



ЗНИЩЕННЯ ЧИ ПОШКОДЖЕННЯ ЗАСТАВНОГО МАЙНА ПІД ЧАС ВІЙНИ – АЛГОРИТМ РЕАГУВАННЯ

Іван Ольшевський,
адвокат EQUITY

(+ \$3.1 млрд.)

\$113.5 млрд

сума прямих збитків інфраструктури
станом на **22.08.2022**

\$110.4 млрд

сума прямих збитків інфраструктури
станом на **08.08.2022**



**Використана інформація надана Київською школою економіки (KSE)*

ЩО РОБИТИ ЯКЩО ВНАСЛІДОК ВОЄННИХ ДІЙ ЗНИЩЕНО ЗАСТАВНЕ МАЙНО?

У разі, якщо знищено об'єкт застави (іпотеки), то в скрутному становищі опиняються обидві сторони правовідносин – і боржник, і кредитор.

ДІЇ БОРЖНИКА, У РАЗІ ЗНИЩЕННЯ ЗАСТАВНОГО МАЙНА

I. Аналіз положень договору застави (іпотеки).

В даному випадку, перше, що цікавитиме боржника - правові наслідки знищення об'єкту застави (іпотеки).

В основному, якщо застава (іпотека) знаходиться у володінні та користуванні заставодавця (іпотекодавця), то, як правило, **ризик випадкового знищення майна покладається саме на заставодавця (іпотекодавця).**

◀ Закон України "ПРО ІПОТЕКУ"

стаття 8

Іпотекодавець зобов'язаний застрахувати предмет іпотеки на його повну вартість від ризиків випадкового знищення, випадкового пошкодження або псування, якщо іпотечним договором цей обов'язок не покладено на іпотекодержателя. У разі наступної іпотеки страхування предмета іпотеки не є обов'язковим. Договір страхування укладається на користь іпотекодержателя, який у разі настання страхового випадку набуває право вимоги до страховика. У разі набуття прав за іпотечним договором новим іпотекодержателем він також набуває право вимоги до страховика.

◀ Закон України "ПРО ЗАСТАВУ"

стаття 10

У разі настання страхового випадку предметом застави стає право вимоги до страховика

ОКРЕМО

слід проаналізувати **положення договору про форс-мажорні обставини** (обставини непереборної сили), у зв'язку з дією яких сторони звільняються від відповідальності за неналежне виконання своїх зобов'язань.



ТПП України з метою спрощення процедури засвідчення форс-мажорних обставин (обставин непереборної сили), розмістила з 28.02.2022 року загальний офіційний Лист ТПП України щодо засвідчення форс-мажору, який адресований «Всім кого це стосується».

www.ucci.org.ua

СУДОВА ПРАКТИКА

Постанова ОП КГС від 19.08.2022 у справі №908/2287/17

Сертифікат торгово-промислової палати, який підтверджує наявність форс-мажорних обставин, не може вважатися беззаперечним доказом про їх існування.

75. Тобто сертифікат видається торгово-промисловою палатою за зверненням однієї зі сторін спірних правовідносин (сторін договору), яка (сторона) оплачує (за винятком суб`єктів малого підприємництва) послуги торгово-промислової палати. Водночас інша сторона спірних правовідносин (договору) позбавлена можливості надати свої доводи і вплинути на висновки торгово-промислової палати.

76. Таке засвідчення форс-мажорних обставин (обставин непереборної сили) може вважатися достатнім доказом про існування форс-мажорних обставин для сторін договору, якщо вони про це домовилися, але не пов`язує суд у випадку виникнення спору між сторонами щодо правової кваліфікації певних обставин як форс-мажорних.

77. Звідси Верховний Суд у складі суддів об`єднаної палати Касаційного господарського суду зазначає, що сертифікат торгово-промислової палати, який підтверджує наявність форс-мажорних обставин, не може вважатися беззаперечним доказом про їх існування, а повинен критично оцінюватися судом з урахуванням встановлених обставин справи та у сукупності з іншими доказами.



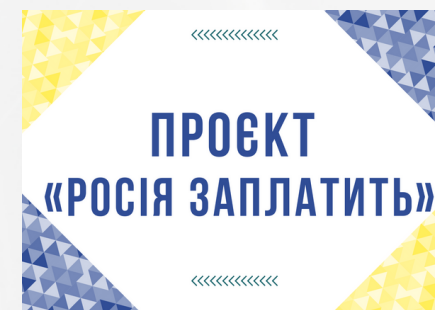
Постанова у реєстрі



ДІЇ БОРЖНИКА, У РАЗІ ЗНИЩЕННЯ ЗАСТАВНОГО МАЙНА

II. Фіксація факту знищення майна.

- ✓ Застосунок ДІЯ
- ✓ ЦНАП або Нотаріус
- ✓ Проєкт «Росія заплатить»
- ✓ Київ Цифровий
- ✓ Органи ВЦА регіону, ДСНС, правоохоронні органи



ДІЇ БОРЖНИКА, У РАЗІ ЗНИЩЕННЯ ЗАСТАВНОГО МАЙНА

ІІІ. Повідомлення кредитора про факт знищення майна.



«INTER ARMA SILENT LEGES»

(«Коли говорить зброя, закони мовчать»)

Цицерон



Незалежно від обставин, боржник повинен перебувати в комунікації з кредитором та в будь-якому випадку повідомляти його про знищення майна. Цей обов'язок боржника випливає із загальних норм законодавства.

ДІЇ БОРЖНИКА, У РАЗІ ЗНИЩЕННЯ ЗАСТАВНОГО МАЙНА

IV. Звернення до страхової компанії.

- Якщо заставне майно було застраховане, то його знищення може бути страховим випадком, а отже, мають діяти положення договору страхування майна, за якими страховик має сплатити вигодонабувачу (заставодержателю, іпотекодержателю) суму страхового відшкодування.
- Порядок повідомлення страховика має встановлюватись договором та як правило, покладається на заставодавця (іпотекодавця).
- Однак ризики воєнних дій можуть бути в переліку винятків будь-якого договору страхування. А тому так звані воєнні ризики, тероризм, громадські заворушення та інші подібні обставини базово не покриваються договорами страхування.
- Це породжує випадки, коли страховики відмовляються від виплати страхового відшкодування за знищене в результаті війни майно, навіть якщо воно було застрахованим. Фактично боржник залишається один на один з кредитором, якому має повернути гроші за майно, якого вже не існує.

ДІЇ БОРЖНИКА, У РАЗІ ЗНИЩЕННЯ ЗАСТАВНОГО МАЙНА

V. Державна реєстрація припинення іпотеки/застави.

За загальним правилом застава/іпотека припиняється у випадку загибелі/знищення відповідного предмету/об'єкту.

ЗУ «Про іпотеку»

Іпотека припиняється у разі:

- знищення (втрати) переданої в іпотеку будівлі (споруди), якщо іпотекодавець не відновив її. Якщо предметом іпотечного договору є земельна ділянка і розташована на ній будівля (споруда), в разі знищення (втрати) будівлі (споруди) іпотека земельної ділянки не припиняється (стаття 17).

ЗУ «Про заставу»

Застава припиняється у разі:

- ... в разі загибелі заставленого майна (стаття 28).

Одним з доказів, що об'єкт застави/іпотеки є знищеним, є внесення відповідних відомостей до Реєстру речових прав на нерухоме майно/Реєстру обтяжень рухомого майна.

Тож у випадку належної роботи згаданих реєстрів **варто подати** відповідні документи з метою внесення відомостей про припинення обтяжень майна з підстав його знищення.

ДІЇ КРЕДИТОРА, ЯКЩО ПРЕДМЕТ ЗАСТАВИ (ІПОТЕКИ) БУВ ЗНИЩЕНИЙ

I. Контроль за станом об'єкту застави (іпотеки)

Своєчасна поінформованість кредитора про стан об'єкта застави (іпотеки) допоможе швидше та ефективніше прийняти правильне рішення щодо подальших відносин із кредитором та дозволить спрогнозувати подальший розвиток дій.

Є сенс в тому, щоб кредитор вживав усіх можливих від нього заходів, аби отримувати інформацію про стан об'єктів застави (іпотеки), особливо якщо є загальне розуміння, що ці об'єкти можуть використовуватись/знаходитись у зоні бойових дій.

ДІЇ КРЕДИТОРА, ЯКЩО ПРЕДМЕТ ЗАСТАВИ (ІПОТЕКИ) БУВ ЗНИЩЕНИЙ

II. Комунікація з заставодавцем (іпотекодавцем) та отримання доказів знищення майна

Так, кредитор теж має бути зацікавлений в тому, щоб заставодавець (іпотекодавець) надав йому максимально повний об'єм доказів, що підтверджували б факт знищення заставного майна. Ці докази будуть підставою для можливості отримання страхового відшкодування та в подальшому для можливості врегулювання ситуації зі збитками, що можуть утворитись в результаті списання кредиторської заборгованості для боржників, які втратили заставне майно.

ДІЇ КРЕДИТОРА, ЯКЩО ПРЕДМЕТ ЗАСТАВИ (ІПОТЕКИ) БУВ ЗНИЩЕНИЙ

ІІІ. Звернення до страховика для отримання страхового відшкодування

Як вже зазначалось вище, у випадку, якщо заставне майно застраховане, вигодонабувачем у випадку настання страхового випадку є кредитор. Тож у разі настання страхового випадку щодо предмета іпотеки іпотекодержатель має переважне право на задоволення своєї вимоги за основним зобов'язанням із суми страхового відшкодування.

ДІЇ КРЕДИТОРА, ЯКЩО ПРЕДМЕТ ЗАСТАВИ (ІПОТЕКИ) БУВ ЗНИЩЕНИЙ

IV. Врегулювання відносин з заставодавцем/боржником

Незалежно від отримання кредитором страхового відшкодування, взаємовідносини між кредитором та боржником підлягають врегулюванню. Якщо борг буде погашено за рахунок страхового відшкодування, це потрібно відповідно оформити. У випадку, якщо заборгованість залишається непогашеною, сторони мають досягти спільної згоди щодо подальших дій до того моменту, поки дане питання не буде врегульоване належним чином на законодавчому та регуляторному рівні.

ПОДАЛЬШЕ НОРМАТИВНЕ РЕГУЛЮВАННЯ

16 червня комітет ВРУ з питань фінансів, податкової та митної політики підтримав законопроект "Про підтримку позичальників, майно яких було знищене або пошкоджене внаслідок військової агресії російської федерації проти України" (7441-1 від 14.06.2022).

Кредити на яке майно можуть заморозити або пробачити?

1

розташовані на тимчасово окупованих територіях, на територіях громад, де ведуться активні бойові дії, чи громад, які перебувають в оточенні (блокуванні), що підтверджується рішенням Кабміну;

2

пошкоджені внаслідок бойових дій, терористичних актів чи диверсій, спричинених військовою агресією росії, але які підлягають відновленню;

3

знищені внаслідок бойових дій, терактів чи диверсій, які спричинила російська агресія, тобто які не підлягають відновленню.

Що буде з кредитами на квартиру чи авто, які пошкодила чи знищила війна?



- Позичальників за такими кредитами пропонують тимчасово **звільнити від виплат.**
- Позичальник отримає право звернутися до кредитора із заявою про **замороження виплат.**
- Позичальнику **анулюють усі нараховані проценти** за позикою з 24.02.2022 до дня подання заяви про замороження кредиту.

Що буде з кредитами на квартиру чи авто, які пошкодила чи знищила війна?



Якщо внаслідок війни позичальник втратив єдину квартиру чи єдине авто, то такий кредит йому пробачать.



Якщо людина мала дві квартири, одна з яких перебувала в іпотеці і була безповоротно втрачена внаслідок війни, то після отримання компенсації за це житло такий позичальник повинен буде обслуговувати банківський кредит.



Якщо в позичальника було кілька авто і одне з них, яке перебувало у заставі за банківським кредитом, було знищений, то за таким кредитом доведеться платити після отримання компенсації.

ЯКІ КРЕДИТИ ПРОПОНУЮТЬ ПРОБАЧИТИ?

- квартиру, якщо її загальна площа не перевищує 140 кв м;
- будинок, якщо його загальна площа не перевищує 250 кв м;
- автомобіль, якщо робочий об'єм його двигуна не перевищує 2 500 куб см

! Кредит має бути єдиним у позичальника

ЩО БУДЕ З КРЕДИТОМ ЯКЩО ЗАСТАВА ПЕРЕБУВАЄ НА ОКУПОВАНИХ ТЕРИТОРІЯХ?

Позичальник теж має право заморозити виплати за таким кредитом. Для цього потрібно **написати заяву на ім'я кредитора.**

Якщо позичальник розуміє, що майно на окупованій території пошкоджене чи знищене, але підтвердити це не може, він повинен надати кредитору **лише заяву.** Її буде достатньо, щоб заморозити виплати **до завершення воєнного стану.**

Після його завершення такий позичальник повинен буде надати документи, які підтвердять факт пошкодження чи знищення заставного майна **протягом трьох місяців,** інакше він буде платити за кредитом у повному обсязі.

ЩО ПРО ЦЕ ДУМАЮТЬ БАНКИ?

Банки загалом підтримують, проте мають питання

- банки критикують бажання депутатів заморожувати та пробачати кредити на купівлю авто, а не лише іпотеку, адже це створює поле для маніпуляцій.
- процес заморожування кредитів може негативно вплинути на судові процеси зі стягнення з росії компенсації за завдані збитки, вважають там.
- окреме питання – прощення кредитів. Хоча в проєкті Гетманцева пропонується надавати банкам компенсацію, процедура її виплати відсутня.
- як альтернативу прощенню кредитів асоціація пропонує видавати українцям, які втратили житло, облігації з різними термінами погашення. Якщо житло було в заставі, то такими облігаціями позичальник міг би погасити свій кредит.

ЯКА ЦІНА ПИТАННЯ?

€4.3 млрд

Це сума всіх виданих іпотечних позик у найбільш постраждалих від російської агресії регіонах (Донецька, Луганська, Київська, Запорізька, Миколаївська, Херсонська, Харківська, Сумська та Чернігівська області) за 2020-2021 рр.

\$1.7 млрд

Сумарна вартість автівок, які втратили українці. Кількість втрачених автівок сягає 188 тисяч. Скільки цих автомобілів було в банківських заставах і скільки з них були єдиними транспортними засобами для власників, можна буде сказати лише після перемоги.

**Використана інформація надана Київською школою економіки (KSE)*

ХТО ЗАПЛАТИТЬ?

Відповідно до підтриманого комітетом законопроекту, компенсацію банкам та позичальникам за втрачену нерухомість та автомобілі **повинна виплатити держава**, однак ні термінів, ні механізму виплат наразі немає.

Відбудова зруйнованого російською армією житла стане пріоритетом держави після закінчення активних бойових дій. Джерелом коштів на цю відбудову **мають стати активи агресора, заморожені в усьому світі.**

Однак процес їх стягнення може тривати роками в різних юрисдикціях та десятках судових процесів. Тож **дуже ймовірно**, що принаймні на перших етапах відбудову житла **фінансуватимуть платники податків з України та країн-партнерів.**



ВСЕ БУДЕ УКРАЇНА!

