

**МІНІСТЕРСТВО ВНУТРІШНІХ СПРАВ УКРАЇНИ
НАЦІОНАЛЬНА АКАДЕМІЯ ВНУТРІШНІХ СПРАВ**

СТРАТІЙЧУК ВІКТОРІЯ ВОЛОДИМИРІВНА

УДК 347.27

ІПОТЕКА В ЦИВІЛЬНОМУ ПРАВІ УКРАЇНИ

12.00.03 – цивільне право і цивільний процес;
сімейне право; міжнародне приватне право

**Автореферат дисертації на здобуття наукового ступеня
кандидата юридичних наук**

Дисертацією є рукопис.

Робота виконана в Національній академії внутрішніх справ, Міністерство внутрішніх справ України.

Науковий керівник:

кандидат юридичних наук, професор

Гопанчук Василь Степанович,

Національна академія внутрішніх справ,

професор кафедри цивільно-правових

та господарсько-правових дисциплін факультету №2

Офіційні опоненти:

доктор юридичних наук, професор

Дзера Олександр Васильович,

член-кореспондент НАПрН України, Заслужений юрист України,

Київський національний університет імені Тараса Шевченка,

Професор кафедри цивільного права

кандидат юридичних наук, старший науковий співробітник

Бобрик Володимир Іванович,

Науково-дослідний інститут приватного права і

підприємництва імені академіка Ф. Г. Бурчака

Національної академії правових наук України,

завідувач відділу юрисдикційних форм

правового захисту суб'єктів приватного права,

судоустрою та судочинства

Захист відбудеться «27» вересня 2017 р. о 12.00 годині на засіданні спеціалізованої вченої ради К 26.007.06 в Національній академії внутрішніх справ за адресою: ДП-680, м. Київ, пл. Солом'янська, 1.

З дисертацією можна ознайомитись у бібліотеці Національної академії внутрішніх справ за адресою: ДП-680, м. Київ, пл. Солом'янська, 1.

Автореферат розісланий «____» серпня 2017 р.

**Вчений секретар
спеціалізованої вченої ради**

С.А. Пилипенко

ЗАГАЛЬНА ХАРАКТЕРИСТИКА РОБОТИ

Актуальність теми. Останнім часом в Україні відбуваються структурні реформи в різних сферах суспільних відносин. Розвиток будь-яких соціально-економічних процесів зумовлює необхідність удосконалення існуючої та розробки нової нормативно-правової бази, що потребує відповідних досліджень в правовій сфері.

Одним із напрямків таких досліджень є підвищення ефективності та дієвості інституту іпотеки. Іпотека застосовується в усіх правових системах як важливий інструмент ефективного забезпечення цивільно-правових інтересів учасників договірних відносин, гарантій щодо виконання боржником взятих на себе зобов'язань. Інститут іпотеки має і велике соціальне значення, оскільки, надає можливості реалізації та забезпечення прав населення в інших сферах, зокрема в кредитно-договірній, житловій.

Актуальність роботи пов'язана із необхідністю подальших наукових розробок в галузі цивільно-правового регулювання інституту іпотеки, які допоможуть встановити особливості функціонування даного інституту, розкрити проблеми правового регулювання та запропонувати шляхи їх вирішення.

Варто відзначити, що Цивільний кодекс України (далі – ЦК України), Земельний кодекс України (надалі – ЗК України), Закон України «Про іпотеку» та інші нормативно-правові акти не завжди мають однаковий понятійний апарат і не однозначно регулюють питання функціонування інституту іпотеки, що є підставою для неоднозначного трактування законодавства, суперечливої судової практики та різного роду зловживань з боку учасників іпотечних відносин. На практиці наявна ціла низка проблемних питань щодо майна, яке може бути предметом іпотеки, процедурних аспектів укладення та припинення іпотечного договору, порядку звернення стягнення на майно, передане в іпотеку. Ці обставини зумовлюють потребу в удосконаленні та доопрацюванні положень чинного законодавства України у сфері іпотеки.

Деякі особливості правового регулювання іпотеки досліджували: А. А. Герц «Іпотека підприємства як єдиного майнового комплексу» (2005 р.), І. О. Проценко «Види забезпечення належного виконання зобов'язань у цивільному праві України» (2007 р.), В. Ю. Малий «Правове регулювання іпотеки землі в Україні» (2007 р.), А. В. Журавель «Розвиток інституту іпотеки в Україні: історичний досвід, проблеми та перспективи» (2008 р.), А. Р. Чанишева «Іпотечні цивільні правовідносини» (2009 р.), Н. М. Квіт «Цивільно-правове регулювання іпотечного кредитування в Україні» (2010 р.), Ю. Є. Ходико «Об'єкт іпотечного правовідношення» (2010 р.), О. С. Кізлова «Застава у цивільному праві» (2011 р.), Е. А. Усуб «Цивільно-правове регулювання іпотечних правовідносин за законодавством Азербайджану, Казахстану та України (досвід порівняльно-правового дослідження)» (2014 р.).

Крім того, деяких аспектів цивільно-правового регулювання іпотеки у своїх роботах торкнулися: І. А. Бірюков, М. К. Галянтич, В. С. Гопанчук, С. В. Губарєв, О. В. Дзера, О. О. Євтух, І. В. Жилінкова, Ю. О. Заїка, О. М. Калівошко, В. М. Коссак, С. І. Кручок, Е. В. Кудрявцева, В. В. Луць, І. О. Лютий,

Р. А. Майданик, Д. О. Мальцев, Є. О. Мічурін, О. А. Підпригора, І. І. Пучковська, Р. Б. Шишка та ін.

Здобутки перелічених вище вчених є передумовою для подальших наукових досліджень з відповідної проблематики, адже наявні на сьогодні наукові праці не дають вичерпних відповідей щодо шляхів розв'язання усіх проблем інституту іпотеки в цивільному праві України. Беручи до уваги вищевикладене, розроблення теоретичних основ, а також деяких аспектів практичної реалізації інституту іпотеки в цивільному праві України є актуальним та перспективним напрямком наукового пошуку.

Зв'язок роботи з науковими програмами, планами, темами. Дисертаційне дослідження виконано відповідно до основних напрямів наукових досліджень Національної академії внутрішніх справ на 2014 – 2017 рр. в межах теми «Актуальні проблеми цивільного права в умовах реформування цивільного законодавства»; Переліку пріоритетних напрямів наукового забезпечення діяльності органів внутрішніх справ України на період 2015–2019 рр., затвердженого наказом МВС України від 16 березня 2015 р. № 275; річних планів науково-дослідних і дослідно-конструкторських робіт Національної академії внутрішніх справ на 2012–2017 рр.

Мета і завдання дослідження. *Метою* дисертаційного дослідження є розв'язання теоретичних і практичних проблем інституту іпотеки в цивільному праві України, а також розробка пропозицій, спрямованих на вдосконалення норм чинного законодавства України у сфері іпотеки.

Для досягнення зазначеної мети поставлено такі *задачі*:

- проаналізувати стан наукової розробки інституту іпотеки в цивільному праві України;
- визначити методологічні засади дослідження інституту іпотеки в цивільному праві України;
- дослідити еволюцію правового регулювання інституту іпотеки;
- розкрити поняття та зміст іпотеки;
- встановити підстави виникнення, припинення та види іпотеки;
- визначити істотні умови та предмет іпотечного договору;
- проаналізувати порядок звернення стягнення на предмет іпотеки;
- вивчити сучасний стан чинного законодавства України у сфері іпотеки та розробити науково обґрунтовані пропозиції щодо його вдосконалення.

Об'єктом дослідження є суспільні відносини, що виникають у сфері іпотеки.

Предметом дослідження є іпотека в цивільному праві України.

Методи дослідження. Відповідно до поставлених мети та задач підґрунтям методології дослідження стали загальнонаукові та спеціальні методи пізнання правових явищ. Зокрема, за допомогою історико-правового методу розглянуто еволюцію інституту іпотеки з часів виникнення до теперішнього часу (*підрозділ 1.2*). За допомогою діалектичного методу пізнання досліджувався зв'язок суспільних явищ і процесів у сфері іпотеки, а також відповідних явищ у їх розвитку (*підрозділ 1.2*). Системно-структурний метод використано при дослідженні та класифікації іпотеки (*підрозділ 2.2*). Для аналізу сучасного стану правового регулювання та формулювання відповідних висновків використано методи аналізу та синтезу

(підрозділи 2.1, 2.2, 3.1, 3.2). На основі порівняльно-правового методу проведено порівняння норм окремих законодавчих актів, з метою виявлення колізій, недоліків і прогалин та формування пропозицій щодо їх усунення (підрозділи 2.1, 2.2, 3.1, 3.2). Формально-юридичний (логіко-юридичний) метод використано як універсальний засіб аргументації наукових висновків і розроблення науково обґрунтованих пропозицій щодо удосконалення законодавства України у сфері іпотеки (підрозділи 2.1, 2.2, 3.1, 3.2). На основі методу комплексного підходу сформульовано комплекс пропозицій щодо вдосконалення законодавства України у сфері іпотеки (підрозділи 2.1, 2.2, 3.1, 3.2).

Наукова новизна дослідження полягає в тому, що дисертація є одним із перших комплексних досліджень теоретичних і практичних питань іпотеки в цивільному праві України.

В результаті проведеного дослідження сформульовано та обґрунтовано, а також додатково аргументовано низку наукових положень і висновків, які виносяться на захист, зокрема:

вперше:

- аргументовано, що істотною умовою для іпотечних договорів, предметом іпотеки за якими є житловий будинок, будівля або споруда, є кадастровий номер земельної ділянки, на якій вони розташовані;

- визначено перелік документів для передачі в іпотеку майнових прав на нерухоме майно. Документами, на підставі яких іпотекодавець може підтвердити можливість набуття ним права власності на вказане нерухоме майно у майбутньому можуть бути: договір оренди з правом викупу; договір довічного утримання; договір дарування з обов'язком передати дарунок у майбутньому; інвестиційні договори; попередній договір купівлі-продажу нерухомого майна; спадковий договір; інші договори, відповідно до умов яких іпотекодавець є набувачем нерухомого майна;

- обґрунтовано необхідність визначення для спадкоємців додаткового строку для прийняття спадщини, яка є предметом іпотеки, та порядку звернення стягнення іпотекодержателем на предмет іпотеки, який не прийнятий спадкоємцями у встановлений законом для прийняття спадщини строк. Необхідно передбачити норми, згідно з якими, у разі неотримання спадкоємцем протягом шести місяців після закінчення строку для прийняття спадщини правовстановлюючих документів на майно, що є предметом іпотечного договору, іпотекодержатель, за умови публікації в офіційному друкованому виданні оголошення та наявності рішення суду, що підтверджує заборгованість за основним зобов'язанням, набуває прав щодо звернення стягнення на майно, яке перебуває в іпотеці;

- запропоновано наступний порядок оформлення в іпотеку об'єкта незавершеного будівництва:

- 1) якщо право власності на об'єкт незавершеного будівництва зареєстровано в передбаченому чинним законодавством України порядку, передача в іпотеку такого майна відбувається за загальними правилами, визначеними для будівель (споруд). При цьому правило, визначене в ч. 4 ст. 6 Закону України «Про іпотеку», не застосовується;

2) якщо об'єкт незавершеного будівництва, який не зареєстровано в передбаченому чинним законодавством України порядку, належить власнику земельної ділянки, який виступає іпотекодавцем, в іпотеку передається земельна ділянка, на якій розташований даний об'єкт незавершеного будівництва;

3) якщо об'єкт незавершеного будівництва, який не зареєстровано в передбаченому чинним законодавством України порядку, розташований на земельній ділянці відповідно до договору оренди, в іпотеку передається право оренди на земельну ділянку, на якій розташований об'єкт незавершеного будівництва, за умови надання орендареві (іпотекодавцю) права забудови та подальшої державної реєстрації права власності на новостворений об'єкт нерухомого майна;

- встановлено необхідність передбачити право іпотекодавця або майнового поручителя, у разі невиконання боржником основного зобов'язання, викупити майно, що є предметом іпотечного договору, на яке звернуто стягнення, як на конкурентних (шляхом участі в прилюдних торгах), так і неконкурентних засадах (шляхом викупу предмета іпотеки в іпотекодержателя за ціною та на умовах, що будуть попередньо погоджені сторонами в іпотечному договорі);

- обґрунтовано необхідність встановити істотною умовою договору іпотеки строк дії договору іпотеки, який не може бути меншим за строк існування основного зобов'язання або меншим за строк дії договору, з якого виникає основне зобов'язання;

удосконалено:

- визначення поняття «іпотека», яке міститься в Законі України «Про іпотеку». Запропоновано викласти його в наступній редакції: «іпотека - це вид застави, що виконує функцію забезпечення виконання зобов'язання, відповідно до якого у заставу передається нерухоме майно, майнові та інші права, передбачені цим законом, при цьому заставлене майно залишається у володінні і користуванні іпотекодавця, а іпотекодержатель має право, в разі невиконання боржником забезпеченого іпотекою зобов'язання, одержати задоволення своїх вимог за рахунок предмета іпотеки переважно перед іншими кредиторами»;

- науковий підхід щодо класифікації іпотеки за такими критеріями:

- 1) підставою виникнення на: договірну (виникає на підставі договору); нормативно-правову (законодавчу) (виникає на підставі юридичних фактів, передбачених законом); судову (встановлюється за рішенням суду);

- 2) пріоритетом зареєстрованих прав та вимог на: попередню; наступну;

- 3) видом майна, що є предметом іпотеки на: іпотеку щодо нерухомого майна; іпотеку щодо іншого майна, стосовно якого законодавством передбачена можливість його оформлення в іпотеку;

- 4) кількістю учасників на: двосторонню (дві сторони); тристоронню (три сторони, за участі третьої особи – майнового поручителя);

- 5) характеристикою основного зобов'язання на іпотеку: що забезпечує дійсне зобов'язання; що забезпечує зобов'язання, яке виникне в майбутньому;

дістали подальшого розвитку:

- концепція щодо подвійної (змішаної) природи іпотеки, яка має ознаки як зобов'язального, так і речового характеру: а) зобов'язальний характер проявляється через наявність основного зобов'язання між кредитором та боржником (кредитний договір); б) речовий характер проявляється через наявність правового зв'язку заставодержателя з майном – предметом іпотеки, з якого можна одержати матеріальне задоволення у разі невиконання або неналежного виконання боржником зобов'язання;

- положення про те, що отримання окремої згоди одного з подружжя на включення до умов іпотечного договору так званого іпотечного застереження не потрібно, оскільки така згода вже була надана в цілому на укладення правочину з урахуванням всіх його умов незалежно від їх змісту;

- позиція щодо необхідності скасування обмежень, що стосуються реалізації права власності на землі сільськогосподарського призначення, запровадження вільного обігу земель в Україні, оскільки вказані обмеження порушують права власників таких земельних ділянок, в тому числі право надавати їх в іпотеку, у зв'язку із чим внести відповідні зміни до чинного законодавства України.

На підставі наведених положень, запропоновано зміни та доповнення до діючого цивільного законодавства України. Зокрема, пропонується внести зміни до ч. 2 ст. 1, доповнення ч. 6 ст. 6, доповнення ч. 1 ст. 18, доповнення частиною 6 ст. 33 Закону України «Про іпотеку».

Практичне значення одержаних результатів полягає у використанні та можливості використання розроблених висновків та пропозицій:

- *у науково-дослідній роботі* – при проведенні подальших наукових досліджень інституту іпотеки в цивільному праві;

- *у законотворчій діяльності* – в процесі удосконалення цивільного законодавства України у сфері іпотеки;

- *у правозастосовній діяльності* – під час розгляду і вирішення цивільних справ, що виникають з кредитних та іпотечних правовідносин, при розробленні проектів постанов Пленуму Вищого спеціалізованого суду України з розгляду кримінальних та цивільних справ, під час підготовки науково-практичних коментарів до ЦК України, ЦПК України, ЗК України, наданні юридичних консультацій та правової допомоги (акт впровадження Подільського районного суду м. Києва від 08 червня 2017 року), (акт впровадження Адвокатського об'єднання «Європейська Правнича Фундація» від 12 червня 2017 року);

- *у навчально-методичній роботі* – при викладанні навчальних дисциплін «Цивільне право», «Земельне право» і відповідних спецкурсів; для підготовки підручників, навчальних посібників і навчально-методичних матеріалів (акт впровадження Національної академії внутрішніх справ від 02 червня 2017 року).

Особистий внесок здобувача. Усі сформульовані в дисертації положення та висновки є результатами особистих досліджень автора. Ідеї та розробки, що належать співавторам публікації за темою дисертації, в роботі не використовувалися.

У співавторстві опубліковано одну наукову статтю, в якій особистий науковий внесок здобувача становить не менше як 50 % і полягає у формулюванні та розв'язанні наукових проблем, пов'язаних із вирішенням іпотечних спорів за законодавством України.

Апробація результатів дисертації. Основні висновки і положення роботи доповідалися на науково-практичних конференціях: Міжнародній юридичній науково-практичній Інтернет – конференції «Актуальна юриспруденція» (м. Київ, 5 березня 2013 р.); Міжнародній науково-практичній конференції «Сучасні тенденції розвитку юридичної науки та практики» (м. Львів, 26–27 грудня 2014 р.); Міжнародній науково-практичній конференції «Сучасні правові системи світу: тенденції та фактори розвитку» (м. Запоріжжя, 21–22 серпня 2015 р.).

Публікації. Основні положення дисертаційного дослідження викладені у 9 публікаціях, з яких шість – у фахових виданнях, перелік яких затверджено Міністерством освіти і науки України, одна – у періодичному науковому виданні іншої держави, а також у трьох тезах доповідей на науково-практичних конференціях.

Структура дисертації. Дисертація складається зі вступу, трьох розділів, які мають шість підрозділів, висновків, списку використаних джерел (309 найменувань на 32 сторінках) та додатків (на 2 сторінках) Загальний обсяг дисертації складає 216 сторінок, з яких основний текст – 182 сторінки.

ОСНОВНИЙ ЗМІСТ РОБОТИ

У **вступі** обґрунтовано актуальність теми дисертаційного дослідження, визначено зв'язок роботи з науковими програмами, планами, темами, сформульовано мету, задачі, об'єкт, предмет дослідження, охарактеризовано методи дослідження, визначено наукову новизну, практичне значення одержаних результатів, особистий внесок здобувача, апробацію результатів дослідження, а також відомості про публікації автора за темою дисертації.

Розділ 1 «Теоретико-правові та методологічні засади дослідження інституту іпотеки», який складається з двох підрозділів і присвячений окресленню стану наукової розробки та методології проведення відповідного дослідження, еволюції правового регулювання інституту іпотеки.

У *підрозділі 1.1. «Стан наукової розробки проблеми та методологічні засади дослідження інституту іпотеки в цивільному праві»* вивчено стан наукової думки щодо окресленої проблематики, викладено методологію дисертаційного дослідження.

Для вирішення поставлених у дисертаційному дослідженні задач автором досліджено праці українських і зарубіжних вчених різних періодів.

Особливого значення для дослідження набули праці науковців дореволюційного періоду: Л. А. Кассо, Д. І. Мейера, Й. А. Покровського, В. М. Хвостова, Г. Ф. Шершеневича. Серед робіт цивілістів радянського періоду роботи: М. І. Брагінського, В. В. Вітрянського, О. С. Іоффе, В. В. Костянтинова, О. О. Красавчикова, Є. О. Суханова. Увагу приділено працям таких вітчизняних

вчених як: І. А. Бірюкова, М. К. Галянтича, В. С. Гопанчука, С. В. Губарєва, О. В. Дзери, О. О. Євтуха, І. В. Жилінкової, Ю. О. Заїки, О. М. Калівово, В. М. Коссака, С. І. Кручка, Е. В. Кудрявцева, В. В. Луця, І. О. Лютого, Р. А. Майданика, Д. О. Мальцева, Є. О. Мічуріна, О. А. Підпригори, І. І. Пучковської, Р. Б. Шишки та ін.

Окремі питання цивільно-правового регулювання інституту іпотеки в Україні досліджували: А. А. Герц, А. В. Журавель, Н. М. Квіт, О. С. Кізлова, В. Ю. Малий, І. О. Проценко, Ю. Є. Ходико, А. Р. Чанишева, Е. А. Усуб. В той же час, незважаючи на певну науково-теоретичну цінність вказаних праць, вони не повною мірою задовольняють сучасні потреби теорії та практики у сфері іпотеки. Встановлено, що на сьогодні стан наукової розробки питання та існуючі монографічні дослідження не дають в повній мірі відповідей на проблемні питання регулювання інституту іпотеки в Україні.

В підрозділі викладається загальна методологія проведення дисертаційного дослідження. Використано широкий інструментарій, що охоплює загальнонаукові і спеціальні методи пізнання правових явищ. Зокрема, використано: історико-правовий, діалектичний, системно-структурний, порівняльно-правовий, формально-юридичний (логіко-юридичний) методи, метод аналізу та синтезу.

У підрозділі 1.2. *«Еволюція правового регулювання інституту іпотеки»* зосереджено увагу на становленні та історичному розвитку іпотеки як важливого інституту цивільного права.

У римському праві інститут іпотеки еволюціонував від фідусії (від лат. *fiducia* – операція на довірі, довірча операція, коли майно передавалося у власність кредитора) до пігнуса (від лат. *pignus* – неформальна застава, ручна застава, коли майно передавалося кредитору не у власність, а лише у володіння) і далі до більш прогресивної форми – іпотеки. Вона виникає у Стародавньому Римі у II ст. до н.е. За цією формою застави, заставлене майно не передавалося кредитору, а залишалося у власності, володінні й користуванні боржника.

Крім простої іпотеки, в римському праві існувала так звана «генеральна іпотека», яка поширювалась на все майно боржника. Вона забезпечувала особливі вимоги, зокрема, сплату податків, вимоги дружини після розірвання шлюбу про повернення приданого. Також існувала «законна іпотека», наприклад, на все майно опікуна чи піклувальника для забезпечення вимог до них підопічних.

Встановлено, що основні принципи іпотеки сформувалися в римському праві класичного періоду. Це: принцип переваги (заставне право, встановлене раніше, мало перевагу перед тим, що виникло пізніше); принцип слідування (передача речі третій особі і встановленні наступної застави не припиняла права заставодержателя і слідувала за річчю); принцип відсутності виключності (переходу у власність кредитора без будь-яких розрахунків, на то місць з продажу заставленого майна покриваються вимоги кредитора, а решта повертається боржнику; в разі браку коштів для покриття боргу – звернення стягнення на інше майно боржника); принцип акцесорності основного зобов'язання (залежність іпотеки від основного зобов'язання).

У середньовічне західноєвропейське законодавство іпотека була запозичена саме з римського права, набуваючи нових рис та ознак, нових елементів та специфіки в залежності від розвитку національних правових систем та правових традицій держав.

Запропоновано виокремити наступні етапи розвитку інституту іпотеки на території України:

Перший етап (VIII ст. до н.е. – IV ст.) – розвиток іпотеки у Північному Причорномор'ї і Криму в грецьких колоніях містах-державах, а також на території Боспорського царства, де значний вплив на правову систему мали інститути римського права.

Другий етап (IV ст. – XIV ст.) характеризується відсутністю розвитку іпотеки, оскільки племена східних слов'ян жили в сільських общинах, в яких мала місце колективна власність. А за часів Київської Русі у боргових зобов'язаннях використовувався так званий «закуп», який характеризувався тим, що людина, яка потрапила в боргову «кабалу» була зобов'язана своєю працею у земельному господарстві кредитора повернути одержану у нього «купу» (борг). Таким чином, засобом забезпечення виконання зобов'язання й порукою кредиторів була свобода особи.

Під час третього етапу (XIV ст. – XVIII ст.) за часів польсько-литовського правління на українських землях набуває поширення заставне землеволодіння. Кредитор мав право не тільки користуватися заставленою землею, а й передавати право володіння й користування нею іншим особам. Оформлення застави відбувалося шляхом складання так званого «запису», який посвідчувався підписами свідків, а згодом переносився до спеціальних замкових та земських книг.

Четвертий етап (XVIII ст. - початок XX ст.) – входження України до Російської та Австро-Угорської імперій. Особливістю розвитку інституту іпотеки в Російській імперії є те, що земельні ділянки виступали реальним предметом іпотеки, а кредитування під їх заставу здійснювали спеціальні ринкові установи – земельні банки.

П'ятий етап (початок XX ст. – 1992 рік) – період тоталітарного радянського режиму. Відбулося суттєве обмеження права приватної власності, що унеможливило фактичний розвиток інституту іпотеки. Наприкінці 20-х рр. XX ст. у зв'язку із новим радянським законодавством та ліквідацією системи іпотечних установ інститут іпотеки втратив своє практичне значення. Згідно з ЦК 1922 р. предметом застави могло бути будь-яке майно, не вилучене із цивільного обороту. В той же час, земля була вилучена з цивільного обороту. Кредитна реформа 1930 р. ліквідувала комерційне кредитування і ввела планове банківське кредитування. На відміну від ст. 85 ЦК УРСР 1922 р., ст. 181 ЦК УРСР 1963 р. передбачала, що заставний кредитор має переважне право перед іншими кредиторами задовольнити свої вимоги, за винятком випадків, передбачених законодавством Союзу РСР і ЦПК УРСР. Так, не можна було звертати стягнення на землю, надра, води і ліси, які є виключною власністю держави. Загалом, в період існування радянського соціалістичного режиму іпотека, як і застава, не були широко розповсюджені і застосовувались переважно в операціях державних ломбардів та банків.

Шостий етап (1992 р. – до сьогодні) почався разом із прийняттям Закону України «Про власність», Закону України «Про заставу» та формуванням ринку нерухомого майна. Особливе значення мав прийнятий 02 жовтня 1992 р. Закон України «Про заставу». У січні 2003 р. були прийняті нові: ЦК України та Господарський кодекс України, 05 червня 2003 р. прийнято Закон України «Про іпотеку», який вступив в дію з 1 січня 2004 року, згодом прийнято ряд інших законів, що в тій чи іншій мірі регулюють відносини іпотеки.

Розділ 2 «Загальна характеристика інституту іпотеки за чинним законодавством України» складається з двох підрозділів у межах яких досліджуються поняття та зміст іпотеки, підстави виникнення, припинення та види іпотеки.

Підрозділ 2.1. «Поняття та зміст іпотеки» присвячено висвітленню питання поняття та змісту іпотеки.

Розкрито основний зміст поняття «іпотека» як специфічного явища правової реальності, що покликано формалізувати відносини між суб'єктами зобов'язання в напрямку як підвищення ступеня гарантій виконання боржником зобов'язань перед кредитором, так і захисту законних інтересів боржника.

Обґрунтовано концепцію подвійної (змішаної) природи іпотеки, оскільки вона має елементи як зобов'язального, так і речового характеру:

а) зобов'язальний характер проявляється наявністю основного зобов'язання між кредитором та боржником (кредитний договір);

б) речовий характер демонструється наявністю правового зв'язку заставодержателя з майном – предметом іпотеки, з якого можна одержати матеріальне задоволення у разі невиконання або неналежного виконання боржником зобов'язання.

Встановлено існування неузгодженості між визначенням «іпотеки» в Законі України «Про іпотеку» і в ЦК України. Так, 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. За даним визначенням іпотека - самостійний вид забезпечення виконання зобов'язання, а не різновид застави. В той же час, ст. 575 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. З метою усунення вказаної неузгодженості в діючому законодавстві, автором пропонується власне визначення в наступній редакції: «іпотека – це вид застави, що виконує функцію забезпечення виконання зобов'язання, відповідно до якого у заставу передається нерухоме майно, майнові та інші права, передбачені цим законом, при цьому заставлене майно залишається у володінні і користуванні іпотекодавця, а іпотекодержатель має право, в разі невиконання боржником забезпеченого іпотекою зобов'язання, одержати задоволення своїх вимог за рахунок предмета іпотеки переважно перед іншими кредиторами».

Зазначено, що суб'єктами іпотеки є: а) іпотекодавець – особа, яка передає в іпотеку майно для забезпечення виконання власного зобов'язання або зобов'язання іншої особи. Іпотекодавцем може бути боржник або майновий поручитель; б) майновий поручитель – особа, яка передає в іпотеку майно для забезпечення виконання зобов'язання іншої особи – боржника; в) іпотекодержатель – є кредитором за основним зобов'язанням.

Визначено що об'єктом іпотеки є нерухоме майно, об'єкт незавершеного будівництва, майнові та інші права передбачені законом.

Підрозділ 2.2. «Підстави виникнення, припинення та види іпотеки» присвячений дослідженню підстав виникнення та припинення іпотеки, класифікації іпотеки.

Зазначено, що правовими підставами виникнення іпотеки є: закон, договір та рішення суду (ст. 3 Закону України «Про іпотеку»). В той же час, зі змісту вказаного Закону вбачається, що він унормовує лише договірну іпотеку, при цьому зазначаючи, що до іпотеки, яка виникає на підставі закону або рішення суду, застосовуються правила іпотеки, яка виникає на підставі договору, якщо інше не встановлено законом. Встановлено, що вказані підстави виникнення іпотеки не достатньо врегульовані чинним законодавством, а відтак не мають широкого практичного застосування.

Проаналізовані підстави припинення іпотеки, зазначені в ст. 17 Закону України «Про іпотеку», а саме: припинення основного зобов'язання або закінчення строку дії іпотечного договору; реалізації предмета іпотеки; набуття іпотекодержателем права власності на предмет іпотеки; визнання іпотечного договору недійсним; знищення (втрати) переданої в іпотеку будівлі (споруди), якщо іпотекодавець не відновив її. Якщо предметом іпотечного договору є земельна ділянка і розташована на ній будівля (споруда), у разі знищення (втрати) будівлі (споруди) іпотека земельної ділянки не припиняється; з інших підстав, передбачених Законом.

Досліджено проблематику врегулювання строків при реалізації такої форми припинення іпотеки, як припинення основного зобов'язання або завершення строку дії іпотечного договору. Встановлено, що відповідно до діючого законодавства України існує можливість, за якої строк дії договору іпотеки встановлюється менший, ніж строк дії договору, за яким виникло основне зобов'язання. Втім, така позиція законодавця потребує певного уточнення стосовно механізму реалізації забезпечення основного зобов'язання. Такі аспекти іпотечних відносин потребують визначеності, оскільки можуть породжувати низку серйозних правових наслідків з наступних причин:

- у випадку припинення відносин іпотеки внаслідок закінчення дії договору іпотеки основне зобов'язання залишається незабезпеченим на період відсутності правового зв'язку, який існував між іпотекодавцем та іпотекодержателем;

- відсутність законодавчої вказівки на строк дії договору іпотеки означає необхідність його врегулювання в договорі, однак строк як обов'язкова умова договору іпотеки законом не встановлено, що фактично залишає можливість для майбутньої невизначеності забезпечення основного зобов'язання.

Обґрунтовано необхідність внесення змін до Закону України «Про іпотеку» шляхом доповнення ч. 1 ст. 18 Закону України «Про іпотеку» пунктом 5 такого змісту:

«5) строк дії договору, який не може бути меншим за строк існування основного зобов'язання або меншим за строк дії договору, з якого виникає основне зобов'язання».

Констатовано, що в чинному законодавстві не визначено чіткий перелік видів іпотеки. Автором запропоновано класифікацію іпотеки за наступними критеріями:

1) підставою виникнення на: договірну (виникає на підставі договору); нормативно-правову (законодавчу) (виникає на підставі юридичних фактів, передбачених законом); судову (встановлюється за рішенням суду);

2) пріоритетом зареєстрованих прав та вимог на: попередню; наступну;

3) видом майна, що є предметом іпотеки на: іпотеку щодо нерухомого майна; іпотеку щодо іншого майна, стосовно якого законодавством передбачена можливість його оформлення в іпотеку;

4) кількістю учасників на: двосторонню (дві сторони); тристоронню (три сторони, за участі третьої особи – майнового поручителя);

5) характеристикою основного зобов'язання на іпотеку: що забезпечує дійсне зобов'язання; що забезпечує зобов'язання, яке виникне в майбутньому;

Досліджено особливості нормативного регулювання найбільш поширеного виду іпотеки за підставою виникнення – договірної іпотеки.

Розділ 3 «Договір іпотеки як підстава виникнення та припинення іпотечних зобов'язань» складається з двох підрозділів і присвячений дослідженню змісту, істотних умов та інших особливостей іпотечного договору.

У підрозділі 3.1. *«Істотні умови та предмет іпотечного договору»* досліджено особливості змісту, встановлено сторони іпотечного договору. Автор доходить висновку, що договір іпотеки є двостороннім, консенсуальним, письмовим та таким, що за загальним правилом вступає в дію з моменту укладення. Обов'язковість дотримання форми іпотечного договору потребує, на думку автора, запровадження правила щодо державної реєстрації іпотеки за аналогією із положеннями, що містяться в Законі України «Про заставу» (за бажанням іпотекодержателя).

Розглянуто істотні та інші умови договору іпотеки. Окрему увагу приділено статусу сторін іпотечного договору.

Зроблено висновок, що іпотечний договір за своєю суттю спрямований на забезпечення балансу інтересів боржника та кредитора. Аналізуючи суб'єктний склад договору іпотеки, автором зроблено висновки про те, що:

– сторони за договором іпотеки є, в основному, сторонами за основним зобов'язанням, але отримують власний окремий комплекс прав та обов'язків, які можуть реалізувати виключно у відносинах іпотеки, окрім права на реалізацію предмета іпотеки, щоправда із обмеженнями та умовами, визначеними чинним законодавством;

– у відносинах іпотеки до сторін за основним зобов'язанням може долучатися і третя сторона – майновий поручитель, який має окремі прав та обов'язків;

– спеціально визначених прав та обов'язків сторін іпотечного договору не встановлено, вони наділяються всіма необхідними засобами з реалізації своїх прав та обов'язків як боржника, кредитора, майнового поручителя.

Розкрито особливості предмету іпотечного договору.

Окремо досліджується правовий режим окремих видів майна, що можуть виступати предметом договору іпотеки. Зокрема, приділена увага питанню оформлення в іпотеку об'єктів незавершеного будівництва, запропоновано внести зміни в діюче законодавство та вдосконалити порядок оформлення в іпотеку таких об'єктів.

Встановлено особливості оформлення в іпотеку нерухомого майна, право власності на яке виникне після укладення іпотечного договору, що по суті є передачею в іпотеку майнових прав. Обґрунтовано необхідність законодавчого закріплення переліку документів стосовно нерухомого майна, на підставі яких іпотекодавець може підтвердити можливість набуття права власності на вказане нерухоме майно у майбутньому.

Автором розкрито основні аспекти передачі в іпотеку земельних ділянок, наголошено на важливості вирішення проблем законодавчого регулювання земельної іпотеки. Окреслено основні причини, чому в Україні іпотека земельних ділянок не набула широкого застосування. Серед них: з одного боку, неоднозначний правовий підхід до земельної іпотеки, з другого – обмеження на законодавчому рівні земельного обороту ділянок сільськогосподарського призначення. Аналізуючи досвід розвинутих європейських країн, доведено необхідність створення і повноцінного функціонування дієвої земельної установи – ринкового агента за зразком Земельного банку.

У підрозділі 3.2. *«Звернення стягнення на предмет іпотеки»* досліджується звернення стягнення на предмет іпотеки, як наслідок невиконання основного зобов'язання.

Автором зосереджено увагу на проблемних питаннях звернення стягнення на предмет іпотеки, запропоновано законодавчі новели, які допоможуть врахувати як необхідність підвищення гарантій і захист кредитора, так і врахувати інтереси боржника. Під час дослідження вказаних питань, автор підкреслює соціальну значущість відносин іпотеки, та акцентує увагу на тому, що нормування звернення стягнення на предмет іпотеки потребує надзвичайної деталізації процедур за якими воно відбувається.

Автором детально проаналізовано підстави та способи звернення стягнення на предмет іпотеки. Звертається увага на наявність низки дискусійних питань законодавчого регулювання вказаного процесу.

Встановлено необхідність надання іпотекодавцю, у разі невиконання боржником основного зобов'язання, права викупити майно, що є предметом іпотечного договору як на конкурентних (шляхом участі в прилюдних торгах), так і неконкурентних засадах (шляхом викупу предмета іпотеки в іпотекодержателя за

ціною та на умовах, що будуть попередньо погоджені сторонами іпотечного договору).

Встановлено необхідність захистити права кредитора шляхом доповнення законодавства нормами, згідно з якими, у разі неотримання спадкоємцем протягом шести місяців після закінчення строку для прийняття спадщини правовстановлюючих документів на майно, що є предметом іпотечного договору, іпотекодержатель, за умови публікації в офіційному друкованому виданні оголошення та наявності рішення суду, що підтверджує заборгованість за основним зобов'язанням, набуває прав щодо звернення стягнення на майно, що перебуває в іпотеці.

Окрему увагу автором приділено іпотечним спорам. Відносини іпотеки в цьому контексті займають особливе місце, оскільки їх складність та причетність третіх осіб до предмета іпотеки – все це створює умови, в яких врегулювати іпотечні спори досить важко. З точки зору практичної реалізації інструменту стягнення, яке накладається на предмет іпотеки, було досліджено судову практику. Встановлено, що найбільша цінність судової практики вбачається в тому, що в процесі правозастосовної діяльності під час судового розгляду розкриваються найбільш проблемні та спірні аспекти законодавчого врегулювання іпотечних відносин. Зроблено висновок, що насправді, не завжди можна застосувати аналогію права чи закону, оскільки неоднозначність застосування судами тих чи інших норм матеріального права, іноді навіть суперечливе їх трактування, актуалізує питання запровадження альтернативних способів вирішення іпотечних спорів.

ВИСНОВКИ

У дисертації здійснено теоретичне узагальнення та запропоновано нове вирішення наукового завдання, суть якого виявляється у всебічному дослідженні інституту іпотеки та формулюванні висновків і пропозицій щодо удосконалення цивільного законодавства України.

Під час виконання даного дисертаційного дослідження, враховуючи існуючі теоретичні розробки та аналізуючи сучасний стан правового регулювання іпотеки в Україні, автором подано власне бачення і запропоновано низку науково-теоретичних і практичних пропозицій до чинних нормативно-правових актів, з метою усунення прогалин та покращення законодавчої бази у сфері іпотеки.

Найбільш вагомими науковими результатами дослідження, зокрема є наступні положення:

1. Обґрунтовується концепція щодо подвійної (змішаної) природи іпотеки, оскільки вона має елементи як зобов'язального, так і речового характеру:

а) зобов'язальний характер проявляється наявністю основного зобов'язання між кредитором та боржником (кредитний договір);

б) речовий характер демонструється наявністю правового зв'язку заставодержателя з нерухомим майном – предметом іпотеки, з якого можна одержати матеріальне задоволення у разі невиконання або неналежного виконання боржником зобов'язання.

2. Встановлено наявність неузгодженості між визначенням поняття «іпотеки» в Законі України «Про іпотеку» і в ЦК України. Так, 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. Тобто, за даним визначенням, іпотека - це самостійний вид забезпечення виконання зобов'язання, а не різновид застави. В той же час, ст. 575 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. Запропоновано усунути вказану неузгодженість шляхом внесення змін до Закону України «Про іпотеку», та викласти «поняття іпотеки» у такій редакції: «іпотека – це вид застави, що виконує функцію забезпечення виконання зобов'язання, відповідно до якого у заставу передається нерухоме майно, майнові та інші права, передбачені цим законом, при цьому заставлене майно залишається у володінні і користуванні іпотекодавця, а іпотекодержатель має право, в разі невиконання боржником забезпеченого іпотекою зобов'язання, одержати задоволення своїх вимог за рахунок предмета іпотеки переважно перед іншими кредиторами».

3. Запропоновано класифікацію іпотеки за наступними критеріями:

1) підставою виникнення: договірна виникає на підставі договору; нормативно-правова (законодавча) виникає на підставі юридичних фактів, передбачених законом; судова встановлюється за рішенням суду;

2) пріоритетом зареєстрованих прав та вимог: попередня; наступна;

3) видом майна, що є предметом іпотеки: щодо нерухомого майна; щодо іншого майна, стосовно якого законодавством передбачена можливість його оформлення в іпотеку;

4) кількістю учасників на: двосторонню (дві сторони); тристоронню (три сторони, за участі третьої особи – майнового поручителя);

5) реальністю основного зобов'язання: що забезпечує дійсне зобов'язання; що забезпечує зобов'язання, яке виникне в майбутньому.

4. Обґрунтовано, що зазначення кадастрового номеру земельної ділянки є істотною умовою для іпотечних договорів, предметом іпотеки за якими є житловий будинок, будівля або споруда, з метою зазначення в реєстраційних даних повного опису предмету іпотеки, достатнього для його ідентифікації.

5. Визначено необхідність встановити істотною умовою договору іпотеки строк дії договору іпотеки, який не може бути меншим за строк існування основного зобов'язання або меншим за строк дії договору, з якого виникає основне зобов'язання;

6. Встановлено необхідність передбачити в Законі України «Про іпотеку» щодо зазначення істотних умов іпотечного договору та змісту заставної, відсутність реєстраційного номеру облікової картки платника податків для фізичних осіб, які за своїми переконаннями відмовилися від отримання вказаного номеру, а також відсутність по батькові для осіб, які не мають в паспорті даного зазначення.

7. Визначено, що особливістю об'єкта незавершеного будівництва є те, що його стан постійно змінюється, а в момент завершення будівництва фактично з'явиться новий об'єкт, відмінний від того, що був предметом іпотечного договору. У цьому випадку, доцільним є якнайповніше відображення в іпотечному договорі реєстраційних даних предмета іпотеки, у т.ч. зазначення переліку дозвільної документації та опис відомостей про заплановані технічно-якісні характеристики майна відповідно до наявної проектно-кошторисної документації, кадастрового номеру земельної ділянки, на якій знаходиться об'єкт незавершеного будівництва.

8. Обґрунтовано необхідність запровадження наступного порядку оформлення в іпотеку об'єкта незавершеного будівництва:

а) якщо право власності на об'єкт незавершеного будівництва зареєстровано в передбаченому чинним законодавством України порядку, передача в іпотеку такого майна відбувається за загальними правилами, визначеними для будівель (споруд). При цьому правило, визначене в ч. 4 ст. 6 Закону України «Про іпотеку», не застосовується;

б) якщо об'єкт незавершеного будівництва, який не зареєстровано в передбаченому чинним законодавством України порядку, належить власнику земельної ділянки, в іпотеку передається земельна ділянка, на якій розташований даний об'єкт незавершеного будівництва;

в) якщо об'єкт незавершеного будівництва, який не зареєстровано в передбаченому чинним законодавством України порядку, розташований на земельній ділянці відповідно до договору оренди, в іпотеку передається право оренди на земельну ділянку, на якій розташований об'єкт незавершеного будівництва, за умови надання орендареві (іпотекодавцю) права забудови та подальшої державної реєстрації права власності на новостворений об'єкт нерухомого майна;

9. Встановлено, що вирішальним під час укладення іпотечного договору стосовно нерухомого майна, право власності на яке виникне в майбутньому, є визначення переліку документів, на підставі яких іпотекодавець може підтвердити можливість набуття права власності на вказане нерухоме майно у майбутньому. Запропоновано наступний перелік документів: договір оренди з правом викупу; договір довічного утримання; договір дарування з обов'язком передати дарунок у майбутньому; інвестиційні договори; попередній договір купівлі-продажу нерухомого майна; договори щодо майна на користь третьої особи (коли третьою особою набувачем майна є іпотекодавець).

10. Отримання окремої згоди одного з подружжя на включення до умов іпотечного договору так званого іпотечного застереження не потрібно, оскільки така згода вже була надана в цілому на укладення правочину з урахуванням всіх його умов незалежно від їх змісту.

11. Наявний перелік позасудового врегулювання іпотечних спорів не є вичерпним та може бути доповнений з метою якнайкращого захисту прав та законних інтересів всіх сторін іпотечного договору. З огляду на наведене, встановлено необхідність визначення у законі права іпотекодавця (майнового поручителя), у разі невиконання боржником основного зобов'язання, викупити

майно, що є предметом іпотечного договору, на яке звернуто стягнення, як на конкурентних (шляхом участі в прилюдних торгах), так і неконкурентних засадах (шляхом викупу предмета іпотеки в іпотекодержателя за ціною та на умовах, що будуть попередньо погоджені сторонами в іпотечному договорі).

12. Обґрунтовано необхідність визначення для спадкоємців додаткового строку для прийняття спадщини, яка є предметом іпотеки, та порядку звернення стягнення іпотекодержателем на предмет іпотеки, який не прийнятий спадкоємцями у встановлений законом для прийняття спадщини строк. Пропонується внести відповідні зміни до законодавства згідно з якими, у випадку, якщо спадкоємець протягом шести місяців з дня, наступного за днем закінчення строку для прийняття спадщини, з незалежних від нього причин не отримав правовстановлюючі документи на майно, що є предметом іпотечного договору, іпотекодержатель здійснює публікацію в офіційному друкованому виданні України оголошення про початок процедури звернення стягнення на вказане майно. Якщо протягом трьох місяців з дня публікації вказаного оголошення на адресу іпотекодержателя не надійшло письмових заперечень щодо початку вказаної процедури, останній набуває прав, передбачених відповідними статтями Закону України «Про іпотеку» щодо звернення стягнення на майно, що перебуває в іпотеці. Звертаємо увагу, що захист прав спадкоємців від безпідставного звернення іпотекодержателя відбувається шляхом встановлення вимоги наявності на день публікації відповідного оголошення судового рішення, що набуло чинності і підтверджує факт наявності заборгованості за основним зобов'язанням, у забезпечення виконання якого й було передано майно.

На підставі наведених автором положень, запропоновано зміни та доповнення до діючого цивільного законодавства України, зокрема, запропоновано: зміни до ч. 2 ст. 1, доповнення ч. 6 ст. 6, доповнення ч. 1 ст. 18, доповнення частиною 6 статті 33 Закону України «Про іпотеку».

СПИСОК ОПУБЛІКОВАНИХ ПРАЦЬ ЗА ТЕМОЮ ДИСЕРТАЦІЇ:

1. Стратійчук В. В. Правове регулювання іпотеки землі в Україні // Держава і право. Юридичні і політичні науки. 2013. Вип. 62. С. 244–250.

2. Стратійчук В. В. Підстави виникнення, правові форми та види іпотеки // Науковий вісник Херсонського державного університету, Херсон. Серія: Юридичні науки, 2014. Вип. 5. Т. 1. С. 234–237.

3. Стратійчук В. В. Підстави і способи звернення стягнення на предмет іпотеки // Боротьба з організованою злочинністю і корупцією (теорія і практика). – 2016. № 1. С. 112–116.

4. Стратійчук В.В. Особливості правової природи іпотечного договору [Електронний ресурс] // Електронне наукове фахове видання «Порівняльно-аналітичне право». 2016. №6. Режим доступу до ресурсу: http://pap.in.ua/6_2016/32.pdf.

5. Стратійчук В., Гопанчук В. Вирішення іпотечних спорів за законодавством України / В. Стратійчук, В. Гопанчук // Підприємництво, господарство і право. 2017. – № 2. С.62–67.

6. Стратійчук В.В. Возникновение и развитие ипотеки // Научный вестник Омской академии МВД России. 2015, № 1 (56). С. 51–55.

7. Стратійчук В.В. Проблемні питання правового регулювання іпотеки в Україні / В. В. Стратійчук // Стратегія і тактика правових реформ: виклики сучасності [Електронний ресурс] : Збірник матеріалів Міжнародної юридичної науково-практичної Інтернет-конференції «Актуальна юриспруденція», м. Київ, 05 березня 2013 року. Тези наукових доповідей. – К., – 2013. – Режим доступу до ресурсу:

http://legalactivity.com.ua/index.php?option=com_content&view=article&id=444%3A010313-15&catid=62%3A3-0313&Itemid=77&lang

8. Стратійчук В.В. Щодо питання звернення стягнення на предмет іпотеки (житлове приміщення) / В. В. Стратійчук // «Сучасні тенденції розвитку юридичної науки та практики»: Матеріали Міжнародної науково-практичної конференції, м. Львів, 26-27 грудня 2014 р. – У 2-х частинах. – Львів: Західноукраїнська організація «Центр правничих ініціатив», 2014. – Ч. 1. – С.91–94.

9. Стратійчук В.В. Щодо питань визначення правової природи та поняття «іпотеки» / В.В. Стратійчук // «Сучасні правові системи світу: тенденції та фактори розвитку»: Матеріали міжнародної науково-практичної конференції, м. Запоріжжя, 21–22 серпня 2015 року. – Запоріжжя: Запорізька міська громадська організація «Істина», 2015. – С. 33–37.

АНОТАЦІЯ

Стратійчук В.В. Іпотека в цивільному праві України. – *На правах рукопису.*

Дисертація на здобуття наукового ступеня кандидата юридичних наук за спеціальністю 12.00.03 «Цивільне право і цивільний процес; сімейне право; міжнародне приватне право». – Національна академія внутрішніх справ, Київ, 2017.

Дисертація є комплексною науковою роботою, яка присвячена дослідженню інституту іпотеки в Україні. Вивчено стан наукової розробки проблематики, викладено методологію дослідження, проаналізовано процес еволюції правового регулювання інституту іпотеки. Виокремлено історичні етапи становлення та розвитку іпотеки. Розкрито поняття, зміст та правову природу іпотеки. Встановлено підстави виникнення та припинення іпотеки за чинним законодавством України. Запропоновано класифікацію іпотеки за видами. Розкрито особливості змісту та істотних умов іпотечного договору, зроблено висновок стовно необхідності вдосконалення законодавчого регулювання процедури укладення та припинення іпотечного договору. Розглянуто актуальні аспекти реалізації відносин іпотеки, предметом яких виступають земельна ділянка, об'єкт незавершеного будівництва, майнові права. Досліджено порядок звернення стягнення та задоволення вимог іпотекодержателя за рахунок майна, що є предметом іпотеки. Окреслено основні

проблеми нормативно-правового забезпечення процедури звернення стягнення на предмет іпотеки. Окрему увагу приділено іпотечним спорам та судовій практиці.

Розроблено пропозиції щодо вдосконалення законодавства України у сфері іпотеки.

Ключові слова: іпотека, іпотекодержатель, іпотекодавець, іпотечний договір, зобов'язання, майновий поручитель, застава.

АННОТАЦИЯ

Стратийчук В.В. Ипотека в гражданском праве Украины. – На правах рукописи.

Диссертация на соискание ученой степени кандидата юридических наук по специальности 12.00.03 «Гражданское право и гражданский процесс; семейное право; международное частное право». - Национальная академия внутренних дел, Киев, 2017.

Диссертация является комплексной научной работой, которая посвящена исследованию института ипотеки в Украине.

Изучено состояние научной разработки проблематики института ипотеки, исследован процесс эволюции правового регулирования. Исследованы исторические этапы становления и развития ипотеки. Выделены этапы развития ипотеки на территории Украины.

Раскрыто понятие, содержание и правовая природа ипотеки. Сформулировано понятие «ипотеки» как вида залога, выполняющего функцию обеспечения исполнения обязательства, согласно которому в залог передается недвижимое имущество, имущественные и другие права, предусмотренные настоящим законом, при этом заложенное имущество остается во владении и пользовании ипотекодателя, а ипотекодержатель имеет право, в случае невыполнения должником обеспеченного ипотекой обязательства, получить удовлетворение своих требований за счет предмета ипотеки преимущественно перед другими кредиторами».

Раскрыты основания возникновения и прекращения ипотеки. Установлено, что действующим законодательством регламентирована, в основном, договорная ипотека. Ипотека возникающая на основании закона и ипотека возникающая на основании решения суда практически не урегулированы действующим законодательством, а потому не имеют широкого практического применения.

Установлено отсутствие в законодательстве четкой классификации видов ипотеки. Осуществлена классификация ипотеки за следующими критериями: 1) основанием возникновения: договорная возникает на основании договора; нормативно-правовая (законодательная) возникает на основании юридических фактов, предусмотренных законом; судебная устанавливается по решению суда; 2) приоритетом зарегистрированных прав и требований: предварительная; следующая; 3) видом имущества, являющегося предметом ипотеки: в отношении недвижимого имущества; относительно другого имущества, в отношении которого законодательством предусмотрена возможность его оформления в ипотеку; 4) количеством участников на: двустороннюю (две стороны), трехстороннюю (три

стороны, при участии третьего лица - имущественного поручителя); 5) реальностью основного обязательства: обеспечивающая действительное обязательство; обеспечивающая обязательство, которое возникнет в будущем.

Рассмотрены существенные и другие условия договора ипотеки. Отдельное внимание уделено статусу сторон и предмету ипотечного договора. Сделан вывод, что ипотечный договор по своей сути направлен на обеспечение баланса интересов должника и кредитора. Отдельно исследуется правовой режим некоторых видов имущества, которые могут выступать в качестве предмета договора ипотеки. В частности, оформление в ипотеку объектов незавершенного строительства. Предложены изменения в действующее законодательство для усовершенствования порядка оформления в ипотеку таких объектов.

Установлены особенности оформления в ипотеку недвижимого имущества, право собственности на которое возникнет после заключения ипотечного договора. Обоснована необходимость законодательного закрепления перечня документов относительно недвижимого имущества, на основании которых ипотекодатель может подтвердить возможность приобретения права собственности на указанное недвижимое имущество в будущем.

Рассмотрены актуальные аспекты реализации отношений ипотеки, в качестве предмета которых выступают земельный участок, объект незавершенного строительства, имущественные права.

Проанализированы основания и способы обращения взыскания на предмет ипотеки. Установлена необходимость предоставления ипотекодателю, в случае невыполнения должником основного обязательства, права выкупить имущество, которое является предметом ипотечного договора как на конкурентной (путем участия в публичных торгах), так и неконкурентной основе (путем выкупа предмета ипотеки у ипотекодержателя по цене и на условиях, которые будут предварительно согласованы сторонами ипотечного договора). Обоснована необходимость дополнения законодательства нормами, согласно которым, в случае неоформления наследником в течение шести месяцев после окончания срока для принятия наследства правоустанавливающих документов на имущество, которое является предметом ипотечного договора, ипотекодержатель, при условии публикации в официальном печатном издании объявления и наличия решения суда, подтверждающего задолженность по основному обязательству, имеет право начать процедуру взыскания на имущество, которое находится в ипотеке.

Уделено внимание ипотечным спорам и судебной практике.

Разработан и предложен ряд изменений и предложений по усовершенствованию законодательства Украины про ипотеку.

Ключевые слова: ипотека, ипотекодержатель, ипотекодатель, ипотечный договор, обязательства, имущественный поручитель, залог.

SUMMARY

Stratiichuk V.V. Mortgage in the civil law of Ukraine. – On the rights of manuscript.

Thesis for the degree of candidate of legal sciences in specialty 12.00.03 – civil law, civil procedure; family law; international private law. – National Academy of Internal Affairs, Kyiv, 2017.

The thesis is a comprehensive scientific paper designated to study the mortgage institute in Ukraine. A state of scientific development has been studied, the mortgage institute evolution process has been analyzed, historical analysis has been done and the research tool of the mortgage civil institute has been developed. This thesis studied the historical stages of the mortgage formation and development. The concept, content and legal character of the mortgage has been discovered. The mortgage formation and termination grounds by the current legislation of Ukraine have been determined. The mortgage was qualified by forms and types. The peculiarities of the content, subject and essential conditions of the mortgage contract have been discovered; a conclusion as to necessity to improve the legislative control of the mortgage contract conclusion and termination procedure. The actual aspects of the mortgage relations realization a subject whereof is a land plot, an uncompleted construction object, and the property rights have been considered. A mechanism of the practical satisfaction of the mortgage holder's requirements by means of property that is a mortgaged property has been studied. The main problems of regulatory support of the mortgaged property foreclosure procedure have been outlined. The legal control of the mortgage jural relationships by the current legislation of Ukraine has been analyzed. A series of changes and proposals to the legislation of Ukraine pertaining to mortgage, aimed at improvement of separate mechanisms and procedures regulating the emergence and termination of the mortgage relations, has been developed and proposed.

Keywords: mortgage, mortgagee, mortgagor, mortgage agreement, liabilities, property guarantor, pledge.