

Корнілова Л.І.

Національний університет «Одеська юридична академія»

ПРАВОВЕ РЕГУЛЮВАННЯ МОРАТОРІЮ НА ПРИМУСОВЕ СТЯГНЕННЯ МАЙНА ГРОМАДЯН УКРАЇНИ – ОТРИМУВАЧІВ ВАЛЮТНИХ КРЕДИТІВ

У статті аналізуються особливості в іпотечних правовідносинах з урахуванням захисту прав окремої категорії боржників в Україні, які підпадають під дію Закону України «Про мораторій на стягнення майна громадян України, наданого як забезпечення кредитів в іноземній валюті» від 07 червня 2014 р. № 1304-VII, який повинен забезпечити неможливість примусового позбавлення єдиного житла позичальників, якщо таке майно виступає як забезпечення зобов'язань громадянина України (позичальника або майнового поручителя) за споживчими кредитами, наданими йому кредитними установами – резидентами України в іноземній валюті [2]. Відповідно до Закону України «Про мораторій на стягнення майна громадян України, наданого як забезпечення кредитів в іноземній валюті» від 07 червня 2014 р., не може бути примусово стягнуте (відчужене без згоди власника) нерухоме житлове майно, яке вважається предметом застави згідно зі статтею 4 Закону України «Про заставу» та/або предметом іпотеки згідно зі статтею 5 Закону України «Про іпотеку», якщо таке майно виступає як забезпечення зобов'язань громадянина України (позичальника або майнового поручителя) за споживчими кредитами, наданими йому кредитними установами – резидентами України в іноземній валюті, та за умови, що таке нерухоме житлове майно використовується як місце постійного проживання позичальника/майнового поручителя або є об'єктом незавершеного будівництва нерухомого житлового майна, яке перебуває в іпотеці, за умови, що у позичальника або майнового поручителя у власності не знаходиться інше нерухоме житлове майно; загальна площа такого нерухомого житлового майна (об'єкта незавершеного будівництва нерухомого житлового майна) не перевищує 140 кв. метрів для квартири та 250 кв. метрів для житлового будинку. Акцентовано увагу на тому, що, відповідно до положень Закону України «Про мораторій на стягнення майна громадян України, наданого як забезпечення кредитів в іноземній валюті», тимчасова заборона примусового стягнення на майно, яке виступає як забезпечення виконання зобов'язань за кредитом в іноземній валюті, діє з урахуванням принципів Закону України «Про іпотеку» та забороняє звернення стягнення на предмет іпотеки, наданого як забезпечення кредитів в іноземній валюті у будь-який спосіб.

Ключові слова: валютні позичальники, іпотечні правовідносини, боржники, мораторій на стягнення майна, нерухоме житлове майно, споживчий кредит, банкрутство фізичних осіб.

Постановка проблеми. Статтю присвячено дослідженню мораторію на звернення стягнення на майно боржника в законодавстві України та здійснено аналіз закріплених у законодавстві України мораторіїв на звернення стягнення на майно боржника, оскільки іпотечний кредит, як і всі види споживчого кредиту, має соціальний характер, який сприяє вирішенню соціальних проблем і підвищенню загального добробуту населення. Саме тому житлові кредити важливі для соціально-економічного розвитку країни і набули як популярності з боку споживачів, так і значення для банків, у тому числі з огляду на внесок у їхній фінансовий результат. В українських нестабільних умовах ще більш ризиковими є житлові кре-

дити в іноземній валюті, які через коливання валютного курсу дуже чутливі до несприятливих подій та змін. Водночас саме ці кредити з 2006 р. набули найбільшого зростання в Україні, у тому числі через приплив дешевих валютних ресурсів. При цьому практика кредитування в Україні показала, що банки виявилися нездатними протистояти ризикам за погіршення економічної ситуації. Через стрімке погіршення економічної ситуації в країні і падіння курсу гривні заборгованість позичальників за житловими кредитами в іноземній валюті виросла у рази, чого не сталося з доходами населення, а внаслідок різких курсових коливань на валютному ринку України громадяни втратили значну частину своїх коштів, у зв'язку

з чим десятки тисяч людей не мають можливості обслуговувати кредитні зобов'язання за споживчими кредитами в іноземній валюті. Уже багато років як у суспільстві, так і в політичних колах ведуться розмови щодо доцільності дії такого мораторію, його вигоди для держави або громадян. Проте дотепер жодного рішення або будь-якої більш-менш обґрунтованої позиції із цього приводу ніким не прийнято, а отже, досі невідомо, чи буде подовжено дію мораторію чи ні. З утратою чинності мораторію у жовтні 2020 р. така ситуація стане неконтрольованою.

Аналіз останніх досліджень і публікацій. Починаючи з 2014 р. в Україні діє мораторій на стягнення майна громадян України, наданого як забезпечення кредитів в іноземній валюті, який забороняє примусове відчуження (звернення стягнення) на єдине житло позичальників (майнових поручителів), заставлене як забезпечення виконання зобов'язань позичальників за валютними кредитами. Основними нормативно-правовими актами у сфері правового регулювання мораторію на примусове відчуження (звернення стягнення) на єдине житло позичальників (майнових поручителів) без згоди власника нерухомого житлового майна, наданого як забезпечення кредитів в іноземній валюті, є Конституція України, Закон України «Про мораторій на стягнення майна громадян України, наданого як забезпечення кредитів в іноземній валюті» та Кодекс України з процедур банкрутства. У теорії іпотечного права дані питання залишаються недостатньо дослідженими. У вітчизняній юридичній літературі та законодавстві України відсутнє комплексне дослідження мораторію на стягнення майна громадян України, наданого як забезпечення кредитів в іноземній валюті, та його місця в системі цивільного права. Натомість такий мораторій стає предметом аналізу у працях, присвячених питанням строків виконання судових рішень зокрема та здійснення правосуддя загалом, щодо їх відповідності практиці ЄСПЛ. Серед останніх варто вказати на доробки О.Д. Вовчака, Н.М. Руцишина, І.П. Андрушківа, І.Є. Бучко, Є. Осадчого, В.С. Шинделя і В. Дубницького. Проте, на жаль, наявні наукові праці не повною мірою дають змогу належно зрозуміти необхідність постійного державного нагляду для врегулювання проблем громадян (позичальників або майнових поручителів) за споживчими кредитами, наданими їм кредитними установами – резидентами України в іноземній валюті.

Постановка завдання. Метою дослідження є виявлення існуючих проблем громадян (пози-

ціальників або майнових поручителів) за споживчими кредитами, наданими їм кредитними установами – резидентами України в іноземній валюті, оскільки Закон № 1304-VII фактично лише відтермінує вирішення проблеми погашення банківських кредитів в іноземній валюті на невизначений строк, залишивши позичальника сам на сам зі зростаючим за нинішніх умов боргом, а не комплексно вирішує проблему з погашення валютних кредитів. Із метою зменшення напруги в суспільстві і знаходження компромісу наголошено на важливій ролі держави в урегулюванні питання стосовно подовження мораторію на примусове відчуження (звернення стягнення) на єдине житло позичальників (майнових поручителів, поручителів), заставлене як забезпечення виконання зобов'язань позичальників за валютними кредитами, до набрання чинності законом, який повинен урегулювати питання особливостей здійснення реструктуризації за кредитами в іноземній валюті, наданими кредитними установами – резидентами України фізичним особам.

Виклад основного матеріалу дослідження. У 2014 р. Верховна Рада прийняла Закон України «Про мораторій на стягнення майна громадян України, наданого як забезпечення кредитів в іноземній валюті» № 1304-VII, який повинен забезпечити соціально справедливую реструктуризацію та соціальний захист і врятувати від бездомного життя сім'ї тих, хто не в змозі оплатити банкам кредити в іноземній валюті у зв'язку з різким падінням курсу гривні.

Слід зазначити, що підставою для прийняття Закону № 1304-VII стала неможливість для громадян через об'єктивні причини належним чином виконувати свої зобов'язання за кредитами в іноземній валюті внаслідок різних коливань курсу іноземної валюти на ринку та знецінення гривні.

Пунктом 1 частини 1 Закону України «Про мораторій на стягнення майна громадян України, наданого як забезпечення кредитів в іноземній валюті» передбачено, що не може бути примусово стягнуте (відчужене без згоди власника) нерухоме житлове майно, яке вважається предметом застави згідно зі статтею 4 Закону України «Про заставу» або предметом іпотеки згідно зі статтею 5 Закону України «Про іпотеку», якщо таке майно виступає як забезпечення зобов'язань громадянина України (позичальника або майнового поручителя) за споживчими кредитами, наданими йому кредитними установами – резидентами України в іноземній валюті, та за умови, що таке нерухоме житлове майно використову-

ється як місце постійного проживання позичальника/майнового поручителя, яке перебуває в іпотечі, за умови, що у позичальника або майнового поручителя у власності не знаходиться інше нерухоме житлове майно; загальна площа такого нерухомого житлового майна (об'єкта незавершеного будівництва нерухомого житлового майна) не перевищує 140 кв. метрів для квартири та 250 кв. метрів для житлового будинку.

Відповідно до статті 1 Закону України «Про іпотеку», іпотека – вид забезпечення виконання зобов'язання нерухомим майном, що залишається у володінні й 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 цього боржника у порядку, встановленому цим Законом [6].

Статтею 33 Закону України «Про іпотеку» передбачено, що у разі невиконання або неналежного виконання боржником основного зобов'язання іпотекодержатель має право задовольнити свої вимоги за основним зобов'язанням шляхом звернення стягнення на предмет іпотеки, якщо інше не передбачено законом. Право іпотекодержателя на звернення стягнення на предмет іпотеки також виникає з підстав, передбачених статтею 12 вказаного Закону. Таким чином, на час дії Закону України «Про мораторій на стягнення майна громадян України, наданого як забезпечення кредитів в іноземній валюті» не може бути здійснено стягнення шляхом реєстрації права власності на іпотечне майно за іпотекодержателем без його згоди іпотекодавця на його відчуження.

Пунктом 3 Закону України «Про мораторій на стягнення майна громадян України, наданого як забезпечення кредитів в іноземній валюті» № 1304-VII передбачено, що цей Закон утрачає чинність зі дня набрання чинності законом, який урегулює питання особливостей погашення основної суми заборгованості, вираженої в іноземній валюті, порядок погашення (урахування) курсової різниці, що виникає у бухгалтерському та/або податковому обліку кредиторів та позичальників, а також порядок списання пені та штрафів, які нараховуються (були нараховані) на таку основну суму заборгованості.

Як відомо, 21 квітня 2019 р. набрав чинності Кодекс України з процедур банкрутства, яким встановлено механізм погашення (реструктуризації) заборгованості фізичної особи за кредитом в іноземній валюті, забезпеченням за яким висту-

пало нерухоме житлове майно, що є єдиним місцем проживання сім'ї боржника. Умови такої реструктуризації передбачають не лише виключення із суми заборгованості штрафних санкцій та пені, а й прощення (списання) частини боргу. Оскільки Кодексом вирішено питання погашення валютних боргів та проведення реструктуризації заборгованості такої категорії позичальників, то, відповідно до пункту 2 розділу «Прикінцеві та перехідні положення» Кодексу, Закон № 1304-VII втрачає чинність через один рік зі дня введення в дію Кодексу, тобто з 21 жовтня 2020 р. скасовується мораторій на стягнення квартир у неплатників по кредитах. Водно час Кодекс із питань банкрутства вводить п'ятирічний особливий режим реструктуризації валютної іпотеки [1].

Варто зазначити, що Кодекс України з процедур банкрутства № 2597-VIII, що був прийнятий 18 жовтня 2018 р. та набув чинності 21 квітня 2019 р., абсолютно не вирішив питання щодо особливостей погашення (реструктуризації тощо) заборгованості категорії громадян України, які мають невиконані зобов'язання за кредитними договорами в іноземній валюті (валютних кредитів). Проте, скасовуючи мораторій на стягнення майна громадян України, наданого як забезпечення кредитів в іноземній валюті, з 21.10.2020 банківські установи зможуть примусово продати нерухомість боржника, яка перебуває в іпотечі, та позбавляти іпотечних боржників житла, наданого як забезпечення кредитів в іноземній валюті, а також перепродати кредитну заборгованість третім особам. Тому валютним позичальникам потрібно знати, що мораторій буде діяти до 21.10.2020, поки не втратить чинності Закон України «Про мораторій на стягнення майна громадян України, наданого як забезпечення кредитів в іноземній валюті», якщо до законодавства не буде внесено змін або не прийнято окремий спеціальний закон для врегулювання проблеми іпотечних валютних кредитів фізичних осіб.

16 липня 2020 р. Верховна Рада України прийняла Закон № 3640 «Про внесення змін до деяких законодавчих актів щодо мораторію на стягнення майна громадян України, наданого як забезпечення кредитів в іноземній валюті» [4]. Зокрема, Законом вносяться зміни в частині вилучення абзацу четвертого пункту 2 розділу «Прикінцеві та перехідні положення» Кодексу України з процедур банкрутства щодо втрати чинності Закону України «Про мораторій на стягнення майна громадян України, наданого як забезпе-

чення кредитів в іноземній валюті» з 21 жовтня 2020 р. Закон продовжує дію мораторію на примусове відчуження (звернення стягнення) на єдине житло позичальників (майнових поручителів, поручителів), заставлене як забезпечення виконання зобов'язань позичальників за валютними кредитами, до набрання чинності законом, який урегулює питання особливостей здійснення реструктуризації за кредитами в іноземній валюті, наданими кредитними установами – резидентами України фізичним особам, порядок погашення заборгованості позичальників за такими кредитами та особливості звернення стягнення на предмети забезпечення за такими кредитами. Законом вносяться зміни до Закону України «Про мораторій на стягнення майна громадян України, наданого як забезпечення кредитів в іноземній валюті» в частині уточнення певних правових конструкцій, поширення неможливості позбавлення житла осіб, які хоча і не зареєстровані в іпотечному житлі, однак фактично в ньому проживають. Також подовжується чинність Закону України «Про мораторій на стягнення майна громадян України, наданого як забезпечення кредитів в іноземній валюті» до 1 січня 2022 р., тобто до прийняття окремого закону, який урегулює не лише питання реструктуризації заборгованості позичальників за валютними кредитами, а й порядок та особливості звернення стягнення на іпотечне майно.

24 липня 2020 р. голова Верховної Ради України Д. Разумков підписав Закон України «Про внесення змін до деяких законодавчих актів щодо мораторію на стягнення майна громадян України, наданого як забезпечення кредитів в іноземній валюті» і передав його на підпис Президенту України.

07 серпня 2020 р., відповідно до частини другої статті 94 Конституції України, Президент В. Зеленський повернув для повторного розгляду Верховною Радою України зі своїми пропозиціями Закон України «Про внесення змін до деяких законодавчих актів України щодо мораторію на стягнення майна громадян України, наданого як забезпечення кредитів в іноземній валюті». Зокрема, Президент не підтримав положень щодо продовження мораторію на стягнення майна громадян, наданого як забезпечення кредитів у іноземній валюті, до 1 січня 2022 р., а також зазначив, що окремі його положення не узгоджуються з Конституцією України та законами України, оскільки не відповідають принципу юридичної визначеності, ясності та недвозначності право-

вої норми, що є складовою частиною конституційного принципу верховенства права. У цьому контексті В. Зеленський зауважив, що мораторій, запроваджений Законом № 1304-VII, діє понад шість років та фактично дає змогу деяким позичальникам ігнорувати умови кредитного договору та уникати примусового виконання зобов'язання. Так, президент пропонує продовжити мораторій на стягнення майна по валютній іпотеці, який діє з 2014 р., але пропонує виключити із Закону пункт 2, який розширює предмет мораторію. Окрім того, Президент пропонує прийняти Закон без положення, за яким «не може бути примусово стягнуто (відчужено без згоди власника) інше майно (майнові права), у тому числі за договорами застави/іпотеки або згідно з кредитним договором». Ураховуючи це, Президент В. Зеленський запропонував Верховній Раді пункт 2 розділу «Прикінцеві та перехідні положення» Кодексу України з процедур банкрутства слова «через один рік» замінити словами «через вісімнадцять місяців».

16 вересня 2020 р. Верховна Рада України повторно прийняла Закон України (проект № 3640) «Про внесення змін до деяких законодавчих актів щодо мораторію на стягнення майна громадян України, наданого як забезпечення кредитів в іноземній валюті» з урахуванням пропозицій Президента України відносно відтермінування втрати чинності Законом України «Про мораторій на стягнення майна громадян України, наданого як забезпечення кредитів в іноземній валюті» на 18 місяців зі дня введення в дію Кодексу з процедур банкрутства, тобто до 21 квітня 2021 р., та уточнення формулювання підпункту 1 пункту 2 Закону.

Прийняття зазначеного Закону є тимчасовою мірою, до прийняття іншого закону, що врегулює питання мораторію на примусове відчуження нерухомого майна боржників, які мають кредитні зобов'язання за кредитними договорами в іноземній валюті.

Висновки. Таким чином, сьогодні питання мораторію на примусове відчуження нерухомого майна боржників, які мають кредитні зобов'язання за кредитними договорами в іноземній валюті, залишається вкрай актуальним і гостро дискутується не лише у наукових колах, а й серед народних депутатів України та юристів-практиків. Вирішення проблеми залежить, насамперед, від «збалансованого» законодавства, яке має забезпечувати, з одного боку, надійний захист як іпотечного кредитора, так і позичальника, а з іншого – передбачати стимули для подальшого розвитку та вдоскона-

лення всього комплексу правовідносин у сфері житлової нерухомості.

Утім, щоб урегулювати проблему до прийняття і набуття чинності законодавством у цій сфері та з метою зменшення напруги в суспільстві і знаходження компромісу, необхідно продовжити мораторій (заборону) на примусове відчуження нерухомого майна позичальників (боржників) та їхніх майнових поручителів (поручителів), які мають кредитні зобов'язання за кредитними договорами в іноземній валюті, а не в загальному порядку у зв'язку з прийняттям Кодексу з процедур банкрутства.

Отже, відсутність комплексного врегулювання питання погашення заборгованості громадян (позичальників або майнових поручителів) за споживчими кредитами, наданими їм кредитними установами – резидентами України в іноземній валюті, призводить до стійкого погіршення ситуації в банківській системі, зниження її ліквідності,

а також подальшого зубожіння населення та збільшення соціальної напруги.

Таким чином, можна зробити висновок, що законодавцю необхідно за дуже короткий час удосконалити чинне законодавство стосовно іпотеки, яке б урегулювало відносини фізичних осіб – отримувачів валютних кредитів із банківськими установами, та запровадити обґрунтовані та прозорі правила введення мораторію на стягнення майна громадян України, наданого як забезпечення кредитів в іноземній валюті, проведення реструктуризації проблемних кредитів.

Сьогодні ж залишається чекати відповіді на дане питання, яка стане відомою після 21.10.2020, тобто після втрати чинності Закону України «Про мораторій на стягнення майна громадян України, наданого як забезпечення кредитів в іноземній валюті», якщо до законодавства не буде внесено змін або прийнято окремий спеціальний закон для врегулювання проблеми іпотечних валютних кредитів фізичних осіб.

Список літератури:

1. Кодекс України з процедур банкрутства : Закон України від 18.10.2018 № 2597-VIII. URL : <https://zakon.rada.gov.ua/laws/show/2597-19> (дата звернення: 17.09.2020).
2. Про мораторій на стягнення майна громадян України, наданого як забезпечення кредитів в іноземній валюті : Закон України від 03.06.2014 № 1304-VII. URL : <https://zakon.rada.gov.ua/laws/show/1304-18> (дата звернення: 17.09.2020).
3. Корнілова Л.І. Правове регулювання іпотечних правовідносин в контексті банкрутства фізичних осіб. *Підприємництво, господарство і право*. 2019. № 8. DOI : <http://www.pgp-journal.kiev.ua/archive/2019/8/4.pdf> (дата звернення: 17.09.2020).
4. Про внесення змін до деяких законодавчих актів щодо мораторію на стягнення майна громадян України, наданого як забезпечення кредитів в іноземній валюті : проект закону України від 11.06.2020 № 3640. URL : http://w1.c1.rada.gov.ua/pls/zweb2/webproc4_1?pf3511=69117 (дата звернення: 17.09.2020).
5. Про заставу : Закон України від 02.10.1992 № 2654-XII. URL : http://w1.c1.rada.gov.ua/pls/zweb2/webproc4_1?pf3511=69117 (дата звернення: 17.09.2020).
6. Про іпотеку : Закон України від 05.06.2003 № 898-IV. URL : <https://zakon.rada.gov.ua/laws/card/898-15>(дата звернення: 17.09.2020).
7. Інвестиційне кредитування : навчальний посібник / О.Д. Вовчак та ін. ; 2-е вид., перероб. і доп. Київ : Знання, 2013. С. 227.
8. Осадчий Є. Сучасний стан та проблеми банківського споживчого кредитування в Україні. *Ринок цінних паперів України*. 2013. № 11–12. С. 97–102.
9. Шиндель В.С. Іпотечне кредитування в Україні: сучасний стан та перспективи розвитку. *Молодий вчений*. 2015. № 1. С. 97–100.
10. Дубницький В.Ю., Лісна Р.П., Кузьміна К.О. Споживче кредитування та перспективи його розвитку в Україні. URL : <http://fkd.org.ua/article/view/29636> (дата звернення: 17.09.2020).

Kornilova L.I. LEGAL REGULATION OF THE MORATORIUM ON COMPULSORY COLLECTION OF PROPERTY OF UKRAINIAN CITIZENS – RECIPIENTS OF FOREIGN CURRENCY LOANS

The article analyzes the specifics of mortgage legal relations, taking into account the protection of the rights of a certain category of debtors in Ukraine, which fall under the law of Ukraine “On the moratorium on the collection of property of Ukrainian citizens provided as collateral for loans in foreign currency” of the 7th of June 2014 № 1304-VII which should ensure the impossibility of compulsory deprivation of the only housing of borrowers if such property acts as collateral for the obligations of a citizen of Ukraine (borrower or property guarantor) on consumer loans provided to him by credit institutions – residents of Ukraine in

foreign currency [2]. According to the law of Ukraine “On the moratorium on the collection of property of citizens of Ukraine’ provided as collateral for loans in foreign currency” dated June 07, 2014, immovable residential property, which was alienated without the consent of the owner, cannot be forcibly recovered and which is considered the subject of collateral in accordance with Article 4 of the law of Ukraine “On collateral” and/or the subject of mortgage in accordance with Article 5 of the law of Ukraine “On mortgage” if such property acts as collateral for the obligations of a citizen of Ukraine (borrower or property guarantor) on consumer loans provided to him/her by credit institutions-residents of Ukraine in foreign currency, and provided that such immovable residential property is used as the place of permanent residence of the borrower/property guarantor or is an object of unfinished construction of immovable residential property that is under mortgage, provided that the borrower or property guarantor does not own other immovable residential property: the total area of such immovable residential property (an object under construction of immovable residential property) does not exceed 140 square meters for an apartment and 250 square meters for a residential building. Attention should be focused on the fact that according to the provisions of the law of Ukraine ‘On the moratorium on the collection of property of citizens of Ukraine, provided as collateral for loans in foreign currency’, the temporary ban on compulsory recovery of property, which acts as collateral for the fulfillment of obligations under a loan in foreign currency, operates taking into account the requirements of the law of Ukraine ‘On mortgage’ and prohibits foreclosure on the subject of mortgage, provided as collateral for loans in foreign currency in any way.

Key words: *foreign currency borrowers, mortgage legal relations, debtors, moratorium on property collection, real estate residential property, consumer credit, bankruptcy of individuals.*