

*І. Ф. Северюкова,
старший науковий співробітник
Інституту держави і права
імені В. М. Корецького НАН України,
кандидат юридичних наук, доцент
ORCID: 0000-0002-5213-353X*

ПРОБЛЕМИ ВИЗНАЧЕННЯ ОСНОВНИХ ЗАСАД (ПРИНЦИПІВ) ПРАВОВОГО РЕГУЛЮВАННЯ ІПОТЕЧНИХ ВІДНОСИН У ЦИВІЛЬНОМУ ЗАКОНОДАВСТВІ УКРАЇНИ

Вступ. Проблемні питання систематизації основних засад іпотеки, визначення їх змісту, зіставлення із принципами речового права, принципами іпотечного кредитування завжди були дискусійними. Нормативні положення сучасного іпотечного законодавства не тільки не сприяють вирішенню проблем стосовно визначення основних засад іпотечних правовідносин, а навпаки, містять певні суперечності та недоліки.

Зокрема, проблемним є зміст деяких принципів іпотеки, наприклад, одного з найважливіших принципів речового права (який водночас є й принципом іпотеки) – принципу гласності (публічності), пов'язаного з принципом достовірності. Суперечливість змісту цього принципу у нормах діючого законодавства негативно впливає не тільки на систему взаємозалежних іпотечних принципів, а й створє негативні наслідки правозастосування. Інші спеціальні принципи іпотеки потребують законодавчого закріплення й конкретизації змісту.

Огляд літератури. Проблеми цивільно-правового регулювання іпотечних відносин досліджували у своїх роботах І. А. Бірюков, М. К. Галянич, В. С. Гопанчук, С. В. Губарев, О. В. Дзера, О. О. Євтух, І. В. Жилінкова, О. С. Кізлова, Р. А. Майданик, Д. О. Мальцев, Є. О. Мічурін, О. О. Нігреєва, О. А. Підпригора, І. І. Пучковська, А. Р. Чанишева, Р. Б. Шишка та ін.

Особливої уваги заслуговують сучасні дослідження інституту іпотеки українських вчених-цивілістів, зокрема, це: В. В. Стратійчук «Іпотека у цивільному праві України» (2017 р.), І. М. Цвігун «Цивільно-правове регулювання іпотеки земельної ділянки» (2019 р.), Д. В. Кирилук «Цивільно-правове регулювання іпотеки об'єктів незавершеного будівництва» (2015 р.), І. Й. Пучковська «Теоретичні проблеми забезпечення виконання зобов'язань» (2018 р.).

Однак дослідження проблематики принципів цивільно-правового регулювання іпотечних відносин залишилось недостатньо вичерпним і потребує окремого ґрунтовного вивчення.

Постановка проблеми дослідження. На сьогодні правове регулювання іпотечних відносин в Україні базується на таких нормативно-правових актах: Цивільний кодекс України, Господарський кодекс України, Земельний кодекс України; закони України: «Про іпотеку» від 05.06.2003 № 898-IV, «Про державну реєстрацію речових прав на нерухоме майно та їх обтяжень» від 01.06.2004 № 1952-IV, «Про фінансово-кредитні механізми і управління майном при будівництві житла та операціях з нерухомістю» від 19.06.2003 № 978-IV, «Про гарантування речових прав на об'єкти нерухомого майна, які будуть споруджені в майбутньому» від 15.08.2022 № 2518-IX та ін.

Однак наявність спірних законодавчих конструкцій не дає змоги належним чином систематизувати основні засади інституту іпотеки та надати повноцінний захист порушених прав суб'єктам іпотечних правовідносин.

Дослідження цієї проблематики спрямоване на визначення, аналіз і характеристику принципів інституту іпотеки, які мають бути засновані на таких основних засадах цивільного законодавства, як добросовісність, розумність, справедливість.

Метою статті є вивчення концептуальних положень і загальнотеоретичних засад, які спрямовані на вирішення правових проблем, пов'язаних із визначенням основних правових засад іпотечних правовідносин, а також формулювання науково обґрунтованих теоретичних положень і висновків прикладного характеру, спрямованих на забезпечення захисту прав учасників іпотечних відносин.

Необхідною видається конкретизація основних правових засад, спрямованих на формування іпотечних правовідносин, їх визначення, характеристика, класифікація. Вдосконалення цивільно-правового регулювання іпотечних відносин також потребує ґрунтовного аналізу відповідних нормативних положень.

Виклад основного матеріалу. Принципи, як відомо, є основними засадами, фундаментом права в цілому, а також його окремих галузей, підгалузей, інститутів та субінститутів і відображають найбільш суттєві властивості кожного структурного утворення.

Окремо слід виділити проблематику подвійної природи іпотеки, у зв'язку з чим слід враховувати як особливості й основні засади кредитних відносин, забезпечених іпотекою, так і безпосередньо право на речове забезпечення та його реалізацію. Пропонуються різні системи таких принципів у наукових дослідженнях, включаючи додаткові підстави класифікації. Слід зазначити, що основоположні принципи заставного права є також базисом інституту іпотеки (застави нерухомості). Поряд з тим так звані іпотечні принципи мають відповідну специфіку, що дає підстави виділити іпотеку в окремий субінститут заставного права, а також інститут речового права.

В економічній та юридичній доктрині прийнято виділяти, зокрема, принципи кредитування, тобто загальні кредитно-фінансові принципи. До загальних кредитно-фінансових принципів відносять своєчасність повернення, терміновість, платність, забезпеченість, цільовий характер і диференційований характер кредиту [1; 4, с. 87].

Принципи кредитування, на думку науковців, визначають структуру і зміст окремих елементів кредитного процесу. Так, принцип цільового характеру кредитування встановлює, що до складу кредитного процесу мають входити елементи, які визначають межі власних і кредитних коштів, об'єкт кредитування, порядок планування руху позичкового капіталу, порядок визначення оптимальної величини кредиту та надання позик. Терміновість кредиту потребує зарахування до складу кредитного процесу елементів, що регламентують способи погашення кредиту і встановлення термінів погашення. З *принципу забезпечення кредиту* випливає, що елементи кредитного процесу мають визначати зв'язок руху кредиту із забезпеченням. Також необхідною умовою у процесі кредитування є *організація контролю* за дотриманням принципів кредитування. Вид кредитного рахунка, конкретний порядок надання та погашення кредиту, способи регулювання заборгованості й організація контролю за дотриманням принципів кредитування визначають характер узгодженого руху кредиту з процесом виробництва й обігу, тобто метод кредитування [2, с. 263].

Крім загальних принципів, прийнято розглядати також спеціальні і правові принципи [7, с. 124].

До спеціальних принципів відносять довгостроковість, забезпечення кредиту заставою нерухомості, визначення величини позики як частки від заставленого майна, збереження за позичальником права володіння і користування заставленою нерухомістю, страхування ризиків іпотечного кредитування [5, с.28]. До правових принципів іпотеки відносять принципи обов'язковості, гласності, спеціальності, достовірності, старшинства акцесорності [12, с. 24].

Деякі вчені пропонують виділити соціально-правові принципи іпотеки, зокрема: спеціальності, обов'язковості, гласності, достовірності, безповоротності та старшинства [3, с.70]. Принцип спеціальності полягає в тому, що в книгу заносять запис про права, що стосуються визначеного майна, яке є предметом іпотеки. Для цього в іпотечній книзі виділяється окремий аркуш. Записи ведуться як по імені власника, так і за назвою об'єкта нерухомості.

Крім того, дослідники виділяють економічний принцип, який передбачає одержання прибутку за результатами проведення іпотечного договору. Принцип соціальності полягає в соціальній спрямованості іпотеки, насамперед у її доступності достатньо широким верствам населення. Цей принцип включає в себе і можливість доступу до іпотеки через підтримку держави певним соціально незахищеним групам населення: багатодітні сім'ї, інваліди, молодій сім'ї та ін. Усі вищевикладені принципи взаємозалежні й утворюють систему іпотечних принципів, на основі яких будується робота будь-якої конкретної іпотечної схеми [6, с. 41].

Поряд з тим слід зазначити, що перевантаження системи принципів іпотеки може призвести до негативних наслідків, зокрема, повторів, неоднозначного тлумачення і застосування.

Найважливішими правовими принципами, які становлять основу іпотечної системи, є принципи обов'язковості (внесення) та гласності (публічності). Принцип обов'язковості, або внесення, означає, що всі права на нерухомість повинні бути внесені до Державного реєстру речових прав на нерухоме майно, а іпотека має правове значення для третіх осіб тільки після внесення запису про неї до цього реєстру.

Принцип гласності передбачає доступність запису про іпотеку в Державному реєстрі речових прав на нерухоме майно для всіх зацікавлених осіб.

Слід підкреслити, що в доктрині цивільного права до принципів інституту іпотеки також відносять принципи спеціальності, старшинства та безповоротності. Принцип спеціальності означає, що в майні іпотекодавця виділяється особливий об'єкт – конкретне нерухоме майно, спеціально призначене для задоволення вимог кредитора в разі невиконання чи неналежного виконання зобов'язання боржником.

Право кредитора має переважний характер. Це встановлює принцип старшинства, сутність якого полягає в тому, що зареєстровані у передбаченому законом порядку заставні права здійснюються залежно від часу їх внесення. Принцип безповоротності означає існування законної презумпції достовірності зареєстрованого права, яке може бути оскаржене лише в судовому порядку.

Слід виділити той факт, що принципи іпотеки належать до основних категорійних понять цього складного юридичного та соціального явища, становлять його базис і потребують додаткового докладного вивчення та аналізу.

Принципи іпотеки доволі ґрунтовно вивчалися цивілістами і неодноразово були предметом наукових дискусій. У зв'язку з цим найбільш поширеною стала точка зору, відповідно до якої іпотечні принципи представлені у вітчизняній цивілістиці такими видами: спеціальності, обов'язковості, гласності (публічності), достовірності, безповоротності та старшинства.

Водночас система іпотечних принципів потребує уточнення й відповідного відображення в сучасних нормах цивільного законодавства, насамперед у зв'язку із концептуальним оновленням ЦК України, представленим у проєкті Концепції оновлення Цивільного кодексу України (підготовлено членами робочої групи, утвореної постановою Кабінету Міністрів України «Про утворення робочої групи щодо рекодифікації (оновлення) цивільного законодавства України» від 17 липня 2019 р. № 650).

Слід підкреслити, що зазначена Концепція передбачає нову систему речових прав, у якій іпотека представлена як різновид речового права, що не може не вплинути на іпотечні принципи.

Зокрема, у параграфі 3.19 проєкту Концепції оновлення ЦК України звертається увага на те, що застава, іпотека та притримання за своєю природою є речовими правами і визнаються такими у більшості країн континентального права, тоді як чинний ЦК України відносить їх до зобов'язальних прав. Підкреслюється, зокрема, що практично всі країни континентальної Європи визнають заставу та іпотеку як речові забезпечувальні права. При цьому в країнах германської правової сім'ї право притримання визнається речовим правом (Німеччина, Австрія, Швейцарія тощо), а в країнах романського типу права – зобов'язальним правом (наприклад, у Молдові).

Слід погодитись з тим, що правова природа іпотеки відрізняється своєю «речовістю», тобто дійсно має речовий характер, тому не викликає заперечень зміни стосовно іпотеки у проєкті Концепції оновлення ЦК України, відповідно до яких іпотека вважається речовим забезпечувальним правом. Саме забезпечувальний характер іпотеки, який ґрунтується на основному договірному зобов'язанні й впливає з нього, зумовлює необхідність врахування цього факту при формуванні принципів іпотеки, які слід вважати додатковими щодо загальних принципів речового права, можуть бути самостійними або уточнювати їх.

Як справедливо зазначають відомі українські цивілісти, концептуальний підхід до розуміння основних засад і критеріїв речових прав на сучасному етапі потребує відповідних змін: «Право України потребує переосмислення загальної частини речового права в умовах європеїзації та рекодифікації на засадах методології європеїзації шляхом упровадження правових норм, формування правозастосовної практики й доктрини права, які забезпечують застосування речових прав відповідно до прийнятних для національного права європейських стандартів і практик. Зазначеним зу-

мовлена необхідність відмови від залишків радянськості й упровадження концепції регульованих речових прав, формування збалансованого співвідношення *numerus clausus* (закритого переліку) і *numerus apertus* (відкритого переліку) речових прав, системного впровадження широкого розуміння поняття речі й переліку речових прав» [9, с. 39]. Вважаємо також, що потребують уточнення й основні засади-принципи речового права.

Необхідно підкреслити, що безпосередньо система принципів речового права формувалася у доктрині цивільного права з метою встановлення чітких меж системи речових прав та їх відмежування від прав зобов'язальних. Для проведення чіткого відокремлення речових прав необхідно виявити та визначити в законодавстві такі властивості речових прав, що мають значення основних принципів.

Цивілістичною доктриною підтримується погляд, що абсолютний характер захисту речових прав має відображення у «праві слідування» (*droit de suite*) і «праві переваги» (*droit de preference*). Але, вважаємо, ці властивості речового права мають значення самостійних принципів, оскільки вони є загальними положеннями речового права й застосовуються в кожному із видів речових прав. У сукупності з іншими принципами речового права вони складають певний комплекс, який дає підстави відокремити інститут речового права від інших інститутів цивільного права, зокрема від зобов'язальних прав. Тобто потрібно було довести необхідність перетворення загальних положень на принципи речового права.

Аналіз історичного досвіду стосовно розвитку речових прав та їх відображення в сучасних законодавчих системах дає змогу виділити такий комплекс найважливіших принципів речового права: принцип абсолютного захисту речових прав, принцип встановлення речових прав законом, принцип гласності, принцип слідування, принцип переваги. Вважаємо, що всі принципи речового права, а не тільки принцип слідування або принцип переваги є засобами реалізації абсолютного характеру речового права і лише застосування всіх принципів разом є підставою для розмежування речового та зобов'язального права.

У працях сучасних українських вчених-цивілістів також зауважується, що речовим правам властиві принципи абсолютності, слідування, визначеності законом переліку і змісту речових прав (*numerus clausus*), переваги (старшинства), публічності [9, с. 47].

Актуальною і своєчасною видається точка зору, відповідно до якої однакове розуміння й дотримання принципів речового права в правозастосовній практиці потребує їх нормативного закріплення на рівні загальних норм (загальні положення про речові права) [9, с. 47].

Необхідно визнати проблему визначення одного з найважливіших принципів речового права – принципу гласності (публічності) в іпотечному законодавстві України. Цей принцип має суперечливий зміст.

Відповідно до наукових підходів цей принцип тривалий час характеризується з точки зору доступності інформації про наявність іпотеки всім зацікавленим особам. Тобто з відомостей, які містяться у реєстрі речових прав, можна довідатися не тільки про економічні (технічні) характеристики нерухомості, а й права інших осіб на нерухомість – право оренди, сервітуту і т. п., а також іпотеки, тобто про всі обмеження й обтяження нерухомості, включаючи іпотеку та інші речові права.

Суттєве значення принципу гласності (публічності) для учасників майнового обороту складно переоцінити. Деякі вчені неодноразово докладно спинялися на правовій природі та характерних ознаках цього принципу.

Зокрема, деякі автори підкреслюють, що публічність, гласність іпотеки, як правило, гарантується щодо заставленого майна її реєстрацією у відповідних відкритих для широкого загалу реєстрах. За відсутності такої реєстрації втрачається сам сенс встановлення іпотеки. Іпотека, позбавлена публічності, не здатна гарантувати інтереси будь-яких третіх осіб, які можуть бути зацікавлені в заставленому майні, бо не дає їм можливості отримати вичерпну інформацію щодо його юридичного стану [10, с. 280].

Слід зауважити, що принципи іпотеки встановлені насамперед з метою чіткої характеристики такого обтяження права власності, яким є іпотека, і захисту права власності від неправомірного обтяження.

Проте зміст принципу гласності (публічності) іпотеки не зовсім чітко сформульовано у відповідних нормах сучасного українського цивільного законодавства, спрямованого на регулювання іпотечних відносин на засадах добросовісності, розумності та справедливості.

Зокрема, частиною першою ст. 23 Закону України «Про іпотеку» від 05.06.2003 № 898-IV встановлено, що «у разі переходу права власності (права господарського відання) на предмет іпотеки від іпотекодавця до іншої особи, у тому числі в порядку спадкування чи правонаступництва, іпотека є дійсною для набувача відповідного нерухомого майна, навіть у тому випадку, якщо до його відома не доведена інформація про обтяження майна іпотекою». При цьому в Законі зазначається, що вказані положення *«визнано такими, що відповідають Конституції України (є конституційними)»*, згідно з Рішенням Конституційного Суду України № 8-р/2020 від 14.07.2020.

Потрібно звернути увагу, що в зазначеному Рішенні Конституційного Суду наводиться аргумент, що «набувач предмета іпотеки не позбавлений можливості отримувати інформацію про обтяження майна іпотекою самостійно або за допомогою третіх осіб і здатний виявити розумну обачність, щоб убезпечити себе від негативних наслідків, пов'язаних із набуттям статусу іпотекодавця, у тому числі й тих, що можуть настати у разі невиконання основного зобов'язання. Хоча обтяження майна іпотекою і впливає на можливість реалізації набувачем іпотечного майна свого конституційного права власності через обмежену правомочність розпоряджатися предметом іпотеки, втручання у таке право є мінімальним та спрямоване на врахування інтересів усіх суб'єктів вказаних правовідносин»[13].

Це твердження, на нашу думку, є не зовсім коректним.

Набувач майна може отримати помилкову інформацію, а може також отримати інформацію про відсутність іпотеки внаслідок визнання договору іпотеки недійсним судом першої інстанції та повернення іпотечного обтяження на підставі рішення апеляційної інстанції тощо. Отже, набувач майна, який отримав інформацію про відсутність іпотеки, нестиме всі негативні наслідки, пов'язані з обтяженням його майна вказаним видом застави.

Частина перша ст. 23 Закону України «Про іпотеку» від 05.06.2003 № 898-IV порушує, на нашу думку, не лише принцип гласності (публічності) іпотеки, а й принцип достовірності іпотеки.

Варто підкреслити, що принцип достовірності потребує визначення та закріплення в нормах ЦК України та іпотечного законодавства. Цивілісти, звертаючи увагу на сутність принципу достовірності, підкреслюють, що принцип достовірності забезпечується тим, що установи, які ведуть іпотечні книги (суди, іпотечні установи), повинні в кожному конкретному випадку перевіряти законність акта, що встановлює майнові права на нерухомість» [11, с. 40].

Можна зробити висновок, що держава гарантує достовірність відомостей про обтяження майна іпотекою будь-якій особі, зацікавленій у придбанні майна у власність. Власнику гарантується державою право власності без обтяження іпотекою, якщо запис про таке обтяження відсутній у відповідних державних реєстрах.

Деякі науковці підкреслюють, і з цим слід погодитися, що державою гарантується відкритість забезпечувальних прав (обтяжень). Публічність речового забезпечення реалізується шляхом реєстрації забезпечувальних угод у спеціальних реєстрах [11, с. 38].

Державна реєстрація виконує найважливішу функцію у формуванні іпотечних правовідносин, які виникають з моменту її вчинення, про що чітко зазначено у законі.

У ч. 2 ст. 3 Закону України «Про іпотеку» від 05.06.2003 № 898-IV визначено, що взаємні права і обов'язки іпотекодавця та іпотекодержателя виникають з моменту державної реєстрації іпотеки відповідно до закону.

Поряд з тим правознавці звертають увагу на деякі проблеми системи реєстрації в Україні: «Однією з найбільш суттєвих та наболілих є проблема «наповнення» реєстрів, у тому числі «переміщення» інформації з попередніх реєстрів... Незважаючи на те, що в останні роки прийнято цілий ряд нормативно-правових актів, загальна система реєстрації не працює як єдиний механізм» [8].

З метою встановлення більш чіткої змістової характеристики принципу гласності (публічності) іпотеки пропонуємо таке уточнення частини першої ст. 23 Закону України «Про іпотеку» від 05.06.2003 № 898-IV: «у разі переходу права власності на предмет іпотеки від іпотекодавця до іншої особи, у тому числі в порядку спадкування чи правонаступництва, іпотека не є дійсною для

набувача відповідного нерухомого майна у тому випадку, якщо він отримав інформацію про відсутність обтяження майна іпотекою».

Слід звернути увагу на необхідність виділення деяких додаткових правових принципів іпотеки, виходячи з такого. Проблемним є питання стосовно встановлення іпотеки на майно, що перебуває у спільній власності. Пропонується встановити у цивільному законодавстві спеціальний принцип іпотеки – принцип згоди співвласників на встановлення іпотеки. У законодавстві передбачено відповідно до ч. 2 ст. 6 Закону України «Про іпотеку» від 05.06.2003 № 898-IV положення, згідно з яким майно, що є у спільній власності, передається в іпотеку лише за нотаріально засвідченою згодою усіх співвласників (співвласників спеціального майнового права). Незважаючи на пряму вказівку закону, в судовій практиці траплялися й інші підходи.

Виходячи з практики Верховного Суду України (справи № 6-1622цс15, № 6-533цс16, № 6-1912цс15), суди попередніх інстанцій вказали, що дії відповідача, який надав іпотекодержателю неправдиві відомості стосовно предмета іпотеки, за умов відсутності обізнаності іпотекодержателя про недобросовісність таких дій, не є підставою для визнання недійсним договору іпотеки, укладеного без згоди іншого з подружжя, тоді як характер таких дій свідчить про намір особи приховати факт набуття майна у шлюбі і розпорядитися ним без згоди іншого з подружжя. Тобто такі висновки суду свідчать, що за наявності недобросовісності дій лише одного з подружжя, який уклав договір без згоди іншого, підстави для визнання договору недійсним відсутні.

Велика Палата Верховного Суду, посилаючись, серед іншого, на цитовану раніше ст. 6 Закону України «Про іпотеку», вказала, що відсутність нотаріально завіреної згоди другого із співвласників (другого чоловіка) на укладення договору іпотеки позбавляє співвласника, який вчинив правочин, необхідних повноважень на укладення договору про розпорядження спільним майном.

Укладення такого договору є порушенням прав іншого з подружжя та контрагента за договором. Відповідно до ч. 4 ст. 369, ст. 215 ЦК України іншому зі співвласників надається право визнати такий договір недійсним. При цьому закон не пов'язує наявність чи відсутність згоди всіх співвласників на укладення договору ані з добросовісністю того з подружжя, який уклав договір щодо спільного майна, ані третьої особи – контрагента за таким договором і не ставить питання оскарження договору залежно від добросовісності сторін договору.

Велика Палата Верховного Суду дійшла висновку, що при розгляді справ про визнання недійсним договору іпотеки слід віддавати пріоритет не лише дотриманню принципу добросовісності як однієї з основ цивільного законодавства, а й іншим принципам, визначеним ст. 3 ЦК України в їх сукупності, а також враховувати вимоги частини другої ст. 6 Закону України «Про іпотеку», застосування якої є спеціальним у таких правовідносинах, а також відповідність зазначених положень законодавства приписам статей 203 та 215 ЦК України у разі оскарження договору.

Висновки. Отже, слід, на нашу думку, чітко визначити в нормах цивільного законодавства спеціальні принципи іпотеки – принцип достовірності іпотеки та принцип необхідної згоди співвласника при встановленні іпотеки на спільне майно.

Принципи іпотеки мають бути прописані у законі не тільки з метою чіткої характеристики такого обтяження права власності, яким є іпотека, а і для захисту права власності від неправомірного обтяження іпотечним забезпеченням. Принципи іпотеки потребують додаткового вивчення, систематизації та законодавчої регламентації.

Список використаних джерел

1. Андріанов М. В. Засоби та правовий режим забезпечення кредитних зобов'язань: автореф. дис. ... канд. юрид. наук: 12.00. 03. Київ, 2006. 17 с.
2. Банківські операції: підручник. Тернопіль: ТНЕУ «Економічна думка». 696 с.
3. Гарбузова В. С. Сучасний стан та особливості розвитку іпотечного кредитування в Україні. *Економіка і суспільство*. 2020. № 10. С. 69–74.
4. Гнатківський Б. Іпотечний ринок навч. посіб. Львів: ЛНУ імені Івана Франка, 2015. 341 с.
5. Евтух А. Т. Іпотека – механізм ефективного використання ресурсів. Луцьк, 2001. С. 28–52.
6. Жежерун Ю. В. Сучасний стан ринку іпотечного кредитування в Україні. *Економіка і менеджмент: перспективи інтеграції та інноваційного розвитку*. 2020. № 11. С. 41 – 43.
7. Ковалишин І. В. Сутність іпотеки та основні принципи іпотечного житлового законодавства. *Вісник Університету банківської справи Національного банку України*. 2008. № 3. С.121–126.

8. Кот А., Буртовой А. Госрегистрация вещных прав на недвижимое имущество и их обременений: новый порядок. URL: <https://commercialproperty.ua/cp-articles/gosregistratsiya-veshchnykh-prav-na-nedvizhimoe-ushchestvo-i-ikh-obremeneni-novyy-poryadok/>
9. Майданик Р., Майданик Н., Попова Н. Переосмислення загальної частини речового права в умовах європеїзації та кодифікації. *Підприємництво, господарство і право*. 2021. № 6. С. 39–54.
10. Нігрієєва О. О. Щодо публічності як необхідної ознаки іпотеки. *Актуальні питання реформування правової системи України*: зб. наук. ст. за матеріалами V Міжн. наук.-практ. конф. (Луцьк, 30–31 трав. 2008 р.). Луцьк: Волин. обл. друкарня, 2008. С. 279–281.
11. Пучковская И. И. Ипотека: залог недвижимости. Харьков: Консум, 1997. 132 с
12. Свістун Л. А., Довгаль Ю. С. Іпотечне кредитування в Україні: сучасні проблеми та фактори розвитку: монографія. Полтава: ПолтНТУ, 2014. 162 с.
13. <https://zakon.rada.gov.ua/laws/show/v008p710-20#n58>

References

1. Andrianov M. V. Means and legal regime of securing credit obligations: autoref. thesis ... candidate law Sciences: 12. 00. 03. Kyiv, 2006. 17 p.
2. Banking operations: textbook. Ternopil: TNEU «Economic Thought». 696 p.
3. Garbuzova V. S. The current state and peculiarities of the development of mortgage lending in Ukraine. *Economy and society*. 2020. No. 10. P. 69–74.
4. Hnativskiy B. The mortgage market. Lviv: Ivan Franko National University, 2015. 341 p.
5. Evtukh A. T. A mortgage is a mechanism for efficient use of resources. Lutsk, 2001. P. 28–52.
6. Yu. V. Zhezherun. Modern state of the mortgage lending market in Ukraine. *Economics and management: prospects for integration and innovative development*. 2020. No. 11. P. 41 – 43.
7. Kovalishyn I. V. The essence of a mortgage and the main principles of mortgage housing legislation. *Bulletin of the University of Banking of the National Bank of Ukraine*. 2008. No. 3. P. 121–126.
8. Kot A., Burtovoi A. Gosregistratsiya veshchnykh-prav-na-nedvizhimoe-ushchestvo-i-ikh-obremeneni-novyy-poryadok/
9. Maidanyk R., Maidanyk N., Popova N. Rethinking the general part of property law in the conditions of Europeanization and codification. *Entrepreneurship, economy and law*. 2021, No. 6. P. 39–54.
10. Nigreeva O. O. Regarding publicity as a necessary feature of a mortgage. Current issues of reforming the legal system of Ukraine: Collection. of science Art. according to the materials of the V International science and practice conf., Lutsk, May 30–31. 2008. Lutsk: Volyn. region printing house, 2008. P. 279–281.
11. Puchkovskaya I. I. Mortgage: pledge of real estate. Kharkov: Konsum, 1997. 132 p.
12. Svistun L. A., Dovgal Yu. S. Mortgage lending in Ukraine: modern problems and development factors: monograph. Poltava: PoltNTU, 2014. 162 p.
13. <https://zakon.rada.gov.ua/laws/show/v008p710-20#n58>

Сеvрюкова І. Ф. Проблеми визначення основних засад (принципів) правового регулювання іпотечних відносин у цивільному законодавстві України

У статті досліджуються проблемні питання стосовно визначення та характеристики основних засад правового регулювання іпотечних відносин у цивільному законодавстві України. Норми сучасного цивільного законодавства, які безпосередньо здійснюють регламентацію основних засад, або принципів, іпотеки містять певні недоліки й суперечності, що призводить до негативних наслідків при захисті прав суб'єктів іпотечних відносин. Систематизація принципів іпотеки, визначення їх змісту, зіставлення із принципами речового права, принципами іпотечного кредитування дає змогу запропонувати формулювання або уточнення змісту відповідних законодавчих положень з метою удосконалення правового регулювання.

Ключові слова: іпотека, основні засади (принципи) іпотеки, іпотечні відносини, принципи речового права, принципи іпотечного кредитування.

Sevryukova I. F. Problems of defining the basic principles (principles) of legal regulation of mortgage relations in the civil legislation of Ukraine

Introduction. Problematic issues of systematization of the main principles of mortgage, definition of their content, comparison with the principles of property law, principles of mortgage lending, it is proposed to formulate the content of the relevant legislative provisions to which the research is devoted, have always been debatable. Normative provisions of modern mortgage legislation not only do not contribute to solving problems regarding the definition of the basic principles of mortgage legal relations, but, on the contrary, contain certain contradictions and shortcomings.

The existence of disputed legislative constructions does not allow to properly systematize the basic principles of the mortgage institution and to provide full protection of violated rights to subjects of mortgage legal relations.

Purpose and objectives of the study. The main common feature of such agreements is the study of conceptual provisions and general theoretical foundations, which are aimed at solving legal problems related to the definition of the main legal foundations of mortgage relations, as well as the formulation of scientifically based theoretical provisions and conclusions of an applied nature, aimed at ensuring the protection of the rights of participants in mortgage relations. It seems necessary to specify the main legal principles aimed at the formation of mortgage legal relations, their definition, characteristics, classification. Improvement of the civil law regulation of mortgage relations also requires a thorough analysis of the relevant regulatory provisions.

Research methods. The research carried out in the article is based on the evaluation of generally accepted approaches to identifying the signs of problematic issues of the main principles of legal regulation of mortgage relations and their reflection in the civil legislation of Ukraine. It should be emphasized that these issues are debatable due to the lack of clear legislative structures, which leads to the imperfection of legal regulation and violation of the rights of participants in property turnover.

Research conclusions. As a result of the research, the opinion is expressed that there is no system of mortgage principles in the current legislation of Ukraine. Due to the lack of a clear system of principles of legal regulation of mortgage relations, as well as the contradictory content of some norms that proclaim these principles, for example, the principle of publicity, the principle of authenticity, negative consequences arise when applying the relevant legislative provisions in judicial practice, which has as a consequence the imperfection of the protection of subjective rights participants in mortgage legal relations.

Key words: mortgage, basic provisions (principles) of mortgage, mortgage relations, principles of property law, principles of mortgage lending.

DOI: 10.33663/2524-017X-2023-14-331-338