

ЗАХИСТ ПРАВ ФІЗИЧНИХ ОСІБ-ПОЗИЧАЛЬНИКІВ ЗА ІПОТЕЧНИМИ КРЕДИТАМИ НА ЖИТЛО В УМОВАХ ФІНАНСОВО- ЕКОНОМІЧНОЇ КРИЗИ В ДЕРЖАВІ

Є.А. Самойленко

викладач кафедри державно-правових дисциплін
ДВНЗ «Українська академія банківської справи НБУ»

Науковий керівник

к.ю.н., доцент кафедри державно-правових дисциплін
ДВНЗ «Українська академія банківської справи НБУ»

В.М. Завгородня

Іпотечне кредитування розглядається як ефективна форма залучення фінансових ресурсів, що за умови правильної побудови системи рефінансування дозволяє розширити і стимулювати кругообіг грошей в економіці країни. Іпотека створює умови для прискорення задоволення потреб населення у житлі, що є однією з передумов підтримки соціальної стабільності. Житло в кредит, будучи різновидом іпотеки, попри високі ціни на квартири та низький рівень доходів громадян до останнього часу користувалося значним попитом в Україні.

Світова фінансова криза, що вразила і національну економіку, спричинила зростання безробіття та зниження розміру заробітної плати працівників. Як наслідок, така ситуація призвела до зниження платоспроможності багатьох осіб, які на підставі укладених з комерційними банками іпотечних договорів, набули статусу позичальників. В таких умовах різко зростає ризиковість іпотечних операцій, в результаті чого найбільше можуть постраждати останні, оскільки саме на позичальників договором покладається тягар відповідальності за непогашення кредиту.

Метою даної статті є пошук оптимальних шляхів захисту прав потенційно неплатоспроможних в результаті фінансово-економічної кризи

позичальників, які одержали іпотечний кредит на житло, через визначення правових інструментів мінімізації їх ризиків.

Іпотечне кредитування вважається більшим ризиковим у порівнянні з іншими кредитними операціями. Позичальник при цьому наражається на кредитний та валютний ризики. Кредитний ризик в контексті існування кризових явищ в економіці проявляється в тому, що позичальник може частково або повністю втратити свою платоспроможність. Основним проявом впливу валютного ризику в цих умовах є також вплив на платоспроможність позичальника, адже це ризик зазнання ним додаткових втрат внаслідок несприятливих змін валютного курсу. Класичним прикладом є ситуація, коли іпотечний кредит видано банком не в національній валюті, а в будь-якій іншій, а позичальник не має надходжень у такій валюті. В цьому випадку зміна валютного курсу призведе до зміни величини гривневого еквіваленту основної заборгованості та відсотків, і, як наслідок, – до зміни здатності позичальника погашати борг, сума якого в національній валюті зросте [1, с. 33, 42-43].

Присутність на грошовому ринку країни будь-якої іноземної валюти-прив'язки вносить додатковий елемент ризику у фінансовий та господарський сектор економіки. Іноземна валюта несе в собі низку небезпек та загроз, спроможних змінити динаміку іпотечного ринку. І не завжди новосформована динаміка може виявитися позитивною [2, с. 16].

Ми пропонуємо декілька шляхів підтримки платоспроможності позичальників в умовах фінансово-економічної кризи з метою попередження виникнення кредиторської заборгованості та звернення стягнення на предмет іпотеки.

По-перше, зміна кредитодавцями механізму нарахування відсотків за іпотечними кредитами.

В нормальних умовах функціонування кредитного ринку з метою заохочення позичальників в отриманні іпотечних кредитів, як правило, у перші один-два роки банки встановлюють штучно занижену відсоткову

ставку – ставку безризикового кредитування. У подальшому її періодично перераховують, щоб вона відповідала ринковим ставкам відповідного строку [1, с. 36].

На наше переконання за умов нинішньої нестабільності на фінансовому ринку України необхідно запровадити відстрочення нарахування позичальнику відсотків за користування іпотечним кредитом через укладення відповідної додаткової угоди до кредитного договору.

В такому випадку графік погашення кредиту підлягає коригуванню. Розмір відсотків, рахованих до сплати за період відстрочки, рівними частинами відноситься на наступні місяці. Даний спосіб з позиції позичальника є прийнятним в тих випадках, коли він має тимчасові фінансові труднощі, але в майбутньому буде здатним до внесення більших періодичних платежів по договору.

По-друге, переоформлення іпотечного договору на більш тривалий строк.

Збільшення строку кредитування при незмінності суми кредиту та інших умов договору дасть змогу зменшити розмір платежів, які має сплачувати позичальник в процесі погашення кредиту.

По-третє, зміна валюти кредитування.

Значна кількість укладених договорів передбачає виконання іпотечних зобов'язань в іноземній валюті, переважно у доларах США. За умови дешевіння гривні по відношенню до долара альтернативним способом підтримки платоспроможності позичальників є перехід до виконання зобов'язань за укладеними з ними іпотечними договорами у національній грошовій одиниці. В цьому випадку зміна валюти кредитування дасть змогу запобігти зростанню величини гривневого еквіваленту основної заборгованості та відсотків, і, як наслідок, – підвищити здатність позичальника погашати борг, сума якого в національній валюті має тенденцію до збільшення.

Варто відзначити, що відносини між позичальником і банком передбачають рівність їх учасників та регулюються переважно диспозитивними нормами цивільного права. Відтак йти на поступки іншій стороні кредитодавці будуть не завжди, виходячи виключно з власних інтересів після врахування всіх істотних факторів.

Тому запропоновані шляхи захисту прав фізичних осіб-позичальників за іпотечними кредитами на житло через підтримку їх платоспроможності в умовах фінансово-економічної кризи слід закріпити на рівні постанов Національного банку України.

Список використаної літератури

1. Іпотечне кредитування: проблеми та перспективи розвитку в Україні: Інформаційно-аналітичні матеріали / За заг. ред. к.е.н. Кірєєва О.І. – К.: Центр наукових досліджень НБУ, 2004. – 104 с.

2. Савич В. Ринок іпотечного кредитування в контексті ревальваційних очікувань / В. Савич // Проблеми і перспективи розвитку банківської системи України: Збірник тез доповідей VIII Всеукраїнської науково-практичної конференції (10-11 листопада 2005 р.) / Державний вищий навчальний заклад «Українська академія банківської справи Національного банку України». – Суми, 2005. – С. 16-17.

Самойленко Є.А. Захист прав фізичних осіб-позичальників за іпотечними кредитами на житло в умовах фінансово-економічної кризи в державі [Текст] / Є.А. Самойленко // Права людини в умовах сучасного державотворення: теоретичні і практичні аспекти: зб. тез доповідей за матеріалами III Міжнародної науково-практичної конференції студентів і молодих вчених (12-13 грудня 2008 року). – Суми: УАБС НБУ, 2008. – С. 226-228.