

## **Аналітично-дорадчий центр Блакитної стрічки**



### **Коментарі та пропозиції до прийнятого Верховною Радою України 21 травня 2009 року Закону України про захист майнових прав громадян у період виходу економіки України зі стану фінансової кризи (реєстр.№3459-1)**

Коментарі та пропозиції підготовлені Аналітично-дорадчим центром Блакитної стрічки, проектом, який фінансується ЄС, співфінансується та виконується ПРООН. Думки, висновки чи рекомендації належать виключно авторам цього матеріалу і в жодному разі не відбивають офіційну точку зору Європейського Союзу, Програми розвитку ООН чи інших організацій та закладів системи ООН.

**Київ, червень 2009 р.**

Верховною Радою України 21 травня 2009 року прийнято Закон України "Про захист майнових прав громадян у період виходу економіки України зі стану фінансової кризи". Цим Законом на період виходу економіки зі стану фінансової кризи вводиться мораторій на право банків продати нерухомість, яка є іпотечною заставою, у випадках, коли позичальник не погашає кредит але постійно проживає у цій нерухомості, під заставу якої взяв кредит. Як зазначено у пояснювальній записці, головним завданням цього акту є соціальний захист громадян у випадках, коли заставним майном у кредитній угоді є житлова нерухомість у якій ці громадяни постійно проживають.

Аналітично-дорадчого центру Блакитної стрічки ПРООН висловлює думку, що приймаючи зазначений Закон не взято до уваги ряд негативних наслідків його запровадження.

1. У разі набуття чинності, дія зазначеного Закону забезпечить захист лише незначної чистки громадян, які брали кредит під заставу житла, у якому вони проживатимуть або проживають.

Кожен позичальник добровільно підписував іпотечний договір. Більшість з них і в сучасних кризових умовах знаходить можливості для повернення кредитів. Лише по 20-25% кредитів зафіксовані зриви строків погашення та неповернення. І більшість цих проблемних кредитів реструктуризовані або відстрочені (лише щодо 4-5% позик розпочато процедури стягнення застави). Якщо Закон набере чинності, це буде стимулом для всіх клієнтів банків не погашати іпотечні кредити. Відповідно, число тих громадян, які не будуть повертати кредити значно збільшиться.

2. Негативні наслідки введення в дію Закону, зокрема погіршення фінансової дисципліни та зупинка із поверненням боргів, призведуть до зупинки іпотечного кредитування в Україні. Це найпопулярніша і найдоступніша форма для багатьох українських, як і у всьому світі, сімей купівлі квартири для себе. Для багатьох сімей нема іншої можливості придбати житло, як через іпотечний кредит. Але для захисту невеликої групи позичальників, які не в змозі погасити кредит, вибрано такий інструмент (мораторій), який на практиці позбавляє дуже досить багато сімей можливості купити собі житло. Це дуже сильний удар, особливо по молодих сім'ях, у яких нема квартир.

3. Забезпечуючи захист одних громадян, дія зазначеного Закону суттєво порушить майнові права набагато більшої кількості громадян і завдасть їм матеріальної шкоди, оскільки основним джерелом кредитних коштів є депозити осіб, які розмістили в цих банках депозити. Зазначений Закон буде стимулювати боржників не повертати банкам кредити. Банки будуть не в змозі компенсувати ці втрати продажем квартир та іншої нерухомості, оскільки зазначений Закон це забороняє. Відповідно банки не матимуть коштів, щоб повернути депозити своїм вкладникам. Таким чином, захищаючи невелику групу позичальників, буде завдано матеріальної шкоди мільйонам громадян. Їх буде в черговий раз позбавлено власних заощаджень. Крім того труднощі банків в обслуговуванні вже взятих депозитів збільшаться та негативно вплинуть на залучення нових депозитів. Це ускладнює повернення банків до нормального кредитування економіки, відстрочує її вихід із кризи.

4. Зазначений Закон не вирішує і проблему захисту клієнтів банку, які по кредитним угодам внесли як заставу житлову нерухомість, в якій постійно проживають. Як боржники, ці особи рано чи пізно мають повертати кредит. І навіть після закінчення кризи питання втрати житла може стати перед цими громадянами. Але тільки незначна частина позичальників дійсно може залишитися без житла. Якась частина громадян брала іпотечні кредити, маючи у власності другу квартиру (житлову нерухомість). Інші з них мають

можливість повернутися до батьків або інших рідних. У деяких нема грошей придбати квартиру, але є невеликі кошти щоб орендувати скромне приміщення. І тільки невелика часина з цих позичальників потребує соціального житла. Відповідальність за забезпечення сімей соціальним житлом лежить на органах місцевої влади. Практика свідчить, що вони мають певні резерви. Для будівництва соціального житла мають бути залучені й кошти державного бюджету. Але варто ще раз підкреслити, що питання щодо необхідності забезпечення житлом стосується лише незначної частки позичальників, які не в змозі погасити кредит.

### **Висновки та пропозиції**

Негативні наслідки введення в дію Закону України "Про захист майнових прав громадян у період виходу економіки України зі стану фінансової кризи" набагато перевищують його позитиви.

Зважаючи на викладено, вважаємо за доцільне Президенту України застосувати право вето на прийнятий 21 травня 2009 року Верховною Радою України Закон України "Про захист майнових прав громадян у період виходу економіки України зі стану фінансової кризи" (реєстр. №3459-1)

Верховній Раді України доцільно скасувати рішення Верховної Ради від 21 травня 2009 року про прийняття в цілому як закон проект Закону України "Про захист майнових прав громадян у період виходу економіки України зі стану фінансової кризи" (реєстраційний N 3459-1 від 19.12.2008 р.). Відповідний проект постанови №3459-1/П1 зареєстрований у Верховній Раді України 25 травня 2009 р.

**Аналітично-дорадчий центр Блакитної стрічки** є проектом, що фінансується ЄС, співфінансується та виконується ПРООН. В своїй роботі Центр керується принципами вільної та демократичної ринкової економіки. Центр поєднує досвід штатних співробітників з досвідом провідних національних та міжнародних експертів та аналітичних центрів. Співпраця Центру з представниками Уряду України зміцнює потенціал Уряду у процесі формулювання та впровадження політики. Центр координує свою діяльність з іншими донорськими організаціями задля ефективного використання ресурсів. Центр сприяє створенню публічно-приватних партнерств для розроблення ключових напрямків політики та забезпечення голосу громадянського суспільства в процесі прийняття рішень. Для докладнішої інформації про Центр: <http://brc.undp.org.ua>

**Контакти:** вул. Садова 1/14, 4й поверх, 01021 Київ, Україна, тел.: +380 44 2535866, 2535869, факс: +380 44 2535611

\*\*\*

**Європейський Союз** охоплює 27 країн-членів, які об'єднали передові досягнення, ресурси та долі своїх народів. Протягом 50 років спільними зусиллями їм вдалося створити зону стабільності, демократії та стабільного розвитку, зберігши при цьому культурне розмаїття, особисті свободи та атмосферу терпимості. Європейський Союз неухильно прагне передавати і долучати до своїх досягнень і цінностей країни і народи за його межами. Для докладнішої інформації про ЄС: [www.delukr.ec.europa.eu/](http://www.delukr.ec.europa.eu/)

**Контакти Представництва Європейської Комісії в Україні:**

вул. Круглоуніверситетська, 10, 01024 Київ, Україна, тел.: +380 44 2533020, Факс: +380 44 2302390

\*\*\*

**Програма розвитку ООН** є глобальною мережею Організації Об'єднаних Націй в галузі розвитку, організацією яка виступає за позитивні зміни та надає країнам доступ до джерел знань, досвіду та ресурсів задля допомоги людям в усьому світі будувати краще життя. Ми співпрацюємо з 166 країнами світу, допомагаючи їм знаходити власні шляхи розв'язання глобальних та національних проблем в галузі людського розвитку. Покращуючи свої власні можливості, вони мають змогу використовувати досвід та знання співробітників ПРООН та широкого кола наших партнерів. У всіх видах діяльності ПРООН виступає на захист прав людини та створення рівних соціальних можливостей для жінок та чоловіків. В Україні чотири головні сфери нашої діяльності в галузі розвитку зосереджуються на демократичному врядуванні; подоланні бідності, досягненні процвітання та українських Цілей розвитку тисячоліття; місцевому розвитку та забезпеченні безпечного середовища для людського розвитку; на енергетиці та навколишньому природному середовищі. В кожній з цих тематичних сфер ми намагаємося забезпечити баланс між впровадженням заходів щодо розробки політико-правових документів, аналітично-дорадчою діяльністю, заходами з поліпшення спроможності наших національних партнерів та окремими пілотними проектами. ПРООН впроваджує свою діяльність в Україні з 1993 року. Для докладнішої інформації про діяльність ПРООН в Україні: [www.undp.org.ua](http://www.undp.org.ua)

**Контакти:** вул. Кловський узвіз, 1, 01021 Київ, Україна, тел: +380 44 2539363, +380 44 2540035 (Інформаційний відділ), факс: +380 44 2532607