МІЖРЕГІОНАЛЬНА АКАДЕМІЯ УПРАВЛІННЯ ПЕРСОНАЛОМ

МАУП

ПРОБЛЕМИ МОДЕРНІЗАЦІЇ УКРАЇНИ

Випуск 5

Матеріали
Звітної науково-практичної конференції науковців МАУП
“Соціальна практика та теоретико-методологічні
засади модернізації України
(політичні, юридичні, економічні та психологічні проблеми)”
м. Київ, МАУП, 30 листопада 2017 р.

Київ
ДП “Видавничий дім “Персонал”
2017

ББК 63.3(4УКР)я43
С76

Схвалено Вченою радою Міжрегіональної Академії управління персоналом (протокол № 12 від 25.10.17)

Редакційна колегія:
М. Н. Курко (голова), д-р юрид. наук, проф.;
М. Ф. Головатий (заступник голови), д-р політ. наук, проф.;
А. А. Ігнатченко (відповідальний редактор), канд. техн. наук;
І. П. Бідзюра, д-р політ. наук, проф.;
В. М. Воронін, д-р іст. наук;
В. І. Литвиненко, д-р юрид. наук, проф.;
Є. О. Романенко, д-р наук з держ. упр., проф.;
О. Л. Фещенко, канд. екон. наук, доц.;
Л. В. Янюк (виконавчий редактор).

Матеріали подано в авторській редакції.
Відповідальність за зміст та орфографію матеріалів несуть автори.

Проблеми модернізації України : [зб. наук. пр.] / МАУП. — К.: ДП "Видавничий дім "Персонал", 2008 —

С76 Вип. 5: Матеріали звітн. наук.-практ. конф. "Соціальна практика та теоретико-методологічні засади модернізації України (політичні, юридичні, економічні та психологічні проблеми)", 30 листопада 2017 р. / редкол. : М. Н. Курко (голова) [та ін.]. — 2017. — 352 с. : іл. — Бібліогр. у кінці ст.

У пропонованому збірнику подано тези доповідей учасників науково-практичних форумів МАУП, що відбувались у контексті загальноакадемічної Науково-практичної конференції "Соціальна практика та теоретико-методологічні засади модернізації України (політичні, юридичні, економічні та психологічні проблеми)" з проблематики широкого кола аспектів процесу системної модернізації України.

Для науковців, громадсько-політичних діячів, студентів, а також усіх, хто цікавиться розвитком Української держави і світовим досвідом проведення модернізаційних процесів.

ББК 63.3(4УКР)я43

© Міжрегіональна Академія управління персоналом (МАУП), 2017
© ДП "Видавничий дім "Персонал", 2017

Грутман Л. О.
Правова охорона знаків для товарів і послуг (торгівельних марок) в Україні *186*

Міхатуліна О. М.
Господарсько-правова відповідальність та адміністративно-господарські санкції до суб'єктів господарювання *189*

Невесенко Т. С.
Форми та методи, а також правовий режим валютного контролю в Україні — покращення фінансової політики *192*

Шашкова-Журавель І. О.
Розвиток універсальної міжнародно-правової системи захисту трудових прав моряків *196*

Медвідь Ф. М., Медвідь А. М., Чорний Е. В.
Правова доктрина як джерело (форма) права *199*

Козоріз В. С.
Правове регулювання іпотеки в господарській діяльності банків в Україні *202*

Мельниченко Я. Б.
Ціннісні основи права: сучасне прочитання *205*

Петенко А. М.
Державне регулювання зовнішньоекономічної діяльності *208*

Гуменюк І. В.
Форми господарсько-правової відповідальності *211*

Мойсеєнко Д. М.
Державне регулювання науково-технічної діяльності в Україні *214*

НАВЧАЛЬНО-НАУКОВИЙ ІНСТИТУТ МЕНЕДЖМЕНТУ, ЕКОНОМІКИ ТА ФІНАНСІВ

ВСЕУКРАЇНСЬКА НАУКОВО-ПРАКТИЧНА КОНФЕРЕНЦІЯ "Проблеми і перспективи соціально-економічного розвитку України в умовах європейської інтеграції"

Бойченко Е. Б., Васильчук Н. О.
Трудова мобільність як домінанта впливу на економічну систему *217*

Васильчук Н. О., Бойченко Е. Б.
Ретроспективний аспект формування жіночої зайнятості в Україні *221*

Буковинська М. П.
Формування соціальних технологій корпорацій *225*

Сафонова В. Є.
Нові форми взаємодії освіти і бізнесу в контексті європейської інтеграції *227*

Романова Л. В., Борзак К. В.
Удосконалення маркетингової товарної політики промислового підприємства на ринку електротехнічної продукції *230*

Романова Л. В., Пастух К. О.
Вдосконалення маркетингової стратегії підприємства на ринку металопластикових вікон *234*

В. С. КОЗОРІЗ
докторант, МАУП

ПРАВОВЕ РЕГУЛЮВАННЯ ІПОТЕКИ В ГОСПОДАРСЬКІЙ ДІЯЛЬНОСТІ БАНКІВ В УКРАЇНІ

Для розвитку іпотечних відносин в країні має бути наявне законодавство, яке б на комплексній основі забезпечило створення належної правової бази.

На даний час в Україні набули чинності такі основоположні документи в галузі іпотечного кредитування:

Земельний кодекс України, Господарський кодекс України, Цивільний кодекс України, Закон України "Про іпотеку", Закон України "Про іпотечне кредитування, операції з консолідованим іпотечним боргом та іпотечні сертифікати", Закон України "Про оцінку земель", Закон України "Про охорону земель", Закон України "Про фінансово-кредитні механізми і управління майном при будівництві житла та операціях з нерухомістю", Закон України "Про державну реєстрацію речових прав на нерухоме майно та їх обтяжень", Закон України "Про цінні папери і фондовий ринок", Закон України "Про оцінку майна, майнових прав та професійну оціночну діяльність в Україні", Закон України "Про організацію формування та обігу кредитних історій", Закон України "Про іпотечні облігації", Закон України "Про Державний земельний кадастр", Закон України "Про реалізацію соціальних ініціатив Президента України щодо здешевлення вартості іпотечних кредитів", Закон України "Про внесення змін до деяких законодавчих актів України щодо сприяння іпотечному кредитуванню", постанова Кабінету Міністрів України від 8 жовтня 2004 р. № 1330 "Деякі питання Державної іпотечної установи", постанова Кабінету Міністрів України від 31 березня 2004 р. № 410 "Про затвердження Тимчасового порядку державної реєстрації іпотек", постанова Кабінету Міністрів України від 31 березня 2004 р. № 422 "Про затвердження Порядку формування фондів житла для тимчасового проживання та Порядку надання і користування житловими приміщеннями з фондів житла для тимчасового проживання", розпорядження Кабінету Міністрів України від 10 серпня 2004 р. № 559-р "Про схвалення Концепції створення національної системи іпотечного кредитування", постанова Кабінету Міністрів України від 6 квітня 2011 р. № 358 "Про затвердження Порядку і правил обов'язкового страхування предмета іпотеки від ризиків випадкового знищення, випадкового пошкодження або псування", постанова Кабінету Міністрів України від 25 квітня 2012 р. № 343 "Про затвердження Порядку здешевлення вартості іпотечних кредитів для забезпечення доступним житлом громадян, які потребують поліпшення житлових умов" [1].

Правові основи функціонування іпотечного кредитування в Україні визначено в Законі "Про іпотеку" [2]. Цей закон вважається одним із найпрогресивніших у Центральній та Східній Європі, оскільки зорієнтований на захист інтересів кредиторів і системно регулює іпотечні відносини.

Відносини у сфері іпотечного кредитування регламентуються Законом України "Про іпотечне кредитування, операції з консолідованим іпотечним боргом та іпотечні сертифікати" [3].

Згідно з даним Законом іпотечний кредит — це правовідносини, які виникають на підставі договору про іпотечний кредит між кредитодавцем і боржником з приводу надання коштів у користування з встановленням іпотеки.

Керуючим іпотекою є банк, який здійснює обслуговування іпотечних активів.

Іпотечний кредит реалізується під час виконання договору про іпотечний кредит за умови дотримання встановлених цим Законом вимог. Кредитодавець до укладення договору про іпотечний кредит має розкрити основні економічні та правові вимоги щодо надання кредиту. Ця інформація має бути оприлюднена кредитодавцем у письмовій формі і містити:

- опис усіх грошових зборів і витрат, пов'язаних з установленням іпотеки;
- принципи визначення плати за договором про іпотечний кредит;
- положення про інфляційне застереження;
- порядок дострокового виконання основного зобов'язання у разі неплатоспроможності боржника або невиконання боржником своїх зобов'язань за договором про іпотечний кредит та юридичні наслідки цього невиконання;
- право боржника попереджати кредитодавця про можливе невиконання основного зобов'язання;
- інші умови за рішенням кредитодавця.

Умови договору про іпотечний кредит та іпотечного договору розробляє кредитодавець.

Кредитодавець може запроваджувати додаткові процедури щодо встановлення платоспроможності та ідентифікації боржника.

У договорі про іпотечний кредит можуть бути зазначені:

- вартість основного зобов'язання та порядок його амортизації, строки та розміри платежів з урахуванням інфляційного застереження або умови, що дозволять їх визначити;
- право кредитодавця самостійно встановлювати розмір часток платежів, отриманих за договором про іпотечний кредит, та розподіляти їх між ціною зобов'язання та доходом кредитодавця;
- згода боржника на приєднання його основного зобов'язання до консолідованого іпотечного боргу та включення іпотеки до іпотечного пулу;
- право кредитодавця відчужувати основне зобов'язання або право отримання платежів за договором про іпотечний кредит;
- інфляційне застереження;
- умови страхування фінансових ризиків щодо:
  - невиконання основного зобов'язання;
  - неотримання платежів за цим договором;
  - несвоєчасної реалізації предмета іпотеки;
  - несвоєчасного отримання суми, виручені від реалізації предмета іпотеки, або недостатнього її розміру для задоволення вимог кредитора.

Умови договору про іпотечний кредит, включений до консолідованого іпотечного боргу, змінам не підлягають. [4]

Ст. 73 Закону України "Про нотаріат" передбачає, що нотаріус накладає заборону відчуження нерухомого майна за місцем розташування нерухомого майна або за місцезнаходженням однієї із сторін договору.

Інструкція про порядок вчинення нотаріальних дій нотаріусами України (ст. 250) також визначає можливість накладення заборони за як, місцем розташування нерухомого майна, так і за місцезнаходженням однієї із сторін договору.

Як правило при посвідченні договору іпотеки заборона накладається нотаріусом відповідно до умов договору за повідомленням Іпотекодержателя [5].

Створення повноцінної системи державної реєстрації прав на нерухоме майно визначено основним фактором успішного розвитку ринку іпотечного кредитування в Україні. Тому необхідно визначити обґрунтовані підходи до побудови цієї системи, до яких слід віднести: а) принцип "єдиного вікна", згідно з яким права власності на нерухомість та будь-які їх обмеження мають реєструватися в єдиному державному реєстрі; б) формування системи державної реєстрації прав на нерухомість на основі земельного кадастру; в) вільний доступ іпотечних кредиторів до бази даних державного реєстру; г) ведення реєстру прав на нерухомість з використанням електронних носіїв інформації.

На перший погляд, у законодавстві чітко визначено порядок здійснення необхідних дій: є договір — питання вирішується на підставі положень договору в позасудовому порядку; є напис нотаріуса — можна виконати його; а якщо є рішення суду, то взагалі проблем немає, бо державний виконавець зробить належне [6].

Можливо, саме наявність великого масиву нормативно-правових актів призводить до застосування різних підходів правового регулювання одних і тих самих питань і негативно впливає на судову практику та практику роботи державної виконавчої служби.

Мабуть, це викликано тим, що раніше поняття застави нерухомого майна розглядалося переважно як категорія більш теоретична, а нині, як юридичний інструмент, вона має дещо інше змістове навантаження й тому законодавство виявилося не пристосованим до регулювання відносин, що виникають під час реалізації механізму звернення стягнення на нерухоме майно.

Недосконаліть правового регулювання питань звернення стягнення на заставлене майно створює умови, за яких фактично обидві сторони потрапляють у невигідні для кожної з них ситуації.

Законотворці наданому етапі повинні подумати щодо спрощення процедури звернення стягнення на заставлене майно та її вдосконалення.

Джерела

1. Гнатківський Б. М. Іпотечний ринок: навч. посіб. / Б. М. Гнатківський. — Львів: ЛНУ ім. Івана Франка, 2015. — 342 с.
2. Закон України "Про іпотеку" від 5 червня 2003 р. №898-IV// Відомості Верховної Ради.
3. Закон України "Про іпотечне кредитування, операції з консолідованим іпотечним боргом та іпотечні сертифікати" від 19 червня 2003 р. №979-IV// Відомості Верховної Ради.
4. Ващенко Ю. В. Банківське право: навч. посіб. — К.: Центр навч. л-ри, 2006. — 344 с.
5. Закон України "Про нотаріат" від 2 вересня 1993 р. № 3425-XII// Відомості Верховної Ради.
6. Головченко О. Справедливість як фундаментальний принцип права у практичній площині // Віче. — 2012. — № 20. — С. 7.