

Г.П. Лукашук, магістрант, V курс, гр. ОАМ–21, ФОФ
Науковий керівник – д.е.н., доц. К.В. Романчук
Житомирський державний технологічний університет

ПРОБЛЕМНІ ПИТАННЯ БУХГАЛТЕРСЬКОГО ОБЛІКУ ТА КОНТРОЛЮ ОПЕРАЦІЙ З ІПОТЕКОЮ: БІБЛІОМЕРТРИЧНИЙ АНАЛІЗ

Відповідно до Закону України «Про заставу» та Цивільного кодексу України, заставодержатель має право в разі невиконання заставодавцем забезпеченого заставою зобов'язання одержати задоволення з вартості заставленого майна з виключним правом перед іншими кредиторами. Застава виникає на підставі договору, закону або рішення суду. Застава на підставі закону застосовується незалежно від волі сторін при відповідних правовідносинах, передбачених законодавством.

Застава є одним із найпоширеніших способів забезпечення виконання зобов'язань, невиконання або неналежне виконання яких призводить до виникнення судових спорів. В розглянутих нами справах, позивачем в більшості випадків є заставодержатель, тобто в більшості випадків неналежно виконує договір заставодавець. Основним порушеннями, виявленими в ході аналізу судових справ є: невчасна сплата відсотків, неповна сплата відсотків тощо.

Отже, розглянувши судові спори між сторонами застави, можна зазначити, що здебільшого причиною їх виникнення є суб'єктивне ставлення учасників до виконання умов договору, а також неврахування всіх обставин, можливих ризиків та шляхів їх усунення в змісті договору.

Таким чином, для уникнення спорів між учасниками, необхідно удосконалити договірне регулювання в частині змістового наповнення договору застави, що знизить потребу судового втручання.

Іпотека – вид застави майна, яке передається в таке забезпечення. Так, відповідно до ст. 1 Закону України «Про іпотеку», іпотекою визнається забезпечення виконання зобов'язань нерухомим майном, що залишається у володінні і користуванні іпотекодавця, згідно з яким іпотекодержатель має право у разі невиконання боржником забезпеченого іпотекою зобов'язання, одержати задоволення своїх вимог за рахунок предмета іпотеки переважно перед іншими кредиторами у порядку, встановленому Законом України «Про іпотеку».

Для повного аналізу наукових досліджень з проблем іпотеки операцій розглянуто періодичну та наукову літературу та вісники в період з 2006–2013 рр. за тематикою статей з іпотекою.

Проаналізувавши періодичну та наукову літературу та вісники в період з 2006–2013 рр, можемо зробити висновок, що найбільшу кількість публікацій присвячено проблемі іпотечного кредитування, а саме – 14 публікацій, житловій іпотеці – 11 публікацій та законодавчому регулюванні інституту іпотеки – 10 публікацій, проблемі ринку іпотеки в умовах кризи 5 публікацій, по 3 публікації присвячено проблемам застави нерухомого майна, іпотеці землі та іпотечному кредитуванню в сільському господарстві. Найменша кількість публікацій представлена з аналізу стану ринку іпотеки, рефінансуванні іпотечних кредитів, реструктуризації іпотечних кредитів, моделі організації іпотечного кредитування, первинному ринку іпотеки, по даним питанням опубліковано по 1 публікації. Розглянемо кожне питання, що розглядалося більш детально.

1. Найбільшу кількість уваги вченими присвячено проблемі іпотечного кредитування, а саме Квіт Н., Футало Ю.Р., Успенко В.І., Филипчук О.Л., Аманжаєв Д.Г., Землячов С.В., Соколовський С.А., Нагорний О.В., Ткаченко Н.В., Череп А.В., Ярова А.К., Чиж Н.М., Божанова В.Ю., Разумова Г.В. В межах даного питання авторами розглянуто уніфікацію поняттєвого апарату відносин іпотечного кредитування, механізм іпотечного кредитування, перспективи розвитку іпотечного кредитування. Значна кількість публікацій за даним напрямом свідчить про проблеми розвитку ринку іпотеки на Україні.

2. Проблеми житлової іпотеки займають друге місце в дослідженні, їх розглядали 11 авторів, серед яких Ковалишин І.В., Кривенко В.Г., Харіна Н.В., Божанова В.Ю., Завидівська О.І., Журба І.С., Подплетній В.В., Матвій М., Прав Ю.Г.. Значна роль даного питання полягає в тому, що існують проблеми в забезпеченні житлової іпотеки, через малу підтримку з боку держави та мало розвинений ринок іпотеки в цілому.

3. Законодавче регулювання інституту іпотеки України досліджували 10 науковців, а саме Парасюк В.М., Малий В.Ю., Панна І.О., Майданик Р.А., Назаренко Е.С., Панна І., Лекарев С.Ю., Харченко О.С., Красногор О.В., Левченко Н.М. Значна кількість публікацій із законодавчого регулювання інституту іпотеки свідчить про недосконалість законодавчого регулювання іпотеки в Україні, неузгодженість у видах застави між ЗУ «Про заставу» та Цивільним кодексом України, постійна зміна законодавства та економічної ситуації в країні.

4. На ринку іпотеки під час кризових років акцентували свою увагу 5 науковців, а саме Кривенко В.Г., Євтух О.Т., Євтух О.О., Сітовська Л.В., Політюк Л.Г., Саєнко І.О., Живко М.О., Гельман Ю.Л., Бабинюк О.І. Зокрема розглядалися проблеми та перспективи розвитку в Україні, ефективне управління

іпотечним кредитуванням в умовах зміни кон'юнктури ринку та моделювання оптимізації інвестиційного портфеля з урахуванням ризиків в умовах фінансової кризи.

5. Історичний розвиток інституту іпотеки розглянули 4 науковці, серед дослідників даного напрямку слід зазначити Андрішина Н.С., Майоров Є.Ю., Рибачок В.А., Рибачок А., Кириченко В.С. Зокрема розглянуто правові та економічні передумови розвитку іпотеки в Україні, становлення інституту римського права, роль нотаріуса у їх оформленні в радянському праві під час першої кодифікації цивільного права

Проведено аналіз динаміки публікацій за темою «іпотека», що дає можливість визначити активність досліджень в певний часовий проміжок (рис1).



Рис. 1 Динаміка розгляду проблемних питань іпотеки за період 2006–2013 рр.

Виходячи з даних рисунка 1, можемо зробити висновок, що найбільша кількість робіт зосереджена на період 2009–2011 р., дану ситуацію можна пояснити тим, що в 2009 р., відбувся вплив світової фінансової кризи, а в 2010 р. було прийнято Податковий кодекс України.

Також слід звернути увагу на те, що в період 2012–2013 рр. опубліковано незначну кількість робіт присвячених даній темі. Це свідчить про те, що ринок іпотеки перебуває у занепаді та потребує вирішення проблем.

Проблему застави намагались вирішити багато вчених, проте на сьогодні існує ряд проблемних питань. Увага до проблем іпотеки зростає в період 2009–2011 рр., але не була ефективною та не вирішила проблеми. Варто зазначити, що питанню обліку, оцінки, контролю та відображенню у звітності не приділено достатньо уваги з боку науковців. Також залишається ряд невирішених питань, які потребують удосконалення з приводу реалізації заставного майна заставодержателем, для уникнення махінацій та шахрайства.