



Державний вищий навчальний заклад
“Українська академія банківської справи
Національного банку України”

Препринт серії № UABS CP/2014/019

Вольницький С.С.
студент групи МП-21 V курсу юридичного факультету

**ПРАВОВЕ РЕГУЛЮВАННЯ
ІПОТЕЧНИХ ВІДНОСИН В УКРАЇНІ**

Загальна характеристика роботи

Постановка проблеми. Новітній етап розвитку українського суспільства, що ґрунтується на Конституції України 1996 року, пов'язаний з реформуванням національної правової системи в цілому та окремих правових інститутів, зокрема. Це потребує наукового аналізу низки проблем, серед яких значне місце займають і питання становлення та функціонування іпотеки в Україні. На всіх історичних етапах свого розвитку іпотека – важливий чинник житлової, аграрної, фінансової політики держави на різних етапах її розвитку.

Іпотека – правовий інститут, що застосовується в усіх правових системах як важливий інструмент ефективного розподілу власності, надійний засіб захисту інтересів кредиторів. Інструментами іпотеки користуються економіки розвинених країн світу. Україна не має бути винятком, а для вдалого, постійного та надійного користування банками іпотечними інструментами в Україні, інституту іпотеки необхідна достатня законодавча урегульованість.

Іпотека є одним з основних каналів надходження капіталовкладень у Будівельний, сільськогосподарський, банківський сектора економіка. Досвід зарубіжних і вітчизняних учених з питань іпотеки свідчить, що високоорганізована ринкова економіка немислима без широкого застосування іпотеки з метою забезпечення зобов'язань боржників. Іпотечні відносини тісно пов'язані з інвестиціями й відіграють важливу роль у будівництві та сільському господарстві. Іпотека має неабияку значущість для держави в цілому. Вона дає можливість підприємцям збільшувати частку продуктивно використовуваного вільного капіталу, землевласникам – фінансувати купівлю додаткових земельних ділянок великих розмірів при високих цінах на неї. Роль іпотеки значно зростає у зв'язку з технічним прогресом у сільському господарстві, що потребує значного збільшення капітальних витрат на купівлю дорогої техніки, обладнання та ін., іпотека дає можливість на придбання житлової нерухомості за зниженими цінами, адже якщо інвестувати на етапі початку будівництва то ціна знижається на 30 % від вартості побудованої квартири. Іпотека є невід'ємним інструментом для розвитку економіки держави в цілому, а отже її нормативно правове регулювання має бути на високому рівні і не повинно мати колізій.

В умовах тієї ситуації в країні яка склалася сьогодні іпотека як різновид застави нерухомості – один із найбільш надійних та ефективних способів забезпечення зобов'язань. З огляду на відносну стабільність у використанні землі та будівель і споруд, а також прав на нерухоме майно, об'єкти нерухомості мають, як правило, значну вартість, пов'язані із землею, тому їх неможливо сховати, таємно перемістити в інше місце, іншим способом вивести з-під контролю заставоутримувача. Що дає кредиторам додаткову гарантію повернення боргу та мінімізує шахрайську складову.

Актуальність теми. Як свідчать теоретичні та практичні дослідження, питанням правового регулювання іпотечних відносин в Україні приділялося

недостатньо уваги – науковці розглядали їх частково, значного дослідження зазнали відносини іпотечного регулювання земель, але комплексне дослідження обраної теми дипломної(магістерської) роботи відсутнє.

Актуальність обраної теми дипломної(магістерської) роботи, також зумовлена теоретичними та практичними потребами дослідження правового регулювання відносин інституту іпотеки, процесу його становлення та розвитку в Україні з метою вивчення, виявлення основних особливостей організації та діяльності вказаного інституту, його проблем та перспектив. Чинне законодавство України, що регламентує іпотечні відносини хоч і є достатньо розроблене, проте має прогалини та недостатня конкретизація окремих норм права може призвести до порушення прав суб'єктів іпотечних відносин. Усе це, а також відсутність в українській науці спеціальних розробок, присвячених цій темі, зумовлюють актуальність обраної теми.

Розробленість теми. Інститут іпотеки є відносно новий. Розробляти та розширювати наукову базу щодо нього почали зі здобуттям незалежності в Україні. Так, змінилася економічна, політична та правова система, реформоване цивільне, земельне, банківське законодавства і, як наслідок, з'являються нові фактори, що впливають на виникнення, зміну та припинення відносин у зазначених галузях права. Слід зазначити, що в 1998 р. О.С. Кізловою була захищена дисертація на тему: «Еволюція інститут застави в контексті державотворення в Україні», у 2001 р. О.Т. Євтухом була захищена дисертація на тему: «Іпотечний механізм ефективного використання і розвитку нерухомості», а також були захищені дисертації: у 2004 р. К.В. Паливодою «Іпотечний ринок житла в Україні», у 2005 р. В.Д. Сидор «Правові засади застави земельних ділянок сільськогосподарського призначення в Україні», Д.О. Мальцевим «Застава як спосіб забезпечення банківського кредиту за цивільним законодавством України», О.І. Виговським «Правове регулювання застави цінних паперів в Україні», В.Г. Першиним «Організаційно–правове забезпечення впровадження іпотечного кредитування в Україні», О.О. Євтухом «Оцінка нерухомості в іпотечному кредитуванні», в яких реалізована ідея комплексного підходу до багатьох проблем інституту іпотеки в цілому.

Теоретичним та практичним питанням у галузі цивільного і господарського права стосовно поняття іпотеки, її юридичної природи, поняття іпотечного кредитування, іпотечних ринків, іпотечної системи, договірних іпотечних відносин присвячені праці В. Марченка, С. Ніщिमної, В.Г. Першина, І.І. Пучковської, І. Спасибо-Фатєєвої, О. Табали. Безпосередньо правовим проблемам та перспективам розвитку іпотечного кредитування землі присвячені ґрунтовні сучасні дисертаційні дослідження Н.В. Грищук, В.Ю. Малога та В.Г. Першина.

Історичні аспекти виникнення і розвитку іпотеки є праці історико-правових науковців, таких як І.А. Базанов, О.М. Головка, В.Д. Гончаренко,

В.М. Іванов, П.П. Музиченко, А.Й. Рогожин, О.Д. Святоцький, М.М. Страхова, В.Я. Тацій, Ю.С. Шемшученко, та ін..

У розроблення питань іпотеки нерухомості, її оцінки, розвитку ринку нерухомості вагомий внесок зробили такі зарубіжні й вітчизняні вчені-економісти: Є. Гриценко, О.Т. Євнух, Я.Б. Усенко, С.І. Кручок та ін.

Теоретичні питання у галузі земельного права, зокрема стосовно реалізації права власності на землю, правової концепції ринку земель, правової природи інституту застави землі, процедури оцінки та реєстрації земельних ділянок, правових аспектів іпотеки землі розглянуті у наукових працях вітчизняних правознавців – В.Д. Габака , С.Л. Гоштинар , П.Ф. Кулинич , Р.І. Марусенко , В.В. Носіка , Ю.В. Шевцової . В 2009 році була захищена дипломна(магістерська) роботи Ткач М.П. «Правове регулювання іпотеки землі: історичний досвід та проблеми сучасності»

Проте ціла низка проблем інституту іпотеки потребує додаткового дослідження, як правило, у працях названих науковців висвітлювалися здебільшого галузеві проблеми. Відтак важливим і необхідним є комплексне дослідження правового регулювання іпотечних відносин в Україні.

Мета і завдання дослідження.. Метою даної роботи є теоретичний аналіз історико-правових знань щодо становлення та розвитку інституту іпотеки у світі, його генезису в Україні, розкриття поняття та особливостей її правового регулювання, дослідження особливостей інституту іпотеки в зарубіжних країнах та можливості застосування світового досвіду правового регулювання іпотечних відносин в умовах України, а також вироблення на цій основі пропозицій щодо вдосконалення законодавства України в сфері регулювання іпотечних відносин.

Мета дипломної(магістерської) роботи передбачає постановку і розв'язання ряду завдань, основними з яких є:

–узагальнити історичний досвід розвитку інституту іпотеки в Україні та формування іпотечної системи держави;

–дослідити правове забезпечення іпотеки , зокрема: іпотечні договірні відносини, оцінку і страхування, ,передбачені законодавством процедури реєстрації нерухомості.

– окреслити правову базу регулювання іпотечних відносин в Україні на сучасному етапі розвитку.

–установити місце та роль інституту іпотеки в правовій системі сучасної України та визначити основні проблеми та перспективи розвитку інституту іпотеки в Україні

–сформулювати та надати пропозиції щодо вдосконалення правового регулювання досліджуваних відносин в Україні у майбутньому.

–дослідити систему управління охороною праці на ПАТ «СУМИХІМПРОМ» ,

- провести аналіз небезпечних і шкідливих факторів умов праці у юридичному відділі,

- проаналізувати стан безпеки в надзвичайних ситуаціях на підприємстві.

Об'єктом дослідження дипломної (магістерської) роботи є суспільні відносини, пов'язані з правовою регламентацією іпотеки в Україні, а також відносини у згаданій сфері що потребують досконалого правового регулювання.

Предметом дослідження є нормативно-правові акти, теоретичні розробки правових проблем регулювання іпотечних відносин, історичні джерела та правозастосовна практика.

Методи дослідження. При написанні дипломної (магістерської) роботи використано загальнонаукові (діалектичний, системний, філософської діалектики, формально-логічний) і спеціальні методи наукового пізнання (порівняльно-правий, комплексний). За допомогою діалектичного методу досліджувався правовий інститут іпотеки у контексті умов його становлення і розвитку. Методи системного аналізу та синтезу було покладено в основу вивчення положень нормативних актів у сфері правового регулювання іпотечних відносин. Філософської діалектики метод, який розкривається через методи сходження від абстрактного до конкретного та від простого до складного, Він допоміг розглянути положення про іпотечні відносини у процесі їх розвитку. Генеза інституту іпотеки досліджувалася у взаємозв'язку з історичними умовами, в яких він формувався.. Шляхом аналізу та синтезу досліджувалися організаційний механізм забезпечення іпотеки, засади діяльності кредитних установ, практика застосування законодавства. Формально-логічний метод дозволив провести аналіз змісту норм права, виявити ознаки правових понять, провести їх класифікацію, тлумачити певні положення тощо. Порівняльно-правовий метод використано при аналізі особливостей правового регулювання іпотеки в Україні та в інших країнах, при зіставленні різних елементів права, відображених у вітчизняному законодавстві та нормативних актах зарубіжних країн. Метод комплексного підходу надав змогу сформулювати наукові визначення, прикладні положення, рекомендації.

Ступінь вирішення проблеми в дослідженні та практичне значення одержаних результатів. Основні проблеми та вагомість дослідження у дипломній магістерській роботі:

– практично вперше здійснено комплексне дослідження правового регулювання іпотечних відносин, а також аналіз сучасного стану правового забезпечення,

– проаналізовано поняття іпотеки, досліджено її юридичну природу, принципи та систему, визначено галузеву приналежність правових норм, які забезпечують функціонування механізму іпотеки в Україні,

–досліджено структуру механізму правового регулювання іпотеки місце договору у опосередкуванні іпотечних відносин,

– узагальнено, проаналізовано та розкрито відомості щодо специфіки розвитку інституту іпотеки, його основних проблем та перспектив в Україні;
 –Зроблено висновок про необхідність внесення відповідних змін у законодавчі акти щодо тлумачення поняття «іпотека» та надати єдине визначення терміну «іпотека».

Практичне значення одержаних результатів дипломної (магістерської) роботи можуть бути використані у подальшому для вдосконаленні цивільного, земельного, господарського та банківського законодавства. Дають можливість оцінити тенденції сучасного стану та перспективи розвитку іпотечних правовідносин, а також усуненню недоліків наявного правового регулювання в зазначеній сфері.

Апробація результатів дипломної магістерської роботи. Дипломну(магістерську) роботу підготовлено на кафедрі Цивільно-правових дисциплін та банківського права Української академії банківської справи національного банку України.

Робота та публікації, що розкривають її зміст, виконані студентом самостійно.

Результати роботи були опубліковані у збірнику матеріалів III міжнародної науково-практичної конференції (24 грудня 2013 року) / Львівська комерційна академія-Львів 2013 .УДК 34.0

Обсяг і структура дипломної роботи. Дипломна робота містить 96 сторінок (без списку використаних джерел та додатків), 3 таблиці, 2 рисунка та 4 формули. Робота складається з вступу, чотирьох розділів, висновків, списку використаних джерел з 107 найменувань та 1 додатку.

ОСНОВНИЙ ЗМІСТ ДИПЛОМНОЇ РОБОТИ

У першому розділі дипломної роботи « історія розвитку, поняття та правові форми іпотеки» Дослідження історію становлення правового інституту іпотеки, присвячена значна увага становлення іпотеки саме на Українських землях. Проаналізовано поняття, термін «іпотека» яке необхідне для подальшого розвитку інституту іпотеки. Проаналізована правова природа іпотеки, досліджено підстави виникнення іпотеки. Визначено правові форми інституту іпотеки.

В підрозділі 1.1 *«історичний розвиток інституту іпотеки»* досліджено етапи становлення іпотеки. Зроблена спроба на теоретичному рівні проаналізувати існуючі на рівні доктрини підходи до історії становлення та розвитку інституту іпотеки від часів зародження інституту іпотеки. Особлива увага звертається на становлення інституту іпотеки на Українських землях. А саме, досліджено становлення та регулювання інститут іпотеки у державах до складу яких входила Україна в різні історичні періоди.. Звертаючись до

різних точок зору, проаналізовано історію становлення інституту іпотеки за часів незалежності України.

В підрозділі 1.2 *«Поняття, юридична природа та правові форми іпотеки»* проаналізовано поняттєвий апарат відносин іпотеки, передбачений чинним українським законодавством, що регулює іпотечні відносини. Особливий акцент зроблено на питанні уніфікації термінології та доцільності єдиного розуміння цієї термінології. Пропонуються і визначення терміну «іпотека» та зроблено пропозиції щодо внесення змін до відповідних нормативно-правових актів з метою уніфікації поняттєвого апарату іпотечних відносин. розглядаються підстави виникнення іпотеки та її зміст як речового права. Досліджено правовий підходи щодо тлумачення змісту іпотеки. розглядаються принципи іпотеки.

Розділ 2 дипломної роботи має назву «Правове регулювання іпотеки, договір іпотеки» В цьому розділі аналізуються нормативно правові акти які регулюють іпотечні відносини в Україні. Досліджується договір іпотеки, а також аналізується механізм задоволення вимог іпотекою держателя за рахунок предмета іпотеки.

В першому підрозділі «Правове регулювання іпотеки» досліджується механізм правового регулювання іпотечних відносин в Україні та аналізуються нормативно-правові акти, які регулюють іпотечні відносини в Україні.

В другому підрозділі дипломної роботи «Договір у системі регулювання іпотечних відносин» розглядаються істотні умови іпотечного договору шляхом аналізу діючого законодавства України та дослідженню теоретичні і практичні аспекти укладання іпотечного договору.

В третьому підрозділі «Задоволення вимог іпотекодержателя за рахунок предмета іпотеки» Розглянуто підстави та правовий механізм Задоволення вимог іпотекодержателя за рахунок предмета іпотеки. Проаналізовані нормативно-правові акти що регулюють механізм звернення стягнення на предмет іпотеки. Досліджено, також, судову практику щодо задоволення вимог іпотекодержателя за рахунок предмета іпотеки.

Розділ третій дипломної роботи має назву «сучасний стан проблеми та перспективи розвитку іпотеки в Україні» У розділі аналізується міжнародний досвід регулювання іпотечних відносин в Україні. Значна увага присвячена гармонізації національного законодавства із законодавством Європейського Союзу. Досліджено та проаналізовано проблеми іпотечного регулювання в Україні та розглянуто перспективи розвитку іпотеки.

Перший підрозділ «Гармонізація законодавства ЄС та України у сфері правового регулювання іпотечних відносин в Україні» присвячений питанням приведення українського законодавства до законодавства Європейського союзу у сфері регулювання іпотечних відносин. Акцентована увага на

необхідність брати за зразок Законодавство Європейського Союзу у сфері регулювання іпотечних відносин. Розглянуто, також, іпотечні системи та зроблено висновок що Україна повинна впроваджувати самі передові інститути, що вже довели свою ефективність в сучасних розвинених системах.

Другий підрозділ «Проблеми та перспективи правового регулювання іпотеки». У цьому підрозділі аналізується сучасний стан регулювання іпотечних відносин в Україні вказано на проблеми з якими сьогодні стикається інститут іпотеки. Запропоновано способи врегулювання деяких проблем які сьогодні має інститут іпотеки і на яких було наголошено.

Четвертий розділ дипломної роботи має назву «охорона праці на ПАТ «СУМИХІМПРОМ»». Розділ присвячений системі охорони праці на базі практики ПАТ «СУМИХІМПРОМ» в даному розділі з'ясовано проблеми техніки безпеки. Необхідність дотримання працівниками підприємства вимог нормативно-правових актів, що регулюють питання охорони праці, безпосередньо виконання Інструкції з охорони праці. Визначено специфіку організації охорони праці в Юридичному відділі ПАТ «СУМИХІМПРОМ»

Перший підрозділ «система управління охороною праці на підприємстві» У результаті проведеного аналізу виявлено, що системи управління охороною праці на ПАТ «СУМИХІМПРОМ» функціонує доволі ефективно: побудована та діє відповідно до законодавчих вимог: забезпечується дотримання прав працівників, гарантованих законодавством про охорону праці.

Другий підрозділ «Аналіз небезпечних і шкідливих факторів умов праці у юридичному відділі ПАТ «СУМИХІМПРОМ». Досліджено що у Товаристві створені і постійно підтримуються оптимальні умови праці, які дозволяють зберігати фізичне і психічне здоров'я працівників і підтримувати їх працездатність на високому рівні;

Третій підрозділ «Безпека в надзвичайних ситуаціях на ПАТ «СУМИХІМПРОМ» Проаналізовано що на підприємстві створені і підтримуються всі необхідні умови для пожежної безпеки: дотримано основні вимоги приміщення щодо пожежної безпеки, створені заходи попередження виникнення пожежі та обмеження поширення вогню, щодо успішної евакуації людей і матеріальних цінностей.

ВИСНОВКИ

Здійсненне дослідження, яке мало на меті проведення системного комплексного дослідження історії становлення та розвитку інституту іпотеки, його правове регулювання, виявлення його проблем та перспектив розвитку в майбутньому, та відповідність нормам права Європейського Союзу.

В результаті проведеного дослідження правового регулювання іпотечних відносин в Україні були зроблені такі основні висновки:

1. Аналіз історії зародження та розвитку інституту іпотеки дає підстави для висновку, що інститут іпотеки — зародився в Давній Греції, отримав свій подальший розвиток у римському праві, а згодом сформувався у вигляді західноєвропейського правового інституту. Уже в стародавніх цивілізаціях (Вавилон, Іудея, Греція, Рим) існували перші форми застави, що виконували функції, подібні до іпотечних. Проте за змістом здійснюваних дій найбільш наближеним до сучасної іпотеки був такий інститут іпотеки в римському праві. Отже, класичні ознаки іпотеки, як ми її знаємо сьогодні, сформувались у римському праві. Римська модель цього інституту стала прототипом для більшості європейських країн. Шляхом рецепції іпотека, що дала назву іпотечній системі, перейшла до західноєвропейського законодавства. Її реципіювали такі держави, як Франція, Італія, Німеччина, Іспанія, Португалія, Австрія й Україна.

2. Іпотека є важливим чинником економіки держави на різних етапах її розвитку. В іпотеці закладено механізм, який за допомогою економічних важелів дозволяє якнайефективніше перерозподіляти нерухомість в інтересах суспільства.

3. Провівши правовий аналіз терміну «іпотека» є сенс говорити про необхідність уніфікації поняття «іпотека» задля виправлення колізій в Українському законодавстві. Таким чином, основним напрямком вдосконалення інституту іпотеки є вирішення колізії шляхом внесення змін до Цивільного кодексу України. Необхідно доповнити Цивільний кодекс України, а саме главу 49 «Забезпечення виконання зобов'язання» книги п'ятої параграфом 8 «Іпотека». В цьому параграфі, у першій статті (поняття іпотеки) необхідно дати визначення іпотеки яке дає закон України «Про іпотеку».

4. Розгляд іпотеки лише як елемента зобов'язально-правових або ж речово-правових відносин у жодному разі не відображає глибинної теоретичної суті іпотеки. Іпотека має подвійну природу і те, що у певних випадках вона може тяжіти до речового чи зобов'язального аспекту не заперечує цього факту.

5. Законодавство, яке становить сучасну правову базу іпотеки, має багатовекторний характер і включає: а) загальне законодавство, на підставі якого здійснюється функціонування і розвиток усіх правових інститутів; б) спеціальне земельне законодавство про заставу земельних ділянок; в) галузеве (земельне, аграрне, цивільне та ін.) законодавство, що закріплює певні однорідні суспільні відносини.

6. . Аналіз зарубіжного законодавства свідчить, що в світі існують дві моделі іпотечної системи це: дворівнева (американська) модель та однорівнева (німецька) модель. українське законодавство про іпотеку містить чимало положень, запозичених саме з німецького законодавства, що є цілком

виправданим і зрозумілим, адже вони мають спільні риси і належать до пандектної системи права.

7. Ключовим елементом успішної інтеграції України до ЄС є досягнення певного рівня узгодженості законодавства нашої країни з правовими нормами Євросоюзу. Створюючи національну систему законодавчого регулювання відносин іпотеки у відповідності до норм ЄС, необхідно одночасно із адаптацією вже існуючих законів приймати нові, узгоджені із правовим полем ЄС, законодавчі акти. Таким чином, зближення законодавств полягає в подоланні правових відмінностей в національних законодавствах, виробленні загальних напрямів їх розвитку, розробці загальних правових рішень.

8 Іпотека виконує роль одного з найважливіших інструментів інвестиційної діяльності, а тому її детальне вивчення, й удосконалення могло б і в Україні послужити вирішенню проблеми катастрофічної недоінвестованості економіки. зі зміцненням і вдосконаленням відповідної правової бази пов'язується можливість суттєвих якісних зрушень в економіці, а без цього не уявити шлях України до Європейського Союзу.

9 В результаті проведеного аналізу виявлено, що системи управління охороною праці на ПАТ «СУМИХІМПРОМ» функціонує доволі ефективно: побудована та діє відповідно до законодавчих вимог: забезпечується дотримання прав працівників, гарантованих законодавством про охорону праці; у юридичному відділі Товариства створені і постійно підтримуються оптимальні умови праці, які дозволяють зберігати фізичне і психічне здоров'я працівників і підтримувати їх працездатність на високому рівні; крім цього, у юридичному відділі ПАТ «СУМИХІМПРОМ» створені і підтримуються всі необхідні умови для пожежної безпеки: дотримано основні вимоги приміщення щодо пожежної безпеки, створені заходи попередження виникнення пожежі та обмеження поширення вогню, щодо успішної евакуації людей і матеріальних цінностей.

АНОТАЦІЯ

Вольницький С.С. Правове регулювання іпотечних відносин в Україні.

Дипломна робота на здобуття освітньо-кваліфікаційного рівня «магістр» за спеціальністю 8.030401.

Дипломна робота присвячена дослідженню теоретичних питань правового регулювання іпотечних відносин в Україні. Досліджено історію становлення сучасного інституту іпотеки, визначено його правову природу. Аналізуються нормативно-правові акти, які регулюють іпотечні відносини в Україні. Виявлено недоліки та суперечності у правовому полі та надано рекомендації щодо приведення вітчизняного законодавства до європейських стандартів з регулювання іпотечних відносин.

Ключові слова: іпотека, іпотечні відносини, іпотекодавець, іпотекодержатель, звернення стягнення на предмет іпотеки, застава, речове право, нерухоме майно.

АННОТАЦИЯ

Вольницький С.С. Правовое регулирование ипотечных отношений в Украине .

Дипломная работа на соискание образовательного - квалификационного уровня « магистр» по специальности 8.030401 .

Дипломная работа посвящена исследованию теоретических вопросов правового регулирования ипотечных отношений в Украине . Исследована история становления современного института ипотеки , определено его правовую природу. Анализируются нормативно-правовые акты, регулирующие ипотечные отношения в Украине . Выявлены недостатки и противоречия в правовом поле и даны рекомендации по приведению отечественного законодательства к европейским стандартам по регулированию ипотечных отношений.

Ключевые слова: ипотека, ипотечные отношения, ипотекодатель, ипотекодержатель, обращения взыскания на предмет ипотеки, залог, вещное право , недвижимое имущество.

SUMMARY

Volnystkyi S. Legal regulation of mortgage relations in Ukraine.

The Master's Degree Diploma project in the specialty 8.030401.

The Diploma project is devoted to the theoretical issues of legal regulation of mortgage relations in Ukraine. It investigates the formation history of the modern institution of mortgage, defines its legal nature, analyses normative legal acts that regulate mortgage relations in Ukraine. It reveals flaws and inconsistencies in the legal framework as well as suggests recommendations for compliance of national legislation with European standards.

Keywords : mortgage, mortgage relationship, the mortgagor, the mortgagee, mortgage, foreclosure on the mortgaged, property law, proprietary right.