

При виборі норм для правового регулювання цих відносин йдеться про правову поведінку як зовнішній прояв активності при виборі напрямку прояву активності. Критерієм для того може бути механізм регулювання договірних відносин та останні напрацювання в тому напрямку. В актах законодавства вказується на всебічну підтримку та розвиток маркетингу як необхідної складової ринкових відносин в Україні. Законодавче закріплення маркетингу як умови успішного здійснення підприємницької діяльності має виховне значення та орієнтує підприємців на запити споживачів. Проте, це не дає висхідного підходу для визначення особливостей правового регулювання відносин при виконанні маркетингових досліджень за замовленнями.

УДК 346.27:330.131.7 (043.2)

**Цюра Г. А.**, студент,  
Юридичний інститут,  
Національний авіаційний університет, м. Київ  
Науковий керівник: Шишка Р. Б., д.ю.н., професор

### **ЗАБЕЗПЕЧЕННЯ БЕЗПЕКИ СУБ'ЄКТІВ ІПОТЕЧНИХ ПРАВОВІДНОСИН**

Завдання забезпечення безпеки суб'єктів іпотеки є однією із найважливіших передумов розвитку іпотечних правовідносин й іпотечного кредитування в Україні. У зв'язку з тим, що почуття стабільності та впевненості у прибутковості (вигідності) справи сприятиме людей до укладання іпотечних договорів матиме місце збільшення кількості даного виду правочинів, а це, загалом, позитивно впливає як на розвиток ринку нерухомості, так і економіки держави в цілому.

Найчастіше сторонами договору іпотеки є з одного боку банки, як кредитори, а з іншого фізичні особи позичальники (боржники). І та і інша сторони мають власний інтерес: банк в одержанні прибутку, фізичні особи в отриманні вигоди у вигляді кредитних коштів з метою задоволення власних потреб, найчастіше придбання житла. Сторони договору частіше вступатимуть у іпотечні правовідносини, якщо вони будуть впевнені у своїй безпеці, перш за все фінансовій. Тому розглянемо основні складові, які повинні забезпечувати економічну безпеку суб'єктів іпотечних правовідносин, такими на наш погляд є: ефективність законодавства і його відповідність реаліям іпотечних правовідносин; страхування ризиків пов'язаних із іпотекою, ефективна робота юридичного і економічного відділів банківських установ, уважність позичальників при укладанні кредитних договорів та їх правова поінформованість.

Наведемо деякі недоліки законодавства про іпотеку в Україні. Наразі Закон України «Про іпотеку» не передбачає безумовного права продажу

іпотекодержателем предмета іпотеки у разі невиконання іпотечних зобов'язань іпотекодавцем. Такий інструмент, що має статус документа, в якому зазначається заставлена нерухомість, мають у своєму розпорядженні банки США і у разі неплатежу з погашення боргу, достатньо зафіксувати цей факт у нотаріуса, для того щоб приступити до продажу заставленої нерухомості. Вказаний вище інструмент значно покращує роботу банків з управління кредитними ризиками і спрощує процедуру продажу нерухомості неплатоспроможного боржника. В Україні ця процедура значно триваліша, що ускладнює роботу банків.

Однією з проблем іпотеки є те, що не належним чином реалізуються принципи захисту прав кредитора і невідворотності виконання зобов'язання з повернення позики. Рішення суддів по стягненню з боржника заборгованості часто не виконуються. Також практичною проблемою є те, що відповідно до Закону України «Про основи соціального захисту бездомних громадян і безпритульних дітей», а саме положень ст.12: «Для здійснення будь-яких правочинів стосовно нерухомого майна, право власності на яке або право користування яким мають діти, потрібна попередня згода органів опіки та піклування» [1]. На практиці, у зв'язку з покладенням персональної відповідальності, посадові особи органів опіки дозволи на укладання договорів іпотеки не видають, що призводить до неможливості іпотечного кредитування сімей із неповнолітніми дітьми, а саме ця категорія позичальників є найпоширенішою.

Важливим засобом забезпечення безпеки суб'єктів іпотечних правовідносин є страхування ризиків іпотеки, адже це дає впевненість банкам у відшкодуванні збитків пов'язаних із неплатоспроможністю позичальника, а позичальникам надає доступ до кредитів під невеликий відсоток та незначний перший внесок. Наразі відповідно Закону України «Про іпотеку», обов'язковою умовою іпотечного договору є те, що іпотекодавець (позичальник) повинен застрахувати предмет іпотеки на його повну вартість від ризиків випадкового знищення, псування чи пошкодження [2]. Про те, страхування зазначених випадків не охоплює основних ризиків іпотечного кредитування. Слушною з цього питання є позиція Вишневської О. О., яка пропонує за об'єкти впливу іпотечного страхування взяти імовірність дефолту позичальника і розмір збитку кредитора при зверненні стягнення [3]. Таким чином зробити іпотечне кредитування доступним для населення, забезпечивши при цьому розвиток даного ринку.

Слід зазначити, що важливим складником у забезпеченні економічної безпеки банків є ефективна робота юридичного і економічного відділу цих установ. Юридичний відділ, серед іншого, має ефективно налагоджувати переддоговірну та договірну роботу з клієнтами, а саме визначити необхідні, передбачені законодавством відомості, що повинні подати позичальники перед укладанням договору іпотеки, а також правильно

складати примірники договорів. Адже часто через неврахування банками положень чинного законодавства суди відмовляють їм у позовах стосовно договорів іпотеки. Економічний відділ банку, забезпечуючи його фінансову безпеку в питаннях іпотечних правовідносин, повинен ефективно прораховувати ризики пов'язані із іпотечним кредитуванням, а також налагоджувати конструктивну роботу з клієнтами у яких виникають проблеми з платоспроможністю, одним з ефективних інструментів у цьому випадку є реструктуризація кредитної заборгованості, як фактор зниження імовірності дефолту позичальника.

Підсумовуючи все вище викладене, вважаємо, що економічна безпека суб'єктів іпотечних правовідносин включає в себе декілька невід'ємних складових і, забезпечивши їх ефективну реалізацію на практиці ми отримуємо розвиток ринку іпотеки в Україні, що позитивно вплине на стан економіки нашої держави в цілому.

#### *Література*

1. Про основи соціального захисту бездомних громадян і безпритульних дітей: Закон України від 02.06.2005 № 2623-IV [Електронний ресурс]. – Режим доступу: <http://zakon4.rada.gov.ua/laws/show/2623-15>.

2. Про іпотеку: Закон України від 05.06.2003 № 898-IV [Електронний ресурс]. – Режим доступу: <http://zakon4.rada.gov.ua/laws/show/898-15>.

3. Вишнеvsька О. О. Страхування як елемент антикризової стратегії у сфері іпотечного кредитування / О. О. Вишнеvsька [Електронний ресурс] – Режим доступу: <http://ir.kneu.edu.ua:8080/bitstream/2010/2386/1/Vyshnevskaya.pdf>.

УДК 346.9 (043.2)

**Швець С. О.**, студент,

Юридичний інститут,

Національний авіаційний університет, м. Київ

Науковий керівник: Горбатюк Я. В., асистент

## **ДО ПИТАННЯ СПІВВІДНОШЕННЯ ГОСПОДАРСЬКО-ПРАВОВОЇ ВІДПОВІДАЛЬНОСТІ ТА ГОСПОДАРСЬКИХ САНКЦІЙ**

На сьогоднішній день в науці господарського права не існує єдиного підходу щодо розуміння понять господарсько-правова відповідальність та господарсько-правові санкції.

Аналіз Господарського кодексу України дозволяє говорити про те, що господарсько-правову відповідальність слід розглядати як реалізацію санкцій норм права уповноваженим органом, що полягає у застосуванні мір майнового чи організаційного характеру, в межах визначених охоронною нормою [1, с. 52].

Для правильного розуміння юридичної відповідальності необхідно дослідити її співвідношення із санкціями. Складність такого аналізу полягає