

**Гудова А. В.**  
здобувач вищої освіти  
юридичного факультету  
Дніпропетровського державного  
університету внутрішніх справ

*Науковий керівник:*  
**Карпенко Р. В.**  
кандидат юридичних наук,  
старший викладач кафедри  
цивільно-правових дисциплін  
Дніпропетровського державного  
університету внутрішніх справ

## **ІПОТЕКА: ОСОБЛИВОСТІ ЗДІЙСНЕННЯ**

Висока вартість житла в Україні є найбільш популярною проблемою в народі, тому що багато людей, навіть не мають свого помешкання. Іпотека може стати ефективним рішенням цієї глобальної проблеми. Що не менш важливо – цей вид застави дає великий позитивний внесок до економіки держави. Завдяки іпотеці можна суттєво підвищити інвестиційну спрямованість національного фінансового ринку. Саме через це розвиток іпотечного кредитування є найактуальнішим для України. Серед науковців, що займаються проблемами іпотечного кредитування в Україні, – В.Д. Лагутін, О.Т. Євтух, П.І. Гайдуцький, О. Рябченко, К.В. Паливода, М.П.Денисенка, О.Р. Зельдіна та багато інших.

Є багато різних визначень поняття іпотеки, наприклад згідно 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 встановленому порядку. А Цивільний кодекс України зазначає іпотеку – як застава нерухомого майна, що залишається у володінні заставодавця або третьої особи. Цей вид застави є одним з найбільш ефективних способів забезпечення виконання зобов'язань боржника перед кредитором, оскільки надійно захищає права останнього та встановлює високий пріоритет для задоволення вимог іпотекодержателя [3]. Є багато особливостей цього виду застави. По-перше іпотечний кредит являє собою довготривалий характер. В Україні такі строки надаються комерційними банками до 20-25 років. По-друге, іпотеки є виключно цільовими. Тобто вони застосовуються для придбання ділянки або перепланування як житлових, так і вироб-

ничих приміщень, а також для освоєння земельних ділянок. У зв'язку з тим, що користувачами іпотечних кредитів найчастіше є саме фізичні (приватні) особи – цей вид застави має яскраво виражений соціальний характер і вимагає контролю з боку державних органів, а також державної підтримки. По-третє, в залежності від того, як споживається позичальником будь-яка нерухомість, вона може поділятися на житлову та дохідну. Житлова іпотека в основному використовується покупцем для покращання своїх соціально-побутових умов. Тобто придбання квартири або домівки якому будуть надалі жити. Якщо ж іпотека використовується для будівництва житла з метою його продажу або оренди, то така нерухомість належатиме до класу дохідної[4].

Ще одною особливістю є те, щорозмір іпотечної позики зазначається у відсотках до заставної вартості майна (60–80 %). Зазвичай максимальне співвідношення розміру кредиту до вартості застави визначається законодавчо. Частина вартості майна, що залишилася, вносить сам позичальник грошима чи вже наявним житлом. Крім того, кредитор розраховує також відношення місячного платежу за іпотечною позикою до середньомісячного доходу позичальника. Очевидно, що чим меншим є цей показник, тим менше боргове навантаження на позичальника і вище його кредитоспроможність. Ще важливою особливістю іпотеки є те, що банки вимагають страхування життя позичальника та заставного майна, оскільки іпотечним позикам притаманна низька ліквідність [5].

Отже, спираючись на вище зазначені особливості іпотеки, можна дати висновок, щоцей вид застави грає велику роль в економіці України. Також вона має важливий характер для фізичних осіб тому, що надає людям житло, яке вони потребують. Тому іпотечне кредитування потрібно більш розвивати та таким чином підвищувати економіку нашої держави.

---

1.Про іпотеку: Закон України від05.06.2003 № 898-IV//Відомості Верховної Ради України (ВВР), 2003, № 38, ст.313. Дата звернення: 19.10.2020р.  
URL:[https://minjust.gov.ua/m/str\\_23400](https://minjust.gov.ua/m/str_23400)

2.Цивільний кодекс України: Закон України від 16.01.2003 № 435-IV//Відомості Верховної Ради України (ВВР), 2003, №№ 40-44, ст.356. Дата звернення: 19.10.2020р.  
URL:[https://minjust.gov.ua/m/str\\_23400](https://minjust.gov.ua/m/str_23400)

3.Івченко В.М. Міністерство юстиції. Особливості нотаріального посвідчення договорів іпотеки та змін до них URL:[https://minjust.gov.ua/m/str\\_23400](https://minjust.gov.ua/m/str_23400)Дата звернення: 19.10.2020р.

4.Рев'юк Н. В. Іпотека як господарсько-правова конструкція залученняінвестицій в економіку URL: <http://ir.nusta.edu.ua/jspui/bitstream/doc/1072/1>

5.Борисюк К. М. Система іпотечного кредитування в Україні : етапи становлення та проблеми розвитку. URL: [file:///C:/Users/Nastya/Downloads/Npndfi\\_2005\\_4\\_29.pdf](file:///C:/Users/Nastya/Downloads/Npndfi_2005_4_29.pdf) Дата звернення: 19.10.2020р.