**РЕВ’ЮК Наталія Валеріївна. ІПОТЕКА ЯК ГОСПОДАРСЬКО-ПРАВОВА КОНСТРУКЦІЯ ЗАЛУЧЕННЯ ІНВЕСТИЦІЙ В ЕКОНОМІКУ : ДИСЕРТАЦІЯ на здобуття наукового ступеня кандидата юридичних наук : 12.00.04 – господарське право, господарсько-процесуальне право. - Донецьк, 2006.**

|  |  |
| --- | --- |
| |  | | --- | | *Ревюк Н.В. Іпотека як господарсько-правова конструкція залучення інвестицій в економіку. - Рукопис.*  Дисертація на здобуття наукової ступені кандидата юридичних наук за спеціальністю 12.00.04 - господарське право, господарсько-процесуальне право. – Інститут економіко-правових досліджень Національної академії наук України, Донецьк, 2006.  У роботі обґрунтовано поняття іпотеки як господарсько-правової конструкції використання нерухомого майна суб’єктами господарювання для залучення інвестицій. Розкрито вплив юридичної природи речових прав на розширення можливостей іпотеки. Визначено ступінь відповідності українського законодавства з питань регулювання іпотечних правовідносин вимогам і стандартам ЄС та аргументовано доцільність запозичення окремого досвіду для розвитку комерційної іпотеки в Україні. Запропоновано шляхи підвищення ефективності застосування системи державної реєстрації іпотеки. Обґрунтовано необхідність встановлення окремих обмежень при передачі в іпотеку цілісних майнових комплексів підприємства. Визначено основні напрями активізації введення земельних ділянок до господарського обороту. Аргументовано необхідність переорієнтації податкової застави з фіскального способу погашення податкового боргу у юридичну конструкцію використання несплачених сум у господарському обороті підприємств. Запропоновано шляхи посилення правового захисту боржника. | |
| |  | | --- | | Дослідження іпотеки як господарсько-правової конструкції залучення інвестицій в економіку та отримані на його основі результати спрямовані на вирішення наукової задачі, що полягає у винайденні напрямів удосконалення правового регулювання іпотеки. Для вирішення наукової задачі обґрунтовано нові наукові положення і пропозиції щодо удосконалення законодавства про іпотеку з метою надання можливості суб’єктам господарювання за рахунок використання нерухомого майна отримувати інвестиції.  У роботі одержані наступні основні наукові та практичні результати:  1. Правове забезпечення іпотеки в узагальненому вигляді має три складові, які відрізняються між собою і по суті складають цикл правовідносин з приводу іпотеки. До першої відносяться ті правовідносини, що забезпечують процес застосування іпотеки як господарсько-правової конструкції використання нерухомого майна суб’єктом господарювання для залучення фінансових ресурсів, зокрема інвестицій. До другої складової входять правовідносини щодо виконання господарських зобов’язань в процесі реалізації іпотеки як стосунків між боржником і кредитором. Третя складова стосується питань звернення стягнення на заставне майно.  2. Успішна реалізація завдань з підвищення ступеня капіталізації економіки значною мірою залежатиме від ефективності застосування господарсько-правових конструкцій використання нерухомого майна для отримання джерела фінансового капіталу, зокрема іпотеки. Іпотека – це особлива сфера кредитних операцій – іпотечний кредит, тобто юридична конструкція, що виконує не одну, а, принаймні, дві функції та є багатофункціональною або багатоцільовою. Іпотечний кредит (позика, видана під заставу нерухомості) носить, як правило, довгостроковий характер, що обумовлює порівняно низькі відсотки за користування ними. Іпотечний кредит має цільовий характер і може надаватися з розстрочкою платежів. Законодавством деяких країн встановлено мінімально допустимий розмір нерухомості для отримання іпотечного кредиту. У радянському законодавстві іпотека не застосовувалася. У законодавстві України вона з'явилася як інститут, характерний ринковій економіці.  3. Іпотека, виступаючи як спосіб залучення інвестицій, одночасно є способом забезпечення виконання зобов'язань за рахунок впливу на її властивості юридичної природи речових та зобов’язальних прав. Саме іпотека дає змогу суб’єкту господарювання (іпотекодавцю) в процесі здійснення господарської діяльності за рахунок ефективного використання своїх ресурсів залучити додаткові кошти, згодом перетворивши їх у джерело формування свого капіталу, а кредитору (іпотекодержателю) при високій цінності нерухомого майна знизити кредитний ризик та використовувати можливість пріоритетного задоволення своїх вимог у разі неналежного виконання боржником основного зобов’язання або рефінансувати діяльність.  4. Господарсько-правова конструкція іпотеки виступає в якості інструменту, що скріплює в один економіко-правовий вузол господарсько-виробничі і організаційно-господарські відносини, які забезпечують використання матеріальних активів для отримання джерела фінансового капіталу як для окремого суб’єкта, так і всієї економіки, активно сприяючи підвищенню рівня капіталізації економіки в цілому. Функціонування такої конструкції можна забезпечити за рахунок комерційної іпотеки.  5. Відносини, які виникають при застосуванні комерційної іпотеки, входять до сфери господарсько-виробничих відносин, оскільки використовуються для забезпечення виконання господарських зобов’язань і мають на меті залучення інвестицій у господарську діяльність суб’єкта господарювання. А відносини, що виникають при податковій заставі - до організаційно-господарських відносин, оскільки породжують взаємні права та обов’язки між суб’єктами господарювання та органами державної податкової служби, в яких з правом власності на майно господарюючого суб’єкта переходить і зобов’язання перед бюджетом.  6. Законодавче визначення поняття іпотеки доцільно вдосконалити шляхом визнання іпотеки речовим способом забезпечення зобов’язання нерухомим майном, що надасть можливість більш чітко в законі визначити правову природу іпотеки.  7. Враховуючи, що чинним законодавством України кредитору (іпотекодержателю) гарантовано пріоритетне право на задоволення своїх вимог з вартості заставленого майна, а також те, що іпотека володіє властивістю права слідування, що означає чинність іпотеки до моменту виконання основного зобов’язання незалежно від того, у чиїй власності майно знаходиться, недоцільно обмежувати право іпотекодавця на передачу заставного майна у наступні іпотеки в межах вартості останнього.  8. У зв’язку з тим, що нотаріальне посвідчення договору іпотеки та її державну реєстрацію у Державному реєстрі іпотек здійснюють нотаріуси, доцільно з метою зменшення вартості оформлення іпотеки запровадити єдину плату, встановлену у відсотковому виразі за здійснення нотаріусами нотаріального посвідчення договору та державної реєстрації іпотеки. Крім того, потребують приведення у відповідність нормативно-правові акти, що регулюють порядок проведення державної реєстрації іпотеки.  9. Аналіз нормативно-правових актів, судової практики та наукових джерел свідчить про відсутність єдиного підходу щодо порядку передачі майна підприємства в іпотеку. Адже незважаючи на те, що це одна із найпотужніших господарсько-правових конструкцій використання матеріальних активів суб’єктів господарювання для формування джерела капіталу, її правове забезпечення не знаходиться на належному рівні розвитку. Так, Закон України „Про іпотеку”, який є спеціальним з питань регулювання іпотечних відносин, не містить в собі положень, що регулюють порядок передачі в іпотеку цілісного майнового комплексу підприємства, в той час, як саме даний предмет іпотеки сприяє нарощуванню капіталовкладень. При передачі в іпотеку саме цілісного майнового комплексу підприємства для суб’єкта господарювання є два позитивних моменти. Перший полягає в можливості отримати кредит або забезпечити господарське зобов’язання в потрібному обсязі, а інший – у зниженні ризику втрати усього майна. У свою чергу, при передачі в іпотеку підприємства, як єдиного майнового комплексу, ризик втрати усього майна значно вищий.  10. У ході дослідження автор робить висновок про необхідність законодавчого встановлення більш жорстких вимог при передачі в іпотеку вказаного вище предмету. Перш за все пропонується встановити норму, яка передбачає виникнення права звернення стягнення на майно цілісного майнового комплексу підприємства, яке передається в забезпечення виконання господарського зобов’язання у іпотекодержателя не раніше, ніж через рік з моменту укладання договору про іпотеку. Крім того, наголошується на необхідності законодавчого захисту інтересів акціонерів та пропонується віднести прийняття рішення про передачу в іпотеку цілісного майнового комплексу підприємства до виключної компетенції загальних зборів акціонерів, учасників або власника.  11. Незважаючи на те, що чинне законодавство України в цілому орієнтоване на пріоритетне задоволення вимог іпотекодержателя, окремі нормативно-правові акти містять положення, за якими кредитор втрачає право першочергового задоволення своїх вимог у разі порушення провадження справи про банкрутство щодо фізичних осіб, зареєстрованих як підприємців. Тому з метою гармонізації законодавства, що регулює іпотечні відносини, пропонується привести у відповідність до вимог Закону України „Про іпотеку” окремі положення законодавства про банкрутство, що регулюють зазначені питання.  12. Відсутність ринку землі та неможливість встановлення реальної ціни земельних ділянок, а також законодавчі перепони щодо купівлі-продажу земель сільськогосподарського призначення фактично блокували розвиток іпотеки землі в Україні. У зв’язку з цим, шляхами активізації введення землі до господарського обороту є проведення приватизації землі сільськогосподарського призначення, що відповідно створить умови для застосування господарсько-правової конструкції іпотеки використання землі для залучення інвестицій. Наступним кроком є формування ринку землі, який оптимізує ринкові ціни на землю, сприятиме становленню раціональної різниці цін на землю в міських і сільських регіонах, підвищить кількість іпотечних кредитів, довгострокових інвестицій та в цілому підвищує ступінь капіталізації сільського господарства.  13. З метою врахування інтересів усіх учасників іпотечних правовідносин необхідно посилити правовий захист боржника (іпотекодавця), зокрема ввести до чинного законодавства про іпотеку положення про прострочення терміну іпотекодержателем, згідно з яким іпотекодавець набуватиме права вимагати від кредитора негайної реалізації заставленого майна, яке захищатиме іпотекодавця від необґрунтованої відмови кредитором прийняти виконане належним чином господарське зобов’язання, а також надасть боржнику право на відшкодування збитків, завданих таким простроченням. Важливо також надати іпотекодавцю (боржнику) можливість виконати основне зобов’язання належним чином шляхом внесення необхідної суми на зберігання. | |