

УДК 347.27

Я.П. Скибенко, ДВНЗ “Київський національний економічний університет ім. Вадима Гетьмана”

НОРМАТИВНО-ПРАВОВЕ РЕГУЛЮВАННЯ ІПОТЕЧНИХ ПРАВОВІДНОСИН: ТЕОРЕТИЧНІ ТА ПРАКТИЧНІ АСПЕКТИ

Автор досліджує та аналізує нормативно-правові акти, які регулюють іпотечні відносини в Україні. Виявляються недоліки та суперечності у правовому полі та надаються рекомендації щодо приведення вітчизняного законодавства до європейських стандартів.

Ключові слова: іпотека, іпотекодавець, позичальник, застава, наступна іпотека, реєстрація іпотек, обтяження нерухомого майна.

Постановка проблеми. Безперерйне функціонування системи іпотечного кредитування можливе лише за умови наявності прогресивної системи нормативного регулювання. Нормативно-правові акти є первинними “цеглинками”, за допомогою яких утворюється повноцінний фундамент для існування системи іпотечних відносин у країні. Іпотека – застава нерухомого майна, яка, перш за все, покликана забезпечувати виконання фінансових та інших зобов’язань суб’єктів фінансових відносин перед кредиторами, що є практично недосяжним без застосування правових гарантій. Запорукою розвитку іпотечного кредитування є наявність у країні адекватного законодавства, яке повинно забезпечувати надійний захист інтересів не тільки кредитора, а й позичальника, та одночасно передбачати стимули для подальшого розвитку та вдосконалення усього комплексу іпотечних правовідносин.

Аналіз останніх досліджень. Тематиці нормативного регулювання діяльності суб’єктів на ринку іпотечного кредитування в Україні присвячені праці багатьох вітчизняних експертів, вчених та науковців, серед яких: А. Євтух, С. Кручок, О. Любунь, О. Кірєєв, М. Денисенко, В. Новіков, А. Іванов, В.М. Діденко, Ю. Сколотяний, І. Алексєєв, М. Сафрончук, П. Гайдуцький, Н. Пасічник та багато інших. Серед закордонних науковців, які досліджували це питання, можна назвати: Б. Батлера, Б. Джонсона, Г. Сідуелла, С. Пітера Роуза, Дж. Доунса, Дж.Е. Гудмана, Дж.М. Розенберга та ін.

Метою статті є комплексний аналіз основних нормативних актів, які регулюють суспільні відносини у сфері іпотечного кредитування, обґрунтування необхідності усунення колізій та суперечностей у нормативно-правових актах, приведення нормативно-правової бази до

міжнародних стандартів, які існують у сфері нормативного регулювання діяльності суб’єктів іпотечних правовідносин, законодавчого закріплення їх прав та обов’язків.

Виклад основного матеріалу. Формування системи нормативного регулювання іпотечних правовідносин в Україні пройшло досить тернистий та складний шлях. На початковому етапі створення вітчизняного іпотечного ринку законодавці приймали прості та малоефективні правові акти, які систематично оновлювали та замінювали більш комплексними. Протягом досить тривалого часу не існувало спеціального іпотечного законодавства, а відповідні норми включались, зокрема, до тексту кодифікованих правових актів. Відсутність системного підходу до створення правової бази регулювання іпотечних відносин призвела до того, що у чинних нормативних актах містились суперечливі положення, існувала нескінченна низка заборон, які гальмували розвиток усієї системи іпотечного кредитування.

Відродження іпотечних правовідносин пов’язують з прийняттям 2 жовтня 1992 р. Закону України “Про заставу”. Вже у першій статті цього закону термін “застава” наповнюється змістовним навантаженням: “застава – це спосіб забезпечення зобов’язань. В силу застави кредитор (заставодержатель) має право в разі невиконання боржником (заставадавцем) забезпеченого

заставою зобов’язання одержати задоволення з вартості заставленого майна переважно перед іншими кредиторами” [10]. У ст. 2 йдеться про те, що цим законом визначаються лише основні положення про заставу та робиться посилання на можливість регулювання заставних відносин іншими актами законодавства України. Це ще раз доводить той факт, що Закон України “Про заставу” не створювався як комплексний правовий

акт, а його прийняття мало на меті лише окреслити основні питання, пов'язані з виникненням, припиненням та існуванням застави. У даному законі окреслено поняття предмета застави, зазначено що може і що не може ним бути, подано визначення сторін договору застави, посилення на обов'язкові положення, які має містити договір застави, визначена форма договору застави тощо.

Немає необхідності детально аналізувати положення Закону України "Про заставу", оскільки ті суттєві моменти, які безпосередньо стосувались застави нерухомого майна в повному обсязі, висвітлені у Законі України "Про іпотеку".

Закон України "Про іпотеку" від 5 червня 2003 р. (далі – Закон) набув чинності 1 січня 2004 р. Прийняття цього довгоочікуваного закону без перебільшення вважають найвизначнішою подією для подальшого розвитку кредитних відносин у нашій країні. Цей закон більшість фахівців вважають найбільш прогресивним на теренах Центральної та Східної Європи та пов'язують з його прийняттям подолання правового вакууму, який існував у цій сфері протягом тривалого часу та гальмував розвиток кредитних та іпотечних відносин.

Визначення поняття іпотеки наводиться у ст. 1 Закону: "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" [12].

У статті 3 Закону містяться підстави виникнення, застосування і пріоритет іпотеки. Іпотека виникає на підставі договору, закону або рішення суду. Також у цій статті зазначено, що іпотека має похідний характер від основного зобов'язання і є дійсною до припинення основного зобов'язання або до закінчення дії іпотечного договору.

Вимоги стосовно державної реєстрації іпотеки закріплені у ст. 4 Закону. Зокрема, у ній зазначено, що "обтяження нерухомого майна іпотекою підлягає державній реєстрації в порядку, встановленому законодавством. У разі недотримання цієї умови іпотечний договір є дійсним, але вимога іпотекодержателя не набуває пріоритету відносно зареєстрованих прав чи вимог інших осіб на передане в іпотеку

нерухоме майно" [12]. Наступна частина цієї статті містить вимоги до осіб, на яких покладено обов'язок державної реєстрації обтяження нерухомого майна іпотекою і відомості, які обов'язково повинні міститись у державному реєстрі іпотек.

Так, наприклад, під час видачі кредиту банківською установою під заставу нерухомого майна обов'язковим є нотаріальне посвідчення іпотечного договору, до якого кредитором додається Повідомлення про реєстрацію іпотеки. Повідомлення іпотекодержателя передається нотаріусу, який зобов'язаний у день нотаріального посвідчення іпотечного договору занести відомості до державного реєстру іпотек. Для підтвердження внесення відповідного запису нотаріус надає іпотекодержателю Повідомлення про внесення в реєстр іпотек. Дане повідомлення містить поле контрольної суми і номер запису, які не можуть повторюватись, та за допомогою яких відбувається пошук в електронному державному реєстрі іпотек. Після виконання зобов'язань позичальником для виключення запису з державного реєстру іпотек іпотекодержатель надає нотаріусу Повідомлення про виключення з державного реєстру іпотек, а на вимогу нотаріуса додатково надається лист з відповідним проханням. Якщо виникне необхідність виправлення або зміни даних, які містяться в державному реєстрі іпотек, іпотекодержателям надається Повідомлення про внесення змін у державний реєстр іпотек [11].

До всіх без виключення повідомлень про реєстрацію іпотек, про виключення відомостей з реєстру іпотек та про внесення змін до реєстру іпотек висуваються суворі вимоги щодо їх оформлення. Всі вищезазначені повідомлення мають вигляд таблиць, у яких мають бути заповнені обов'язкові поля (наприклад, для Повідомлення про включення запису в реєстр іпотек це: назва і реквізити іпотекодержателя та іпотекодавця; опис предмета іпотеки; достатній для його ідентифікації та/або його реєстраційні дані, параметри кредитної операції – розмір основної суми заборгованості та процентів за основним зобов'язанням та/або посилення на правочин, в якому встановлене основне зобов'язання у разі, якщо іпотекою забезпечується задоволення вимог, які можуть виникнути в майбутньому; строк повного виконання основного зобов'язання або строк дії іпотечного договору в разі, якщо іпотекою забезпечується задоволення вимог, які можуть виникнути в майбутньому, тощо). На кожному повідомленні має бути підпис

уповноваженої особи іпотекодержателя та відповідна печатка [14].

На практиці під час внесення записів до державного реєстру іпотек виникають певні труднощі. Наприклад, іпотечним законодавством передбачена можливість передавати в іпотеку майнові права на нерухоме майно. Будинкам та спорудам на стадії будівництва спочатку присвоюється будівельна адреса, а вже потім при здачі та введенні в експлуатацію – поштова. Отже, при видачі кредиту на придбання майнових прав на нерухоме майно іпотекодержатель зазначає у своєму повідомленні будівельну адресу предмета іпотеки. При цьому нотаріус і банки не мають технічної можливості систематично перевіряти чи відбулось присвоєння поштової адреси предмету іпотеки. Це призводить до того, що відомості, внесені в реєстр іпотек, застарівають і не відповідають дійсності, а недобросовісні іпотекодавці мають змогу повторно передати в іпотеку ті самі майнові права на нерухомість іншому іпотекодержателю, вказавши замість поштової адреси будівельну, а перевірка наявності обтяження даних майнових прав не принесе ніяких результатів. Виходом з цієї ситуації може бути державний реєстр запланованих та зданих об'єктів нерухомості, де міститимуться відомості про заміну поштової адреси на будівельну. Також більш суворо необхідно ставитись до своєчасного подання іпотекодержателям повідомлень про внесення змін до державного реєстру іпотек.

Ст. 5 Закону присвячена предмету іпотеки. У цій статті містяться вимоги до об'єктів нерухомого майна, які можуть бути предметом іпотеки. Важливим у цій статті є можливість прийняття в іпотеку об'єкта незавершеного будівництва: “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 у майбутньому. Обтяження такого нерухомого майна іпотекою підлягає державній реєстрації у встановленому законом порядку незалежно від того, хто є власником цього майна на час укладення іпотечного договору” [12]. Логічною є вимога до іпотеки частини нерухомого майна: “частина об'єкта нерухомого майна може бути предметом іпотеки лише після її виділення в натурі і реєстрації права власності на неї як на окремий об'єкт нерухомості, якщо інше не

встановлено цим Законом. Іпотека поширюється на частину об'єкта нерухомого майна, яка не може бути виділеною в натурі і була приєднана до предмета іпотеки після укладення іпотечного договору без реєстрації права власності на неї як на окремий об'єкт нерухомості” [12].

У ст. 6 Закону узгоджується правовий режим іпотеки землі з іпотекою розташованих на ній будівель і споруд. Предмет іпотеки розглядається законодавцем як цілісний об'єкт, який включає в себе поряд із земельною ділянкою також і розташовані на ній будівлі і споруди, переміщення яких без непропорційної шкоди їх призначенню і знецінення неможливе, а також всі права і приналежності, нерозривно пов'язані з нерухомим майном. “Якщо будівля (споруда), що передається в іпотеку, розташована на земельній ділянці, яка належить іпотекодавцю на праві власності, така будівля (споруда) підлягає передачі в іпотеку разом із земельною ділянкою, на якій вона розташована. Якщо ця земельна ділянка належить іншій особі та була передана іпотекодавцю в оренду (користування), після звернення стягнення на будівлі (споруди) їх новий власник набуває права і обов'язки, які мав іпотекодавець за правочином, яким встановлено умови оренди цієї земельної ділянки (користування нею). Якщо в іпотеку передається земельна ділянка, на якій розташовані будівлі (споруди), які належать іпотекодавцю на праві власності, така земельна ділянка підлягає передачі в іпотеку разом з будівлями (спорудами), на якій вони розташовані. Після звернення стягнення на передану в іпотеку земельну ділянку, на якій розташовані будівлі (споруди), що належать іншій, ніж іпотекодавець, особі, новий власник земельної ділянки зобов'язаний надати власнику будівлі (споруди) такі ж умови користування земельною ділянкою, які мав іпотекодавець. Об'єкти незавершеного будівництва, розташовані на переданій в іпотеку земельній ділянці, вважаються предметом іпотеки, незалежно від того, хто є власником об'єкта незавершеного будівництва” [12].

Даний підхід має низку переваг, а саме:

- 1) він застосовує єдині уніфіковані правила до виконання іпотечних прав і зобов'язань стосовно всіх зазначених компонентів нерухомого майна, що передається в іпотеку;
- 2) запобігає використанню різних, інколи взаємовиключних, правових норм до виконання іпотечних угод із єдиним і цілісним за своєю суттю об'єктом, яким є земельна ділянка і все, що нерозривно

пов'язано з нею. При цьому земельна ділянка розглядається як основа будь-якої нерухомості, самостійне існування якої без наявності прав на землю є неможливим [10].

Якщо предмет іпотеки перебуває у власності кількох осіб, то до нього також висуваються певні вимоги. Таке майно може бути передане в іпотеку виключно за наявності нотаріально посвідченої згоди усіх співвласників на передачу такого майна в іпотеку. Співвласник нерухомого майна має право передати в іпотеку свою частку в спільному майні без згоди інших співвласників за умови виділення її в натурі та реєстрації права власності на неї як на окремий об'єкт нерухомості.

При укладенні договорів іпотеки нерухомого майна, власниками якого є кілька осіб, банківські установи вимагають залучення усіх співвласників для укладення іпотечного договору. У даному випадку співвласники нерухомого майна виступають як майнові поручителі, а не обмежуються наданням нотаріальної згоди. Така вимога не визначена законодавчо, проте банківські установи таким чином мінімізують можливі ризики, пов'язані з процедурою оскарження рішення співвласника на передачу частини нерухомого майна в іпотеку.

Законом України "Про іпотеку" запроваджено чітку систему визначення пріоритету прав та вимог іпотечного кредитора відносно прав чи вимог інших осіб на передану в іпотеку нерухомість: предмет іпотеки може бути переданий в наступну іпотеку за згодою попередніх іпотекодержателів; при зверненні стягнення на нерухоме майно, що є предметом декількох іпотек, вимоги кожного наступного іпотекодержателя задовольняються після повного задоволення вимог попереднього іпотекодержателя відповідно з пріоритетом та розміром цих вимог. На практиці, як правило, один і той самий іпотекодержатель може прийняти те саме майно за правилами повторної іпотеки для забезпечення виконання вимог за новим зобов'язанням. Якщо наступний іпотекодержатель відрізняється від попереднього, то виникають певні ризики. Так, наприклад, досить важко прорахувати наперед розмір повних вимог першого іпотекодержателя, особливо коли розмір штрафних санкцій вираховується у процентному співвідношенні між часовими показниками та розміром основного зобов'язання з прив'язкою до індексованих величин. Наступний іпотекодержатель ризикує тим, що не вистачить

реалізаційної вартості предмета іпотеки для покриття його дійсних вимог.

Для цього закону характерним є чітке визначення прав і обов'язків сторін іпотечного договору щодо володіння, користування, розпорядження, збереження, страхування предмета іпотеки.

Законом України "Про іпотеку" дозволяється передача в іпотеку земель сільськогосподарського призначення. Така передача, за винятком земельних ділянок для ведення особистого підсобного господарства та садівництва, які належать громадянам на праві власності, не може бути пов'язана з відчуженням таких видів земель сільськогосподарського призначення, як земельні ділянки, надані для ведення товарного сільськогосподарського виробництва (в тому числі для ведення фермерського господарства); земельні частки (паї), власники яких мають право на отримання у власність земельних ділянок зі складу земель для ведення товарного сільськогосподарського виробництва. Причому для вказаних земельних ділянок на сьогодні таке відчуження забороняється лише на підставі цивільно-правових угод з купівлі-продажу та дарування [8].

Закон дозволяє передачу в іпотеку об'єктів незавершеного будівництва, коли іпотекодавцем виступає особа, власністю якої стане відповідна будівля (споруда), житловий будинок або житлова квартира після завершення будівництва і реєстрації права власності на них. Іпотекодавець має документально підтвердити право на набуття ним у власність відповідного нерухомого майна у майбутньому. Обтяження такого нерухомого майна іпотекою підлягає державній реєстрації у встановленому законом порядку незалежно від того, хто є власником цього майна на час укладення іпотечного договору. При фінансуванні будівництва споруд житлового чи нежитлового призначення з метою продажу іншим особам іпотекодавцем може бути також забудовник [6].

Іпотека об'єктів незавершеного будівництва здійснюється шляхом передачі в іпотеку земельної ділянки, на якій виконується будівництво, шляхом передачі в іпотеку нерухомого майна, право власності на яке виникне у майбутньому, або шляхом передачі в іпотеку майнових прав на нерухомість.

Останнім часом банківські установи запроваджують видачу кредитів під повторну іпотеку майнових прав на нерухоме майно у разі, якщо вони є першими іпотекодержателями (видавали кредит на придбання майнових прав

на цю нерухомість). Можливість отримання кредиту під заставу майнових прав на нерухомість за правилами повторної іпотеки виникає у позичальника на етапі оформлення правостановлюючих документів на нерухоме майно. Тобто тоді, коли

нерухоме майно повністю побудовано, отримана уся дозвільна документація, підписаний акт прийняття в експлуатацію і забудовнику залишилось виконати суто технічні дії для видачі державним органом Свідоцтва про право власності на нерухоме майно. Для позичальника це дуже вигідно, оскільки нерухоме майно вже побудовано і необхідно приступати до виконання ремонтних робіт, які вимагають суттєвих фінансових вливань, які і можна залучити за рахунок другого кредиту. Для банківських установ видача таких кредитів є також вигідною, оскільки за період здійснення будівництва нерухомості, на придбання майнових прав, на яку був виданий перший кредит, її ринкова, а отже і заставна, вартість зросла, що робить можливим збільшити ліміт кредитування.

Якщо виникла необхідність для отримання кредиту під заставу майнових прав на нерухомість за правилами повторної іпотеки, або під заставу майнових прав на нерухомість на поточні потреби, банківські установи, які пропонують даний кредитний продукт, як правило, вимагають стандартний пакет документів. Якщо інвестиційний договір укладено до 14 січня 2006 р. (не були застосовані схеми інвестування з залученням фонду фінансування будівництва, або інституту спільного інвестування, або шляхом придбання безпроцентних облігацій), до банківської установи необхідно подати інвестиційний договір або договір пайової (дольової) участі у будівництві, документи, які підтверджують здійснення повного фінансування об'єкта незавершеного будівництва, довідку про присвоєння поштової адреси, довідку від будівельної компанії з зазначенням параметрів об'єкта та з посиланням на інвестора. Ще раз варто зазначити, що перед початком здійснення інвестування незавершеного будівництва через видачу кредитних коштів банківські установи укладають з будівельними компаніями генеральні угоди про співробітництво. Залежно від особливостей співробітництва вимоги до складу пакета документів можуть змінюватись.

Проблемним моментом у даній ситуації є отримання згоди забудовника на повторну

іпотеку нерухомого майна, яке було придбано відповідно до Генеральної угоди про співробітництво, укладеної між банківською установою та будівельною організацією. Отримання згоди на повторну іпотеку може бути передбачене, як уже зазначалось раніше, у Генеральній угоді про співробітництво, проте у законодавстві не прописано саму процедуру видачі такої згоди. Ситуація ускладнюється ще й тим, що за той період часу, який минув з моменту укладення первинного договору іпотеки, будівельна адреса могла бути змінена на поштову.

Другий розділ Закону України “Про іпотеку” містить положення про оформлення іпотеки. У ст. 18, 19 зазначені вимоги, які висуваються законодавцем до іпотечного договору, прописана процедура внесення змін до іпотечного договору. Починаючи зі ст. 20, розглядаються питання заставної, поява якої була суттєвою новелою у вітчизняному законодавстві. Згідно зі ст. 20 заставна – це борговий цінний папір, який засвідчує безумовне право його власника на отримання від боржника виконання за основним зобов'язанням, за умови, що воно підлягає виконанню в грошовій формі, а в разі невиконання основного зобов'язання – право звернути стягнення на предмет іпотеки.

Суттєвим досягненням законодавця є правове регулювання умов випуску та обігу заставної як особливого виду цінних паперів, який засвідчує іпотечні зобов'язання. Введення в господарський обіг заставної створює передумови для запровадження практичних механізмів щодо підвищення ліквідності операцій з іпотечного кредитування і втілення ефективних схем рефінансування іпотечного кредитора.

Розділ третій Закону присвячений переходу прав за іпотечним договором та заставною, а четвертий – використанню заставної для рефінансування. У ст. 28 Закону передбачені такі можливості рефінансування з використанням заставних: відчуження (продаж) заставної шляхом вчинення індосаменту з компенсацією індосанту вартості заставної у встановленому сторонами розмірі; продаж заставної із зобов'язанням зворотного викупу (операція репо); передача заставної у заставу для забезпечення виконання зобов'язань перед іншими кредиторами; емісія іпотечних цінних паперів; інші способи, які не суперечать закону. Важливим є передбачення можливості забезпечення заставними випуску іпотечних цінних паперів – іпотечних сертифікатів та

іпотечних облігацій. Тобто законодавчо визначені інструменти вторинного іпотечного ринку. Існування вторинного іпотечного ринку необхідне для залучення довгострокових коштів на ринку іпотечного кредитування. Іпотечні цінні папери необхідні банкам для акумуляції довгострокових та дешевих коштів, які мають пенсійні фонди, страхові компанії, інші державні і недержавні фонди тощо. Існування нових фінансових інструментів покликано ввести забезпечені іпотекою зобов'язання у вільний господарський обіг з метою підвищення ліквідності операцій іпотечного кредитора та запровадження дієвих механізмів довгострокового рефінансування [5].

Запровадження заставної в обіг неможливо здійснити без прийняття закону “Про іпотечні цінні папери”. У Прикінцевих положеннях Закону України “Про іпотеку” міститься вимога стосовно винесення на розгляд проекту закону “Про іпотечні цінні папери”, проте відсутня вказівка на граничний термін його прийняття. Було кілька спроб розгляду даного законопроекту, проте остаточного результату ще не досягнуто. Без прийняття даного закону неможливо уявити рефінансування іпотечних кредитів та існування вторинного ринку іпотечного кредитування, на якому відбуватиметься рефінансування іпотечних кредиторів.

Висновки. Узагальнюючи вищенаведене, можна зробити висновок, що на момент прийняття Закону України “Про іпотеку” він відповідав певною мірою вимогам тогочасного ринку іпотечного кредитування. Проте на сьогоднішній день необхідно адаптувати його положення до рівня розвитку сучасного ринку іпотечного кредитування. Бурхливий розвиток будівництва сприяє швидким темпам розвитку придбання за рахунок кредитних коштів майнових прав на нерухоме майно та майно, яке стане власністю іпотекодавця після укладення іпотечного договору, проте законодавець навіть не дає чіткого визначення цих основних правових категорій. Безліч питань виникає стосовно процедурних моментів, пов'язаних з внесенням відомостей в реєстр заборон та реєстр іпотек, викликаних існуванням розбіжностей між нормами Закону України “Про іпотеку” та Інструкцією про порядок вчинення нотаріальних дій нотаріусами України.

Приведення положень Закону України “Про іпотеку” у відповідність з положеннями, які містяться у інших нормативних актах, можливе двома шляхами: внесенням змін і доповнень у даний закон, або розгорнутими роз'ясненнями офіційних органів положень чинного законодавства. Подальше вивчення та науковий аналіз нормативного законодавства у нашій країні не лише допоможе ефективному регулюванню суспільних відносин, а й виведе вітчизняне законодавство на європейський рівень, сприятиме подоланню правового нігілізму у нашій країні.

Список літератури

1. Блідченко В. Правові аспекти іпотечного кредитування // Юридична газета. – 2004. – № 8(20).
2. Кальченко О. Диво миттєвого кредиту // Лізинг в Україні. – 2006. – № 2. – Ст. 20-21.
3. Шестерин С. Правові аспекти укладання кредитних договорів // Юридичний журнал. – 2006. – № 11.
4. Довдиенко И.В. Ипотека / Под ред. В.З. Черняка. – М.: РДЛ, 2002. – 272 с.
5. Євтух О.Т. Іпотечний механізм ефективного використання і розвитку нерухомості: Дис.... д-ра екон. наук. – К., 2002. – 404 с.
6. Евтух А.Т. Ипотека: теория и практика. – Луцк: Медиа, 1999. – 467 с.
7. Кручок С.І. Іпотечне кредитування: Навч. посібник для підготовки фахівців екон. спец. в агр. вищ. навч. закл. III-IV рівнів акредитації. – К.: Мета, 2002. – 206 с.
8. Любунь О.С., Кіреєв О.І., Денисенко М.П. Іпотечний ринок: Підручник. – К.: Атіка, 2006. – 288 с.
9. Про банки і банківську діяльність: Закон України від 07.12.2000 // Офіційний вісник України. – 2001. – № 1. – Ст. 1.
10. Про заставу: Закон України від 02.10.92 // Відомості Верховної Ради України. – 1992. – № 47. – Ст. 642.
11. Про затвердження Інструкції про порядок вчинення нотаріальних дій нотаріусами України: Наказ Міністерства юстиції України від 03.03.2004 № 20/5 // Офіційний вісник України. – 2004. – № 10. – Ст. 315.
12. Про іпотеку: Закон України від 05.06.2003 // Голос України. – 2003. – № 129.
13. Российская банковская энциклопедия // Гл. ред. Лаврушин О.И. – М., 1995. – 551 с.
14. www.minjust.gov.ua.

Summary

The author of article researches and analyzes legal acts which adjust mortgage attitudes in the country. Also the author finds faults and contradictions with a legal field and gives the recommendation on their elimination and transformation of the national legislation to the European standards.

Отримано 01.11.2007