

*М.Б. Жінко, аспірантка,
Університет банківської справи Національного банку України, м. Київ*

ЗНАЧЕННЯ ІПОТЕКИ В СУЧАСНИХ УМОВАХ УКРАЇНИ

Зміна економічного устрою суспільства, розвиток ринкових відносин у нашій країні, особливо в останні роки, обумовили звернення до правових інститутів, які здатні забезпечити їх ефективне функціонування. Одним із таких інститутів є іпотека.

Слід зауважити, що інтерес до цієї проблеми обумовлений як відносною новизною інституту іпотеки для правовідносин, які виникають у сфері підприємництва, так і численними, але поки що невирішеними теоретичними і практичними питаннями та труднощами, що постають при реалізації прав, які впливають з іпотеки.

Інститут іпотеки є невід'ємною складовою частиною будь-якої розвинутої системи приватного права, ще починаючи з часів Стародавньої Греції та Стародавнього Риму. Особливо роль іпотеки зростає і підвищується тоді, коли стан економіки є незадовільним. У цьому разі продумана й ефективна іпотечна система може виконати роль стабілізатора для нестабільної економіки.

Поступовий рух, розвиток нашої країни, стан її економіки ставить питання ефективного розвитку виробництва, що, безперечно, залежить від джерел надійного і довгострокового фінансування. Якщо порівнювати вартість рухомого майна, яке можна практично вільно заставити, і нерухомого, з яким досі ще існують деякі труднощі, можна зрозуміти наскільки збільшуються можливості іпотечного кредитування. Розглядаючи іпотеку як елемент економіки, слід виділити такі її характерні риси:

- іпотека є інструментом залучення фінансових ресурсів, які сьогодні так необхідні нашій країні;
- іпотека здатна забезпечити реалізацію майнових прав на об'єкти, коли інші форми (наприклад, купівля-продаж) у даних конкретних умовах є недоцільними;
- за допомогою іпотеки можна створити фіктивний капітал на базі цінного папера (закладної).

У сучасних умовах іпотека посідає особливе місце серед видів забезпечення виконання зобов'язань. Враховуючи стан нашої економіки і її поки що невисокий рівень виробництва, застосування раніше популярних способів забезпечення виконання зобов'язань

почало втрачати свій практичний зміст. Іпотека ж володіє абсолютними перевагами, оскільки будь-які операції з нерухомістю, в тому числі й іпотечні, дають значний прибуток. Наприклад, ціни на землю і будівлі завжди є досить високими.

Відповідно до ст. 1 Закону України “Про іпотеку” іпотека – це вид забезпечення виконання зобов’язання нерухомим майном, що залишається у володінні і користуванні іпотекодавця, згідно з яким іпотекодержатель має право в разі невиконання боржником забезпеченого іпотекою зобов’язання одержати задоволення своїх вимог за рахунок предмета іпотеки переважно перед іншими кредиторами цього боржника у порядку, встановленому цим законом.

Значення іпотеки полягає в такому:

- 1) вона забезпечує наявність і збереження нерухомого майна на той час, коли боржнику треба буде розраховуватися з кредитором. При цьому вартість іпотечного майна збільшується пропорційно рівню інфляції;
- 2) іпотека нерухомого майна боржника забезпечує іпотекодержателю можливість забезпечення своїх вимог за рахунок предмета іпотеки переважно перед іншими кредиторами;
- 3) реальна загроза втратити нерухоме майно стимулює боржника до виконання належним чином його зобов'язань.

Класик світової цивілістики Г.Ф. Шершеневич, аналізуючи суть застави (іпотеки), писав, що забезпеченням вимог кредитора “перш за все є майно боржника, яке існує на момент звернення на нього стягнення. Але для кредитора завжди є небезпека, що майно боржника буде нижче вартості зобов'язання, що майну буде пред'явлено одночасно декілька вимог, що воно не витримає всієї сукупності зобов'язань боржника. В зв'язку з такою небезпекою, попередити яку кредитор не в змозі, він віддає перевагу певній речі, відповідній за цінністю сумі боргу, і визначає собі право виключного задоволення із вартості цього майна”.

Жінко, М.Б. Значення іпотеки в сучасних умовах України [Текст] / М.Б. Жінко // 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. 89-91.