення будівництва (створення майна). У разі коли договором або законом передбачено прийняття нерухомого майна до експлуатації, право власності виникає з моменту його прийняття до експлуатації. Якщо ж право власності на нерухоме майно відповідно до закону підлягає державній реєстрації, право

власності виникає з моменту державної реєстрації. До завершення будівництва (створення майна) особа вважається власником матеріалів, обладнання тощо, які використовуються у процесі будівництва (створення майна) [7]. Отже, Цивільний кодекс України унеможливує ототожнення об'єкта незавершеного будівництва з нерухомим майном.

Зокрема, Блідченко В. пропонує у цьому випадку виходити з таких засад:

1. Об'єкт незавершеного будівництва до введення його в експлуатацію можна розглядати як певне обтяження прав власності на відповідну земельну ділянку, або як поліпшення чи погіршення вартості та/або якості цієї ділянки. Тому доцільно розглядати питання щодо передачі/взяття в заставу права власності на земельну ділянку, права забудови земельної ділянки, права оренди цієї ділянки тощо.

2. При використанні такого об'єкта, як іпотека, іпотекодавець має подати документи, що підтверджують право на набуття ним у власність відповідного нерухомого майна в майбутньому.

3. Щоб запобігти в майбутньому виникненню будь-яких ускладнень, доцільно розглядати заставу майнових прав на об'єкт незавершеного будівництва окремо від іпотеки будівлі, споруди тощо [8].

Як висновок, варто зауважити, що на сьогодні правове регулювання іпотеки в чинному законодавстві не можна вважати належним. Досі існують проблеми, які потребують додаткового вивчення, аналізу та закріплення його результатів на правовому рівні. Це пояснюється тим, що законодавча основа регулювання відносин іпотеки є дещо застарілою та не здатна вирішити ті проблеми, що з'являються на практиці сьогодні. У першу чергу, на нашу думку, зміни варто почати із чіткого встановлення та закріплення поняття та предмета іпотеки, як першооснов цього інституту.

Література:

1. М'якишевська О. М. Стан та перспективи іпотечного кредитування. *Фінанси України*. 2003. № 11. С.112–118.

2. Довнар-Запольський М. В. История русского народного хозяйства. Т. 1. К., 1911. 379 с.

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

4. Розвиток інституту іпотеки в Україні: історичний досвід, проблеми та перспективи: монографія / А. В. Журавель. Одеса: ОДУВС, 2010. 156 с.

5. Юридична енциклопедія: в 6 т. Т.2 / Редкол.; Ю. С. Шемшученко (голова редкол.) та ін. К.: «Укр. енцикл.», 1998. 744 с.

6. Про заставу: Закон України від 02 жовтня 1992 року № 2654–ХІІ. *Відомості Верховної Ради України*. 1992. № 47. Ст. 642.

7. Цивільний кодекс України від 16 січня 2003 року № 435-IV. *Відомості Верховної Ради України*. URL: <http://zakon2.rada.gov.ua/laws/show/435-15/conv/page>(дата звернення: 19.09.2021).

8. Блідченко В. Окремі проблеми застосування норм іпотечного законодавства. *Вісник Національного банку України*. 2005. № 1. С. 40–44.

ОСОБЛИВОСТІ ІПОТЕЧНОГО КРЕДИТУВАННЯ ЖИТЛА В УКРАЇНІ

Ошийко М. А.

*здобувач першого (бакалаврського) рівня вищої освіти
Навчально-наукового інституту права
Університету державної фіскальної служби України
м. Ірпінь, Україна*

У сучасних умовах питання іпотечного кредитування житла в Україні набуває особливої актуальності, враховуючи ряд важливих факторів. Такими факторами виступають: низький рівень життя населення, низький рівень доходу, стрімке зростання цін на нерухомість, а тому стає очевидним, що більшість українців не можуть дозволити собі придбати житло за власний кошт. Однак вирішенням цієї проблеми є розвиток іпотечного кредитування, яке взмозі задовольнити ряд соціально-

економічних потреб населення. Окрім цього, іпотечне кредитування житла є пріоритетним напрямком розвитку вітчизняної економіки, оскільки дозволить залучати іноземні інвестиції та активно розвивати всі галузі економіки, а також покращити стан фінансового ринку в Україні.

Питання іпотечного кредитування житла, його особливостей, проблем, а також теоретичних аспектів висвітлювали у своїх працях такі вчені, як: О. Юркевич, В. Базилевич, В. Геєць, В. Кравченко, А. Драбовський, О. Євтух, О. Тригуб, О. Любунь, З. Васильченко, В. Лагутін, Т. Футало, І. Карпа, О. Калівошко, Р. Содома, Г. Терещенко, М. Мошкова, І. Солодовник, С. Онисько, І. Рекуненко, К. Паливода, О. Савич, Л. Свистун та ряд інших науковців.

Для того, аби комплексно проаналізувати всі особливості та актуальні проблеми іпотечного кредитування житла в Україні, варто, насамперед, зупинитись на сутності даного поняття.

О. Юркевич вказує, що іпотечне кредитування являє собою продукт, який розрахований на задоволення потреб клієнтів у кредитуванні купівлі нерухомого майна або придбання права на власність у майбутньому на нерухоме майно на первинному або вторинному ринку у фізичних або юридичних осіб під заставу цієї ж нерухомості [1, с. 497].

У свою чергу, як доцільно підкреслює Л. Свистун, іпотечним кредитом є фінансово-кредитні відносини, які виникають між іпотечним кредитором та позичальником іпотеки з приводу надання кредиту, забезпеченням якого є нерухоме майно, що належить другій чи третій особі на правах власності [2, с. 2].

І. Рекуненко розглядає іпотечне кредитування в Україні з точки зору двох напрямків: банківського та державного. Банківський напрямок реалізується за рахунок надання іпотечних кредитів зі сторони банків, а державний характеризується залученням державних органів влади до програм іпотечного кредитування [2, с. 2].

У Законі України «Про іпотеку» закріплено наступне визначення: «іпотека – 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» [3].

Якщо ж звернутись до Цивільного кодексу України, то у ньому поняття іпотека розуміється як застава нерухомого майна, що залишається у володінні заставодавця або третьої особи [4].

На нашу думку, іпотечне кредитування – це особлива форма кредиту, в ході якої виникають фінансово-кредитні відносини між кредитором і позичальником з приводу позикових коштів, які надаються на купівлю певного нерухомого майна, яке перебуває у забезпеченні (заставі) цього кредиту. Особливістю іпотечного кредитування житла є те, що предметом тут виступає житловий будинок, квартира чи їх частина.

Аналізуючи сучасний стан іпотечного кредитування житла в Україні, можна сказати, що воно реалізується на рівні комерційних банків у вигляді програм з кредитування та на рівні державних програм. А. Драбовський, характеризуючи іпотечний механізм кредитування житла, теж вказує на ці два рівні та підкреслює, що комерційні банки займаються реалізацією програм з кредитування будівництва житла та кредитування громадян, які інвестують кошти у будівництво житла на умовах пайової участі або придбають готове житло на первинному та вторинному, а державні програми передбачають довгострокове житлове кредитування певних категорій громадян на основі бюджетних коштів [5, с. 123].

Ми схилиємось до думки, що однією з найголовніших проблем у сфері іпотечного кредитування житла в Україні залишається проблема його недоступності для населення. Ця проблема пов'язана, насамперед, з тим, що: по-перше, невелика кількість банківських установ працюють саме в даній сфері, по-друге, висока відсоткова ставка кредиту не дає можливості громадянам користуватися даною іпотекою, оскільки часто ця ставка може бути надто завищеною.

До прикладу, І. Рекуненко у своїй науковій праці наводить співвідношення між відсотковими ставками на іпотечне кредитування житла в Україні та у країнах Європи. Він зазначає, що в Україні найнижча відсоткова ставка для придбання житла встановлюється на рівні державних банків і становить приблизно 18 %, а найбільша – може сягати й 25 %. В той же час науковець підкреслює, що ставка кредиту для придбання житла в країнах Європи не перевищує 4-8 % [2, с. 4].

Наведений приклад демонструє завищеність кредитної ставки в Україні, а також ще раз підтверджує недоступність іпотечного кредитування для населення.

Також вважаємо, що дещо несправедливими є доволі високі ставки першого внеску, який має складати 30-40 % від вартості житла. В той час як в країнах Європи ставка першого внеску не перевищує 10 % [2, с. 5].

Варто також звернути увагу і на питання звернення стягнення на предмет іпотеки. Згідно зі ст. 16 Цивільного кодексу України, звернення стягнення на предмет іпотеки може здійснюватися на підставі рішення суду та позасудові способи захисту цивільного права чи інтересу, положення про які містяться в статтях 17-19 Цивільного кодексу України, до яких необхідно віднести: захист прав нотаріусом, а також самозахист [6, с. 31].

Якщо проаналізувати судову практику вирішення іпотечних спорів, то варто відмітити, що визначення початкової ціни предмета іпотеки у грошовому вираженні не відіграє вирішального значення, оскільки у випадку її не зазначення не настає як наслідок безумовне скасування судового рішення. У даному випадку суд відштовхується від початкової ціни предмета іпотеки. Окрім цього, при вирішенні конкретного іпотечного спору важливу роль відіграє принцип диспозитивності, однак трапляються випадки порушення даного принципу при розгляді справ.

Отже, аналізуючи ринок іпотечного кредитування житла в Україні, розуміємо, що він перебуває в доволі складному становищі. Адже аналізуючи статистику та праці провідних вчених, можна дійти висновку, що обсяги іпотечного кредитування житла щорічно зменшуються. Такі показники пов'язані з рядом проблем.

Звертаючи увагу на судову практику вирішення іпотечних спорів, слід відзначити, що частими є випадки порушення принципу диспозитивності.

Тож стає очевидним, що розвиток іпотечного кредитування та підвищення його обсягу дасть змогу забезпечити стабільність на ринку кредитування, а також позитивно вплине на стан економіки в країні загалом. Напрямок іпотеки житла в сучасних умовах дійсно є перспективним напрямком, який допоможе не лише населенню країни, а й принесе користь державі загалом. Саме тому ми погоджуємось та підтримуємо позицію тих науковців, які вказують, що для вирішення соціально-економічних проблем

більшості населення та задоволення їх потреб держава повинна створювати сприятливі умови шляхом реалізації іпотечного кредитування, що позитивно вплине і на стан економіки в країні.

Література:

1. Юркевич О. Особливості іпотечного житлового фінансування в Україні на сучасному етапі. *Економіка і суспільство*. 2016. Випуск 3. С. 497–503.

2. Рекуненко І. Сучасний стан іпотечного кредитування житла в Україні. *Ефективна економіка*. 2018. № 1. С. 1–5.

3. Про іпотеку: Закон України від 05 червня 2003 року № 898-IV. URL: <https://zakon.rada.gov.ua/laws/show/898-15#Text> (дата звернення: 21.09.2021).

4. Цивільний кодекс України: Закон України від 16 січня 2003 року № 435-IV. URL: <https://zakon.rada.gov.ua/laws/show/435-15#Text> (дата звернення: 21.09.2021).

5. Драбовський А. Формування ефективного механізму житлового іпотечного кредитування. *Вісник Хмельницького національного університету*. 2018. № 1. С. 121–126.

6. Деркач І., Дяченко С. Звернення стягнення на майно, передане в іпотеку. *Соціологія права*. 2020. № 1 (32). С. 27–32.

ПРАВОВІ НАСЛІДКИ ВИСЕЛЕННЯ З ІПОТЕЧНОГО ЖИТЛА ЯК ПРЕДМЕТА ІПОТЕКИ

Розлач Т. О.

*студентка 4 курсу спеціальності «Право»
Навчально-наукового гуманітарного інституту
Таврійського національного університету
імені В. І. Вернадського
м. Київ, Україна*

Розвиток ринку іпотечного кредитування зараз визначений одним з пріоритетних напрямків діяльності Кабінету Міністрів України, адже завдяки йому можна вирішити низку проблем, що стосуються різних сфер національної економіки. Попри досить

динамічний розвиток українського ринку іпотеки, його рівень розвитку залишається незадовільним. На даний час значної уваги потребує вирішення проблем, пов'язаних із посиленням захисту прав позичальників та кредиторів. Наразі виникає необхідність вжиття оперативних заходів щодо протидії розгортання негативних явищ банківської системи на фоні триваючого на Сході України конфлікту та анексії Автономної Республіки Крим, а також різних курсових коливань на валютному ринку України і знецінення української валюти, внаслідок яких громадяни України втратили значну частину своїх доходів та заощаджень.

Дослідження проблем звернення стягнення на предмет іпотеки були предметом дискусій та наукових досліджень таких науковців як І. І. Пучковська, В. В. Носік, Д. М. Гриджук, В. О. Олійник, Р. А. Майданик тощо.

Згідно зі ст. 1 Закону України «Про іпотеку» [1] іпотека – 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.

Загальне правило про звернення стягнення на предмет застави (іпотеки) закріплене в ст. 590 Цивільного кодексу України [2] й передбачає можливість такого звернення на підставі рішення суду в примусовому порядку, якщо інше не встановлено договором або законом. Правове регулювання звернення стягнення на іпотечне майно здійснюється у відповідності до закону. Так, згідно з ч. 3 ст. 33 Закону України «Про іпотеку» звернення стягнення на предмет іпотеки здійснюється на підставі рішення суду, виконавчого напису нотаріуса або згідно з договором про задоволення вимог іпотекодержателя.

Відповідно до ст. 40 Закону України «Про іпотеку» звернення стягнення на передані в іпотеку житловий будинок чи житлове приміщення є підставою для виселення всіх мешканців, за винятком наймачів та членів їх сімей. При цьому, якщо мешканці не звільняють житловий будинок або житлове приміщення в

обумовлений або інший погоджений сторонами строк добровільно, їх виселяють примусово на підставі рішення суду [3].

Житловим кодексом УРСР [4] також передбачено захист забезпечених вимог кредиторів (ст. 109, 132, 132): виселення із займаного житлового приміщення допускається на підставах, установлених законом, – здійснюється воно добровільно або в судовому порядку.

У свою чергу, формування фондів житла для тимчасового проживання здійснюється у порядку, встановленому Кабінетом Міністрів України «Про затвердження Порядку формування фондів житла для тимчасового проживання та Порядку надання і користування житловими приміщеннями з фондів житла для тимчасового проживання» [5]. Однак процедура отримання тимчасового житлового приміщення занадто складна і в наш час довготривала.

Попри те, що норми Житлового кодексу УРСР аналогічні Закону України «Про іпотеку» та у сукупності підтверджують право кредитора виселити мешканців відповідного будинку, квартири тощо, Житловий кодекс УРСР містить також й інші положення. Так, відповідно до ст. 132 Житлового кодексу УРСР, виселення громадян при зверненні стягнення на житлові приміщення, що були придбані ними за рахунок кредиту (позики) банку чи іншої особи, повернення якого забезпечене іпотекою відповідного житлового приміщення, є підставою для надання цим громадянам житлових приміщень із фондів житла для тимчасового проживання. Водночас науковці та експерти також висловлюють думку, що судді не прийматимуть антигуманних рішень щодо виселення громадян із займаного ними житла.

Практичною проблемою у даному аспекті став Закон України «Про основи соціального захисту бездомних громадян і безпритульних дітей» [6], відповідно до ст. 12 якого для здійснення будь-яких правочинів стосовно нерухомого майна, право власності на яке або право користування яким мають діти, потрібна попередня згода органів опіки та піклування. Посадові особи органів опіки та піклування несуть персональну відповідальність за захист прав і охоронних законом інтересів дітей при наданні згоди на вчинення правочинів щодо належного дітям нерухомого майна.

Водночас практика свідчить, що органи опіки та піклування у зв'язку з персоніфікацією відповідальності не надають відповідної згоди. У результаті чого, банки без згоди органів опіки та піклування не можуть кредитувати під заставу нерухомості тих позичальників, які мають неповнолітніх дітей. Але саме така соціально-вікова категорія позичальників є найпоширенішою.

Новий власник може частково поновити свої права шляхом пред'явлення вимоги про відшкодування шкоди до продавця, якщо той неналежним чином виконав свої зобов'язання про повне інформування можливих покупців квартири про її обтяження, чи до банку про виконання останнім обов'язку із забезпечення осіб, які підлягають виселенню, іншим житловим приміщенням та відшкодування збитків.

Література:

1. Про іпотеку: Закон України від 05 червня 2003 року № 898-IV. *Відомості Верховної Ради України*. 2003. № 38. Ст. 313.

2. Цивільний Кодекс України, затверджений Верховною Радою України 16 січня 2003 року № 435-IV.

3. Щодо змін до Закону України «Про іпотеку» відносно стягнення в позасудовому порядку майна, яке виступає предметом застави чи іпотеки URL: <http://www.minjust.gov.ua/0/18660> (дата звернення: 20.09.2021).

4. Житловий кодекс Української РСР. *Відомості Верховної Ради*. 1983. Додаток до № 28. Ст. 573.

5. Постанова Кабінету Міністрів України «Про затвердження Порядку формування фондів житла для тимчасового проживання та Порядку надання і користування житловими приміщеннями з фондів житла для тимчасового проживання» від 31 березня 2004 року № 422.

6. Про основи соціального захисту бездомних осіб і безпритульних дітей: Закон України від 02 червня 2005 року № 2623-IV. *Відомості Верховної Ради України*. 2005. № 28. Ст. 354.

НАСЛІДКИ ВИКОНАННЯ ОСНОВНОГО ЗОБОВ'ЯЗАННЯ ДО МОМЕНТУ РЕАЛІЗАЦІЇ ПРЕДМЕТА ІПОТЕКИ

Хара М. Ю.

*студентка 4 курсу спеціальності «Право»
Навчально-наукового гуманітарного інституту
Таврійського національного університету
імені В. І. Вернадського
м. Київ, Україна*

Поняття іпотеки визначається законодавством у ст. 1 Закону України «Про іпотеку», відповідно до якої іпотека – це 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 [1]. У свою чергу, у ст. 575 Цивільного кодексу України (далі – ЦК України) визначено, що іпотека є видом застави, як способу забезпечення виконання зобов'язання [2].

Виходячи з положень законодавства, іпотечний договір, передбачаючи спосіб забезпечення виконання основного зобов'язання боржником перед кредитором, є договором, яким забезпечується основний договір кредитування, а тому, відповідно, являє собою додатковий забезпечувальний договір щодо основного зобов'язання.

Наслідками виконання основного зобов'язання відповідно до ст. 42 Закону України «Про іпотеку» є те, що боржник вправі до дня продажу предмета іпотеки на прилюдних торгах виконати вимогу за основним зобов'язанням чи ту її частину, виконання якої прострочено, разом з відшкодуванням будь-яких витрат та збитків, завданих іпотекодержателю, включаючи судові витрати, витрати на оплату винагороди залученим експертам (оцінювачам, юристам), витрати на підготовку до проведення прилюдних торгів тощо. Таке виконання є підставою для припинення реалізації предмета іпотеки на прилюдних торгах. При цьому умови договорів, що обмежують це право боржника, є недійсними [1].

Встановивши факт припинення основного зобов'язання належним його виконання, суд на підставі ст. 599, ч. 1 ст. 559, п. 1 ч. 1 ст. 593 ЦК України може визнати припиненими й додаткові (акцесорні) зобов'язання за договорами іпотеки і поруки. А відповідно до Постанови Верховного суду України від 04 лютого 2015 року у справі № 6-243цс14, рішення суду, яке набрало законної сили та виконане боржником, та яким з боржника стягнуто остаточну заборгованість, не може бути поставлене під сумнів та не підлягає тлумаченню в розумінні повноти розміру заборгованості [3].

Крім того, відповідно до правового висновку Верховного суду України від 09 вересня 2014 року у справі №3-71гс14, задоволення вимог за дійсним основним зобов'язанням одночасно чи за наявності рішення про звернення стягнення на предмет іпотеки не може мати наслідком подвійного стягнення за основним зобов'язанням, оскільки домовленість сторін про його заміну забезпечувальним зобов'язанням відсутня, що свідчить про право іпотекодержателя звернутися одночасно як до боржника з вимогою про стягнення заборгованості за основним зобов'язанням, так і до майнового поручителя з вимогою про звернення стягнення на предмет іпотеки [4].

Якщо інше не встановлено іпотечним договором, у разі коли основне зобов'язання підлягає виконанню частинами, боржник може скористатися відповідним правом один раз на рік або двічі протягом строку дії основного зобов'язання. У разі перевищення цих показників боржник має право припинити реалізацію предмета іпотеки лише шляхом повної сплати решти суми за основним зобов'язанням.

Коли боржник не має змоги виконати свої зобов'язання самостійно, законодавство визначає можливість виконання зобов'язання боржника (задоволення вимог кредитора) іншою, ніж боржник, особою, і такі можливості можуть бути реалізовані в рамках забезпечувальних зобов'язань (поручителями та майновими поручителями (заставадавцями) та поза ними (іншими особами) [5].

Майновий поручитель чи наступний іпотекодержатель може виконати основне зобов'язання за боржника з наслідками, аналогічними вищенаведеним, і попередній іпотекодержатель зобов'язаний прийняти таке виконання. Наступний іпотекодержатель, який сплачує повну суму основного

зобов'язання попередньому іпотекодержателю, вважається особою, на користь якої здійснене відступлення прав попереднього іпотекодержателя за іпотечним договором. Майновий поручитель, який виконав основне зобов'язання повністю або в частині, має право вимагати від боржника відшкодування сплаченої майновим поручителем суми.

Виходячи з вищезазначеного, для майнових поручителів, які є іпотекодавцями, наслідки виконання ними вимог кредитора будуть визначатися навпаки. У разі задоволення вимог кредитора шляхом звернення стягнення на предмет іпотеки до майнового поручителя переходять права кредитора у зобов'язанні, а у випадку реалізації майновим поручителем свого права, визначеного в ст. 42 Закону України «Про іпотеку», в майнового поручителя виникатиме право регресної вимоги до боржника.

Важливим є те, що майновий поручитель, хоча і не вважається солідарним боржником за іпотечним зобов'язанням, однак зобов'язується виконати основне зобов'язання в межах вартості предмета іпотеки та в майбутньому набуває право регресу до боржника [6].

Таким чином, боржник вправі до дня продажу предмета іпотеки на прилюдних торгах виконати вимогу за основним зобов'язанням чи ту її частину, виконання якої прострочено. Наслідком виконання основного зобов'язання до моменту реалізації предмета іпотеки є припинення реалізації предмета іпотеки на прилюдних торгах. А умови договорів, що обмежують це право боржника, є недійсними. За домовленістю з кредитором за основним зобов'язанням майновий поручитель може забезпечити іпотекою основне зобов'язання як у повному обсязі, так і в частині. При цьому Законом України «Про іпотеку» не встановлено обов'язку майнового поручителя виконати за боржника обов'язок за основним зобов'язанням у повному обсязі.

Отже, сучасний стан законодавства, що регулює іпотечні відносини, а також практика вирішення іпотечних спорів свідчить про надзвичайну складність цивільно-правового інституту іпотеки, а отже, позбавляє практичної можливості вітчизняного законодавця передбачити всі можливі спірні моменти шляхом внесення змін до відповідних нормативних актів.

Література:

1. Про іпотеку: Закон України від 05 червня 2003 року № 898-IV. *Відомості Верховної Ради України*. 2003. № 38. Ст. 313.
2. Цивільний кодекс України: Закон України від 16 січня 2003 року № 435-IV. *Відомості Верховної Ради України*. 2003. № 40–44. Ст. 356.
3. Постанова Верховного суду України від 04 лютого 2015 року у справі № 6-243цс14. URL: https://protocol.ua/ru/postanova_vsu_vid_04_02_2015_roku_u_spravi_6_243tss14/ (дата звернення: 20.09.2021).
4. Постанова Верховного суду України від 09 вересня 2014 року у справі № 3-71гс14. URL: https://protocol.ua/ru/postanova_vsu_vid_09_09_2014_roku_u_spravi_3_71gs14/ (дата звернення: 20.09.2021).
5. Сергеева О. Особливості виконання зобов'язань боржника за кредитним договором іншими особами. *Юридична практика*. 2021. URL: <https://pravo.ua/osoblivosti-vikonannja-zobov-jazan-borzhnika-za-kreditnim-dogovorom-inshimi-osobami/> (дата звернення: 20.09.2021).
6. Роїк О. Застава нерухомості: економічні та правові гарантії. *Юридична газета*. 2018. № 7 (609). URL: <https://yur-gazeta.com/publications/practice/neruhomist-ta-budivnictvo/zastava-neruhomosti-ekonomichni-ta-pravovi-garantiyi.html> (дата звернення: 20.09.2021).

ОСОБЛИВОСТІ ШПОТЕКИ ЯК СПОСОБУ ЗАБЕЗПЕЧЕННЯ ВИКОНАННЯ ЗОБОВ'ЯЗАННЯ

Ющенко О. В.

*аспірантка Науково-дослідного інституту
приватного права і підприємництва
імені академіка Ф. Г. Бурчака
Національної академії правових наук України
м. Київ, Україна*

Мінімізація ризиків іпотекодержателя та виконання забезпечувального зобов'язання іпотекодавцем є особливим

правовим механізмом, спрямованим на захист прав та інтересів іпотекодержателя. У зв'язку з цим існує актуальна потреба у визначенні особливостей у використанні одного з виду застави, а саме іпотеки, як способу забезпечення належного виконання зобов'язань, які спонукатимуть боржника до своєчасного їх виконання.

Законодавство України про іпотеку базується на Конституції України [1] і складається з Цивільного кодексу України [2], Господарського кодексу України [3], Земельного кодексу України [4], Закону України «Про іпотеку» [5] та інших нормативно-правових актів, а також міжнародних договорів України (ст. 2 Закону України «Про іпотеку»).

Поняття іпотеки розкрито в абзаці 3 ст. 1 Закону України «Про іпотеку», відповідно до якого іпотека – 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.

Основна властивість іпотеки полягає у тому, що предметом іпотеки можуть бути один або декілька об'єктів нерухомого майна. Так, відповідно до абзацу 2 ст. 1 Закону України «Про іпотеку», нерухоме майно (нерухомість) – земельні ділянки, а також об'єкти, розташовані на земельній ділянці і невід'ємно пов'язані з нею, переміщення яких є неможливим без їх знецінення та зміни їх призначення. Застава повітряних та морських суден, суден внутрішнього плавання, космічних об'єктів, майнових прав на нерухомість, будівництво якої не завершено, регулюється за правилами, визначеними Законом України «Про іпотеку». Досить подібне визначення надається у ст. 181 Цивільного кодексу України.

Згідно зі ст. 5 Закону України «Про іпотеку», один або декілька об'єктів нерухомого майна можуть бути предметом іпотеки за таких умов:

– нерухоме майно належить іпотекодавцю на праві власності або на праві господарського відання, якщо іпотекодавцем є державне або комунальне підприємство, установа чи організація;

– нерухоме майно може бути відчужене іпотекодавцем і на нього, відповідно до законодавства, може бути звернене стягнення;

– нерухоме майно зареєстроване у встановленому законом порядку як окремий виділений у натурі об'єкт права власності, якщо інше не встановлено цим законом.

Також ст. 5 Закону України «Про іпотеку» передбачений перелік можливих предметів іпотеки:

– один або декілька об'єктів нерухомого майна;

– об'єкт незавершеного будівництва;

– майнові права на об'єкт незавершеного будівництва;

– інше нерухоме майно, яке стане власністю іпотекодавця після укладення іпотечного договору;

– частина об'єкта нерухомого майна, яка може бути предметом іпотеки лише після її виділення в натурі і реєстрації права власності на неї як на окремий об'єкт нерухомості;

– право оренди чи користування нерухомим майном, що надає орендарю чи користувачу право будувати, володіти та відчужувати об'єкт нерухомого майна, а також право користування чужою земельною ділянкою для сільсько-господарських потреб (емфітевзис) чи для забудови (суперфіцій).

Згідно зі ст. 18 Закону України «Про іпотеку» іпотечний договір укладається між одним або декількома іпотекодавцями та іпотекодержателем у письмовій формі і підлягає нотаріальному посвідченню. Іпотечний договір повинен містити такі істотні умови:

1) а) для іпотекодавця та іпотекодержателя – юридичних осіб відомості про:

– для резидентів – найменування, місцезнаходження та ідентифікаційний код в Єдиному державному реєстрі юридичних та фізичних осіб – підприємців;

– для нерезидентів – найменування, місцезнаходження та державу, де зареєстровано особу;

б) для іпотекодавця та іпотекодержателя – фізичних осіб відомості про:

– для громадян України – прізвище, ім'я, по батькові, місце проживання із зазначенням адреси та індивідуальний

ідентифікаційний номер у Державному реєстрі фізичних осіб – платників податків та інших обов'язкових платежів;

– для іноземців, осіб без громадянства – прізвище, ім'я, по батькові (за наявності), адресу постійного місця проживання за межами України;

2) зміст та розмір основного зобов'язання, строк і порядок його виконання та/або посилання на правочин, у якому встановлено основне зобов'язання;

3) опис предмета іпотеки, достатній для його ідентифікації, та/або його реєстраційні дані, у тому числі кадастровий номер. У разі іпотеки земельної ділянки має зазначатися її цільове призначення;

4) посилання на видачу заставної або її відсутність.

У разі відсутності в іпотечному договорі однієї з вказаних вище істотних умов він може бути визнаний недійсним на підставі рішення суду.

Як зазначає Стратійчук В. В. певними особливостями відрізняється також і комплекс прав та обов'язків сторін відносин іпотеки. В силу того, що самі відносини є похідними від відносин основного зобов'язання та мають забезпечувальний характер, слід звернути увагу на низку особливостей, які пов'язані виключно з предметом іпотеки. Зокрема мова йде про обов'язок іпотекодавця щодо страхування та збереження майна, що передається в іпотеку, щоправда і права, якими наділяється іпотекодавець багато в чому є унікальними (таблиця 1) [6, с. 103–104].

Відповідно до ст. 17 Закону України «Про іпотеку», іпотека припиняється у разі:

– припинення основного зобов'язання або закінчення строку дії іпотечного договору;

– реалізації предмета іпотеки відповідно до закону;

– набуття іпотекодержателем права власності на предмет іпотеки;

– визнання іпотечного договору недійсним;

– знищення (втрати) переданої в іпотеку будівлі (споруди), якщо іпотекодавець не відновив її. При цьому, якщо предметом іпотечного договору є земельна ділянка і розташована на ній будівля (споруда), в разі знищення (втрати) будівлі (споруди) іпотека земельної ділянки не припиняється;

– з інших підстав, передбачених законом.

Таблиця 1

Особливості прав та обов'язків іпотекодавця за договором іпотеки, відповідно до Закону України «Про іпотеку»

Права іпотекодавця відповідно до Закону України «Про іпотеку»	Обов'язки іпотекодавця відповідно до Закону України «Про іпотеку»
об'єктивно витікають з правової природи відносин іпотеки, якщо інше не встановлено	
володіти та користуватись предметом іпотеки відповідно до його цільового призначення (ч. 1. ст. 9 Закону)	страхування предмету іпотеки на його повну вартість, якщо інше не встановлено законом чи договором іпотеки (ст. 8 Закону)
одержувати від предмета іпотеки продукцію, плоди і доходи (ч. 2. ст. 9 Закону)	вчиняти дії спрямовані на збереження майна переданого в іпотеку якщо інше не встановлено законом чи договором іпотеки (ст. 10 Закону)
заповідати нерухоме майно, що є предметом іпотеки (ч. 4. ст. 9 Закону)	
виключно на підставі згоди іпотекодержателя	
зводити, проводити капітальний ремонт будівлі (споруди), розташованої на земельній ділянці, що є предметом іпотеки (п. 1 ч. 3. ст. 9 Закону)	
передавати предмет іпотеки у наступну іпотеку (п. 2 ч. 3. ст. 9 Закону)	
відчужувати предмет іпотеки (п. 3 ч. 3. ст. 9 Закону)	
передавати предмет іпотеки в спільну діяльність, лізинг, оренду, користування (п. 4 ч. 3. ст. 9 Закону)	

Важливо зазначити, що наступні іпотеки припиняються внаслідок звернення стягнення за попередньою іпотекою, а також відомості про припинення іпотеки підлягають державній реєстрації у встановленому законодавством порядку.

Отже, іпотека є особливим додатковим (акcesорним) способом забезпечення виконання зобов'язання, метою якого є стимулювання іпотекодавця (боржника) відносно іпотекодержателя (кредитора) до належного виконання дійсного основного зобов'язання та попередження від вірогідних порушень умов основного договору, що мінімізує ризики іпотекодержателя від можливих негативних наслідків.

Взаємні права і обов'язки (забезпечувальне зобов'язання) іпотекодавця (боржник за основним зобов'язанням) та іпотекодержателя (кредитор за основним зобов'язанням) виникають з моменту державної реєстрації іпотеки відповідно до закону (ч. 2 ст. 3 Закону України «Про іпотеку»). Виконання іпотечного забезпечувального зобов'язання полягає у праві іпотекодержателя задовольнити забезпечені вимоги за рахунок предмета іпотеки переважно перед іншими особами, права чи вимоги яких на передане в іпотеку нерухоме майно зареєстровані після державної реєстрації іпотеки (ч. 6 ст. 3 Закону України «Про іпотеку»). При цьому можна виділити декілька аспектів сутності цього права:

– за рахунок предмета іпотеки іпотекодержатель має можливість задовольнити свою вимогу за основним зобов'язанням у повному обсязі або в частині, встановленій іпотечним договором, що визначена на час виконання цієї вимоги, включаючи сплату процентів, неустойки, основної суми боргу та будь-якого збільшення цієї суми, яке було прямо передбачене умовами договору, що обумовлює основне зобов'язання (ст. 7 Закону України «Про іпотеку»).

– законодавством передбачено правовий механізм практичної реалізації іпотекодержателем свого переважного права перед іншими особами, навіть у випадку передачі права власності на предмет іпотеки від іпотекодавця до будь-якої іншої особи.

Література:

1. Конституція України від 28 червня 1996 року № 254к/96-ВР. URL: <https://zakon.rada.gov.ua/laws/show/254%D0%BA/96%D0%B2%D1%80#Text> (дата звернення: 10.09.2021).

2. Цивільний кодекс України від 16 січня 2003 року № 435-IV. Дата оновлення 14 серпня 2021 року. URL: <http://zakon4.rada.gov.ua/laws/show/435-15> (дата звернення: 10.09.2021).

3. Господарський кодекс України від 16 січня 2003 року № 436-IV. Дата оновлення 14 серпня 2021 року. URL: <https://zakon.rada.gov.ua/laws/show/436-15#Text> (дата звернення: 10.09.2021).

4. Земельний кодекс України від 25 жовтня 2001 року № 2768-III. Дата оновлення 20 серпня 2021 року.

URL: <https://zakon.rada.gov.ua/laws/show/2768-14#Text> (дата звернення: 10.09.2021)

5. Про іпотеку: Закон України від 05 червня 2003 року № 898-IV. URL: <https://zakon.rada.gov.ua/laws/show/435-15#Text> (дата звернення: 10.09.2021).

6. Стратійчук В. В. Іпотека в цивільному праві України. Кваліфікаційна наукова праця на правах рукопису: дис. ... доктора філософії зі спеціальності 081 – «Право». К.: Національна академія внутрішніх справ, 2017. 216 с.

ОСОБЛИВОСТІ УКЛАДАННЯ ІПОТЕЧНОГО ДОГОВОРУ ТА ПОДІЛУ ІПОТЕЧНОГО МАЙНА

Ярмолюк О. Ю.

*студентка 4 курсу спеціальності «Право»
Навчально-наукового гуманітарного інституту
Таврійського національного університету
імені В. І. Вернадського
м. Київ, Україна*

Для більшості новостворених сімей в Україні дуже гострим стає питання про місце подальшого проживання та ведення спільного побуту. Зазвичай, середньостатистичні молодята не мають достатніх коштів на придбання квартири або будинку і наважуються на купівлю нерухомості або через кредитний договір з банківською установою, що регламентується ст. 1054 Цивільного кодексу України (далі – ЦК України), або за договором іпотеки, що укладається в письмовій формі та підлягає нотаріальному посвідченню (ч. 1 ст. 577 ЦК України) [1].

У сьогоденних реаліях становлення та стабілізація ринку іпотечного кредитування є досить важливими для нашої прогресивної країни. Даний механізм має бути налагодженим задля ефективного розподілу фінансових ресурсів та вирішення проблем з приводу залучення різних верств населення (особливо молодих людей та сімей) до задоволення своїх соціальних потреб та

зменшення рівня еміграції українців через те, що іпотечні кредити на житло є фактично недоступними для значної частини населення.

Для початку, розкриємо термін «іпотека», що визначається 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 Законом України «Про іпотеку» [2], ЦК України та іншими нормативно-правовими актами.

На думку науковців, іпотека являє собою взаємопоєднані між собою категорії: грошові зобов'язання, забезпечені заставою нерухомості, землі, окремих об'єктів рухомого майна, майнових прав, емісійних цінних паперів, а також інших іпотечних боргових зобов'язань; застава – передача позичальником кредитору заставної, при якій позичальник залишається власником заставленого майна, а також має право на користування ним та отримання доходів з цього майна – іпотечний кредит [3, с. 392]. А. Євтух розуміє під терміном «іпотека» механізм, що забезпечує переміщення власності з метою отримання прибутку і досягнення соціального ефекту на основі довгострокового кредитування під заставу нерухомості, яка залишається у користуванні заставодавця або третьої особи [4, с. 66].

Предметом іпотечного житлового кредитування молоді можуть бути різного роду об'єкти: від земельної ділянки до будь-якої будівлі господарського призначення.

Якщо розглядати предмет іпотечного житлового кредитування молоді на прикладі України, то згідно із Законом України «Про іпотеку» [2], до предмета іпотечного кредитування можна віднести один або декілька об'єктів нерухомого майна та об'єкт незавершеного будівництва, майнові права на нього. Водночас нерухоме майно повинно належати іпотекодавцю на праві власності або на праві господарського відання, якщо іпотекодавцем є державне або комунальне підприємство, установа чи організація; воно може бути відчужене іпотекодавцем і на нього відповідно до законодавства може бути звернене стягнення. Крім цього, нерухоме майно повинно бути

zareєстроване у встановленому законом порядку як окремий виділений у натурі об'єкт права власності.[5, с. 93]

Об'єктом іпотечного житлового кредитування молоді є іпотечна нерухомість житлового сектора національної економіки, а державна підтримка іпотечного кредитування молодого населення в Україні офіційно здійснюється через Державний фонд сприяння молодіжному житловому будівництву. Основними напрямками діяльності Державного фонду сприяння молодіжному житловому будівництву є: житлове кредитування за пільговими відсотковими ставками; компенсація частини вартості житла та відсотків за іпотечним кредитом; кредитування юридичних осіб, об'єднань співвласників багатоквартирного будинку; удосконалення існуючої нормативно-правової бази у сфері житлового кредитування; створення та підтримка фондів фінансування будівництва.

На превеликий жаль, починаючи з 2015 року і по теперішній час з державного бюджету України видатки на надання пільгового довгострокового державного кредиту молодим сім'ям та самотнім молодим громадянам на будівництво (реконструкцію) та придбання житла не передбачалися. Фінансування пільгового кредитування молоді здійснюється на теперішній час лише місцевими бюджетами за місцевими житловими програмами.

Отже, створення лояльних умов зі сторони банків (кредиторів) та держави, в подальшому може цілком збільшити частку іпотеки в загальному обсязі ВВП України та забезпечити якісну конкуренцію на ринку житлового кредитування. Вбачається за доцільне запровадити короткострокові програми кредитування під нижчі відсоткові ставки порівняно з довгостроковими варіантами, введення програми реструктуризації заборгованості за вже існуючими кредитними зобов'язаннями, враховуючи несприятливу ситуацію, спричинену карантинними обмеженнями.

Говорячи про особливості укладення та розірвання іпотечного договору подружжям, слід згадати основоположні засади Сімейного кодексу України (далі – СК України), а саме ст. 63, в якій вказано, що дружина та чоловік мають рівні права на володіння, користування і розпорядження майном, що належить їм на праві спільної сумісної власності, якщо інше не встановлено домовленістю між ними [6].

При укладенні договорів одним із подружжя вважається, що він діє за згодою другого з подружжя. Дружина, чоловік має право на звернення до суду з позовом про визнання договору недійсним як такого, що укладений другим із подружжя без її / його згоди, якщо цей договір виходить за межі дрібного побутового. Дрібним побутовим є такий правочин, який задовольняє побутові потреби особи, відповідає її фізичному, духовному чи соціальному розвитку та стосується предмета, який має невисоку вартість .

Для укладення одним із подружжя договорів, які потребують нотаріального посвідчення і (або) державної реєстрації (серед яких є іпотечний договір), а також договорів стосовно цінного майна, згода другого з подружжя має бути надана письмово. Згода на укладення договору, який потребує нотаріального посвідчення і (або) державної реєстрації, має бути нотаріально засвідчена. Прикладом з судової практики може слугувати Постанова Великої палати Верховного Суду від 21 листопада 2018 року у справі № 372/504/17, в якій зазначено, що договір іпотеки укладений між ОСОБА_5 та ОСОБА_7 без нотаріально посвідченої згоди ОСОБА_3, яка є співвласником предмета іпотеки в силу вимог ст. 60 СК України і така обставина не спростована, то оскаржуваний договір відповідно до вимог статей 203, 205, 215 ЦК України підлягає визнанню судом недійсним [7].

Договір іпотеки, укладений одним із подружжя в інтересах сім'ї, створює обов'язки для другого з подружжя, якщо майно, одержане за договором, використане в інтересах сім'ї [6].

При зверненні до суду з позовом про поділ іпотечного майна необхідно залучати третьою особою той банк, який є іпотекодержателем майна, оскільки при поділі квартири з'являються нові сторони зобов'язання, про яких банк повинен знати, а отже бути залученим третьою особою у судово провадженні. Ухвалення рішення, яке стосується іпотечного майна, у будь-якому випадку стосується прав та обов'язків іпотекодержателя та, як наслідок, впливає на можливість виконання уже ухваленого на користь банку рішення про стягнення з боржника кредитної заборгованості, а також на можливість банку звернути стягнення на іпотечне майно. Суд визначає і статус обох з подружжя, і порядок виплати кредиту, і частку кожного в нерухомості.

Таким чином, при розлученні, договір іпотечного кредитування, укладений з додержанням законних вимог між іпотекодержателем та іпотекодавцем, який/яка перебував у шлюбі, є дійсним для набувача (іншого з подружжя) відповідного нерухомого майна навіть у тому випадку, якщо до його відома не доведено інформацію про обтяження майна іпотекою [2]. Про це свідчить Висновок Касаційного цивільного суду Верховного Суду (постанова від 26 травня 2021 року у справі № 381/979/15-ц), в якому суд задовольнив заяву приватного виконавця про заміну сторони у виконавчому провадженні (боржника), оскільки магазин і земельну ділянку, на які в судовому порядку звернено стягнення через невиконання умов договорів кредиту й іпотеки, суд згодом поділив між боржником і його дружиною як майно подружжя, по 1/2 частині. Під час поділу нерухомого майна до дружини разом із правом власності на частину предмета іпотеки перейшли всі права та обов'язки іпотекодавця [8].

Проте Верховний Суд у постанові від 02 квітня 2020 року у справі № 638/17330/16-ц (провадження № 61-43636св18) зазначив, що право на спільну сумісну власність на квартиру кореспондується з борговим зобов'язанням – поверненням грошової суми, що позичалася на придбання будинку [9]. У даній справі придбаний за кредитні кошти будинок у судовому порядку був поділений між подружжям із визначенням рівних часток у праві спільної сумісної власності. Позивачка звернулася до суду з позовом про визнання боргу колишнього подружжя спільним зобов'язанням і стягнення в порядку зворотної вимоги частини грошових коштів з іншого з подружжя.

Судом було встановлено, що, оскільки після поділу майна подружжя і визначення частки у спільній сумісній власності, позивачка виконала зобов'язання обох співвласників набутого за позичені кошти майна, повністю повернула кредитору борг, виконавши у такий спосіб і зобов'язання відповідача, тому вона має право на отримання відшкодування частини сплачених нею грошових коштів.

Варто зазначити, що ст. 57 СК України свідчить про те, що в шлюбі у кожного з подружжя може бути і особисте майно. Зокрема, особистою приватною власністю дружини або чоловіка є майно, набуте нею, ним до шлюбу, майно, набуте нею, ним за

час шлюбу, але на підставі договору дарування або в порядку спадкування, та майно, набуте нею, ним за час шлюбу, але за кошти, які належали їй / йому особисто [6].

Суд може не визнати нерухомість, взяту в іпотеку, спільною власністю, якщо, приміром, борг сплачував лише один із подружжя за рахунок особистих коштів. Також, суд не визнає нерухомість спільною власністю, якщо іпотека оформлювалася до укладення шлюбу. В цьому випадку, навіть якщо кредит сплачувався за рахунок спільних коштів подружжя, право на майно, набуте особою до шлюбу, не може бути змінене. Відповідний висновок міститься, зокрема, в постанові Верховного Суду від 03 липня 2019 року у справі № 554/14662/15-ц [10].

Виходячи з вищезазначених положень та судової практики, можна дійти висновку про те, що спільні борги, як і спільне майно подружжя, теж діляться навпіл. А це прямо означає, що кредитні зобов'язання подружжя по виплаті іпотечного боргу перед банком – рівні, якщо не будуть доведені інші обставини.

Література:

1. Цивільний кодекс України від 16 січня 2003 року № 435-IV. URL: <http://zakon2.rada.gov.ua/laws/show/435-15> (дата звернення: 21.09.2021).

2. Про іпотеку: Закон України від 05 червня 2003 року № 898-4. URL: <http://zakon3.rada.gov.ua/laws/show/898-15> (дата звернення: 21.09.2021).

3. Денисенко М. П. Іпотечне кредитування: навч. посібник для студ. вищ. навч. закладів / За ред. М. П. Денисенка, О. С. Любуня, О. І. Кіреєва. К.: Центр навчальної літератури, 2005. С. 392–393.

4. Євтух А. Іпотека як складова ринкового механізму господарювання. *Економіка України*. 2000. № 1. С. 65–69.

5. Марачевська А. В. Організаційно-методичні засади активізації іпотечного житлового кредитування молоді в Україні. *Економічний розвиток і спадщина Семена Кузнеця*: матеріали Міжнародної наукової конференції (м. Харків, 31 травня – 1 червня 2018 року). Харків: ХНЕУ ім. С. Кузнеця, 2018. С. 93–94.

6. Сімейний кодекс України. URL: <https://zakon.rada.gov.ua/laws/show/2947-14#Text> (дата звернення: 21.09.2021).

7. Постанова Великої палати Верховного Суду від 21 листопада 2018 року у справі № 372/504/17. URL: <https://supreme.court.gov.ua/supreme/pres-centr/news/633254/> (дата звернення: 21.09.2021).

8. Постанова Верховного Суду від 26 травня 2021 року у справі № 381/979/15-ц (провадження № 61-16117св20). URL: <https://supreme.court.gov.ua/supreme/pres-centr/news/1130012/> (дата звернення: 21.09.2021).

9. Постанова Верховного Суду від 02 квітня 2020 року у справі № 638/17330/16-ц (провадження № 61-43636св18). URL: <https://reestr.court.gov.ua/> (дата звернення: 21.09.2021).

10. Постанова Верховного Суду від 03 липня 2019 року у справі № 554/14662/15-ц. URL: <https://reestr.court.gov.ua/> (дата звернення: 21.09.2021).

НОТАТКИ

АКТУАЛЬНІ ПРОБЛЕМИ ПРАВОВОГО РЕГУЛЮВАННЯ ШОТЕЧНИХ ВІДНОСИН

*збірник матеріалів науково-практичного семінару
для молодих вчених, аспірантів і студентів
(м. Київ, 24 вересня 2021 року)*

*Матеріали друкуються в авторській редакції.
Відповідальність за точність поданих фактів, цитат, цифр,
прізвищ тощо несуть автори.*

Підписано до друку 08.11.2021. Формат 60×84/16.
Папір офсетний. Гарнітура Times New Roman. Цифровий друк.
Умовно-друк. арк. 6,05. Тираж 25. Замовлення № 1121-283
Ціна договірна. Віддруковано з готового оригінал-макета.