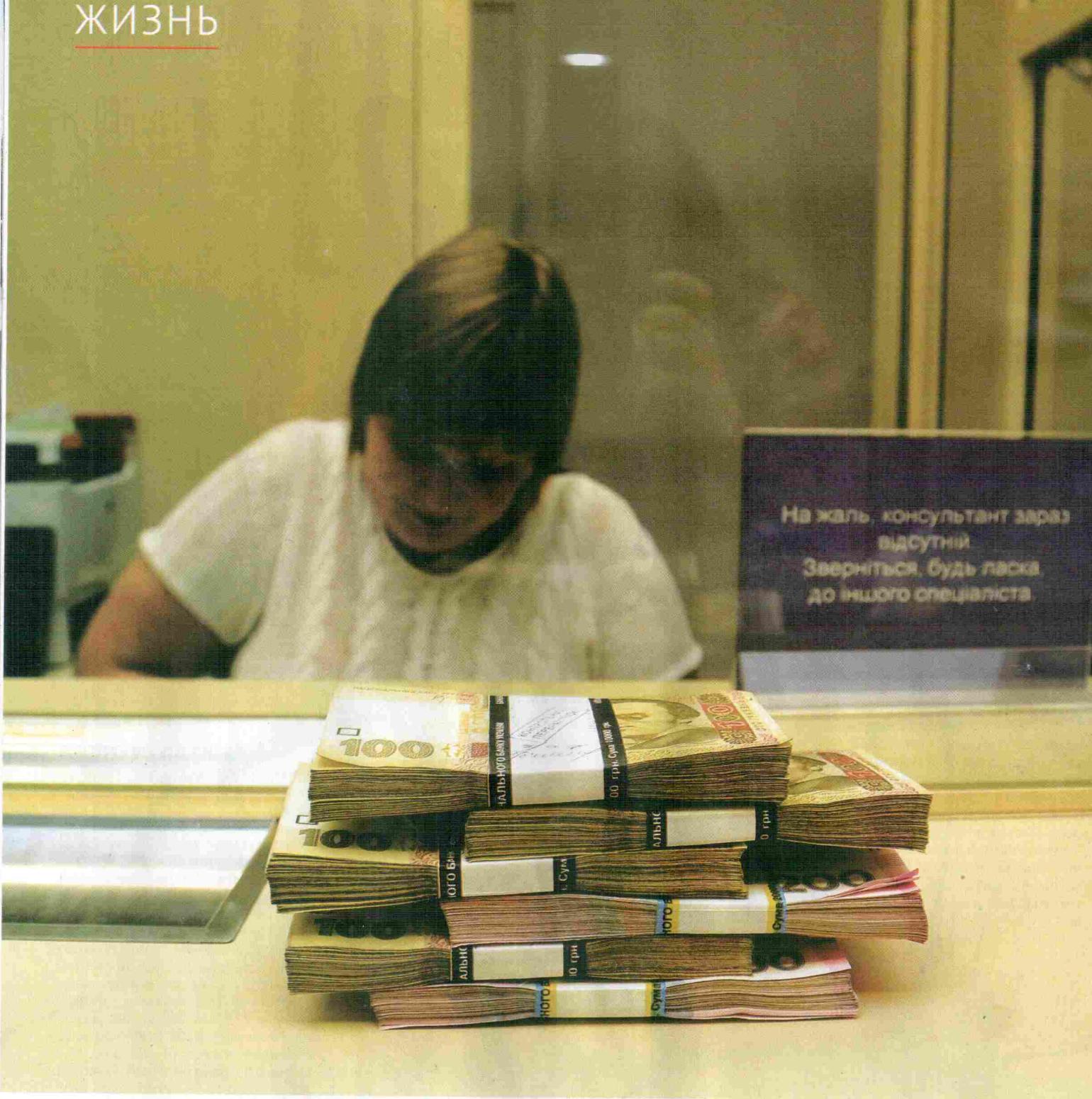
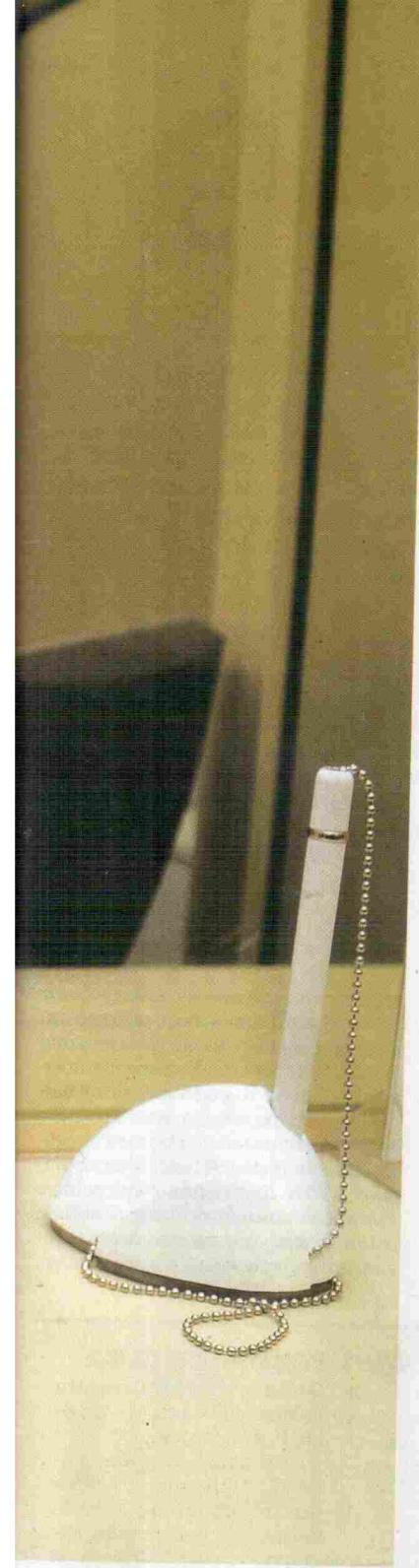


ЖИЗНЬ



Погасили ипотеку? А ТЕПЕРЬ ЕЩЕ РАЗ!

ЛИКВИДАТОРЫ НЕПЛАТЕЖСПОСОБНЫХ БАНКОВ ДОБИВАЮТСЯ АРЕСТА ИПОТЕЧНЫХ КВАРТИР. И ПОТОМ ОТ ЗАЕМЩИКОВ ТРЕБУЮТ УПЛАТИТЬ ПО КРЕДИТУ ПОВТОРНО. КОРРЕСПОНДЕНТ РАЗОБРАЛСЯ, ПОЧЕМУ ЭТО ПРОИСХОДИТ



Светлана Шмелева

о данным Фонда гарантирования вкладов физических лиц (ФГВФЛ), 95% клиентов банков-банкротов отказываются обслуживать свои кредиты. Но как показывает практика, даже те оставшиеся 5%, которые добросовестно гасили долги, могут с удивлением обнаружить, что кредиты на них все еще "висят", а на имущество наложен арест.

Именно такая история произошла с заемщиками Украинского профессионального банка (УПБ), кото-

рый с 31 августа 2015 года находится в процессе ликвидации. Еще в мае 2015 года, за два месяца до того, как банк был признан неплатежеспособным, УПБ передал права требования по кредитам финансовой компании Аурум Финанс. "О переуступке меня уведомила прежняя администрация банка за пару дней до введения временной администрации", — рассказала Корреспонденту наша читательница Екатерина Безюк, которая в 2011 году взяла в УПБ ипотечный кредит на покупку квартиры.

ПИСЬМА СЧАСТЬЯ

Вскоре после передачи долгов УПБ Ауруму его заемщики начали получать письма от ФГВФЛ с настоятельной рекомендацией не платить по кредиту в пользу Аурум Финанс.

"И это притом что правоустанавливающие документы на жилье находились у финансовой компании, а на квартире "висело" обременение в реестре недвижимого имущества. Кому платить было непонятно. При этом и Аурум, и УПБ начисляли двойные проценты и пени. В итоге в ноябре 2015 года я обратилась в административный суд Киева. Дело дошло до апелляции, и только через год разбирательств Киевский апелляционный хозяйственный суд предписал погашать кредит Аурум Финанс", — уверяет Безюк.

По ее словам, с февраля 2017 года от финансовой компании начали поступать требования полностью погасить кредит досрочно, хотя до окончания ипотечного договора оставалось еще пять лет. В противном случае кредитор грозился отобрать жилье. Безюк говорит, что после консультаций с адвокатом, приняла решение перекредитоваться и выплатить остаток займа.

"Мне были выданы документы на квартиру, документы о закрытии ипотечного договора, и я получила справку от Аурум Финанс, что они ко мне никаких претензий не имеют", — рассказывает Безюк. Тем не менее в июле 2017 года выяснилось, что на квартиру наложен арест по ходатайству ликвидационной комиссии.

Основанием для ареста стало постановление Шевченковского районного суда Киева от 13 июня 2017 года по иску Главного следственного управления СБУ, которое ведет до судебное расследование в уголовном производстве №42015100000000795 от 2 июля 2015 года. Следователи СБУ установили, что накануне введения временной администрации в УПБ его руководство путем переуступки права требования по кредитам

там в пользу той самой Аурум Финанс поспособствовали выведению имущества из банка. Это привело к убыткам в размере 108 млн грн.

Безюк оказалась далеко не единственной пострадавшей в этой истории. У Корреспондента в распоряжении есть список из нескольких десятков заемщиков УПБ, на жилье которых наложен арест следователями СБУ. Ситуация у всех пострадавших похожая: бывшие клиенты банка расплачиваются с Аурум Финанс, но в итоге им выставили второй "счет" уже со стороны ФГВФЛ. "Грубо говоря, ликвидатор хочет получить с меня еще раз то, что я уже заплатил Ауруму, — негодует Сергей Плахотнюк, владелец арестованной квартиры в Подольском районе Киева, который еще в 2015 году погасил ипотечный кредит, взятый в УПБ.

ПРОДАЛИ ЗА "НОЛЬ"

Ликвидатор УПБ Любовь Пантина не стала отвечать на запросы Корреспондента. Тем не менее в пресс-службе ФГВФЛ журналу сообщили, что решением Высшего хозяйственного суда Украины от 16 января 2017 года договоры об уступке банком прав требования по кредитам в пользу финансовой компании Аурум Финанс признаны ничтожными.

В ФГВФЛ объяснили, что банк осуществил переуступку кредитов в пользу финкомпании бесплатно. А это прямое нарушение ч. 3 ст. 38 Закона О системе гарантирования вкладов физических лиц.

Представители Аурум Финанс обвинения фонда опровергают. В официальном заявлении финансовой компании [есть в распоряжении Корреспондента] сказано, что переуступка совершена в рамках законодательства и доказательств обратного у ФГВФЛ нет. Подтвердили правомерность этой сделки и суды низших инстанций. Согласно решению Хозяйственного суда Киева от 1 августа 2016 года и Киевского апелляционного хозсуда от

ВАЖНОЕ ОБСТОЯТЕЛЬСТВО:

права на кредиты были переданы банком новому владельцу до введения временной администрации. Заемщики стали жертвами разборок между ФГВФЛ и новыми владельцами кредитного портфеля УПБ. И дело выглядит так, что фонду проще давить на заемщиков, чем разбираться с самим банком и владельцами его кредитного портфеля.

19 декабря 2016 года, переуступка права требования Аурум Финанс от УПБ является законной. Но впоследствии ФГВФЛ добился кассации, и Высший хозсуд пошел ему навстречу. ВХСУ 16 января 2017 года отправил дело на пересмотр, и суды низших инстанций начали принимать сторону УПБ.

Впрочем, юристы считают эту ситуацию неоднозначной. "Переуступка произошла в период, когда банку было запрещено заключать такие договоры. Поэтому, если следовать ст. 38 Закона Украины *О системе гарантирования вкладов физических лиц*, данный договор действительно является ничтожным", — считает Юлия Курило, партнер адвокатского объединения СК ГРУП.

В то же время, по мнению старшего партнера адвокатской компании Кравец и Партнеры Ростислава Кравца, к тем заемщикам УПБ, которые погасили ипотеку и получили документы на квартиры, ФГВФЛ не имеет права предъявлять никаких претензий. "Фонд может обращаться с исками, но не к клиентам, а к Аурум Финанс. Претензии к заемщикам могут быть только в том случае, если они не в полной мере успели выполнить свои обязательства перед финкомпанией", — уверен Кравец.

ОТРЫВАЮТ ОТ СЕРДЦА

На самом деле переуступка кредитных обязательств — отнюдь не новая практика. К подобным сделкам украинские банки прибегали не-



ИНОГДА СЛУЧАЕТСЯ

Довольно распространенный ход при переходе прав собственности на юридически неблагополучную квартиру от первого собственника ко второму — продажа и/или дарение ее вторым владельцем третьему собственнику. Такой ход на порядок усложняет процесс изъятия такой квартиры в пользу первого владельца.

В случае с ипотечным кредитом первым владельцем является банк или тот покупатель кредитного портфеля банка, к которому перешли права ипотеки на квартиру. Еще одна популярная схема — договор займа с близкими родственниками под залог такой квартиры. Тогда на квартиру накладывается обременение по новой, "дружественной" ипотеке и ее изъятие становится практически невозможным.

Нередко особо обеспокоенные собственники используют сочетание первой схемы со второй. И в любом случае при реализации подобных систем защиты нужны консультации грамотных юристов.

Не исключено, что если бы заемщики сразу после снятия обременений по ипотеке озабочились чем-то подобным, то проблем у них оказалось бы намного меньше.

Но кто ж знал?!

однократно. "В соответствии со ст. 512 Гражданского кодекса Украины, кредитор вполне законно может быть заменен путем передачи (уступки) прав требования другому лицу", — напоминает Роман Оксанич, руководитель практики банковского и финансового права адвокатского объединения Suprema Lex.

Например, многие клиенты обанкротившихся банка Надра и Дельта Банка внезапно узнавали, что

платежи по кредитам с них требуют безвестные финансовые компании. В январе 2015 года часть кредитов, выданных физлицам, передал компания Дасти Имэксбанк, который спустя четыре месяца, в мае того же года, был признан неплатежеспособным. Скандалный банк Михайловский в 2016 году передал кредитные портфели компании Плеяда, но там были преимущественно беззалоговые потребкредиты.



ГОВОРИТ ЗАЕМЩИК

Богдан Дубовик, взял кредит в УПБ под залог квартиры в Киевской области

Когда пришло уведомление о переуступке наших кредитов в пользу Аурум Финанс, мы все прибирали в УПБ и нас (заемщиков) заверили, что все законно, и, если платить по графику, никаких проблем не будет. Мы так и делали два месяца. Но потом в УПБ ввели временную администрацию, и пришло письмо о том, что договор с Аурум Финанс ФГВФЛ считает ничтожным и требует снова гасить кредит банку. При этом документы на квартиры и кредитные договоры были переданы в Аурум. Поэтому мы предложили ликвидатору решить вопрос с Аурум Финанс в суде. Но наша просьба осталась без реакции. Некоторые заемщики не выдержали, погасили финкомпании кредит и получили документы на квартиры. Другая часть заемщиков заняла выжидательную позицию, продолжая платить Ауруму. А ликвидатор продолжал слать письма о том, что соглашение с Аурум недействительно. Лишь через год с лишним ФГВФЛ подал иск, проиграв в итоге суд первой инстанции и апелляцию. Только после этого я и другие должники выплатили кредит и получили документы на жилье. Но внезапно "всплыла" информация, что ликвидатор после апелляции подал в кассацию. После чего Высший хозяйственный суд решил отправить дело на повторное первое слушание. И новые суды по нашим кредитам начали принимать диаметрально противоположные решения. То есть в пользу УПБ. Кроме того, масса квартир попала под арест в рамках следствия СБУ. Мы боимся, что нас или снова кому-то "перепродадут", или начнут требовать платить по кредиту повторно. В фонде прямым текстом говорят: пока мы не получим деньги от Аурума, вопрос с квартирой не решится, и это может тянуться годы.



ГОВОРИТ ФГВФЛ

Фонд гарантирования вкладов физлиц [из ответа Корреспонденту]

Уполномоченное лицо ФГВФЛ после введения в неплатежеспособный банк временной ад-

министрации в соответствии с Законом *О системе гарантирования вкладов физических лиц* обязано провести проверку договоров, заключенных банком в течение года до введения ВА. Именно по результатам такой проверки договоры об уступке банком прав требования по кредитам в пользу ООО ФК Аурум Финанс были признаны ничтожными. Поскольку УПБ вроде бы продал кредитный портфель, но деньги на корсчет за него не поступили. То есть отчуждение было бесплатным. Отметим, что и Аурум Финанс, и заемщики были должным образом уведомлены о ничтожности договора переуступки. Также заемщики проинформированы о последствиях и получили рекомендацию не платить кредиты в пользу Аурум Финанс.

В свою очередь ФГВФЛ неоднократно пытался оспорить договоры переуступки. И, что интересно, далеко не всегда ему это удавалось. Например, с тем же Михайловским. После длительных судебных разбирательств Высший административный суд Украины подтвердил правомерность передачи обязательств по кредитам финансовой компании и отказался признавать договор с Плеядой ничтожным.

"Были иски относительно признания похожих сделок ничтожными и по Дельта Банку. Там очень много похожих дел. Но как раз в случае с Дельтой суды принимали сторону факторинговых компаний, а не банка [точнее — временной администрации]. И уступка права требования по кредиту признавалась правомерной", — приводит пример адвокат Ирина Высицкая, которая защищает интересы Екатерины Безюк, заемщицы УПБ.

ВСЕ ПО ЗАКОНУ

Юристы считают: шансы отстоять свою правоту у пострадавших клиентов УПБ довольно высоки. Дело в том, что на момент погашения обязательств по ипотеке держателем этих кредитов, согласно государственным реестрам, являлась именно финансовая компания Аурум Финанс. "И она же после исполнения клиентами всех обязательств абсолютно законно снимала запреты на отчуждение недвижимости", — объясняет Кравец.

При этом адвокат приводит в качестве примера арест имущества по



ГОВОРЯТ АДВОКАТ

Ирина Высицкая, партнер адвокатской фирмы Ефимов и партнера

Уступка прав по кредитам УПБ произошла тогда, когда ликвидационной комиссии в банке еще не было. Соответственно, передача кредитов Аурум Финанс совершилась в рамках правового поля, о чем говорят и решения нескольких судебных инстанций, которые были приняты не в пользу ФГВФЛ и УПБ. Что до ареста квартир по ходатайству фонда, то он наложен неправомерно, потому что на момент ареста квартиры уже не были в ипотеке. При этом единственным аргументом следователя о необходимости наложения ареста (который был принят и судом) оказалось то, что Аурум Финанс обратит взыскание на жилье. Но если ипотеки уже нет, то и обращать взыскание не на что. Также рассмотрение этого дела и ходатайства осуществлялось без вызова собственников квартир. То есть следственный судья определил, что их вызов в данном случае будет мешать следствию и приведет к утечке информации. Но поскольку в этом ходатайстве на арест указано 34 собственника объекта недвижимости, то, я думаю, следователь не знал, кто погасил кредиты, а кто нет. Конечно, следственным органам надо было разобраться по каждому собственнику, но они этого не сделали. Поэтому прослеживаются явные признакиговора ФГВФЛ с правоохранителями.

договорам, которые переуступались банком Украинский капитал. "Апелляция в аналогичной ситуации признала незаконными определения судей первой инстанции, и аресты с имущества были сняты. То же самое, я думаю, произойдет и здесь: апелляционный суд отменит постановление следственных судей о наложении ареста на квартиры", — считает Кравец.

ГОТОВЯТСЯ ВОЕВАТЬ

Юристы рекомендуют всем заемщикам неплатежеспособных банков иметь доказательную базу, которая поможет выкрутиться из таких петрэдя.

Необходимо собирать документы, подтверждающие факты выдачи кредита и его погашения (платежные поручения, квитанции), снятия обременений с жилья, а также законность уступки права требования. "Эти документы прилагаются к ходатайству на имя следователя, ведущего уголовное производство, в рамках которого был наложен арест", — рассказывает Дмитрий Жуков, партнер адвокатской фирмы Рагнум.

Но вероятность того, что следователь даст добро на снятие ареста без суда, увы, невелика. Поэтому нужно готовиться к худшему: к апелляционному обжалованию ареста (в рамках уголовного производства) либо подаче гражданского иска о признании права собственности и снятии ареста с имущества. Причем борьба легкой не будет. Судебные тяжбы могут затянуться на месяцы и даже годы.

Что делать, если банк-банкрот передал ипотечный кредит финансовой компании или другому банку



Получить от банка и нового владельца кредитного портфеля подтверждение переуступки права требования по кредиту.



Получить от ВА/ликвидатора банка подтверждение, что договор переуступки не является ничтожным.



Выяснить, у кого находятся правоустанавливающие документы на жилье (у ликвидатора или нового владельца кредитного портфеля).



В спорной ситуации обратиться в суд, который определит, кто может требовать с заемщика платить по кредиту.



Собирать все квитанции, которые докажут внесение платежей по кредиту и погашение долга.



Мониторить в госреестре прав на недвижимость свою квартиру на предмет арестов и прочих ограничений в отношении предмета ипотеки.



После выплаты кредита получить все правоустанавливающие документы на жилье.



Проконсультироваться у юристов по поводу схемы защиты квартиры от возможных арестов и взысканий.



Если ликвидатор банка требует оплачивать ипотеку повторно, обращаться в суд и доказывать, что кредит погашен.



ВАЖНО! Даже если на жилье в рамках следствия наложен арест, заемщики не могут из него выселить/лишить прав на недвижимость без соответствующего решения суда.