

Мельнічук Наталія Олександрівна

Здобувач кафедри банківської справи

ДВНЗ «Київський національний економічний

університет імені Вадима Гетьмана»

ПРОБЛЕМИ РЕГУЛЮВАННЯ БАНКІВСЬКОГО ІПОТЕЧНОГО КРЕДИТУВАННЯ ЖИТЛА В УКРАЇНІ

Правові основи розвитку іпотечного кредитування створено шляхом прийняття цілої низки законодавчих та нормативно-правових актів України, які регулюють кредитну діяльність банків, в тому числі іпотечне кредитування фізичних осіб на придбання житла.

Новітній етап розвитку українського суспільства пов'язаний з реформуванням національної правової системи в цілому. Наразі існує потреба вирішення низки проблем, серед яких значне місце займають питання щодо посилення захисту прав позичальників та кредиторів

На даний час виникає необхідність вжиття оперативних заходів з протидії розгортання негативних явищ у банківській системі на фоні триваючого у східному регіоні конфлікту та окупації Автономної республіки Крим, а також різких курсових коливань на валютному ринку України і знецінення національної валюти, громадяни України втратили значну частину своїх доходів і заощаджень.

Необхідна підтримка громадян України, які мають невиконані зобов'язання за кредитними договорами в іноземній валюті (валютних іпотечних кредитів), укладеними з банками України, на законодавчому рівні забезпечити захист прав споживачів фінансових послуг і мінімізувати негативні наслідки інфляції національної валюти для громадян України.

Адже, згідно Закону України «Про іпотеку» [1, ст.12 та ст. 33] «у разі невиконання або неналежного виконання іпотекодавцем зобов'язань, іпотекодержатель вправі задовольнити свої вимоги за основним

зобов'язанням шляхом звернення стягнення на предмет іпотеки. Якщо протягом цього строку зобов'язання не будуть виконані, іпотекодержатель на свій розсуд задовольняє свої вимоги одним із способів:

1. Приймає у власність предмет іпотеки в рахунок погашення зобов'язань, забезпечених цією іпотекою;
2. Від свого імені продає предмет іпотеки третім особам і спрямовує отримані кошти на задоволення своїх вимог;
3. Дає іпотекодавцю згоду на реалізацію від свого імені предмета іпотеки третім особам, визначених іпотекодержателем, за умови, що кошти, виручені від реалізації, будуть спрямовані на задоволення вимог іпотекодержателя, забезпечених цією іпотекою. [2]

З прийняттям Закону України “Про іпотеку” [1] на законодавчому рівні здійснено спробу врегулювати процедуру виселення мешканців з житлового приміщення, на яке звертається стягнення за іпотечним договором. Передбачається, що звернення стягнення на передані в іпотеку житловий будинок чи житлове приміщення є підставою для виселення всіх мешканців, за винятком наймачів та членів їх сімей. Виселення проводиться у порядку, встановленому законом. [1].

Законом України “Про іпотеку” [1] передбачено дозвіл на виселення неплатоспроможного позичальника, тобто звернення стягнення на предмет іпотеки, а саме квартиру, яка надана в заставу банку за винятком наймачів та членів їх сімей. При невиконанні умов щодо термінів виселення відбувається примусово на підставі рішення суду. Виселення позичальника при зверненні стягнення на житло, яке було придбане за рахунок іпотечного кредиту, повернення якого забезпечене іпотекою цього ж приміщення, є підставою для надання цим громадянам жилих приміщень з фондів житла для тимчасового проживання відповідно до ст. 131-1 і 132-2 Житлового кодексу[3].

Формування фондів житла для тимчасового проживання здійснюється у порядку, встановленому Кабінетом Міністрів України "Про

затвердження Порядку формування фондів житла для тимчасового проживання та Порядку надання і користування житловими приміщеннями з фондів житла для тимчасового проживання" [4]. Однак процедура отримання тимчасового житлового приміщення занадто складна і в наш час довготривала.

Зазначимо, що відсутність жилих приміщень з фондів житла для тимчасового проживання або відмова у наданні житла не тягне за собою припинення виселення громадян з житла, яке є предметом іпотеки.

Можемо зазначити, що судова практика щодо реалізації прав банків-іпотекодержателів у правових умовах відсутня.

За Законом України "Про основи соціального захисту бездомних громадян та безпритульних дітей" [5] не дозволяється виселення неплатоспроможного позичальника з квартири, якщо він має прописаних малолітніх дітей та пенсіонерів.

Експерти зазначають, що суди не прийматимуть антисоціальних рішень щодо виселення громадян із займаного ними житлового приміщення, тим більше у разі відсутності житла для тимчасового проживання. Отже, є суттєвий ризик неможливості звернення стягнення на житлове приміщення.

Відсутність в законодавстві досконалої процедури виселення неплатоспроможних позичальників, яка дозволить захистити інтереси як позичальників так і кредиторів на сьогодні не визначено.

У зв'язку з політичною та фінансовою кризою 2014 року, 3 червня 2014 року Законом України «Про мораторій на стягнення майна громадян України, наданого як забезпечення кредитів в іноземній валюті» [6] не може бути примусово стягнуте (відчужене без згоди власника), стаття 4 та стаття 5 Закону України "Про заставу". Але це не вирішує проблеми громадян за кредитами в іноземній валюті, оскільки Законом [6] лише пропонується уточнити вже існуючий механізм заборони на стягнення майна таких громадян, а не комплексно вирішити проблему з погашення

валютних кредитів. Позичальники не мають можливості обслуговувати свою кредитну заборгованість, обсяг якої змінюється відповідно до коливань валютного обмінного курсу.

На нашу думку необхідно посилити гарантії громадян на єдине житло уточненням норм цього Закону, а також вирішити питання щодо сплати простроченої заборгованості та пені за користування кредитом.

Адже законодавче поле України передбачає, що неустойка (штраф, пеня) має бути передана «кредиторові у разі порушення боржником зобов'язання» [7, Ч. 1, ст. 549].

Згідно частини 2 ст. 625 ЦК України [7] боржник, який прострочив виконання грошового зобов'язання, на вимогу кредитора зобов'язаний сплатити суму боргу з урахуванням встановленого індексу інфляції за весь час прострочення, а також три проценти річних від простроченої суми, якщо інший розмір процентів не встановлений договором або законом.

Тому, додатково запропоновано урегулювати питання сплати пені за іпотечними кредитами фізичних осіб ввівши норму щодо призупинення нарахування пені за іпотечними кредитами в іноземній валюті починаючи з дати виникнення прострочки, адже нарахування пені не вирішує, а більш посилює проблему.

Література:

1. Закон України “Про іпотеку” / Затверджений Верховною Радою України 5 червня 2003 року N 898-IV.
2. Гнатівський Б.М. «Автореферат дисертації на здобуття наукового ступеня кандидата економічних наук на тему «Формування системи іпотечного кредитування в Україні / Львівський Національний університет ім.І.Франка/ Львів – 2010.
3. «Житловий кодекс української РСР» / Затверджено Верховною Радою, Постанова № 5465-X від 30/06/1983, зі змінами 12 лютого 2015 року № 191-VIII.

4. Постанова Кабінету Міністрів України «Про затвердження Порядку формування фондів житла для тимчасового проживання та Порядку надання і користування житловими приміщеннями з фондів житла для тимчасового проживання» від 31.03.2004 №422.
5. Закон України «Про основи соціального захисту бездомних осіб і безпритульних дітей» / Затверджено Верховною Радою 02.06.2005 №2623-IV.
6. Закон України «Про мораторій на стягнення майна громадян України, наданого як забезпечення кредитів в іноземній валюті» / Затверджено Верховною Радою 3 червня 2014 року № 1304-VII.
7. Цивільний Кодекс України / Затверджений Верховною Радою України 16 січня 2003 року № 435-IV.