УДК 347.13

Вікторія Стратійчук,

ад'юнкт кафедри цивільно-правових
та господарсько-правових дисциплін факультету № 2
Національної академії внутрішніх справ

Василь Гопанчук,

кандидат юридичних наук, професор кафедри цивільно-правових
та господарсько-правових дисциплін факультету № 2
Національної академії внутрішніх справ

ВИРІШЕННЯ ІПОТЕЧНИХ СПОРІВ ЗА ЗАКОНОДАВСТВОМ УКРАЇНИ

Стаття присвячена аналізу сучасного стану розроблення проблематики іпотечних спорів з метою подальшого формулювання висновків і пропозицій щодо вдосконалення нормативно-правової бази та визначення ролі судової практики у процесі вирішення спорів між сторонами договору іпотеки.

Ключові слова: іпотека, іпотечні правовідносини, іпотечні спори.

Постановка проблеми. Актуальність теми зумовлена теоретичними та практичними потребами дослідження іпотечних правовідносин загалом та іпотечних спорів зокрема. Є потреба у проведенні аналізу стану законодавчого врегулювання та вдосконалення нормативно-правової бази, а також ролі судової практики у вирішенні спорів, що виникають із відносин іпотеки.

Стан дослідження. Питання цивільно-правового регулювання іпотечних правовідносин досліджувалися в наукових працях багатьох цивілістів. Зокрема, до проблем іпотеки зверталися І. Жилінкова, І. Пучковська І., М. Дякович, В. Носік, В. Малий, В. Сидор, Є. Тригуб, О. Євтух, С. Кручок, В. Міщенко, А. Опря, А. Герц, А. Чанишева, Р. Майданик, Н. Ревюк, та інші.

Водночас наявні прогалини в законодавстві та суперечлива судова практика його застосування потребують подальших наукових досліджень і практичних кроків щодо вдосконалення чинного законодавства.

Метою дослідження є розгляд та аналіз стану правового регулювання іпотечних спорів, виявлення проблемних питань та вироблення на цій основі пропозицій щодо вдосконалення законодавства України про іпотеку.

Виклад основного матеріалу. Правовий конфлікт чи спір виникає тоді, коли існують різні позиції та прагнення суб'єктів правовідносин стосовно задоволення власних інтересів. При цьому чим складнішими за своєю правовою природою є правовідносини, тим складнішим є процес досягнення компромісу та вирішення спору по суті або врегулювання його процесуальним засобами. Відносини іпотеки в цьому контексті займають особливе положення, оскільки їх складність створює умови, в яких врегулювати іпотечні спори досить важко ще й через неузгодженість або недостатність законодавчого регулювання.

Слід зауважити, що здебільшого іпотечні спори виникають у разі невиконання або неналежного виконання боржником свого основного зобов'язання перед кредитором, тобто іпотекодержателем. У разі невиконання або неналежного виконання боржником (іпотекодавцем) основного зобов'язання кредитор (іпотекодержатель) вправі задовольнити свої вимоги за основним зобов'язанням шляхом звернення стягнення на предмет іпотеки. Звернення стягнення на підставі договору здійснюється згідно із застереженням про задоволення вимог іпотекодержателя, що міститься в іпотечному договорі, або відповідно до окремого договору між іпотекодавцем і іпотекодержателем про задоволення вимог іпотекодержателя, який підлягає нотаріальному посвідченню і може бути укладений у будь-який час до набрання законної сили рішенням суду про звернення стягнення на предмет іпотеки.

За своєю юридичною природою договір є інститутом добровільного виконання зобов'язань з метою досягнення результату, якого намагаються досягти сторони у договорі шляхом вчинення певних дій. Водночас боржник у разі порушення ним взятого зобов'язання має можливість виконати договір, правовим наслідком якого є припинення договору, або укласти окремий договір між

© В. Стратійчук, В. Гопанчук, 2017

кредитором і боржником про задоволення вимог іпотекодержателя, який підлягає нотаріальному посвідченню, що свідчить про згоду боржника на звернення стягнення на предмет іпотеки. Проте, якщо боржник не погоджується діяти у такий спосіб, воля боржника для кредитора виражається шляхом невиконання або виконання з порушенням умов, визначених змістом зобов'язання, (неналежне виконання) договору. Тому законодавець у разі настання вказаних подій пропонує боржнику і кредитору розв'язати їх спір через інститут правосуддя, тобто через суд [1].

Насправді неможливо навіть шляхом теоретичних пошуків та опрацювань визначити всі можливі спірні моменти в процесі реалізації іпотечних відносин і включити їх до вітчизняного законодавства. Саме тому надзвичайно важливим є практичне застосування норм законодавства та судова практика розгляду іпотечних спорів. Багато в чому вона дає відповіді на питання стосовно можливостей та доцільності використання тієї чи іншої моделі відносин чи способу врегулювання суперечностей у відносинах сторін договору іпотеки, а також третіх сторін.

Разом із тим найбільша цінність судової практики в тому, що в процесі правозастосовної діяльності судді розкривають найбільш проблемні та спірні аспекти законодавчого врегулювання іпотечних відносин. Насправді не завжди можна застосувати аналогію права чи закону, оскільки відносини іпотеки є вкрай складними як з точки зору суб'єктного складу, так і з огляду на описану нами складеність правового режиму предмету іпотеки. Більше того, неоднозначність застосування судами тих чи інших норм матеріального права, іноді навіть суперечливе їх трактування актуалізує питання запровадження альтернативних способів вирішення іпотечних спорів. Одним із таких позасудових засобів є залучення нотаріусів і вирішення спору в процесі нотаріального провадження, однак, з огляду на наведене вище роз'яснення Міністерства юстиції України, виключно за рішенням суду може відбуватися обтяження та відчуження майна, що є предметом відносин іпотеки.

Як зазначає Д. В. Жуков, в Україні ще не склалася чітка та єдина судова практика розгляду іпотечних спорів. Оптимальним було б застосування у судовій практиці узагальнень та правових позицій, викладених касаційними судами та Верховним судом України, які стосуються іпотечного кредитування [2].

У процесі аналізу узагальнення судової практики особливу увагу привертають деякі проблемні питання врегулювання іпотечних спорів, законодавче закріплення яких або є неоднозначним і не може бути деталізованим в силу специфіки іпотечних відносин, або які обумовлюються диспозитивністю законодавчого врегулювання відносин із приводу іпотеки. Особливо це розкривається в процесі реалізації сторонами іпотечних відносин засобів захисту власних прав та інтересів як у судовому, так і в позасудовому порядку. При цьому послідовність або алгоритмізація такого захисту є неважливою з точки зору сутності правовідносин та необхідності їх врегулювання. Натомість важливим є зміст вимог, а також чітке дотримання процесуальних процедур, що актуалізує іншу проблему – необхідність узгодження деяких норм процесуального законодавства, як цивільного, так і господарського.

У цьому контексті можна навести позицію Вищого спеціалізованого суду України з розгляду цивільних і кримінальних справ щодо того, що задоволення позову кредитора про звернення стягнення на предмет іпотеки/застави не є перешкодою для пред'явлення позову про стягнення заборгованості з поручителя за тим самим договором кредиту у разі, якщо на час розгляду справи заборгованість за кредитом не погашена. Задоволення позову кредитора про стягнення заборгованості з поручителя не є перешкодою для пред'явлення позову про звернення стягнення на предмет іпотеки/застави з метою погашення заборгованості за тим самим договором кредиту у разі, якщо на час розгляду спору заборгованість за кредитом не погашена. Також суд зазначає, що, у разі якщо іпотекодержатель не реалізував способів позасудового врегулювання звернення стягнення на предмет іпотеки, зокрема, шляхом укладення договору про задоволення вимог іпотекодержателя, який передбачав би передачу іпотекодержателю права власності на предмет іпотеки у рахунок виконання основного зобов'язання, він має право звернутися до суду з позовом про звернення стягнення на предмет іпотеки відповідно до статті 39 Закону України «Про іпотеку», а не з позовом про визнання права власності на нерухоме майно. Наявність договору про позасудове врегулювання звернення стягнення на предмет іпотеки не позбавляє іпотекодержателя права звернення стягнення на предмет іпотеки в судовому порядку [3].

Важливим аспектом в іпотечних відносинах є участь третіх сторін та осіб, інтереси яких повинні дотримуватися та забезпечуватися, а інколи навіть вступають у пряме протиріччя з інтересами основних суб'єктів таких відносин – іпотекодавця та іпотекодержателя.

У цьому питанні Вищий спеціалізований суд України з розгляду цивільних і кримінальних справ займає позицію, згідно з якою у разі переходу права власності на предмет іпотеки від іпотекодавця до третьої особи, у тому числі в порядку спадкування чи правонаступництва, суди мають враховувати, що іпотека є дійсною для набувача відповідного нерухомого майна. Особа, до якої перейшло право власності на предмет іпотеки, набуває статусу іпотекодавця, має всі його права і несе всі його обов'язки за іпотечним договором у тому обсязі й на тих самих умовах, що існували до набуття ним права власності на предмет іпотеки. Проте якщо право власності на предмет іпотеки переходить до спадкоємця – фізичної особи – іпотекодавця, який є відмінним від боржника, такий спадкоємець не несе відповідальності перед іпотекодержателем за виконання основного зобов'язання, але в разі його порушення боржником він відповідає за задоволення вимог іпотекодержателя в межах вартості предмета іпотеки. Якщо боржник та іпотекодавець – одна й та сама особа, то після її смерті до спадкоємця переходять не лише права та обов'язки іпотекодавця, а й обов'язки за основним зобов'язанням у межах вартості спадкового майна [3].

Ч. 1 ст. 27 Закону України «Про заставу» передбачає збереження застави в разі переходу предмета застави у власність іншої особи [4]. При цьому судам слід враховувати, що застава зберігає силу й у разі переходу предмета застави у повне господарське відання іншої особи та у разі заміни заставодавця правонаступником з підстав, передбачених законом. Водночас у разі примусового продажу заставленого майна застава припиняється. Застава зберігає свою силу незалежно від того, чи знала особа, до якої перейшло майно або майнові права, що становлять предмет застави, про існування права застави третіх осіб на таке майно. Якщо особі не було відомо про існування застави, дана обставина має значення для правовідносин між цією особою і заставодавцем. Зокрема, відповідно до приписів ст. 659 ЦК України невиконання заставодавцем під час укладення договору купівлі-продажу обов'язку попередити покупця про існування права застави третіх осіб на товар, що продається, дає покупцеві право вимагати зменшення ціни або розірвання договору [5].

Подібна позиція Пленуму Вищого господарського суду свідчить про те, що іпотека є якісною характеристикою, а подекуди навіть обтяженням титулу нерухомого майна, який походить із зобов'язальних відносин і може бути знятий або скасований у разі виконання такого зобов'язання. У цьому контексті слушно зауважити, що предмет іпотеки вбирає в себе саме зобов'язання, яке, до речі, може бути знято кредитором, а у разі неналежного виконання такого зобов'язання боржником припинене [обтяження предмету іпотеки] в інший спосіб.

На думку М. П. Пшонки та О. С. Ткачук важливим є інше положення закону, на яке суди не завжди звертають увагу. Так, обтяження нерухомого майна іпотекою підлягає державній реєстрації в порядку, встановленому законодавством. Проте у разі недотримання цієї умови іпотечний договір є дійсним, але вимога іпотекодержателя не набуває пріоритету стосовно зареєстрованих прав чи вимог інших осіб на передане в іпотеку нерухоме майно. Передати в іпотеку нерухоме майно має право лише його власник або особа, яка володіє майном на праві господарського відання (за певною процедурою, тобто зі згоди власника, органу управління). У судовій практиці дуже часто виникають ситуації, коли на час передачі нерухомості (наприклад, жилого будинку) в іпотеку іпотекодавець був власником майна, зокрема, на підставі рішення суду, проте у подальшому таке рішення суду було скасоване з відмовою іпотекодавцю у визнанні права власності на це майно. У такому разі особа не вважається власником майна, оскільки зі скасуванням рішення суду втрачаються ті правові наслідки, які за рішенням суду виникають. Тобто особа на момент передачі майна в іпотеку вважається такою, що не була її власником [6].

Детально аналізуючи проблему звернення стягнення на майно, що є предметом іпотеки, Пленум Вищого господарського суду доходить висновку стосовно того, що у разі якщо право звернення стягнення на майно пов'язане з невиконанням зобов'язання, забезпеченого іпотекою, судам слід встановлювати загальний розмір вимог кредитора та виходити з того, що обов'язковою передумовою звернення стягнення на предмет іпотеки є встановлення судом факту невиконання основного зобов'язання. Невиконання зазначеної передумови відповідно до частини другої статті 35 Закону України «Про іпотеку» є перешкодою для звернення стягнення на предмет іпотеки, але не перешкоджає зверненню з позовом до боржника про виконання забезпеченого іпотекою зобов'язання. Господарським судам слід також враховувати, що виконання основного зобов'язання виключає можливість задоволення вимог за рахунок забезпечувального зобов'язання. Разом із тим наявність судового рішення про стягнення з боржника на користь кредитора заборго-

ваності за кредитним договором не звільняє боржника від відповідальності за невиконання грошового зобов'язання та не позбавляє кредитора права на отримання грошових сум шляхом звернення стягнення на передане в іпотеку нерухоме майно [5].

Що стосується вирішення спорів, які виникають у процесі забезпечення виконання зобов'язань за договорами іпотеки, то суди більшою мірою звертають увагу на такі аспекти, як доля майна, що є предметом іпотеки і перебуває до того ж у спільній власності. У цьому контексті Пленум Вищого господарського суду дійшов висновку, що майно, яке перебуває у спільній власності, може бути передано в заставу тільки за згодою всіх співвласників. Оскільки відповідно до ст. 13 Закону України «Про заставу» договір застави повинен укладатися в письмовій формі, то згода співвласників майна, що є предметом застави, також має бути оформлена письмово, наприклад шляхом підписання договору всіма співвласниками або уповноваженими ними особами. Слід враховувати, що за ч. 2 ст. 6 Закону України «Про іпотеку» згода співвласників має бути нотаріально посвідченою. Якщо ж один чи декілька співвласників цього майна такої згоди не дають, заставодавець не позбавлений права звернутися на підставі ст. 364 ЦК України до суду з вимогою про виділ своєї частки зі спільного майна з метою подальшої передачі її у заставу [5].

Із цього випливає абсолютно логічний висновок, що якщо предмет іпотеки передано іпотекодержателю без згоди всіх співвласників (у випадку наявності таких), то цей договір може бути визнаний судом недійсним, оскільки порушує права та інтереси однієї зі сторін, яка є співвласником. Що є важливим у цьому контексті, так це уникнення корупційних схем через «мовчання» сторони, що є співвласником, але яка не дала згоди на передачу майна в іпотеку і при цьому не звернулася до суду через порушення власних прав через те, що такий співвласник «не знав» про шкоду, завдану йому. Подібні ситуації можуть виникати, коли таким співвласником виступає орган державної влади, а майно належить йому якоюсь своєю часткою, але безумовно меншою ніж суб'єкту іпотечних відносин, який передав таку майно.

Також окрему актуальність мають питання визначення судом початкової ціни предмета іпотеки. Із цього приводу О. В. Борисова та Є. В. Халпахчієва зазначають, що Закон України «Про іпотеку» не зобов'язує суд встановлювати початкову ціну предмета іпотеки для його подальшої реалізації, яка б відповідала його ринковій вартості чи вартості, визначеній у договорі іпотеки. Відтак, які критерії повинен застосовувати суд при визначенні початкової ціни, закон не конкретизує. У судовій практиці з цього питання немає єдності. Так суд може визначити початкову ціну для реалізації, враховуючи ту вартість, яку сторони вже узгодили в договорі іпотеки. Разом із тим у такому випадку не враховується час, що пройшов з моменту укладення договору іпотеки, а вартість майна може змінитись як у бік збільшення, так і у бік зменшення, що, безумовно, порушує права та законні інтереси суб'єктів договору іпотеки. Також, суд може встановити початкову ціну для реалізації предмета іпотеки за результатами оцінки, проведеної незалежним оцінювачем на дату пред'явлення позову в суд або на дату ухвалення рішення про звернення стягнення на предмет іпотеки. Такий підхід зустрічається рідше, оскільки він залежить від активної змагальної позиції сторін у справі. Крім того, суд при визначенні початкової ціни для подальшої реалізації предмета іпотеки передає вирішення цього питання на стадію виконання рішення суду, зазначивши в резолютивній частині рішення. При вирішенні цих питань суд має виходити з того, що ціна предмета іпотеки встановлюється в самому договорі. Якщо при розгляді справи сторони з такою оцінкою погоджуються, то в суду немає підстав її не приймати до уваги, оскільки вона є умовою договору. Якщо між сторонами виникає спір щодо такої оцінки, то в залежності від того, яка сторона її оспорює, вона зобов'язана за змістом частини 3 статті 10 ЦПК України довести інший його розмір, зокрема, клопотання про призначення та проведення відповідної судової експертизи [7].

З цього приводу слід зазначити, що вартісна оцінка предмету іпотеки загалом повинна вважатися однією із обов'язкових вимог при вирішенні іпотечних спорів, яка висувається до сторін спору. При чому оцінка повинна проводитися у випадку існування неузгодженості позицій кредитора та боржника, а у випадку із майном що перебуває хоча ю частково у державній чи комунальній власності, така оцінка є обов'язковою. На сьогодні питання вартісної оцінки предмету іпотеки є актуальним з точки зору подолання корупційних проявів, особливо коли таке майно стає предметом інших відносин, зокрема концесії.

Окремо звертає на себе увагу питання наступної застави предмету іпотеки. Ст. 588 ЦК України та ст. 18 Закону України «Про заставу» передбачено можливість наступної застави вже заставленого майна. У зв'язку із цим задоволення вимог заставодержателя, в якого право застави виникло пізніше,

можливе лише після повного задоволення вимог попередніх заставодержателів, а також заставодержателів зареєстрованої застави рухомого майна. У разі якщо у провадженні господарського суду одночасно є дві чи більше справ зі спорів, пов'язаних зі зверненням стягнення на заставлене майно та задоволенням вимог заставодержателів за рахунок цього майна, предметом яких є одне й те саме майно, то незалежно від дати надходження відповідних позовів господарський суд повинен насамперед розглянути справу, позивачем у якій є попередній заставодержатель або заставодержатель зареєстрованої застави рухомого майна, а у решті справ до її вирішення по суті зупинити провадження на підставі ч. 1 ст. 79 ГПК. Якщо ж позов подано лише наступним заставодержателем, а попередній заставодержатель не вступив у справу у передбаченому ст. 26 ГПК порядку, то господарський суд до прийняття рішення у справі може за власною ініціативою на підставі ст. 27 ГПК вирішити питання про залучення попереднього заставодержателя до участі у справі як третьої особи на стороні позивача [5].

Слід зазначити, що надзвичайної актуальності сьогодні набуває питання вирішення іпотечних спорів, коли предмет іпотечних відносин знаходиться на території проведення АТО. Справа в тому, що іпотечні зобов'язання продовжують існувати навіть за наявності спеціального режиму здійснення господарської діяльності на тимчасово окупованій території та території проведення АТО. Визначити порядок припинення таких відносини або накладення мораторію на виконання зобов'язання чи навіть застосувати обставини форс-мажору досить складно з різних причин: різні строки іпотеки, різна економічна корисність предмету іпотеки тощо.

Пленумом Вищого господарського суду України ухвалена постанова «Про внесення змін і доповнень до деяких постанов пленуму Вищого господарського суду України». Наразі справи з Господарського суду Донецької області розглядаються в Запоріжжі, Луганської області – у Харкові, а апеляційним переглядом справ із Донбасу займається Харківський апеляційний господарський суд. Природно, що в суддів виникають труднощі з розглядом справ, предметом яких виступають іпотечні спори [8]. Але, на жаль, сьогодні врегулювати однозначно це питання майже неможливо, що породжує необхідність персонального вирішення кожного спору, що виникає. Разом із тим вбачається за доцільне сторонам таких іпотечних відносин переглянути істотні умови договору та власне договірні зобов'язання або навіть вступити у відносини з медіаторами стосовно позасудового вирішення найбільш гострих проблемних аспектів іпотечних відносин.

Таким чином, підсумовуючи аналіз сучасних теоретичних надбань та стану практичного застосування законодавства в процесі вирішення іпотечних спорів, доходимо висновку, що найбільш проблемними питаннями сьогодні є:

– Питання, пов'язані зі зверненням стягнення на предмети іпотеки, зокрема реєстрацією таких обтяжень та вирішенням подальшої долі такого нерухомого майна;

– Питання, пов'язані з узгодженням інтересів усіх співвласників предмета іпотеки в разі його передачі третім особам, розпорядженням або будь-якого іншого випадку зміни володільця предметом іпотеки;

– питання розпорядження предметами іпотеки в процесі здійснення господарської діяльності, особливо коли такі предмети передаються третій стороні (що не є суб'єктом іпотечних відносин) в якості компенсації чи уступки боргу;

– питання спадкування предметів іпотеки.

Загалом слід наголосити на тому, що сучасний стан правозастовчої практики законодавства, що регулює іпотечні відносини, а також практика вирішення іпотечних спорів свідчить про надзвичайну складність цього цивільно-правового інституту, а отже, позбавляє практичної можливості вітчизняного законодавця передбачити всі можливі спірні моменти шляхом внесення змін до відповідних нормативних актів. У цьому контексті особлива увага повинна бути зосереджена на однозначності розуміння судами норм законодавства та однаковому його застосуванні. Крім цього, окремим напрямом подальших досліджень може бути пошук ефективних моделей та способів позасудового вирішення іпотечних спорів.

Список використаних джерел:

1. Примусове стягнення майна, яке виступає предметом іпотеки чи застави, можливе лише на підставі рішення суду : роз'яснення міністерства Юстиції України від 18.12.2008 [Електронний ресурс] – Режим доступу : http://www.kmu.gov.ua/control/publish/article?art_id=179196469.

2. Жуков Д. В. «Білі плями» чинного законодавства про іпотеку / Д. В. Жуков // Юридична газета. – 2013. – № 7 [Електронний ресурс]. – Режим доступу : http://pragnum.ua/publications/bili_plyami_chinnogo_zakonodavstva_pro_ipteku.

3. Про практику застосування судами законодавства при вирішенні спорів, що виникають з кредитних правовідносин : Постанова Пленуму Вищого спеціалізованого суду України з розгляду цивільних і

кримінальних справ від 30.03.2012 № 5 [Електронний ресурс] – Режим доступу : http://zakon3.rada.gov.ua/laws/show/v0005740-12/

4. Про заставу : Закон України від 02.10.1992 № 2654-XII [Електронний ресурс]. – Режим доступу: http://zakon2.rada.gov.ua/laws/show/2654-12.

5. Про деякі питання практики вирішення спорів, що виникають з кредитних договорів : Постанова Пленуму Вищого господарського суду України від 24.11.2014 № 1 [Електронний ресурс]. – Режим доступу : http://zakon3.rada.gov.ua/laws/show/va001600-14/.

6. Пшонка М. П. Судові спори, пов'язані з договором іпотеки житлових приміщень: проблемні питання правозастосування / М. П. Пшонка, О. С. Ткачук // Часопис цивільного і кримінального судочинства. – № 3(6). – 2012. – С. 117–129.

7. Борисова О.В. Узагальнення судової практики на тему: «Проблемні питання вирішення спорів, що виникають із кредитних правовідносин: порука, підстави припинення, звернення стягнення на предмет іпотеки» за 2012 рік та перший квартал 2013 року [Електронний ресурс] / О. В. Борисова, Є. В. Халпахчієва. – Режим доступу : http://kia.court.gov.ua/sud2690/uzah/58/.

8. Березовський Є. В. Після трьох років підготовки пленум ухвалив постанову щодо кредитних відносин [Електронний ресурс] / Є.В. Березовський // Закон і Бізнес. – № 47–48. – Режим доступу : http://zib.com.ua/ua/print/111288-plenum_vgs_priynyav_postanovu_schodo_kreditnih_sporiv.html

9. Конституція України від 28.06.1996 № 254к/96-ВР [Електронний ресурс]. – Режим доступу : http://zakon3.rada.gov.ua/laws/show/254к/96-вр

10. Цивільний кодекс України : Кодекс України від 16.01.2003 № 435-IV [Електронний ресурс]. – Режим доступу : http://zakon2.rada.gov.ua/laws/show/435-15

11. Про іпотеку : Закон України від 05.06.2003 № 898-IV [Електронний ресурс]. – Режим доступу : http://zakon2.rada.gov.ua/laws/show/898-15

12. Про заставу : Закон України від 02.10.1992 № 2654-XII [Електронний ресурс]. – Режим доступу : http://zakon2.rada.gov.ua/laws/show/2654-12

Статья посвящена анализу современного состояния разработки проблематики ипотечных споров с целью дальнейшего формулирования выводов и предложений по совершенствованию нормативно-правовой базы и определения роли судебной практики в процессе разрешения споров между сторонами договора ипотеки.

Ключевые слова: ипотека, ипотечные правоотношения, ипотечные споры.

This article analyzes the current state of development issues mortgage disputes, in order to further draw conclusions and proposals for improving the system of regulatory framework and define the role of the judicial practice in the process of settlement of disputes between the parties to the mortgage contract.

Key words: mortgages, mortgage relationship, mortgage disputes.