

Наталія Л. Гресь  
**ОБЛІКОВО-ПРАВОВІ АСПЕКТИ ІПОТЕЧНОГО КРЕДИТУВАННЯ  
ФІЗИЧНИХ ОСІБ В ІНОЗЕМНІЙ ВАЛЮТІ**

*У статті на основі контент-аналізу чинних нормативно-правових актів, матеріалів кредитних справ фізичних осіб-резидентів доведено удаваність правочину з іпотечного кредитування громадян України в іноземній валюті. Запропоновано та обгрунтовано один із шляхів розв'язання проблем, пов'язаних з невиконанням позичальниками своїх кредитно-валютних зобов'язань.*

*Ключові слова:* банк-кредитодавець; гривня; кредит; курс валюти; іноземна валюта; позичальник.

*Табл. 3. Літ. 35.*

Наталья Л. Гресь  
**УЧЕТНО-ПРАВОВЫЕ АСПЕКТЫ ИПОТЕЧНОГО  
КРЕДИТОВАНИЯ ФИЗИЧЕСКИХ ЛИЦ  
В ИНОСТРАННОЙ ВАЛЮТЕ**

*В статье на основе контент-анализа действующих нормативно-правовых актов, материалов кредитных дел физических лиц-резидентов доказана мнимость сделки по ипотечному кредитованию граждан Украины в иностранной валюте. Предложен и обоснован один из путей решения проблем, связанных с невыполнением заемщиками своих кредитно-валютных обязательств.*

*Ключевые слова:* банк-кредитор; гривна; кредит; курс валюты; иностранная валюта; заемщик.

Natalia L. Gres<sup>1</sup>  
**ACCOUNTING AND LEGAL ASPECTS OF PROVIDING MORTGAGE  
LOANS TO NATURAL PERSONS IN FOREIGN CURRENCY**

*Based on the content analysis of the current legislation and credit files on natural persons-residents, evidence has been provided to declare the foreign currency mortgage loans to the citizens of Ukraine invalid. A practical solution to resolve the issues related to the failure by a borrower to fulfil its foreign currency loan commitments has been suggested and justified.*

*Keywords:* creditor bank; hryvnya; mortgage; currency rate; foreign currency; borrower.

**Постановка проблеми.** Сталий курс долара по відношенню до гривні з 2005 р. до листопада 2008 р., привабливі умови кредитування, розрекламовані банківськими установами, сприяли зростанню попиту фізичних осіб на іпотечні кредити (табл. 1). Але вже наприкінці 2008 р. позичальники, що ризикнули взяти кредити в американських доларах і євро, опинилися у край скрутному становищі. Їх фінансовий стан й дотепер залишається досить складним. Девальвація гривні негативно вплинула на платоспроможність позичальників, які не мають доходів в іноземній валюті.

Основним ризиком валютних кредитів вважається ризик зміни валютного курсу. Цілком логічно, що при зростанні курсу іноземної валюти позичальник переплачуватиме. Розмір цієї переплати матиме пряму залежність від ступеня падіння курсу національної валюти. Саме така парадоксальна ситуація наразі склалася в Україні: позичальники виконують свої зобов'язання за валютними

<sup>1</sup> National Mining University, Dnipropetrovsk, Ukraine.

Таблиця 1. Характеристика іпотечних кредитів фізичних осіб на придбання, будівництво та реконструкцію нерухомості\*

Період	Залишки за кредитами, млн грн							Структура, % від загального обсягу іпотечного портфелю		Середньозважені ставки	
	усього	у т.ч. у розрізі валют					інші валюти				
		UAH	USD	EUR	RUB	інші валюти					
1	2	3	4	5	6	7	8	9	10	11	
		2013									
Січень	5785	14109	41921	794	2	1060	24,37	75,63	18,5	13,0	
Лютий	57115	13697	41624	764	2	1030	23,98	76,02	18,6	6,9	
Березень	56878	13704	41390	742	1	1041	24,09	75,91	19,1	10,0	
Квітень	56491	13740	40948	755	1	1046	24,32	75,68	19,0	12,5	
Травень	55957	13741	40488	742	1	984	24,56	75,44	19,6	12,6	
Червень	55115	13567	39820	726	1	1001	24,62	75,38	18,2	14,4	
Липень	54715	13793	39187	730	1	1004	25,21	74,79	18,3	13,5	
Серпень	54420	13854	38849	726	1	990	25,46	74,54	17,7	13,3	
Вересень	53600	13850	38006	735	1	1007	25,84	74,16	17,9	14,5	
Жовтень	53227	13884	37593	745	1	1004	26,08	73,92	19,0	14,5	
Листопад	52357	13790	36849	729	1	988	26,34	73,66	18,1	10,6	
Грудень	51447	13685	36040	736	1	984	26,60	73,40	18,3	13,3	
		2014									
Січень	50938	13645	35641	713	1	937	26,79	73,21	18,9	13,5	
Лютий	59501	13555	43881	893	1	1171	22,78	77,22	19,2	11,6	
Березень	60412	13151	45086	913	1	1260	21,77	78,23	17,5	7,8	

\* складено за даними [21].

кредитними договорами, але їх борг кредитору в перерахунку в національну валюту майже не змінюється, а інколи й зростає (колонки 4, 5 та 7 табл. 1).

**Аналіз останніх досліджень і публікацій.** Проблеми і перспективи валютного кредитування вивчали К.М. Борисюк [22], М.О. Бурмака [22], В.А. Делас [23]. Правомірність існування в Україні споживчого кредитування в іноземній валюті та діяльності колекторських фірм досліджувалась такими авторами, як Ю.А. Целуйко, К.М. Шевченко та Н.В. Краснобаєва [34].

Над удосконаленням механізму іпотечного кредитування працювали А.С. Кірізієєва [26], В.І. Савич [31], правового регулювання забезпечення кредитних зобов'язань — М.В. Андріанов [20]. Цивільно-правове регулювання іпотечного кредитування досліджували Н.М. Квіт [25], А.Р. Чанишева [35], цивільно-правову відповідальність за порушення грошових зобов'язань — Л.В. Тарасенко [33], облік і контроль банківських операцій в іноземній валюті — Г.П. Стаднік [32] та ін.

**Невирішені частини загальної проблеми.** Зарубіжний досвід «функціонування механізму конвертації, результати його застосування в країнах, які використовували такий різновид рефінансування», зокрема в Аргентині, Угорщині, Росії, вивчали К.М. Борисюк та М.О. Бурмака. Своїми розрахунками вони довели, що українськими банками «було порушено стандарти й норми іпотечного кредитування, результатом чого стало виникнення проблем із платоспроможністю позичальників» [22]. Ними були розроблені слушні рекомендації щодо ефективного механізму конвертації в Україні.

Але наразі в науковій літературі не описано дієвих методів вирішення проблеми погашення фізичними особами довгострокових кредитів в іноземній валюті, отриманих ними у банках для купівлі житла.

**Метою дослідження** є з'ясування правомірності іпотечного кредитування громадян України в іноземній валюті та пошук способів розв'язання проблем, пов'язаних з невиконанням позичальниками своїх кредитно-валютних зобов'язань.

**Основні результати дослідження.** З метою застосування оперативних заходів, спрямованих на забезпечення фінансової стабільності в державі, відновлення довіри населення до банківських установ, підтримання економічного зростання та забезпечення дотримання конституційних прав громадян, НБУ розроблено та направлено банкам на розгляд і коментування законопроект «Про врегулювання ситуації з погашенням зобов'язань за кредитами в іноземній валюті, забезпеченими іпотекою» [29]. У цьому законопроекті пропонується «зобов'язати банки провести реструктуризацію за кредитами фізичних осіб в іноземній валюті, забезпеченими іпотекою шляхом перерахування зобов'язань у гривню, виходячи з офіційного курсу іноземної валюти до гривні станом на 1 січня 2014 року. Крім того, передбачається можливість фізичній особі-позичальнику звернутися до кредитора-іпотекодержателя із заявою про передачу предмета іпотеки. При цьому, кредитор зобов'язаний прийняти, а кредит вважається припиненим, незалежно від вартості предмета іпотеки» [28].

Основні положення законопроекту, на думку банкірів, «фактично перекладають всі збитки лише на кредитора», несуть «загрозу дестабілізації всієї банківської системи» [30]. За підрахунками Незалежної асоціації банків

України (НАБУ) [27], негайні збитки банків від курсової різниці під час реструктуризації кредитів згідно із законопроектом можуть сягати 16 млрд грн.

На думку банкірів [27; 30]:

- наявність у клієнтів кредитів в іноземній валюті — їх свідомий вибір з повним розумінням і прийняттям усіх супутніх ризиків;

- законопроект фактично ставить недобросовісних позичальників у вигідніше положення в порівнянні з тими, хто відповідально виконував свої зобов'язання перед банками, та стимулюватиме безвідповідальне відношення позичальників до своїх зобов'язань в майбутньому;

- «пробачення» частини боргу позичальникам може стати причиною неможливості виконання частини зобов'язань за договорами депозиту;

- банки зазнаватимуть збитки від різниці між вартістю ресурсів і прибутковістю іпотеки після реструктуризації упродовж усього терміну дії таких кредитів;

- зміна валюти кредиту призведе до посилення існуючого дисбалансу між активами та зобов'язаннями банків в іноземній валюті (зростання короткої валютної позиції), що означатиме зростання фінансових втрат за рахунок негативних курсових різниць при можливому подальшому знеціненні гривні після реструктуризації, а необхідність виконання банками нормативів валютної позиції потребуватиме одномоментної купівлі ними значних обсягів іноземної валюти із відповідним тиском на обмінний курс в умовах обмеженості валютних резервів НБУ;

- ряд банків може втратити здатність дотримуватися обов'язкових нормативів капіталу і піддатися санкціям НБУ. Кількість проблемних банків може швидко збільшитися, в докапіталізації можуть мати потребу і державні банки, що означатиме додаткове незаплановане навантаження на державний бюджет України.

З врахуванням негативних наслідків законопроекту для банківської системи, а також багаточисельних законодавчих колізій, банкіри вважають за доцільне розглянути альтернативні шляхи врегулювання ситуації з погашенням зобов'язань по кредитах в іноземній валюті, забезпечених іпотекою (табл. 2).

На їх погляд, запропонований механізм (табл. 2) є більш справедливим і адекватним ситуації, яка склалася в банківській сфері. Але цілком логічним є те, що банківські установи дбають понад усе про свої доходи й, за будь-яких умов, знаходять найвагоміші аргументи для захисту своїх власних фінансових інтересів.

Для з'ясування правомірності існування іпотечного кредитування громадян України в іноземній валюті в рамках дослідження зроблено звернення до Управління НБУ в Дніпропетровській області щодо «надання інформації про діючі нормативно-правові акти, які регламентували ... надання банками кредитів в іноземній валюті». У своїй відповіді (лист № 12.134/533 від 19.01.2011) регулятор державної валютної політики зазначив, що «правовідносини щодо кредитних операцій та забезпечення виконання кредитних зобов'язань врегульовано Законами України «Про іпотеку» [7], «Про забезпечення вимог кредиторів та реєстрацію обтяжень» [6], «Про фінансово-кредитні механізми і управління майном при будівництві житла та операціях з нерухомістю» [12], «Про іпотечне кредитування, операції з консолідованим іпотечним боргом та

іпотечні сертифікати» [8], «Про внесення змін до Закону України «Про лізинг» [5], Цивільним кодексом України [3], Господарським кодексом України» [2]. Окрім цього він наголосив, що «банки мають право здійснювати операції з валютними цінностями на підставі банківської ліцензії та письмового дозволу Національного банку України на здійснення окремих операцій з валютними цінностями», що визначені пп. 1 п. 2.3 Положення про порядок видачі банкам банківських ліцензій, письмових дозволів та ліцензій на використання окремих операцій<sup>2</sup> [16]. «Зокрема, дозвіл на операцію «залучення та розміщення іноземної валюти на валютному ринку України» надає банкам право видавати кредити в іноземній валюті резидентам (юридичним та фізичним особам)».

**Таблиця 2. Альтернативні шляхи врегулювання ситуації з іпотечними кредитами в іноземній валюті, авторське групування**

Асоціація українських банків [30]	Незалежна асоціація банків України [27]
<p>Застосувати «модель ... , суть якої полягає в залученні до процесу трьох сторін:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- держави в особі Уряду та НБУ, які безперечно причетні до різкої девальвації національної валюти;</li> <li>- банків, які недостатньо прораховували можливі ризики від знецінення гривні, погано інформували позичальників про них, а часто навіть нав'язували в якості валюти кредиту саме іноземну валюту;</li> <li>- самих позичальників, які в гонитві за здешевленням вартості кредиту не бажали рахуватись з потенційними курсовими ризиками.</li> </ul> <p>Збитки від курсових різниць ... розділити порівну між цими трьома сторонами. ...</p> <p>До сторони позичальників так зване «прощення» частини боргу може застосовуватись лише стосовно найбільш соціально вразливих верств населення (в такому випадку витрати діляться порівну між державою та банками), при цьому має бути обов'язковим адресний підхід із залученням органів соціального захисту»</p>	<p>«компромісним механізмом може бути конвертація 50% від заборгованості позичальника з одночасним обліком різниці в курсах валют і процентних ставках на окремому кредитному рахунку позичальника. Частина цієї суми щорік прощатиметься (анулюватиметься) позичальникові пропорційно щорічного відсотка погашених зобов'язань по конвертованій заборгованості.</p> <p>Також можна розглянути питання:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- про проведення цільових валютних аукціонів за зразком 2008–2009 років;</li> <li>- про дозвіл банкам встановлювати спеціальний курс продажу іноземної валюти окремим категоріям позичальників виключно з метою погашення зобов'язань по іпотечних кредитах (по курсу НБУ, без доходу для банку);</li> <li>- відміни сплати пенсійного збору з таких операцій продажу іноземної валюти тощо» (Переклад авт.)</li> </ul>

Офіційне Інтернет-представництво НБУ в матеріалі щодо правомірності надання банками кредитів в іноземній валюті, посилаючись на ст. 345 Господарського кодексу України [2], ст. 1054 Цивільного кодексу України [3], ст.ст. 2, 47 та 49 Закону України «Про банки і банківську діяльність» [4], гл. 2 Положення про порядок видачі банкам банківських ліцензій, письмових дозволів та ліцензій на виконання окремих операцій [16] та п. 1.5 Положення про порядок видачі Національним банком України індивідуальних ліцензій на використання іноземної валюти на території України як засобу платежу [17], наголошує, що «надання банками кредиту в іноземній валюті на підставі банківської ліцензії і письмового дозволу на здійснення операцій з валютними цінностями, що видаються Національним банком України, є правомірним, така кредитна операція індивідуальної ліцензії не потребує» [24].

<sup>2</sup> 07.11.2011 втрата чинності.

Контент-аналіз нормативно-правових актів, на які посилається у своєму листі Управління НБУ в Дніпропетровській області та Офіційне Інтернет-представництво НБУ показав, що вони не є актами валютного законодавства України.

Режим здійснення валютних операцій на території України, загальні принципи валютного регулювання, повноваження державних органів і функції банків та інших фінансових установ України в регулюванні валютних операцій, права й обов'язки суб'єктів валютних відносин, порядок здійснення валютного контролю, відповідальність за порушення валютного законодавства встановлено й визначено Кабінетом Міністрів України (КМУ) [11]. Зокрема, резиденти і нерезиденти мають право здійснювати валютні операції з урахуванням обмежень, встановлених п. 2 ст. 2 Декретом КМУ «Про систему валютного регулювання і валютного контролю» [11] та іншими актами валютного законодавства України. У ст. 7 цього документа врегульовано питання щодо використання в межах торговельного обороту як засобу платежу іноземної валюти у розрахунках через уповноважені банки між резидентами й нерезидентами [11].

Відповідно до ст. 92 Конституції України засади створення і функціонування грошового, кредитного ринку, статус національної валюти, а також іноземних валют на території України встановлюються виключно законами України [1]. Відповідно до ст. 99 Конституції України [1] та ст. 32 Закону України «Про Національний банк України» «грошовою одиницею України є гривня» [9]. Гривня (банкноти і монети) як національна валюта є єдиним законним платіжним засобом на території України, приймається усіма фізичними і юридичними особами без будь-яких обмежень на всій території України для проведення розрахунків за всіма видами платежів, а також для зарахування на рахунки, вклади, акредитиви та для переказів (ст. 192 [3], ст. 35 [9], п. 3.3 ст. 3 [10]; ст. 35 [18]). Обіг на території України інших грошових одиниць як засобу платежу заборонено (ст. 32 [9]).

Кредитування в Україні здійснюється на умовах цільового використання, терміновості, повернення, платності та забезпеченості. Кредитні відносини оформлюються кредитним договором, який укладається між кредитором і позичальником у письмовій формі, істотною і невід'ємною частиною якого є мета кредитування (ч. 2 ст. 345 [2] та ч. 3 ст. 1056 [3]).

Кредит у доларах США в договорах, що досліджувалися<sup>3</sup>, банками видано фізичним особам-резидентам для використання (мета кредитування)<sup>4</sup>:

- «на купівлю ЦО<sup>5</sup> для придбання права власності на квартиру» (111330,05 дол. США); «на сплату додаткового проценту»<sup>6</sup> (1669,95 дол. США) – кредитний договір № 014/151822/3177/74 від 04.08.2008<sup>7</sup>;

<sup>3</sup> Кредити було взято громадянами для придбання квартир.

<sup>4</sup> Збережено лексику оригіналів кредитних договорів.

<sup>5</sup> Іменні безпроцентні (цільові) облигації.

<sup>6</sup> Відповідно до абз. 2 п. 1.3 кредитного договору «Позичальник сплачує проценти в розмірі 15,1% річних за перший рік користування сумою Кредиту».

<sup>7</sup> Тут і надалі назву банківської установи автор статті свідомо не вказує.

- «на споживчі цілі» (15000,00 дол. США); «на сплату винагороди за надання фінансового інструменту у момент надання кредиту» (450,00 дол. США); «страхування майна» (400,00 дол. США); «особисте страхування» (75,00 дол. США); «на сплату страхових платежів у випадках та порядку, передбачених пп. 2.1.3, 2.2.7 даного Договору, зі сплатою за користування Кредитом відсотків у розмірі 1,25% на місяць на суму залишку заборгованості за Кредитом, винагороди за надання фінансового інструменту у розмірі 3,00% від суми виданого кредиту у момент надання кредиту, ... винагороди за резервування ресурсів у розмірі 4,08% річних від суми зарезервованих ресурсів, винагороди за проведення додаткового моніторингу, згідно п. 7.2 даного Договору» (2375,00 дол. США) – кредитний договір № ZPC0GA0000000073 від 21.05.2008.

І це тоді, коли валюта зобов'язання має бути виражена в грошовій одиниці України – гривні (ст. 524 [3]). Чинне законодавство дозволяє сторонам визначити грошовий еквівалент зобов'язання в іноземній валюті та встановлює порядок його виконання (ст.ст. 524 та 533 [3]), але у такому разі предмет договору повинен мати дещо іншу редакцію.

Результати дослідження документального оформлення видачі банком позичальнику кредиту за кредитним договором № 014/151822/3177/74 від 04.08.2008 та цільового його використання представлено у табл. 3.

Документи (табл. 3) свідчать про те, що кредит у дол. США було видано фізичній особі-резиденту (позичальнику) готівкою з каси банку (поз. 1), здійснено конвертацію позиченої суми в національну валюту (поз. 3 та 5), яку й було перераховано за призначенням (поз. 6), тобто використано на цілі, вказані в кредитному договорі.

Звернімо увагу на часовий інтервал між операціями 1–5 табл. 3.

О 15:58:21 касир банку видрукував заяву на видачу готівки (поз. 1) й видав фізичній особі (клієнту), а вона отримала на руки 111330,05 дол. США.

Відомо, що отримувач готівки має її перерахувати не відходячи від каси (п. 3.12 гл. 3 розд. IV [13]) або у відведеному для цього приміщенні під контролем працівника банку (п. 3.14 гл. 3 розд. IV [13]).

О 16:00 касир банку роздрукував і вручив клієнту квитанцію № 94 (поз. 2), яка свідчить про те, що клієнт подав касиру 50,00 грн. для перерахування «за реєстрацію ... обтяжень ...» (поз. 2), він їх прийняв та оформив заяву на переказ готівки.

О 16:02:06 касиром банку видрукувана та вручена клієнту квитанція № ON5C54905 заяви на переказ готівки, якою оформлена операція з внесення ним 526284,85 грн на рахунок № 262051637137 (поз. 3), у той час коли обмін отриманої в якості кредиту валюти (поз. 5) відбувся о 16:07.

О 16:02:58 видрукувана касиром банку та вручена клієнту квитанція № ON5C54970 заяви на переказ готівки, якою оформлена операція оплати клієнтом послуги банку з відкриття рахунку (поз. 4), на який вже (!) за квитанцією № ON5C54905 (поз. 3) зараховано 526284,85 грн.

Дані гр. 2 та 4 табл. 3 наочно свідчать про порушення послідовності здійснення касових операцій. Не треба проводити хронометраж робочого часу касира банку з оформлення розглянутих вище операцій, щоб стверджувати про фіктивність операції.

Таблиця 3. Видача валютного кредиту та його цільове використання, авторська розробка

Дата	Зміст операції	Документ	Час здійснення операції	Кореспонденція рахунків		Сума		
				дебет	кредит	UAH	USD	еквівалент у грн
Банк								
04.08.2008	1. Видача готівки	Заява на видачу готівки № ON5C54691	15:58:21	262031637144	0137USD/1002/0001		111330,05	539405,23
	2. За реєстрацію (внесення запису/зміни до запису) обтяжень рухомого майна ...	Квитанція № 94	16:00	10027770000100	29092200090800	50,00		
	3. Внесення готівки	Квитанція № ON5C54905	16:02:06	0137USD/1002/0001	262051637137	526284,85		
	4. За відкриття рахунка	Квитанція № ON5C54970	16:02:58	0137UAH/1002/0001	0137UAH/E910/00039	50,00		
	5. Купівля валюти	Квитанція № 114 про здійснення валютно-обмінної операції ...	16:07			516571,43	111330,05	
	6. За договором № ... від ... за облігації ... в кількості ... шт.	Платіжне доручення № 1		262051637137	2650230074011			
	7. Переказ коштів з поточного рахунку фізичної особи	Платіжне доручення № 1		262051637137	0137UAH/E910/0011			
	8. Внесення готівки для погашення кредиту № 223337556	Квитанція № ОРО111435		0137USD/1002/0001	262031637144		1830,01	8876,78



Інтервал між операціями 1–3 (табл. 3) дорівнює двом секундам, між операціями 3 та 4 – менше секунди. Отже, де-факто Позичальник готівки ні в доларах США, ні в гривні фізично з каси не отримував і в касу не здавав для перерахування за призначенням – процедура видачі кредиту полягала в оформленні касових документів на видачу валюти, її обмін на гривню та перерахування останньої за призначенням.

За даними гр. 3 табл. 3 виникають деякі запитання щодо документування касових операцій, адже документи на отримання та видачу готівкових коштів мають складатися відповідно до вимог Національного банку щодо організації касової роботи в банках України (п. 2.17 [15]).

Так, операція з видачі кредиту (готівки у дол. США) оформлена заявою на видачу готівки (поз. 1). Це правильно в разі здійснення операційною касою банку видачі кредиту в національній валюті – «операції з клієнтом» (п. 3.2 гл. 3 розд. IV [13]). Видача з операційної каси банку фізичній особі готівки іноземної валюти за заявою на видачу готівки здійснюється тільки з їх «поточних, вкладних (депозитних) рахунків та переказу без відкриття рахунку, а також за операціями з відшкодування банкнот іноземної валюти, прийнятих на інкасо» [13].

Звертає на себе увагу й нумерація документів у банку, що досліджується. Незрозумілою є реєстрація в банку заяв на переказ готівки (поз. 2–4 табл. 3) та платіжних доручень (поз. 6 та 7 табл. 3). Дві операції, зміст яких наведено в поз. 6 та 7 табл. 3, оформлено двома платіжними дорученнями, які мають однаковий номер 1!

Частина кредитної історії, представлена у табл. 3, показує, що за заявою на видачу готівки (поз. 1) позичальник отримав із каси 111330,05 дол. США. Й тут виникає щонайменше 5 запитань:

1. Чи була наявна в операційній касі банку валюта в повній сумі (долари США і центи)? Відомо, що «операції з виплати готівки іноземної валюти з ... поточних рахунків здійснюються через операційну касу за наявності цієї валюти в повній сумі» (п.п. 3.1 та 3.11 гл. 3 розд. IV [13]). Звідси постає нагальна потреба в документальній перевірці операційної каси банку щодо наявності в ній достатньої суми коштів (111330,05 дол. США) та дотримання всіх процесуальних дій з отримання необхідної суми валюти із сховища цінностей.

2. Як де-факто видано позичальнику 5 центів? Скоріше за все, 5 центів в операційній касі банку не було. У такому разі НБУ в Інструкції № 174 передбачено що «залишок іноземної валюти менший, ніж номінальна вартість мінімальної банкноти, що перебуває в обігу, купується у фізичної особи за гривню за курсом, установленим банком на час здійснення касової операції» (п. 3.11 гл. 3 розд. IV [13]).

3. Як без відкриття позичальнику поточного рахунку у валюті кредиту банк видає йому із своєї операційної каси готівкову в іноземній валюті? Адже НБУ (п. 3.10 гл. 3 розд. IV [13]) видачу банківською установою готівки іноземної валюти за кредитом в іноземній валюті дозволено здійснювати «із використанням поточного рахунку клієнта відповідно до укладених між ними договорів». Тобто, банк-кредитодавець для того, щоб видати позичальнику кредит в іноземній валюті готівкою, спочатку повинен відкрити йому поточний раху-

нок у валюті кредиту в порядку, визначеному гл. 6 Інструкції № 492 [14]. Але банк не може цього зробити тому, що правилами використання коштів за поточними рахунками фізичних осіб в іноземній валюті (п. 7.12 та поз. а) п. 7.13 [14]) операції із зарахування кредитів, отриманих від юридичних осіб-резидентів, якими є банківські установи, та їх виплата готівкою не дозволені. У порядку та умовах використання резидентами готівкової іноземної валюти в Україні [18] також не передбачено зняття фізичними особами-резидентами зі своїх кредитних (позичкових) рахунків готівки в іноземній валюті.

4. Як банк-кредитодавець виконає свій обов'язок щодо контролю за цільовим використанням кредиту<sup>8</sup> (ч. 1 ст. 348 [2], видавши кредитні кошти позичальнику з операційної каси? Адже з моменту отримання позичальником на руки валютної готівки банк втрачає свою контрольну функцію над коштами, відтак позичальник може їх використати на свій розсуд, при цьому не обов'язково користуючись послугами банку-позичальника.

5. Чому банк-кредитодавець, здійснюючи валютну операцію, не вимагав від клієнта-позичальника документи, визначені відповідними нормативно-правовими актами НБУ (п. 2.15 [15])? У даному випадку це може бути договір купівлі іменних безпроцентних (цільових) облігацій для придбання права власності на квартиру та рахунок продавця цих облігацій, які відповідно укладені та виписані в іноземній валюті. Але ж суми, зазначені в цих документах, виражені в національній валюті, про що свідчать дані табл. 3 поз. 6 – згідно з договором за облігації було перераховано 525784,85 грн.

На підставі вищевикладеного аналізу змісту документів, представлених у табл. 3, можна стверджувати, що позичальник фактично від банку отримав суму кредиту в розмірі 516571,43 грн (поз. 5).

**Висновки.** Банк має право розпочати здійснювати операції лише за умови дотримання вимог чинних законодавчих актів України та нормативно-правових актів НБУ, якими визначаються умови здійснення відповідних операцій.

Об'єктом кредитного правовідношення є грошові кошти. Презумпція правомірності використання іноземної валюти на території України в порядку, встановленому законодавством України, міститься в ст. 192 Цивільного кодексу України [3] та ст. 44 Закону України «Про Національний банк України» [9].

Використання іноземної валюти, а також платіжних документів в іноземній валюті при здійсненні розрахунків на території України за зобов'язаннями допускається у випадках, порядку та на умовах, встановлених законом (ч. 3 ст. 533 [3]). Режим здійснення валютних операцій на території України встановлено КМУ (п. 2 ст. 2 [11]). Банк має право здійснювати банківську діяльність лише після отримання банківської ліцензії (п. 1.3 [16]).

Судова практика показує, що саме наявність або відсутність індивідуальної або генеральної ліцензії визначає правомірність виданих банками фізичним особам-резидентам кредитів в іноземній валюті. На цьому наполягає й НБУ [24].

Виходячи з економічної сутності операції, можна стверджувати, що положення, викладені в поз. в та г п. 4 ст. 5 Декрету № 15-93 [11] та абз. 1 п. 1.5

<sup>8</sup> Цільове використання кредиту – один з принципів банківського кредитування.

Положення № 483 [17] ніякого відношення до іпотечного кредитування громадян України в іноземній валюті не мають.

Отже, для здійснення операцій, не передбачених п. 1.5 Положення № 483 [17], банку необхідно отримати в НБУ індивідуальну ліцензію на використання іноземної валюти на території України як засобу платежу<sup>9</sup>. У свою чергу, Національний банк видає ліцензію виключно за умови достатньої обґрунтованості потреби використання іноземної валюти на території України як засобу платежу (п. 1.6 та додатки 1 і 2 [17]). Цікаво, яке «докладне обґрунтування» доцільності іпотечного кредитування переконало регулятора прийняти рішення про видачу ліцензії? Зауважимо, що за індивідуальною ліцензією (додаток 2 [17]) можна використати лише безготівкову іноземну валюту й лише за наявності підстав для використання іноземної валюти як засобу платежу. Окрім цього, «купівля іноземної валюти за гривні з метою здійснення розрахунків (платежів) забороняється».

Враховуючи вищевикладене, в ситуації з валютним іпотечним кредитуванням, що виникла восени 2008 р. й триває дотепер, відповідальність несе саме регулятор. Сподіваємося, що для НБУ (та й для комерційних банків) обвал національної валюти не був таким несподіваним, як для позичальників, які пристали на розрекламовану комерційними банками пропозицію.

Таким чином, враховуючи порушення в довгостроковому іпотечному кредитуванні громадян України, які викладені в статті, позичальник (позивач) має право за власним вибором звернутися в рамках цивільного провадження до суду за місцем свого проживання або за місцем знаходження банку-кредитодавця (відповідача) з заявою про визнання кредитного договору та договору іпотеки недійсними. Суд повинен прийняти її; під час підготовки справи до судового розгляду затребувати у відповідача ксерокопію індивідуальної ліцензії на здійснення валютних операцій. Враховуючи, що документально засвідчено порушення ч. 1 та 5 ст. 203 [3], суд визнає кредитний договір та договір іпотеки недійсними (ч. 1 ст. 215 [3]); зобов'яже нотаріуса виключити з реєстру іпотеку; судові витрати покладе на відповідача.

Виходячи з того, що все ж таки існує факт отримання позичальником від кредитора певної суми в національній валюті (поз. 5 табл. 3<sup>10</sup>), відповідно до ч. 1 ст. 235 [3], цей правочин суд класифікує як удаваний, тобто такий, що «вчинено сторонами для приховання іншого правочину, який вони насправді вчинили».

Відомо, що в такому разі «відносини сторін регулюються правилами щодо правочину, який сторони насправді вчинили» (ч. 2 ст. 235 [3]): позичальник отримав у банку кредит в національній валюті. За вимогою позивача (позичальника) або з власної ініціативи, «суд може застосувати наслідки недійсності нікчемного правочину» (ч. 5 ст. 216 [3]). У ЦКУ передбачено, що «у разі недійсності правочину кожна із сторін зобов'язана повернути другій стороні в натурі все, що вона одержала на виконання цього правочину» (ч. 1 ст. 216 [3]).

<sup>9</sup> «У всіх інших випадках використання іноземної валюти як засобу платежу можливе лише за наявності ліцензії» (п. 1.5 [17]).

<sup>10</sup> У кредитній справі, що розглядається, це 516571,43 грн.

Отже, правовий спосіб вирішення даної кредитної проблеми полягає в перерахунку кредитних зобов'язань позичальника, виходячи з фактично позиченої ним суми національної валюти та умов кредитування у гривні. Тобто, на дату визнання судом правочину вдаваним здійснюються відповідні розрахунки та взаємозалік заборгованостей, результатом яких банк-кредитодавець може стати винним позичальнику чималу суму переплаченої ним за валютним кредитом гривні.

Існує думка [27; 30], що перерахунок валютних кредитів у національну валюту за курсом на дату видачі кредиту (оформлення кредитного договору) призведе до колапсу банківської системи. Це у ситуації, що розглядається в статті, блеф. Запропонований спосіб вирішення проблеми частини валютних іпотечних кредитів, подібних до розглянутого у статті, до негативних наслідків у банківської системи не призведе. Тому що факту отримання позичальником та використання за призначенням іноземної валюти немає – в наявності удаваність правочину, яка дає підстави для гіпотези щодо ведення банком подвійної бухгалтерії з метою отримання прибутків за рахунок зростання курсу іноземної валюти по відношенню до гривні. Чималі прибутки банк має й від здійснення валюто-обмінних операцій, які супроводжують процеси видачі та погашення валютного кредиту. Для повної оцінки ситуації існує нагальна потреба в ревізії операційної каси банку-кредитодавця, перевірки облікових регістрів і опису бухгалтерських проводок.

Належної обліково-правової оцінки потребують іпотечні кредити в іноземній валюті, видані фізичним особам-резидентам, за якими іноземна валюта все ж таки була їм видана з операційної каси банку й використана ними для оплати вартості придбаного житла готівкою безпосередньо його продавцю.

Дане дослідження було обмежене матеріалами кредитних справ, наданих позичальниками (фізичними особами-резидентами).

«Застосування єдиного підходу для вирішення питань виконання позичальником своїх зобов'язань перед банком за кредитом в іноземній валюті, а також закріплення на законодавчому рівні єдиного, комплексного підходу до порядку зміни умов виконання зобов'язань позичальників перед банками, без врахування індивідуальних особливостей конкретної угоди, особи позичальника, її соціально-економічного становища та кредитної історії, не доцільно» [19].

Девальвація національної валюти у 2014 р., відсутність у позичальників джерел доходів в іноземній валюті унеможливають обслуговування боргу, обсяг якого постійно зростає відповідно до зростання обмінного курсу, зумовлюючи подальше зuboжіння населення, яке має непогашені іпотечні кредити в іноземній валюті.

Необхідно усвідомити розмір соціальної та економічної загрози, яку несуть валютні кредити. На часі нагальна потреба в залученні провідних вітчизняних вчених і практиків у галузі економіки, банківської справи, бухгалтерського обліку, права для розробки моделі виходу із ситуації, що склалася.

1. Конституція України: Закон України від 28.06.1996 №254к/96-ВР // zakon.rada.gov.ua.

2. Господарський кодекс України: Закон України від 16.01.2003 № 436-IV // zakon.rada.gov.ua.

3. Цивільний кодекс України: Закон України від 16.01.2003 №435-IV // zakon.rada.gov.ua.
4. Про банки і банківську діяльність: Закон України від 07.12.2000 №2121-III // zakon.rada.gov.ua.
5. Про внесення змін до Закону України «Про лізинг»: Закон України від 11.12.2003 №1381-IV // zakon.rada.gov.ua.
6. Про забезпечення вимог кредиторів та реєстрацію обтяжень: Закон України 18.11.2003 №1255-IV // zakon.rada.gov.ua.
7. Про іпотеку: Закон України від 05.06.2003 №898-IV // zakon.rada.gov.ua.
8. Про іпотечне кредитування, операції з консолідованим іпотечним боргом та іпотечні сертифікати: Закон України від 19.06.2003 №979-IV // zakon.rada.gov.ua.
9. Про Національний банк України: Закон України від 20.05.1999 №679-XIV // zakon.rada.gov.ua.
10. Про платіжні системи та переказ коштів в Україні: Закон України від 05.04.2001 №2346-III // zakon.rada.gov.ua.
11. Про систему валютного регулювання і валютного контролю: Декрет Кабінету Міністрів України від 19.02.1993 №15-93 // zakon.rada.gov.ua.
12. Про фінансово-кредитні механізми і управління майном при будівництві житла та операціях з нерухомістю: Закон України від 19.06.2003 №978-IV // zakon.rada.gov.ua.
13. Про затвердження Інструкції про ведення касових операцій банками в Україні: Постанова Правління Національного банку України 01.06.2011 №174 // zakon.rada.gov.ua.
14. Про затвердження Інструкції про порядок відкриття, використання і закриття рахунків у національній та іноземних валютах: Постанова Правління Національного банку України 12.11.2003 №492 // zakon.rada.gov.ua.
15. Про затвердження Положення про організацію операційної діяльності в банках України: Постанова Правління Національного банку України від 18.06.2003 №254 // zakon.rada.gov.ua.
16. Про затвердження Положення про порядок видачі банкам банківських ліцензій, письмових дозволів та ліцензій на виконання окремих операцій: Постанова Правління Національного банку України від 17.07.2001 №275 // zakon.nau.ua.
17. Про затвердження Положення про порядок видачі Національним банком України індивідуальних ліцензій на використання іноземної валюти на території України як засобу платежу: Постанова Правління Національного банку України від 14.10.2004 №483 // zakon4.rada.gov.ua.
18. Про затвердження Правил використання готівкової іноземної валюти на території України: Постанова Правління Національного банку України від 30.05.2007 №200 // zakon.rada.gov.ua.
19. Щодо проекту Закону України «Про врегулювання ситуації з погашенням зобов'язань за кредитами в іноземній валюті, забезпеченими іпотекою»: Лист Незалежної асоціації банків України від 16.05.2014 №1819-16/05 // nabu.com.ua.
20. *Андріанов М.В.* Засоби та правовий режим забезпечення кредитних зобов'язань: Автореф. дис... канд. юрид. наук: 12.00.03 / Київ. нац. ун-т ім. Т. Шевченка. – К., 2006. – 17 с.
21. Будівництво та іпотека: Щомісячний бюлетень, квітень 2014 // Незалежна асоціація банків України // www.nabu.com.ua.
22. *Бурмака М.О., Борисюк К.М.* Конвертація валютних іпотечних кредитів як засіб поліпшення платоспроможності позичальників в умовах кризи // Фінанси України. – 2010. – №4. – С. 17–26.
23. *Делас В.А.* Валютне кредитування: проблеми та перспективи в Україні // Вісник Київського національного університету ім. Т. Шевченка. – Серія: Економіка. – 2009. – Вип. 116, №10. – С. 17–19.
24. Інформація щодо правомірності надання банками кредитів в іноземній валюті // Національний банк України // www.bank.gov.ua.
25. *Квіт Н.М.* Цивільно-правове регулювання іпотечного кредитування в Україні: Автореф. дис... канд. юрид. наук: 12.00.03 / Ін-т держави і права ім. В.М. Корецького НАН України. – К., 2010. – 19 с.
26. *Кірізлєва А.С.* Розвиток механізму іпотечного кредитування банками України: Автореф. дис... канд. екон. наук: 08.00.08 / НАН України. Ін-т економіки пром-сті. – Донецьк, 2008. – 20 с.
27. Независимая ассоциация банков Украины (НАБУ) предлагает альтернативные пути урегулирования ситуации с ипотечными кредитами в иностранной валюте // Независимая ассоциация банков Украины // www.ukrbanks.info.

28. Пояснювальна записка до проекту Закону України «Про врегулювання ситуації» // [www.nabu.com.ua](http://www.nabu.com.ua).

29. Про врегулювання ситуації з погашенням зобов'язань за кредитами в іноземній валюті, забезпеченими іпотекою: Проект Закону України // [www.nabu.com.ua](http://www.nabu.com.ua).

30. Про розгляд законопроекту «Про врегулювання ситуації з погашенням зобов'язань за кредитами в іноземній валюті, забезпеченими іпотекою» // Асоціація українських банків // [bezkreditov.com](http://bezkreditov.com).

31. *Савич В.І.* Іпотечне кредитування в умовах трансформації економіки України: Автореф. дис... докт. екон. наук : 08.00.08 / Терноп. нац. екон. ун-т. – Т., 2008. – 40 с.

32. *Стадник Г.П.* Облік та контроль банківських операцій в іноземній валюті: Автореф. дис... канд. екон. наук: 08.00.09 / Держ. вищ. навч. закл. «Київ. нац. екон. ун-т ім. В. Гетьмана». – К., 2009. – 18 с.

33. *Тарасенко Л.В.* Цивільно-правова відповідальність за порушення грошових зобов'язань: Автореф. дис... канд. юрид. наук: 12.00.03 / НАН України. Ін-т держави і права ім. В.М. Корецького. – К., 2006. – 20 с.

34. *Целуйко Ю.А., Шевченко К.М., Краснобаєва Н.В.* Законодавчо-обліковий аспект споживчого кредитування в іноземній валюті // Економічний простір. – 2009. – №24. – С. 252–261.

35. *Чанишева А.Р.* Іпотечні цивільні правовідносини: Автореф. дис... канд. юрид. наук: 12.00.03 / Ін-т держави і права ім. В.М. Корецького НАН України. – К., 2009. – 20 с.

Стаття надійшла до редакції 22.10.2014.