

судового захисту в межах єдиної судової системи, вдосконалення та деталізації процесуального законодавства (наприклад запроваджене спрощене провадження), а з іншого, – запровадження розгалуженої системи альтернативних форм вирішення спорів.

Список використаної літератури:

1. Цивільне процесуальне право України : навчальний посібник (для підготовки до іспитів і тестування) / за ред. Н.Ю. Голубєвої. Одеса : Видавничий дім «Гельветика», 2018. – 430 с.

Корнілова Людмила Іванівна

аспірант кафедри цивільного процесу Національного університету «Одеська юридична академія», адвокат, експерт Громадського центру правосуддя Одеської області - Грантового проекту ГО "Асоціація слідчих суддів України"

ПРАВОВІДНОСИНИ У СФЕРІ ІПОТЕКИ

Відродження іпотечних правовідносин пов'язують з прийняттям 2 жовтня 1992 року Закону України «Про заставу» [1]. 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» [2]. Іпотека як правова категорія – це застава нерухомості, нерухомого майна з метою отримання спеціальної іпотечної позики. Прихильниками даного напряму є такі вітчизняні вчені, як І.М. Михайловська, А.О. Афанасьєв, У.В. Владичин, В.Д. Лагутін, С.В. Мочерний, Н.О. Тимочко [3, с. 216]. Не дивлячись на те, що цивільне законодавство визначає іпотеку як вид застави, на мою думку, іпотека є самостійним інститутом, хоч і має тісний зв'язок із заставою, зокрема, потребує визначення спеціальних норм у положеннях Цивільного кодексу України [4]. Відповідно до законодавства України, іпотека визначається як видозабезпечення 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 законом. Закон України «Про іпотеку» від 5 червня 2003 року набув чинності 1 січня 2004 року. Іпотечні правовідносини регулюються: Законом України «Про іпотеку»" від 5 червня 2003 року № 898-IV, що законодавчо закріпив принцип розвитку системи іпотечного кредитування в Україні; Законом України «Про внесення змін до деяких законодавчих актів України щодо відновлення кредитування» від 03 липня 2018 року №2478-VIII, що закріпив на законодавчому рівні сталої правозастосовчої судової практики, направленої на врегулювання існуючих проблемних питань що виникають із кредитних правовідносин» [5]. У статті 2 Закону України «Про іпотеку» зазначено, що законодавство України про іпотеку базується на Конституції України і складається з Цивільного кодексу України, Господарського кодексу України, Земельного кодексу України та інших нормативно-правових актів.

В чинній редакції Закону України «Про іпотеку» передбачено низку способів звернення стягнення на предмет іпотеки у разі порушення кредитних зобов'язань боржником. Умовно їх можна поділити на судові та позасудові. Відповідно до статті 33 Закону України «Про іпотеку» у разі невиконання або неналежного виконання боржником основного зобов'язання іпотекодержатель вправі задовольнити свої вимоги за основним зобов'язанням шляхом звернення стягнення на предмет іпотеки. Звернення стягнення на предмет іпотеки здійснюється на підставі рішення суду, виконавчого напису нотаріуса або згідно з договором про задоволення вимог іпотекодержателя. Варто також зазначити, що право іпотекодержателя на продаж предмета іпотеки будь-якій третій особі, згідно з частиною 1 статті 38 Закону України «Про іпотеку», може бути передбачене договором про задоволення вимог іпотекодержателя (відповідне застереження в іпотечному договорі) або рішенням суду.

Судовий спосіб закріплений у статті 39 Закону України «Про іпотеку» та передбачає реалізацію предмета іпотеки у чітко визначений судом спосіб. Наразі

залишилося два варіанта реалізації, а саме шляхом продажу на прилюдних торгах, у тому числі у формі електронних торгів, у межах процедури виконавчого провадження, передбаченої Законом України "Про виконавче провадження", з дотриманням вимог Закону України «Про іпотеку» (стаття 41 Закону України «Про іпотеку») або продажу предмета іпотеки безпосередньо іпотекодержателем будь-якій особі-покупцеві (стаття 38 Закону України «Про іпотеку»). Позасудове звернення стягнення можливе на підставі виконавчого напису нотаріуса, що впливають з кредитних відносин, згідно з договором про задоволення вимог іпотекодержателя або відповідне застереження в іпотечному договорі (статей 36, 37 Закону України «Про іпотеку»), а також шляхом продажу заставодержателем предмета іпотеки третій особі (стаття 38 Закону України «Про іпотеку»). При судовому зверненні стягнення на предмет іпотеки, початкова ціна нерухомого майна, за якою іпотекодержатель на підставі рішення суду може звернути у власність або продати предмет іпотеки третій особі, може бути визначена судом на підставі клопотання іпотекодавця або іпотекодержателя. Це дозволить уникнути ситуацій, коли нерухомість переходила у власність іпотекодержателя за ціною, що була встановлена в іпотечному договорі і яка зазвичай була суттєво занижена на користь іпотекодержателя. При цьому якщо предмет іпотеки за рішенням суду підлягає продажу на прилюдних торгах в процесі виконавчого провадження, ціна предмету іпотеки буде визначатись не рішенням суду, як це було раніше, а суб'єктом оціночної діяльності під час проведення виконавчих дій щодо виконання рішення суду. Для застосування іпотекодержателями позасудових способів звернення стягнення на іпотечне майно прийнятий Закон України «Про внесення змін до деяких законодавчих актів України щодо відновлення кредитування» від 03 липня 2018 року №2478-VIII має ключове значення, адже положеннями такого закону, зокрема, **повністю усунуто ризик визнання недійсними вимог іпотекодержателів після завершення позасудових способів звернення стягнення на предмети іпотеки, який був зумовлений**

положеннями ч.4 ст. 36 Закону України «Про іпотеку». Зазначений закон усунув переважну більшість законодавчих колізій і прогалін, які існували в кредитних та іпотечних правовідносинах до цього часу. Цим документом змінено підходи до солідарної відповідальності боржників та поручителів за кредитними зобов'язаннями, строки чинності поруки, підстави її припинення тощо. Зазначений Закон набув чинності 4 лютого 2019 року. Такі зміни розповсюджені не тільки на договірні відносини між кредиторами, боржниками та їх поручителями, що виникли після вступу в дію закону, а й на ті відносини і договори, що існували і були укладені до дати набуття чинності цим законом. Єдиним виключенням з цього правила є норма щодо позасудового звернення стягнення на предмет іпотеки (що дозволяє кредитору в разі звернення стягнення на іпотеку звертати стягнення на інше майно боржника і поручителя, у випадку якщо іпотечного майна не вистачило для задоволення забезпечених зобов'язань), яка буде застосовуватися тільки для новоукладених договорів іпотеки.

Проблематика колізій або конфліктів юрисдикції які існують в іпотечних правовідносинах є досить актуальною для вітчизняної доктрини та судової практики, адже вона безпосередньо пов'язана із дотриманням Україною зобов'язань щодо забезпечення кожного права на справедливий судовий розгляд, передбаченого п. 1 ст. 6 Конвенції про захист прав людини і основоположних свобод, зокрема таких його елементів, як доступ до суду, належний суд, розумний строк судового розгляду, правова визначеність, а також права на ефективний засіб правового захисту відповідно до ст. 13 Конвенція про захист прав людини і основоположних свобод [6]. Розвиток іпотечного кредитування залежить насамперед від «збалансованого» законодавства, яке має забезпечувати, з одного боку – надійний захист, як іпотечного кредитора, так і позичальника, а з іншого – передбачати стимули для подальшого розвитку та вдосконаленню всього комплексу правовідносин в сфері житлової нерухомості. Як наслідок, можна прийти до висновку, що першорядне значення має сприяння держави

розвитку іпотеки в Україні. На даний момент же залишається чекати відповідь на дане запитання, яка стане відомою після 21.04.2021 року, тобто після втрати чинності Закону України «Про мораторій на стягнення майна громадян України, наданого як забезпечення кредитів в іноземній валюті», якщо до законодавства не буде внесено змін або прийнято окремий спеціальний закон для *врегулювання проблеми іпотечних кредитів фізичних осіб* [7].

Список використаної літератури:

1. Про заставу: Закон України від 01.10.1992 року № 2654-ХІІ. URL: <https://zakon.rada.gov.ua/laws/show/2654-12#Text> (дата звернення 16.03.2021);
2. Про іпотеку: Закон України від 05.06.2003 року №898-ІV. URL: <https://zakon.rada.gov.ua/laws/show/898-15> (дата звернення: 16.03.2021);
3. Григорук І.О., Клімчук О.Л. Іпотека та іпотечне кредитування: теоретичний аспект. Вісник ЖДТУ. 2013. № 2(64). С. 214–218;
4. Цивільний кодекс України: Закон від 16.01.2003 року № 435-ІV .URL: <https://zakon.rada.gov.ua/laws/show/435-15> (дата звернення: 16.03.2021).
5. «Про внесення змін до деяких законодавчих актів України щодо відновлення кредитування: Закон України від 03 липня 2018 року №2478-VIII. URL: <https://zakon.rada.gov.ua/laws/show/2478-19#Text> (дата звернення 16.03.2021);
6. Конвенція про захист прав людини і основоположних свобод: від 04.11.1950. URL: https://zakon.rada.gov.ua/laws/show/995_004 (дата звернення: 16.03.2021);
7. Корнілова Л.І. Правове регулювання іпотечних правовідносин в контексті банкрутства фізичних осіб. Загально український науково-практичний господарсько-правовий журнал Підприємництво, господарство і право 2019. – Випуск 8. DOI <http://www.pgj-journal.kiev.ua/archive/2019/8/4.pdf>.

Московчук Дмитро Олександрович

асистент кафедри цивільного процесу

Національного університету «Одеська юридична академія»

ЗАГАЛЬНА ХАРАКТЕРИСТИКА ОКРЕМИХ ЗАСОБІВ

АЛЬТЕРНАТИВНОГО ВИРІШЕННЯ СПОРУ У ВЕЛИКОБРИТАНІЇ

Судовий процес в Англії регулюється широкими та детальними правилами, які можуть зробити його складним, трудомістким та дорогим процесом. Дуже часто арбітраж проводиться на подібній основі, і тому зазнає подібних недоліків. Альтернативне врегулювання суперечок (ADR) охоплює цілий ряд інших варіантів ефективного вирішення спорів, не використовуючи судовий чи арбітражний порядок. Ці варіанти включають: