

УДК 347.27

ДЕЯКІ ПРАВОВІ ПИТАННЯ ЗВЕРНЕННЯ СТЯГНЕННЯ НА ПРЕДМЕТ ІПОТЕКИ

Булига В.О., ст.викладач (УкрДАЗТ)

Фінансування діяльності підприємства часто викликає необхідність кредитування. Дуже поширеним в Україні є кредитування під заставу нерухомого майна – іпотека. Основним нормативно-правовим актом, що регулює іпотечне кредитування є Закон України «Про іпотеку» від 05.06.2003 року №898-IV. Хоча в цей закон неодноразово вносилися зміни та доповнення, деякі його норми нечітко регулюють питання, що виникають при іпотечному кредитуванні, внаслідок цього виникають проблеми при застосуванні таких норм. Саме на ці норми та порядок їх застосування і хотілося б звернути увагу в доповіді.

Ст.37 Закону України «Про іпотеку» регулює передачу іпотекодержателю права власності на предмет іпотеки у випадку невиконання іпотекодавцем своїх зобов'язань. Правовою підставою для цього є домовленість між сторонами, зафіксована письмово. Іпотекодержатель набуває предмет іпотеки у власність за вартістю, визначеною на момент такого набуття на підставі оцінки предмета іпотеки суб'єктом оціночної діяльності. У разі набуття права власності на предмет іпотеки, іпотекодержатель зобов'язаний відшкодувати іпотекодавцю перевищення 90 відсотків вартості предмета іпотеки над розміром забезпечених іпотекою вимог іпотекодержателя. В даному випадку законодавець не встановив термін, в який іпотекодержатель з моменту набуття права власності на предмет іпотеки повинен відшкодувати іпотекодавцю вище вказану різницю. Таким чином, не встановлений момент виникнення у іпотекодавця права вимагати відшкодування, та відповідно момент виникнення у іпотекодержателя зустрічного зобов'язання сплатити відшкодування. Не встановлені також будь-які санкції стосовно іпотекодержателя, який не виконає зобов'язання сплатити відшкодування. На практиці це призводить до того, що іпотекодержатель набуває право власності на предмет іпотеки та «забуває» сплатити відшкодування. Іпотекодавець змушений в судовому порядку захищати своє право на отримання відшкодування. На практиці відомий випадок, коли іпотекодержатель застосовував ст.37 Закону України «Про іпотеку» та отримав у власність об'єкт вартістю близько 50 000 доларів США за борг в розмірі близько 5 000 доларів США, не виконав своє зобов'язання по відшкодуванню різниці і іпотекодавець лише в

судовому порядку, через декілька років, зміг отримати відшкодування. Тому, обов'язковим є доповнення ст.37 Закону України «Про іпотеку» положенням про те, що іпотекодержатель набуває право власності на предмет іпотеки лише після сплати іпотекодавцю перевищення 90 відсотків вартості предмета іпотеки над розміром забезпечених іпотекою вимог іпотекодержателя і надання державному реєстратору письмових доказів цього. Крім того, в ст.37 Закону України «Про іпотеку» не врегульоване питання за чий рахунок повинна проводитись оцінка предмета іпотеки на момент набуття іпотекою держателем права власності на предмет іпотеки. Доцільним було б внести зміни до закону, якими визначити обов'язок іпотекодержателя сплачувати оцінку предмета іпотеки в зазначеному випадку, в той же час перевищення 90 відсотків вартості предмета іпотеки над розміром забезпечених іпотекою вимог іпотекодержателя повинно здійснюватись з відрахуванням вартості оцінки предмета іпотеки. Таким чином, витрати з оцінки вартості предмета іпотеки в кінцевому випадку будуть покладені на іпотекодавця, як на особу, яка не виконала належним чином власні зобов'язання за договором іпотеки. Буде дотриманий принцип справедливості, який є однією із засад цивільного законодавства. Внесення зазначених новел до ст.37 Закону України «Про іпотеку» дозволить впорядкувати набуття іпотекодержателем права власності на предмет іпотеки, захистити права іпотекодавця в даному випадку, буде стимулювати іпотекодержателя виконувати свої зобов'язання належним чином, і на наш погляд, значно зменшить кількість судових спорів, які виникають з приводу іпотечного кредитування.

УДК 338.47:656.025.2

ДІЯЛЬНІСТЬ ПАСАЖИРСЬКОГО СЕКТОРУ ДИРЕКЦІЙ ЗАЛІЗНИЧНИХ ПЕРЕВЕЗЕНЬ В УМОВАХ РИНКОВОЇ ЕКОНОМІКИ

*Васильєв О.Л., к.е.н., доцент,
Нескуба Т.В., к.е.н., ст. викладач (УкрДАЗТ)*

Ефективність діяльності підприємств залізничного транспорту в умовах ринкової економіки залежить від особливостей їх управління. Добре організована структура управління є необхідною складовою для успішної роботи в умовах жорсткої конкуренції на транспортному ринку.

Управління на залізничному транспорті представляє собою процес виконання, формування, реалізації місії, поставлених цілей та завдань, що