

**Іпотека – застава нерухомості, як один з наважливійших способів  
забезпечення виконання зобов'язання**

В умовах формування в Україні ринкової економіки та збільшення численності приватної власності, а відповідно і росту кількості господарських операцій все більшого значення набуває інститут забезпечення виконання зобов'язань, а саме іпотека. Варто зазначити, що розвиток іпотечного кредитування в іноземних державах був одним із основних факторів економічного розвитку в США (новий курс Рузвельта), в Німеччині (післявоєнні реформи Ерхарда), в Чилі (реформи Піночета). Прийняття Верховною Радою України спочатку в 1992 році Закон України „Про Заставу”, а потім і Закон України „Про іпотеку” від 5 червня 2003 року та низки інших нормативно-правових актів є одним з етапів становлення в Україні надійного і ефективного іпотечного ринку, який дозволить фінансувати будівництво житла, виробництво та аграрний сектор економіки.

Іпотека виступаючи як один з найбільш ефективних речових способів забезпечення – надійно захищає права та встановлює високий пріоритет для вимог кредитора. Головна перевага її поряд з іншими способами забезпечення полягає в тому, що у разі невиконання зобов'язання за кредитним договором, кредитор (іпотекодержатель) має переважне право перед іншими кредиторами отримати забезпечення за рахунок заставленого майна. Система іпотеки базується на таких принципах як публічність, пріоритету, достовірності.

Правовими підставами виникнення іпотеки є: договір, закон або рішення суду. Однак, фактично законодавець регулює лише один вид, а саме договірну. При цьому робить посилання на те, що до іпотеки яка виникає на підставі закону або рішення суду, застосовуються правила іпотеки яка виникає на підставі договору, якщо інше не встановлено законом. Предметом іпотеки можуть виступати земельні ділянки, а також об'єкти розташовані на

земельній ділянці і невід'ємно пов'язані з нею переміщення яких є неможливим без їх знецінення та зміни їх призначення; повітряні, морські судна; космічні об'єкти.

Таким чином, іпотека виступає однією з гарантій захисту прав кредиторів з урахуванням інтересів боржника в зобов'язальних правовідносинах та залишається важливим чинником соціально-економічного розвитку. Враховуючи те, що Україна взяла курс на євроінтеграцію, доречно б було в майбутньому вступити в Європейську іпотечну федерацію – неприбуткову міждержавну організацію засновану в 1967 році, що дасть змогу здійснити обмін набутим досвідом, а це в свою чергу – вдосконалення та адаптація національного законодавства до сучасних світових стандартів.

**Науковий керівник:**

**професор кафедри цивільного права  
НЮАУ ім. Ярослава Мудрого,  
доктор юридичних наук**

**І. В. Жилінкова**