

ПРАВОВЫЕ ВОПРОСЫ, СВЯЗАННЫЕ С ВЗЫСКАНИЕМ ЗАДОЛЖЕННОСТИ ПО ИПОТЕЧНЫМ КРЕДИТАМ

© 2012 Д.З. Вагапова, И.Г. Головинова
E-mail: nechaeva@fond-samara.ru

Рассматриваются вопросы, связанные с взысканием платежей по проблемным ипотечным кредитам, и отдельно анализируются эффекты, связанные с влиянием соответствующих правовых факторов. В исследовании используются статистические данные по реальным ипотечным кредитам. На основании полученных результатов сделаны соответствующие выводы.

Ключевые слова: ипотечные кредиты, взыскание задолженности, правовые факторы.

История вопроса начинается в 1996 г. Это год образования Агентства по ипотечному жилищному кредитованию Правительством Российской Федерации. Агентство было учреждено как открытое акционерное общество со стопроцентным капиталом Российской Федерации, для того чтобы создать условия для развития ипотечного кредитования.

Роль Агентства состояла в том, что оно формировало механизм решения проблемы обеспечения жильем населения страны. Но для того чтобы выдать долгосрочный кредит, нужно привлечь долгосрочные ресурсы, которых у банков не было и нет до настоящего времени. Поэтому одной из главных задач Агентства было рефинансировать кредиты, т.е. выкупать выданные ипотечные кредиты у банков и дальше развивать рынок их секьюритизации (выпуска ценных бумаг), чтобы привлекать с рынка капитала “длинные” деньги для финансирования долгосрочных кредитов. Необходимо отметить, что на момент, когда разразился мировой ипотечный кризис, к рынку ценных бумаг мы не успели перейти, это все было практически в пилотном режиме, но первичный рынок ипотеки, предоставления кредитов развивался очень успешно.

Развитие рынка предоставления ипотечных кредитов шло по трем направлениям: это выдача кредитов по стандартам Агентства; собственные программы банков с государственным участием и коммерческих банков и спекулятивные ипотечные кредиты, под высокие ставки, которые выдавались банками и организациями по принципу “есть спрос - вот Вам предложения”. Как правило, такие кредиты оказались проблемными, поскольку требования к заемщикам были настолько “лояль-

ны”, что не учитывали их возможности в последующем обслуживать полученные кредиты.

Если проанализировать “возраст” просрочки по рублевой ипотеке, то окажется, что большая часть кредитов с просроченными платежами “безнадежная” - та, где платеж должен был наступить полгода назад, или в банковском исчислении 180 дн. назад. Подобной задолженности 3,3 %.

А вот проблем у заемщиков, взявших в свое время кредиты в валюте, значительно больше - среди подобных ипотечных кредитов 13,5 % имеют просрочку.

Интересно, что в основном просроченные ипотечные кредиты сконцентрированы в крупнейших российских городах - из 19 млрд. руб. валютной просрочки на Москву приходится 9,5 млрд. руб., на Московскую область - 5,6 млрд. руб., а на Санкт-Петербург - 0,9 млрд. руб.

В Агентстве напрямую увязывают возникновение просрочки по валютным кредитам на жилье и колебания курса валют. Валютная просрочка начала стремительно расти после девальвации рубля и роста безработицы во второй половине 2008-го - первой половине 2009-го: с июля 2008-го по февраль 2009-го валютная просрочка выросла в 12 раз (а по рублевым кредитам “лишь” в 3,2 раза).

Специалисты констатируют, что многие валютные заемщики свою платежеспособность восстановить так и не сумели, и банки до сих пор вынуждены искать способы работы с такими заемщиками и минимизации своих убытков.

Портрет типичного проблемного ипотечного заемщика разные участники ипотечного рынка описывают по-разному.

Согласно наблюдениям специалистов Сбербанка, средний срок просрочки по ипотеке равен

2,3 года, а средняя сумма задолженности - 7 млн. руб. Основная причина возникновения просроченной задолженности - финансовые трудности, снижение дохода.

Специалисты “Секвойя Кредит Консолидейшн” отмечают, что средний срок просрочки равен 14,4 мес., а средняя сумма просрочки - 1,5 млн. руб.

Типичный должник по ипотечному кредиту - это мужчина в возрасте 39-42 лет, который живет в городе, имеет высшее образование. Женщины-ипотечницы с аналогичной проблемой моложе: им, как правило, исполнилось 37 лет. Кроме того, представителей слабого и сильного пола с “проблемной” ипотекой различает и еще одна характеристика - у мужчин просроченная задолженность больше и равна 600 тыс. руб. в среднем, тогда как просрочка женщин составляет 518 тыс. руб., подсчитали в Morgan&Stout.

В отличие от кризиса 2008 г., сейчас, как правило, проблемы с выплатой ипотеки возникают не из-за потери работы, а по иным сложным жизненным обстоятельствам - например, из-за тяжелой болезни или рождения ребенка.

Соответственно кредиторы, столкнувшись с проблемой неисполнения или ненадлежащего исполнения обеспеченного ипотекой обязательства (неуплата или несвоевременная уплата суммы долга полностью или в части, если договором не предусмотрено иное), вынуждены обращаться за взысканием заложенного имущества в качестве истца.

В данной статье мы рассматриваем в качестве кредитора (истца) Агентство, которое рефинансировало ипотечный кредит.

Истец должен представить доказательства такого неисполнения. Поскольку Агентство не является кредитной организацией и исполнение обязательств осуществляется со счета заемщика, открытого в кредитной организации по месту жительства должника, а это может быть любой регион страны, каких-либо платежных документов, подтверждающих неуплату, у него не может быть по определению. А для обращения с ходатайством в суд об истребовании доказательств - предоставлении выписки из банка о движении денежных средств по счету заемщика - необходимым условием является доказательство непре-

доставления заемщиком документов, подтверждающих оплату ежемесячных платежей,

Учитывая, что подача иска предшествует предъявлению требования должнику о полном досрочном исполнении обязательств по кредиту/займу, размер неисполненного обязательства составляет не сумму просроченных платежей, а сумму всей задолженности - остаток основного долга, начисленные, но не уплаченные проценты, суммы неустойки. Это является важным для обоснования отказа в обращении взыскания на заложенное имущество в случае незначительного характера нарушения обеспеченного ипотекой обязательства.

Залогодержатель прежде всего заинтересован в том, чтобы должник надлежащим образом исполнял обязательства. Обращение взыскания является крайней мерой в случае, если урегулировать спорные отношения с должником без обращения взыскания не представляется возможным. До обращения взыскания кредитор может предложить должнику варианты досудебного решения - реструктуризацию долга, добровольную реализацию заложенного имущества с согласия залогодержателя с погашением задолженности за счет вырученных от продажи залога средств или перекредитование.

Реструктуризация помогает должнику пережить временные трудности, не испортив своей кредитной истории. При реструктуризации долгов существенным образом снижается долговая нагрузка за счет увеличения срока пользования кредитом, предоставления отсрочки по оплате основного долга. У заемщика за это время есть возможность стабилизировать финансовую ситуацию, восстановить платежи, чтобы не доводить дело до суда.

В свете сказанного взаимоотношения ипотечного кредитора с заемщиком-неплательщиком складываются следующим образом.

Ранний сбор взыскания предусматривает работу с должником с первого дня просрочки до 90 дн. просрочки. Следующий этап - еще 90 дн. работы с клиентом. За это время определяется стратегия работы с должником: реструктуризация или мировое соглашение, передача коллекторам или взыскание в судебном порядке. Как следует из материалов судебной практики, все до-

ходящие до суда споры по ипотеке со значительной просрочкой обычно удовлетворяются в пользу взыскателей.

Затем наступает последний и самый печальный этап взыскания долга по ипотеке - судебная реализация недвижимости.

В своем решении суд определяет суммы, подлежащие взысканию в пользу залогодержателя, а также способ получения залогодержателем указанных сумм - принудительная реализация заложенного имущества. После вступления в законную силу решения суда исполнительный лист выдается взыскателю (залогодержателю), который направляет его судебному приставу-исполнителю для возбуждения исполнительного производства. Пристав-исполнитель возбуждает исполнительное производство, арестовывает заложенное имущество, передает его на ответственное хранение, а затем на реализацию путем проведения публичных торгов в форме открытого аукциона.

Существует еще один вариант взыскания долга - это обращение в коллекторскую компанию. Необходимо отметить, что в этом случае ответственность для заемщика может присутствовать в двух вариантах:

- информационном как законная угроза;
- реальном как уголовно-процессуальная процедура.

Уголовный кодекс в ситуации невозврата кредита предусматривает следующие статьи :

- ст. 177 “Мошенничество”;
- ст. 182 “Причинение имущественного ущерба путем обмана или злоупотребления доверием”;
- ст. 194 “Незаконное получение и нецелевое использование кредита”;
- ст. 195 “Злостное уклонение от погашения кредиторской задолженности”;
- ст. 357 “Незаконные действия в отношении имущества, подвергнутого описи или аресту, либо подлежащего конфискации”;
- ст. 362 “Неисполнение приговора суда, решения суда или иного судебного акта”.

Необходимо отметить, что часть указанных норм применяется очень редко, так как следствию необходимо доказать, что должник брал кредит, заранее имея умысел его не отдавать. Но это не значит, что такая ситуация правильна и

не может быть изменена. Необходимо проводить постоянную работу по информированию общественности, правоохранительных органов, научной общественности, запуск и юридическое сопровождение правоприменительной практики.

Как показала практика, использование уголовно-правовых методов не означает непосредственно взыскания задолженности, оно, по сути, только очень хорошо стимулирует должников к разрешению проблемы. Примирение, естественно, включает в себя возмещение ущерба, т.е. возврат долга. Если же возможность привлечения к уголовной ответственности оказывается недостаточным поводом для погашения задолженности, то в рамках судебного рассмотрения уголовного дела может быть рассмотрен и гражданский иск о возмещении ущерба, а значит, виновный все равно будет обязан вернуть долг.

После кризиса 2008 г. при обращении взыскания на заложенное имущество часто возникает ситуация, при которой продажа имущества с торгов не покрывает накопившиеся за время судебных процедур и длительного исполнительного производства проценты и штрафные санкции кредитора, а иногда и основной долг. У кредитора остается право дальнейшего взыскания задолженности с другого имущества должника по ипотечному кредиту, за исключением случая, если кредитор, после того как торги не состоятся, забирает предмет ипотеки на свой баланс.

Федеральным законом от 6 декабря 2011 г. № 405-ФЗ внесены изменения в Закон от 16 июля 1998 г. № 102-ФЗ “Об ипотеке (залоге недвижимости)”. Если кредитор оставляет за собой предмет ипотеки, а стоимости жилого помещения недостаточно для полного удовлетворения требований Банка, задолженность по обеспеченному ипотекой обязательству считается погашенной, если размер обеспеченного ипотекой обязательства был меньше или равен стоимости заложенного имущества на момент возникновения ипотеки.

Кроме того, в настоящее время начальная продажная стоимость с торгов предмета залога устанавливается равной 80 % от проведенной рыночной оценки. После того как торги не состоятся, кредитор забирает предмет ипотеки за 60 % от ее рыночной стоимости, установленной

оценщиком для судебного разбирательства. Непокрытая задолженность должника “обнуляется”. Таким образом, вернуть всю задолженность в данном случае кредитору не представляется возможным, а “обнуление долга” не является страховым случаем, так как договор страхования заложенного имущества досрочно прекращает свое действие. Возместить свои убытки кредитор имеет возможность только за счет продажи имущества. Но цены на жилье еще не вернулись к ценам докризисного периода.

Таким образом, законодатель проводит концепцию защиты должника-физического лица по ипотечным кредитам от порою завышенных требований банков-кредиторов и иных организаций по штрафным санкциям. Но с другой стороны, у бан-

ков будет отсутствовать механизм взыскания не только штрафных санкций, но и просроченных процентов за пользование денежными средствами, что заставит их подходить более требовательно к проверке платежеспособности и кредитной истории заемщиков на стадии выдачи кредита.

Кроме того, законодатель побуждает кредиторов по ипотечным кредитам и к необходимости договариваться с заемщиком-должником во внесудебном порядке либо предлагать возможные варианты реструктуризации долга, не применяя сразу крайнюю меру - обращение взыскания на заложенное имущество. Хотя, как показывает практика, это возможно сделать только с добросовестным заемщиком, временно попавшим в трудную жизненную ситуацию.

Поступила в редакцию 05.04.2012 г.