

*Я.П. Скибенко, Київський національний економічний університет  
імені Вадима Гетьмана*

## **ПРОБЛЕМАТИКА ЗАСТОСУВАННЯ НА ПРАКТИЦІ ПОЛОЖЕНЬ ЗАКОНУ УКРАЇНИ “ПРО ІПОТЕКУ” НА СУЧАСНОМУ ЕТАПІ РОЗВИТКУ ІПОТЕЧНОГО РИНКУ**

Безперервне 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.

Дослідженням даного питання займалися вітчизняні та закордонні вчені і науковці, такі як: А. Євтух, С. Кручок, О. Любунь, О. Кіреєв, М. Денисенко, В. Новіков, А. Іванов, В.М. Діденко, С. Пітер Роуз, Дж. Доунс та інші.

На початковому етапі розвитку іпотечного ринку законодавці приймали прості та малоефективні правові акти, які систематично оновлювали та замінювали більш комплексними. Найбільш очікуваним нормативним актом, з яким пов’язують відродження іпотечних правовідносин, є Закон України “Про іпотеку” від 5 червня 2003 року, який набрав чинності 1 січня 2004 року. Цей базовий закон більшість фахівців вважають найпрогресивнішим на теренах Центральної та Східної Європи і пов’язують з його прийняттям подолання правового вакууму, який існував у цій сфері протягом тривалого часу і гальмував розвиток кредитних та іпотечних відносин.

Практичне застосування положень цього закону вказує на те, що він містить низку недоліків, певні з яких можна віднести до недоробок законодавця, а інші спричинені виключно швидкими темпами розвитку іпотечних правовідносин. Так, дослідивши та проаналізувавши положення даного нормативного акта, варто зосередитися на таких питаннях:

- 1) відсутність нормативного визначення в даному Законі понять “майнові права на об’єкт нерухомості” та “майно, що стане власністю іпотекодавця в майбутньому”, що спричиняє колізії у їх теоретичному трактуванні;
- 2) недосконалість процедури прийняття в іпотеку недобудованих об’єктів та частки об’єкта нерухомого майна;
- 3) колізії у процедурі накладення заборони на об’єкти нерухомого майна та внесення записів у реєстр іпотек з нормами, які містяться в Інструкції про порядок вчинення нотаріальних дій;

- 4) неможливість внесення у повідомлення про реєстрацію іпотек поштової адреси майнових прав, запропонованих в іпотеку, оскільки на початковому етапі забудови відома лише будівельна адреса об'єкта нерухомості;
- 5) відсутність норм, які мають регулювати іпотеку майнових прав на об'єкт незавершеного будівництва за правилами повторної іпотеки;
- 6) труднощі в отриманні згоди забудовників на повторну іпотеку при кредитуванні об'єктів незавершеного будівництва з використанням схем залучення фонду фінансування будівництва, при яких існує первинний договір іпотеки між забудовником та управителем;
- 7) відсутність процедури створення фондів житла для тимчасового проживання громадян, на майно яких звернене стягнення відповідно до законодавства;
- 8) у Прикінцевих положеннях міститься вимога щодо винесення на розгляд проекту Закону України "Про іпотечні цінні папери", проте відсутня вказівка на граничний термін його прийняття.

Недоліки в цьому Законі можуть бути виправлені шляхом прийняття змін і доповнень до нього або шляхом надання офіційного роз'яснення його положень.

Скибенко, Я.П. Проблематика застосування на практиці положень закону України "Про іпотеку" на сучасному етапі розвитку іпотечного кредитування [Текст] / Я.П. Скибенко // Проблеми і перспективи розвитку банківської системи України : збірник тез доповідей X Всеукраїнської науково-практичної конференції (22-23 листопада 2007 р.) : у 2-х т. – Суми : УАБС НБУ, 2007. – Т. 1 .– С. 79-80.