

Іпотека в Україні

Іпотека як соціальне та фінансово-економічне явище виникле не сьогодні і давно слугує належним фінансово-економічним інструментом, важливою перехідною ланкою надходження капітальних вкладів у різні галузі економіки, а також надає можливість реалізувати та забезпечити потреби населення в житловій та кредитно-договірній сферах.

В Україні розвиток іпотеки прийшовся на післярадянський період, коли запрацювала ринкова економіка, з'явився ринок житла, нерухомості і земельних ділянок, капітальне будівництво почало потребувати значних фінансових ресурсів.

Законодавчо інститут іпотеки окремо від інституту застави існує в Україні з 2004 року – тобто з моменту набуття чинності Закону України «Про іпотеку» № 898-IV від 5 червня 2003 року. Тож можна вважати, що сьогодні іпотечні правовідносини ще тільки розвиваються і перебувають на стадії становлення і реформування.

Видання розраховане на здобувачів юридичної та економічної освіти, їхніх викладачів, практикуючих правників, службовців державних органів та органів місцевого самоврядування, спеціалістів банківсько-фінансової сфери, інших кредитних установ, спеціалістів у сфері нерухомості та земельних правовідносин, працівників правоохоронних органів та органів правосуддя, інших зацікавлених читачів.



ІПОТЕКА В УКРАЇНІ

-
- ІСТОРІЯ ВИНИКНЕННЯ В СУЧАСНІЙ УКРАЇНІ
 - НОРМАТИВНО-ПРАВОВЕ РЕГУЛЮВАННЯ
 - ОСОБЛИВОСТІ ЗАСТОСУВАННЯ У ВОЄННИЙ ЧАС
 - АКТУАЛЬНА СУДОВА ПРАКТИКА
-

Видавничий дім
«ПРОФЕСІОНАЛ»
Київ – 2024

За загальною редакцією
доктора юридичних наук, професора
Чубенка Антона Григоровича

Укладачі:

Бандурка О. М., Боргняк В. А., Вітвіцький С. С., Дрозд О. Ю., Журавель Я. В., Журавльов Д. В., Іншин М. І., Копотун І. М., Костицький В. В., Костицький М. В., Кучмак Ю. Я., Микитюк М. А., Оніщенко Н. М., Петков В. П., Петков С. В., Погребняк А. Т., Приймаченко Д. В., Скриньковський Р. М., Соболь Є. Ю., Хмиз В. Т., Хмиз М. В., Ховпун О. С., Чубенко А. Г., Юнін О. С., Явний О. І.

I-76 **Іпотека в Україні: історія виникнення в сучасній Україні; нормативно-правове регулювання; особливості застосування у воєнний час; актуальна судова практика.** / За заг.ред. Чубенка А. Г. — Київ. ВД «Професіонал», 2024. — 440 с.

ISBN 978-611-01-3394-4

Іпотека як соціальне та фінансово-економічне явище виникле не сьогодні і давно слугує належним фінансово-економічним інструментом, важливою перехідною ланкою надходження капітальних вкладів у різні галузі економіки, а також надає можливість реалізувати та забезпечити потреби населення в житловій та кредитно-договірній сферах.

В Україні розвиток іпотеки прийшовся на післярадянський період, коли запрацювала ринкова економіка, з'явився ринок житла, нерухомості і земельних ділянок, капітальне будівництво почало потребувати значних фінансових ресурсів.

Законодавчо інститут іпотеки окремо від інституту застави існує в Україні з 2004 року – тобто з моменту набуття чинності Закону України «Про іпотеку» № 898-IV від 5 червня 2003 року. Тож можна вважати, що сьогодні іпотечні правовідносини ще тільки розвиваються і перебувають на стадії становлення і реформування.

Видання розраховане на здобувачів юридичної та економічної освіти, їхніх викладачів, практикуючих правників, службовців державних органів та органів місцевого самоврядування, спеціалістів банківсько-фінансової сфери, інших кредитних установ, спеціалістів у сфері нерухомості та земельних правовідносин, працівників правоохоронних органів та органів правосуддя, інших зацікавлених читачів.

ВСТУП

Іпотека як соціальне та фінансово-економічне явище виникле не сьогодні і давно слугує належним фінансово-економічним інструментом, важливою перехідною ланкою надходження капітальних вкладів у різні галузі економіки, а також надає можливість реалізувати та забезпечити потреби населення в житловій та кредитно-договірній сферах.

В Україні розвиток іпотеки прийшовся на післярадянський період, коли запрацювала ринкова економіка, з'явився ринок житла, нерухомості і земельних ділянок, капітальне будівництво почало потребувати значних фінансових ресурсів.

У країнах з розвинутою ринковою економікою продумана та ефективна іпотечна система може допомогти стабілізувати негативні економічні процеси, оскільки сприяє зниженню інфляції, стягуючи на свій бік вільні грошові кошти фізичних та юридичних осіб, та допомагає вирішувати соціальні та економічні проблеми в державі. Тобто отримання оборотних коштів від застави нерухомості та земельних ділянок може збагатити економіку держави. Але зловживання і спекуляції в цій сфері можуть зворотній і цілком негативний ефект.

Перш за все іпотека вважається фінансово-кредитним інструмент, у такій своїй якості вона об'єднує у собі регулювання цивільно-правових, адміністративних та процесуальних відносин. Інститут іпотеки вважається одним із найбільш ефективних та дієвих механізмів щодо забезпечення виконання зобов'язання. Завдяки застосуванню іпотеки кредитор отримує матеріальні гарантії щодо виконання зобов'язання боржником. При цьому реальна загроза втрати нерухомого майна, що має значну економічну вартість і характеризується стабільністю ціни та тенденцією до її підвищення у цивільному обороті, постає додатковим стимулом для виконання його боржником.

Одночасно іпотека відіграє значну роль у ринкових відносинах, а також сприяє підвищенню стабільності цивільно-правового обороту.

Законодавчо інститут іпотеки окремо від інституту застави існує в Україні з 2004 року – тобто з моменту набуття чинності Закону України «Про іпотеку» № 898-IV від 5 червня 2003 року. Тож можна

вважати, що сьогодні іпотечні правовідносини ще тільки розвиваються і перебувають на стадії становлення і реформування.

Видання розраховане на здобувачів юридичної та економічної освіти, їхніх викладачів, практикуючих правників, службовців державних органів та органів місцевого самоврядування, спеціалістів банківсько-фінансової сфери, інших кредитних установ, спеціалістів у сфері нерухомості та земельних правовідносин, працівників правоохоронних органів та органів правосуддя, інших зацікавлених читачів.

ІПОТЕКА В УКРАЇНІ. РЕТРОСПЕКТИВА

Аналізуючи особливості історичного розвитку та становлення сучасного інституту іпотеки, необхідно звернути увагу на думку вітчизняної науковиці А.В. Журавель, яка справедливо наголошує, що вказаний інститут, виникнувши ще за часів римського права, упродовж без перебільшення багатовікової історії свого розвитку виробив низку основних положень, що були закріплені в усіх без винятку сучасних кодифікаціях цивільного права, сприяючи стабілізації цивільного і торгового обороту.

Проте радянський період історії країни викреслив іпотеку із механізмів фінансово-економічних правовідносин. Відсутність приватної власності як явища унеможливило подальший розвиток іпотечних відносин і їх правове закріплення, а тим більше практичне застосування.

Здобуття незалежності Україною зумовило необхідність формування нової правової бази держави. при цьому для нормального формування ринкових відносин в Україні нагальними питаннями були кодифікація законодавства, розробка та введення в дію низки нормативних актів для врегулювання належних цивільно-правових відносин.

З огляду на це варто зазначити прийняття 7 лютого 1991 року Закону України «Про власність», яким було введено приватну форму власності та закріплено рівноправність усіх форм. Зазначений закон став підґрунтям для прийняття низки інших – Закони України «Про господарські товариства», «Про банкрутство», «Про аудиторську діяльність», «Про авторське право та суміжні права».

Існує небагато позитивних відгуків правників щодо якості вказаних нормативних актів. Навпаки вони визнаються в науковій літературі простими та малоефективними. Проте вони систематично оновлювалися та замінювалися більш комплексними. Але впродовж досить тривалого часу не існувало спеціального іпотечного законодавства, а відповідні норми включались, зокрема, до тексту інших кодифікованих правових актів. Відсутність системного підходу до створення правової бази регулювання іпотечних відносин призвела до того, що чинні нормативні акти містили суперечливі приписи.

Проривним у процесі відродження іпотечних відносин вважається прийняття 2 жовтня 1992 року Закону України «Про заставу», що містив основні положення про заставу та передбачав регулювання заставних відносин іншими актами законодавства.

Вже в цьому акті регулюванню іпотеки був відведений окремий розділ, в якому визначено ключові положення, а саме: поняття та предмет іпотеки, форма договору, права та обов'язки сторін. Предметом іпотеки визначалися майно, пов'язане із землею, – будівля, споруда, квартира, підприємство (його структурні підрозділи) як цілісний майновий комплекс, – а також інше майно, зараховане законодавством до нерухомого. Крім того, закріплювалася вимога нотаріального посвідчення іпотеки та одночасного накладення заборони відчуження на її предмет.

За приписами норми іпотекою визнавалися застava землі, нерухомого майна, при якій земля та (або) майно, що становить предмет застави, залишається в заставодавця або третьої особи. Тривалий час іпотечні правовідносини регулювалися лише вищезазначеним законом, що, безумовно, можна розглядати як негативний фактор, адже закон не містив усіх необхідних правових положень та для заповнення прогалин використовувалась аналогія. До предмета іпотеки законом було зараховано нерухоме майно, визначення якого було відсутнє.

Передумовою створення профільного, суто іпотечного законодавства, були економічні пріоритети та запити – пошук додаткових можливостей для залучення інвестицій у пріоритетні галузі економіки України. Уперше в такому сенсі іпотечні відносини згадувалися в Указі Президента України від 8 серпня 2002 р. «Про заходи щодо розвитку іпотечного ринку в Україні», де за мету було визначене створення ефективних механізмів розвитку іпотечного ринку.

Після цього постало питання про формування нормативно-правової бази з питань іпотеки з метою запровадження ефективної системи державної реєстрації прав на нерухоме майно, вдосконалення системи оцінки нерухомого майна, стандартизації діяльності на іпотечному ринку, визначення механізмів страхування іпотечних кредитів, регулювання випуску та обігу іпотечних цінних паперів, створення спеціалізованих іпотечних банків та інших

установ, розширення наукових досліджень із проблем іпотеки та іпотечного ринку, підготовку фахівців із питань іпотеки.

Іншим поштовхом у цьому ж напрямку був прийнятий 16 січня 2003 року Цивільний кодекс України. Це вже був крок до узгодження базового національного законодавства із загальноприйнятими стандартами країн континентальної Європи.

Саме у вказаній редакції ЦК було видокремлено іпотеку і заклад як окремі види застави, яка своєю чергою визначалася правом кредитора в разі невиконання боржником (заставадавцем) зобов'язання, забезпеченого заставою, одержати задоволення за рахунок заставленого майна переважно перед іншими кредиторами цього боржника, якщо інше не встановлено законом. Поняття іпотеки було сформульоване як застава нерухомого майна, що залишається у володінні заставадавця або третьої особи.

Проте складність відносин іпотеки не могла бути подолана без профільного окремого закону – який й був прийнятий у 2003 році, а набув чинності із 2004 року.

Таким чином в правовій площині іпотечних правовідносин з'явилося більш деталізоване та повне визначення іпотеки порівняно з наявними в раніше прийнятих актах. Окремі розділи закону було присвячено питанням оформлення іпотеки, переходу прав за іпотечним договором, порядку задоволення вимог іпотекодержателя.

З цього неглибокого аналізу історичного досвіду можна зробити висновок, що іпотека як ефективний самостійний засіб забезпечення виконання зобов'язання є обов'язковою умовою розвитку ринкових економічних відносин. Поширення практичного використання будь-якого цивільно-правового інституту, зокрема й іпотеки, неможливе без розробки та постійного вдосконалення спеціального законодавства відповідно до соціальних та економічних трансформацій.

При цьому, враховуючи поважний вік інституту іпотеки у правових системах різних країн, його понятійний апарат можна охарактеризувати як доволі сталий. Водночас, якщо прослідкувати динаміку регламентації його у нас, безспірним є факт сповільненого реагування права на зміни в економічній сфері, а тому дослідження історії правових інститутів залишаються актуальними, як й зміни до чинного законодавства про іпотеку.

ІПОТЕКА ТА ІПОТЕЧНІ ПРАВОВІДНОСИНИ В СУЧАСНІЙ УКРАЇНІ ТА ПІД ЧАС ДІЇ ВОЄННОГО СТАНУ

В сучасних економічних реаліях іпотека виконує певну функцію, яка являє собою проміжну ланку при надходженні капітальних вкладів у різні галузі економіки. В такій своїй сутності іпотека може розглядатися з різних точок дослідження і у залежності від акцентів, що є предметом такого дослідження, її можна розглядати як категорію економічну, категорію фінансову, категорію правову.

Іпотека, як категорія економічна характеризується тим, що є **грошовою позикою**, тобто певною сумою коштів, яка надається під заставу нерухомості, щодо якої виникають кредитні відносини.

Іпотека, як категорія фінансова – це перш за все **спосіб забезпечення зобов'язань**, своєрідний **різновид застави**, коли предметом такої застави є нерухоме майно. При цьому виникає право звернення стягнення на предмет застави (нерухоме майно) на підставі приписів законодавства, іпотечної угоди та (або) рішення суду.

Іпотека, як категорія правова – це сама дискусійна категорія, відома з часів римського права. Від тоді її дуалістичний характер викликає спори правознавців, які виділяють присутності ознак як **права речового**, так й **зобов'язального права**.

При цьому **специфіка речового характеру** заставного права полягає у виключному становищі заставодержателя щодо певної частини чужого майна. Заставне право, на відміну від інших речових прав, не має на меті користування чи володіння річчю, а лише отримання певної суми його вартості.

Прихильники **зобов'язальної природи** іпотеки у свою чергу вказують на те, що заставне право є акцесорним, слугує засобом забезпечення стягнення та припиняється виконанням зобов'язання. Також вказується, що заставодержатель має право передати свої права за договором застави іншій особі шляхом відступлення права вимоги. При цьому відступлення права вимоги є зобов'язальним правовим інститутом, а речові права не можуть бути передані іншій особі в порядку відступлення права вимоги.

Увесь парадокс цього правового дискусусу полягає у тому, що жоден із аргументів, які наводяться на користь речової або

зобов'язальної природи іпотечного правовідношення, не спростовує доказів, наведених на користь протилежної точки зору.

Таким чином швидше за все щодо правової природи іпотеки можна наразі вважати, що на вказані правовідносини поширюються певні конструкції, які притаманні як праву речовому, так й зобов'язальному праву. При цьому іпотечні правовідносини не набувають остаточно винятково речову чи то зобов'язальну природу. Тобто залишаються складним, синтетичним правовим явищем.

Отже з доктринальної точки зору можна виділяти такі **правові характерні ознаки іпотеки**:

публічність – це ознака, яка вимагає фіксації іпотечного обтяження у певних реєстрах. Зацікавлені особи можуть отримати повну інформацію про предмет іпотеки. З часів свого виникнення іпотека завжди була публічною, про що свідчать стародавні пам'ятки права. Записи на стовпах, в іпотечних книгах з давніх давен надавали можливість кожній особі дізнатися про ступінь обтяження нерухомого майна іпотечними боргами, що забезпечувало інтереси потенційних покупців тогочасних земельних ділянок, та сприяло перетворенню землі на предмет торгового обороту;

спеціальність – установлення іпотеки щодо індивідуально визначеної речі;

пріоритетність – раніше встановлене право іпотекодержателя користується перевагою перед пізніше встановленим правом на ту саму річ і вирішується за принципом старшинства;

забезпечення виконання зобов'язання;

акцесорність – тобто іпотека має похідний (акцесорний) характер; можливість **відступлення** права вимоги.

Серед розвинених країн світу іпотечне кредитування є досить поширеним джерелом фінансування угод, в той час як у більшості країн пострадянського простору обсяги укладених договорів за рахунок банківських кредитів є неприродньо низькими через їх високу вартісну складову.

Отже, забезпечення розвитку ринку іпотечного кредитування є одним з ключових завдань для подальшого реформування економіки України.

Одними із ключових факторів, що визначають стан іпотечного ринку як в Україні, так і в усьому світі загалом, виступають:

попит;

пропозиція;
ринкова ціна;
конкуренція.

В розвинутих країнах попит на житловому ринку врівноважується значними обсягами будівництва, а ціни, попри зростання витрат забудовників, залишаються майже незмінними завдяки істотній конкуренції.

Дослідження іпотечного ринку в Україні, які були проведені перед самим російським вторгненням в Україну, показували невтішні цифри. Вони визначали, що частка іпотеки у ВВП України становить лише 1,4% (!), тобто система іпотечного кредитування є нерозвинутою і потребує вдосконалення.

Спостерігався вплив негативних чинників, зокрема недостатній рівень розвитку законодавчої бази з питань іпотеки, присутність ризиків щодо купівлі житла, конфлікт інтересів кредиторів і позичальників, низький рівень фінансової грамотності населення, недовіра до українських банків, а також загальна економічна та політична невизначеність, негативний вплив ковідної епідемії – все це перешкоджало покращенню ситуації на ринку житлової нерухомості в довоєнний період.

Не був секретом висновок спеціалістів, що без втручання держави зсунути з місця проблему розвитку іпотечного ринку не вдасться. При цьому були виокремлені **основні питання**, як без підтримки держави не можуть бути вирішені:

доповнення і вдосконалення нормативно-правової бази щодо діяльності фінансово-кредитних установ іпотечного спрямування;

посилення ролі Національного банку України у зміцненні іпотечного сектора кредитних відносин;

збільшення прозорості та передбачуваності ринку нерухомості, шляхом спрощення дозвільних процедур, ліквідації корупційних схем на ринку землі та нерухомості;

популяризація ідеї іпотечного кредитування (створення консультативних центрів з безкоштовною юридичною підтримкою);

забезпечення здатності банківської системи протистояти можливим системним ризикам;

запровадження сучасних банківських продуктів і технологій на ринку іпотечного кредитування;

удосконалення механізмів оцінки вартості нерухомості та правових процедур щодо застави таких об'єктів;

забезпечення реального захисту прав усіх учасників іпотечних відносин і недопущення змін умов договорів в односторонньому порядку;

всестороння підтримка іпотечного кредитування.

Дослідження ринку іпотеки в Україні станом на 2021 рік показали, що з понад 70 діючих банків, лише 10% бере активну участь у залученні нових іпотечних кредитів. Активізація залученості банківської системи має просто нагальний характер. Створення лояльних умов зі сторони банків, має здійснити позитивний вплив, а в подальшому дасть змогу збільшити частку іпотеки в загальному обсязі ВВП України та забезпечити якісну конкуренцію на ринку житлового кредитування.

Проте це мають бути комплексні дії. Для цього першочерговим є привернення уваги потенційних позичальників. Зокрема, запровадження короткострокових програм кредитування під нижчі відсоткові ставки порівняно з довгостроковими варіантами кредитування, введення програми реструктуризації заборгованості за вже існуючими кредитними зобов'язаннями (зміна графіку погашення з анuitетного на класичний, приведення умов кредитування до ринкових, перегляд умов за простроченими договорами внаслідок несприятливої ситуації, спричиненої карантинними обмеженнями тощо), укладення договорів зі страховими компаніями щодо надання послуг страхування житла та майна за окремими умовами, зменшення розміру першочергового внеску позичальника з 20%-30% до рівня 10-15%, забезпечення наявності та практичного функціонування програми кредитування внутрішньо переміщених осіб на тривалі строки.

Проте, така картина спостерігалася до російсько-української війни. Воєнні дії на території України створили свій негативний вплив на ринок іпотеки. Наслідки війни вразили всі сфери економіки. Суттєвих втрат зазнав і ринок іпотечного кредитування. Попит на нерухомість стрімко знизився, більшість державних програм підтримки іпотеки зупинилися.

Хоча кредитні канікули на початку війни зменшили тиск на позичальників, навіть 2023 рік запам'ятався стрімкими змінами в динаміці видачі іпотечних кредитів. Варто лише глянути на дані

Нацбанку: у лютому 2023 року було видано 126 іпотечних позик на 169,8 млн грн, що значно менше, ніж у попередньому році.

На щастя, це стало поштовхом для розробки та впровадження програм підтримки, спрямованих на відновлення іпотечного кредитування.

У другій половині 2023 року іпотечний ринок нарешті відчув позитивні зміни, підживлені зниженням облікової ставки НБУ та активізацією програм державної підтримки, зокрема «Оселі». На це вказує зростання обсягу іпотечних кредитів у портфелях банків до 25,5 млрд грн у кінці третього кварталу 2023 року.

Особливо помітне зростання було в жовтні-листопаді, коли частка придбаного за позикові кошти житла сягнула 5,8%. Це найвищий показник за багато років.

Ощадбанк у 2023 році видав понад 2 600 кредитів «Оселя» на 3,6 млрд грн. Це більше, ніж у 2021 році. Частка банку на ринку іпотечного кредитування сягнула 43%, тобто майже кожен другий такий кредит видав Ощадбанк.

Упевнено можна сказати: іпотечний ринок значно зріс, що підкріпило довіру до фінансових інститутів. Свою роль тут зіграли впровадження державних програм, спрямованих на підтримку позичальників та забудовників, активізація роботи банків, макроекономічна стабілізація, поліпшення умов кредитування для громадян, що сприяло підвищенню доступності кредитів для широкої аудиторії.

Чому варто зосереджуватися на розвитку в Україні іпотечного кредитування навіть під час війни? У таких випадках варто звернутися до спостережень та досвіду європейського ринку та їх спеціалістів.

Досвід країн з розвинутою економікою показує, що іпотечні позики є важливою частиною кредитного портфеля банків. Особливо в США та країнах Євросоюзу, де значна частина кредитів видається під заставу нерухомості.

Умови іпотечного кредитування там жорсткі, але відсоткові ставки порівняно низькі. Це забезпечує доступність житла і сприяє розвитку житлового сектору. Крім того, іпотечне кредитування за кордоном розглядають як засіб інвестування.

Іпотечне кредитування відіграло визначну роль у відбудові Європи після Другої світової війни. Уряди використовували іпотеку

не лише для вирішення житлових проблем, а й для стабілізації банківського сектору та будівельної індустрії.

Висновок простий: іпотечне кредитування – пріоритетний інструмент економічного розвитку для України, особливо на післявоєнний період, тому державна підтримка в цій сфері має зростати та вдосконалюватися. Зокрема – через регулювання відсоткових ставок, надання пільгових кредитів, розвиток інфраструктури оцінки та реєстрації нерухомості.

Які ж насправді **перспективи** розвитку іпотечного кредитування для України?

Незважаючи на низку перешкод, **ринок нерухомості в Україні продовжує жити**. Навіть більше, за деякими показниками він має доволі непогані перспективи розвитку на майбутнє.

Перш за все людям потрібне житло. І нині, і в повоєнний час особливо. Слід зважати, що у 2023 році в Києві та Київській області було укладено 2 664 договори іпотеки на загальну суму 4,5 млрд грн. Високу активність виявляли позичальники також у Львівській, Рівненській та Вінницькій областях.

Таким чином, зацікавленість в іпотечному кредитуванні існує не лише у великих містах. Це може свідчити про потенційне розширення можливостей для придбання житла в усій Україні.

По-друге, банківська система країни зберегла свою життєздатність. Нині діючі банківські установи працюють на максимумі своїх можливостей. Банки показали здатність до адаптації та підтримки економіки навіть в умовах руйнівних зовнішніх викликів. При цьому обсяг іпотечного кредитування у 2023 році зріс на значний відсоток, що демонструє стійкий інтерес фінансової сфери до інвестування в нерухомість та оптимістичні прогнози щодо майбутнього нашої економіки в повоєнні часи.

По-третє, спостерігається попит на вторинному ринку нерухомості. Не секрет, що первинний ринок нерухомості в складній ситуації. Нові проекти або заморожуються, або реалізуються із значними затримками. Крім того, є труднощі із залученням робочої сили, частина якої мобілізована.

Вторинний ринок демонструє привабливу стабільність. Ці житлові об'єкти вже зведені та готові до експлуатації, що робить їх привабливими для покупців. Незначне зростання цін на вторинному

ринку також свідчить про певне збалансування попиту і пропозиції у цій частині ринку нерухомості.

Але постає питання пріоритетних програм щодо первинного ринку нерухомості. Тут слово за державою. Необхідне буде моделювати іпотечні програми для підтримки саме первинного ринку. В повоєнні часи гостро буде стояти питання відновлення житлового та нежитлового секторів в областях, які постраждали від війни. Вірогідне підвищення попиту на інвестування в об'єкти нерухомості, що будуються, дозволить відродити та перезавантажити будівельну галузь України.

Найбільш оптимістичні прогнози.

Картина ринку нерухомості в Україні дуже неоднозначна, повна картина та реальні показники неможливо коректно визначити через воєнні дії та економічні складові. Прогнозування його розвитку ускладнене невизначеністю щодо строків закінчення бойових дій, їх впливу на економіку та державні фінанси.

У свою чергу наявні ризики посилюються через високу інфляцію і валютну нестабільність, що вкрай негативно впливає на купівельну спроможність громадян, особливо у таких вартісних сферах, як нерухомість та земельні питання.

Стриманий оптимізм спеціалістів очікується від результатів 2024 року, у всякому випадку планується визначити іпотечне кредитування для українців з нового, ще більш позитивного та доступного боку. Це має відбутися завдяки низьким процентним ставкам та позитивним макроекономічним трендам.

Очікується, що відбудуться зміни в «Оселі», спрямовані на збільшення гнучкості та привабливості іпотечних програм. Це дає надію на розвиток первинного ринку нерухомості. Крім того, планується вдосконалення законодавчої бази у сфері іпотечного кредитування, що захистить права позичальників та кредиторів.

Іпотечне кредитування продовжує розвиватися завдяки впровадженню нових технологій. Це може передбачати більш гнучкі умови кредитування, використання цифрових платформ для спрощення процесу отримання іпотеки.

У розвитку іпотечного кредитування у 2024 році важливу роль відіграватиме стратегія девелоперів, зокрема їх залученість до державних програм та розробка спільних з банками іпотечних програм.

Саме активізація іпотечного кредитування може стати катализатором позитивних змін в економіці України. Ефективне функціонування іпотечного ринку сприятиме не лише розвитку будівельної галузі, а й активізації економіки загалом.

Залучення приватних інвестицій, зростання попиту на житло, розвиток пов'язаних секторів економіки може дати потужний імпульс для внутрішнього ринку та підвищення добробуту громадян. Отже, реформування іпотечного кредитування має стати пріоритетом на шляху відновлення та розвитку української економіки.

Як черговий крок у вказаному напрямку можна вважати державну програму кредитування «еОселя», у яку Кабінет міністрів України з 16 серпня вніс певні зміни. Змінені умови програми доступного іпотечного кредитування «еОселя», зокрема, зменшено до 10% мінімальний внесок для громадян до 25 років і збільшивши ставки виплат після 10 років.

Для позичальників віком до 25 років мінімальний перший (початковий) внесок зменшено до 10%, для громадян, старших за 26 років, залишився незмінним – не менше 20%.

Для військовослужбовців-контрактників ЗСУ, працівників сектору безпеки і оборони, медпрацівників, педагогів, наукових співробітників, які взяли кредит на 20 років, ставка пільгової іпотеки 3% застосовується на перші 10 років, далі – 6%.

Для ветеранів війни, учасників бойових дій, внутрішньо переміщених осіб (ВПО) і громадян, які не мають власного житла більше нормативної площі, – до 10 років застосовується ставка 7%, далі – 10%.

Зміст

ВСТУП	3
ІПОТЕКА В УКРАЇНІ. РЕТРОСПЕКТИВА	5
ІПОТЕКА ТА ІПОТЕЧНІ ПРАВОВІДНОСИНИ В СУЧАСНІЙ УКРАЇНІ ТА ПІД ЧАС ДІЇ ВОЄННОГО СТАНУ	8
ІПОТЕЧНІ ЦІННІ ПАПЕРИ	16
НОРМАТИВНА БАЗА	19
ЗАКОН УКРАЇНИ «Про іпотеку»	19
ЗАКОН УКРАЇНИ «Про заставу»	72
ЗАКОН УКРАЇНИ «Про іпотечні облігації»	93
ЗАКОН УКРАЇНИ «Про правовий режим воєнного стану»	130
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»	177
РІШЕННЯ НАЦІОНАЛЬНОЇ КОМІСІЇ З ЦІННИХ ПАПЕРІВ ТА ФОНДОВОГО РИНКУ 28.08.2014 № 1118 «Про затвердження Положення про порядок реєстрації випуску звичайних іпотечних облігацій, проспекту емісії, звіту про результати розміщення іпотечних облігацій, погашення та скасування реєстрації випуску іпотечних облігацій»	188
АКТУАЛЬНА СУДОВА ПРАКТИКА	290
Визнання іпотечних договорів недійсними	290
Звернення стягнення на предмет іпотеки.	323
Позовна давність у справах про стягнення на предмет іпотеки	397
Виселення з іпотечного житла, придбаного на прилюдних торгах	421

Укладачі:

Бандурка Олександр Маркович — доктор юридичних наук, професор, заслужений юрист України, дійсний член (академік) Національної академії правових наук України, генерал-полковник міліції у відставці, перший віцепрезидент Національної академії правових наук України;

Бортняк Валерій Анатолійович — кандидат юридичних наук, доцент, ректор, Таврійський національний університет імені В.І. Вернадського;

Вітвіцький Сергій Сергійович — доктор юридичних наук, професор, заслужений юрист України, полковник поліції, ректор, Донецький державний університет внутрішніх справ;

Дрозд Олексій Юрійович — доктор юридичних наук, професор, заслужений діяч науки і техніки України, керівник Департаменту організації забезпечення діяльності, Бюро економічної безпеки України;

Журавель Ярослав Володимирович — доктор юридичних наук, професор, декан юридичного факультету, Академія праці, соціальних відносин і туризму;

Журавльов Дмитро Володимирович — доктор юридичних наук, професор, заслужений юрист України, заступник керівника Департаменту з питань громадянства, помилування, державних нагород – керівник управління з питань помилування, Офіс Президента України;

Іншин Микола Іванович — доктор юридичних наук, професор, заслужений юрист України, дійсний член (академік) Національної академії правових наук України, завідувач кафедри трудового права та права соціального забезпечення, Київський національний університет імені Тараса Шевченка;

Копотун Ігор Миколайович — доктор юридичних наук, професор, заслужений юрист України, головний науковий співробітник науково-дослідної лабораторії з проблем запобігання кримінальним правопорушенням, Донецький державний університет внутрішніх справ;

Костицький Василь Васильович — доктор юридичних наук, професор, заслужений юрист України, дійсний член (академік) Національної академії правових наук України, народний депутат України I, II, III скликань, професор кафедри теорії та історії права та держави, Київський національний університет імені Тараса Шевченка;

Костицький Михайло Васильович — доктор юридичних наук, професор, заслужений юрист України, дійсний член (академік) Національної академії правових наук України, член-кореспондент Національної академії педагогічних наук України, суддя Конституційного Суду України у відставці, головний науковий співробітник відділу публічно-правових досліджень Інституту правотворчості та науково-правових експертиз Національної академії наук України;

Кучмак Юрій Ярославович — аспірант, Львівський університет бізнесу та права;

Микитюк Микола Андрійович — доктор юридичних наук, професор, професор спеціальної кафедри №1 Інституту Управління державної охорони України, Київський національний університет імені Тараса Шевченка;

Онщенко Наталія Миколаївна — доктор юридичних наук, професор, заслужений юрист України, дійсний член (академік) Національної академії правових наук України, заступник директора, Інститут держави і права імені В.М. Корецького Національної академії наук України;

Петков Валерій Петрович — доктор юридичних наук, професор, заслужений юрист України, головний науковий співробітник науково-дослідної лабораторії з проблем запобігання кримінальним правопорушенням, Донецький державний університет внутрішніх справ;

Петков Сергій Валерійович — доктор юридичних наук, професор, професор кафедри соціальної роботи у військах (силах), Військовий інститут Київського національного університету імені Тараса Шевченка;

Погребняк Андрій Тарасович — аспірант, Львівський університет бізнесу та права;

Приймаченко Дмитро Володимирович — доктор юридичних наук, професор, проректор з наукової роботи, Університет митної справи та фінансів;

Скриньковський Руслан Миколайович — кандидат економічних наук, професор, Львівський університет бізнесу та права;

Соболь Євген Юрійович — доктор юридичних наук, професор, заслужений діяч науки і техніки України, ректор, Центральноукраїнський державний університет імені Володимира Винниченка;

Хмиз Василь Тадейович — кандидат сільськогосподарських наук, директор, Приватне підприємство «ЄВРОЗЕМБУД»;

Хмиз Мар'яна Василівна — доктор філософії в галузі права, доцент, Львівський університет бізнесу та права;

Ховпун Олексій Сергійович — доктор юридичних наук, доцент, проректор, Національна академія керівних кадрів культури і мистецтв;

Чубенко Антон Григорович — доктор юридичних наук, професор, заступник начальника, Полтавська обласна військова адміністрація;

Юнін Олександр Сергійович — доктор юридичних наук, професор, заслужений діяч науки і техніки України, полковник поліції, проректор, Дніпровський державний університет внутрішніх справ;

Явний Олексій Іванович — аспірант, Львівський університет бізнесу та права.

НАВЧАЛЬНО-ПРАКТИЧНЕ ВИДАННЯ

Бандурка О. М., Бортняк В. А., Вітвіцький С. С., Дрозд О. Ю.,
Журавель Я. В., Журавльов Д. В., Іншин М. І., Копотун І. М.,
Костицький В. В., Костицький М. В., Кучмак Ю. Я., Микитюк М. А.,
Оніщенко Н. М., Петков В. П., Петков С. В., Погребняк А. Т.,
Приймаченко Д. В., Скриньковський Р. М., Соболь Є. Ю., Хмиз В. Т.,
Хмиз М. В., Ховпун О. С., Чубенко А. Г., Юнін О. С., Явний О. І.

ІПОТЕКА В УКРАЇНІ:

- ІСТОРІЯ ВИНИКНЕННЯ В СУЧАСНІЙ
УКРАЇНІ
- НОРМАТИВНО-ПРАВОВЕ РЕГУЛЮВАННЯ
- ОСОБЛИВОСТІ ЗАСТОСУВАННЯ У
ВОЄННИЙ ЧАС
- АКТУАЛЬНА СУДОВА ПРАКТИКА

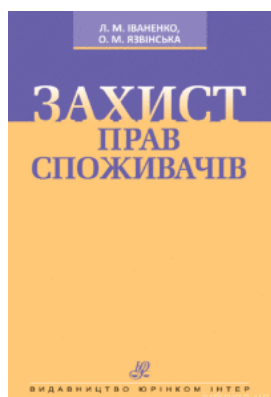
Оригінал-макет підготовлено
ТОВ Видавничий дім «Професіонал»

Підписано до друку 05.11.2024. Формат 60x84 1/16.
Друк цифровий. Папір офсетний. Гарнітура Times New Roman.
Умовн. друк. арк. 27,5.

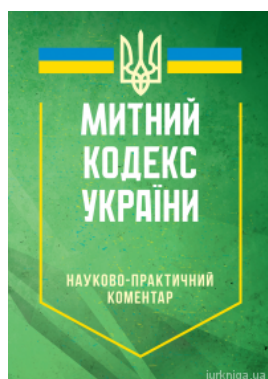
ТОВ «Видавничий дім «Професіонал»

Свідоцтво про внесення суб'єкта видавничої справи
до державного реєстру видавців, виготівників
і розповсюджувачів видавничої продукції
серія ДК № 1533

Книги, які можуть вас зацікавити



Захист прав споживачів. Підручник



Науково-практичний коментар Митного кодексу України



Розгляд окремих категорій справ у цивільному судочинстві

Перейти до галузі права
Право нерухомості



[Перейти на сайт →](#)