

Защита заемщиков в правоотношениях ипотечного жилищного кредитования

Нугуманова Арина Рамильевна

Действующим законодательством предусмотрен комплекс мер, направленных на защиту прав и законных интересов заемщиков по ипотечным жилищным кредитам.

В частности, не допускается обращение взыскания на имущество, являющееся предметом ипотеки по решению суда, если допущенное должником нарушение обеспеченного залогом обязательства квалифицируется судом как «крайне незначительное» (период просрочки менее трех месяцев), а размер требований, заявляемых залогодержателем, «явно несоразмерен» стоимости заложенного жилого помещения (менее чем пять процентов). Соответственно, бремя доказывания, в части установления фактов, свидетельствующих об обратном, лежит на кредиторе. [1]

П. 5 ст. 54.1 Закона об ипотеке также предусмотрено дополнительное ограничение в части обращения взыскания на предмет ипотеки, если основное (обеспечиваемое) обязательство подлежит исполнению периодическими платежами. В таком случае, взыскание допускается только при условии систематического нарушения сроков внесения периодических платежей, предусмотренных ипотечным жилищным кредитом (более трех раз в течение 12 месяцев до даты обращения в суд, даже при незначительности каждой просрочки в отдельности).

Таким образом, если суд не установит предусмотренные Законом об ипотеке основания для отказа в обращении взыскания на заложенное имущество, например, поскольку допущенное заемщиками нарушение обеспеченного залогом обязательства нельзя признать крайне незначительным, а размер требований залогодержателя — явно несоразмерным стоимости заложенного имущества, на такое имущество должно быть обращено взыскание. [2]

Немаловажной гарантией защиты прав заемщиков, имеющих ипотечные жилищные кредиты (займы), выступает и запрет на обращение взыскания на заложенное имущество во внесудебном порядке.

Гражданское законодательство содержит ряд правовых конструкций, позволяющих в определенной мере обеспечить правовую защиту заемщиков, имеющих ипотечные жилищные кредиты (займы). В их основание положен предусмотренный ст. 421 ГК РФ принцип свободы договора, таким образом, правовая защита заемщиков реализуется в рамках достижения соглашения с кредитором по вопросу реструктуризации задолженности тем или иным способом. Но применение этих мер правовой защиты заемщиков осложняется как особенностями правового регулирования общественных отношений по ипотечному жилищному кредитованию, так и их высокой конфликтностью, что усложняет применение соответствующих примирительных процедур. [3]

В сложившейся экономической ситуации, вызванной значительным колебанием валютного курса, для обеспечения устойчивого развития экономики и социальной стабильности, Правительством РФ 20 апреля 2015 г. были утверждены основные условия реализации программы помощи отдельным категориям заемщиков по ипотечным жилищным кредитам (займам), оказавшихся в сложной финансовой ситуации. [4] К указанным категориям заемщиков, в частности, относятся участники государственных или муниципальных программ по улучшению жилищных условий; граждане либо имеющие 2 несовершеннолетних детей и более, либо имеющие 1 ребенка

и более, при этом возраст каждого из супругов либо одного родителя в неполной семье не превышает 35 лет; граждане, являющиеся ветеранами боевых действий, инвалидами или имеющие детей-инвалидов и другие социально уязвимые группы физических лиц.

Исходя из анализа положений п. 2 Основных условий, к сложной финансовой ситуации следует отнести следующее стечение жизненных обстоятельств, определяемых на дату подачи заявки на реструктуризацию кредита:

— либо снижение среднемесячного совокупного дохода заемщика и членов его семьи за последние 3 месяца более чем на 30 процентов по сравнению со среднемесячным доходом за предшествующие 12 месяцев;

— либо увеличение более чем на 30 процентов ежемесячного платежа по ипотечному жилищному кредиту по сравнению с ежемесячным платежом в сентябре 2014 г. из расчета в рублях РФ;

— сумма среднемесячного совокупного дохода заемщика и членов его семьи, разделенная на количество указанных лиц, ниже полуторакратной величины прожиточного минимума, установленного в соответствующем субъекте Российской Федерации;

— отсутствие факта признания судом заявления о признании заемщика (залогодателя) банкротом обоснованным и введении процедуры реструктуризации его долгов в рамках процедур, предусмотренных законодательством о банкротстве.

Необходимым условием реструктуризации ипотечных жилищных кредитов (займов) является обращение заемщика к кредитору (заимодавцу) с заявкой на реструктуризацию, что предполагает применение альтернативной процедуры разрешения споров путем переговоров сторон. [5]

В рамках проводимой реструктуризации допускается изменение валюты кредитного договора, установление льготной процентной ставки по кредиту, снижение размера ежемесячного платежа, предоставление заемщику отсрочки.

Необходимо отметить, что до конца 2014 г. валютные ипотечные кредиты активно выдавались кредитными организациями гражданам, при этом риски, связанные с колебаниями курсов валют, были полностью возложены на потребителей кредитного продукта.

Таким образом, из-за девальвации национальной валюты заемщики, обязательства которых выражены в иностранной валюте, по объективным причинам оказались не в состоянии исполнять возложенные на них денежные обязательства. Более того, реализация предмета залога, в силу особенностей ценообразования на рынке жилой недвижимости, не позволяет выручить средства, достаточные для погашения задолженности по ипотечному жилищному кредиту в полном объеме.

В то же время, проблема невозвратности ипотечных жилищных кредитов не может быть разрешена действующими в настоящий момент правовыми механизмами, а урегулирование спорных правоотношений в рамках гражданско-правового регулирования показало свою недостаточную неэффективность.

Кредитование в иностранной валюте экономически обоснованно в том случае, если у заемщика имеется устойчивый доход в иностранной валюте, т.е. в отношении ипотечного жилищного кредита, исходя из особенностей субъектного состава, это заработная плата. Но установление в трудовых договорах заработной платы в рублевом эквиваленте суммы в иностранной валюте или в условных единицах, по мнению Роструда, не соответствует трудовому законодательству.

В связи с вышеизложенным, а также в контексте объявленной руководством Банка России «дедолларизации балансов банков» [6], возникает принципиальный вопрос о целесообразности кредитования в иностранной валюте на территории Российской Федерации.

На данный момент, гражданское законодательство (п. 3 ст. 317, п. 2 ст. 140 ГК РФ) допускает использование на территории Российской Федерации иностранной валюты в случаях, в порядке и на условиях, определенных законом, или в установленном законом порядке. То есть, в случае, когда на территории Российской Федерации допускается использование иностранной валюты в качестве средства платежа по денежному обязательству, последнее может быть выражено в иностранной валюте, в частности, при заключении кредитного договора.

Проблемы реализации законодательства в сфере ипотечного жилищного кредитования требуют применения специальных подходов, в этой связи представляется целесообразным внести следующие изменения в действующее законодательство:

— Дополнить п. 2 ст. 807 ГК РФ абзацем вторым, содержащим запрет на предоставление потребительского кредита (займа) физическому лицу в целях, не связанных с осуществлением предпринимательской деятельности, на основании кредитного договора или договора займа, выраженном в иностранной валюте.

— Дополнить ст. 72 Закона об ипотеке пунктом 4, предусматривающим обязанность залогодержателя по договору ипотеки, предметом которого является жилое помещение, принадлежащее на праве собственности физическому лицу и приобретенное либо построенное полностью или частично с использованием кредитных средств банка или иной кредитной организации либо средств целевого займа, предоставленного другим юридическим лицом на приобретение или строительство указанного жилого помещения, в случае неисполнения (ненадлежащего исполнения) обеспеченного ипотекой жилищного кредита (займа), обратиться к залогодателю с предложением о реструктуризации ипотечного жилищного кредита (займа), при условии оплаты заемщиком не менее 70% задолженности по ипотечному жилищному кредиту (займу) на момент обращения.

Источники

1. Белоусов А.Л. Правовые основы ипотечного кредитования [Электронный ресурс]: учебное пособие/ Белоусов А.Л.— Электрон.текстовые данные.— Саратов: Вузовское образование, 2014.— 109 с.— Режим доступа: <http://www.iprbookshop.ru/26225>.— ЭБС «IPRbooks».
2. Справка по результатам обобщения практики разрешения судами споров, возникающих между банками и гражданами по вопросам кредитования // Официальный сайт Верховного суда РФ суда — URL: <http://vs.tat.sudrf.ru/>
3. Справка о практике применения судами Федерального закона от 27 июля 2010 г. № 193-ФЗ "Об альтернативной процедуре урегулирования споров с участием посредника (процедуре медиации)" за период с 2013 по 2014 год (утв. Президиумом Верховного Суда РФ 1 апреля 2015 г.) // Бюллетень Верховного Суда Российской Федерации. 2015 г. № 6.
4. Постановление Правительства РФ от 20 апреля 2015 г. № 373 «Об основных условиях реализации программы помощи отдельным категориям заемщиков по ипотечным жилищным кредитам (займам), оказавшихся в сложной финансовой ситуации, и увеличении уставного капитала открытого акционерного общества «Агентство по ипотечному жилищному кредитованию»// Собрание законодательства Российской Федерации. 27 апреля 2015. № 17 (часть IV). Ст. 2567.
5. Тепман Л.Н. Оценка недвижимости [Электронный ресурс]: учебное пособие для студентов вузов, обучающихся по специальностям экономики и управления/ Тепман Л.Н., Артамонов В.А, — Электрон.текстовые данные.— М.: ЮНИТИ-ДАНА, 2015.— 591 с.— Режим доступа: <http://www.iprbookshop.ru/34902>.— ЭБС «IPRbooks».
6. Определение СК по гражданским делам Верховного Суда РФ от 19 января 2016 г. № 5-КГ15-191 // Официальный сайт Верховного Суда Российской Федерации URL: <http://supcourt.ru>.

Пути совершенствования порядка обеспечения исполнения обязательства по уплате основной суммы долга по кредитному договору в соответствии с договором об ипотеке

Реализация стратегической цели государственной жилищной политики, а именно создание комфортной среды обитания и жизнедеятельности человека для удовлетворения жилищных потребностей и обеспечения высокого качества жизни требует в том числе и формирования особых правовых механизмов защиты физических лиц, не являющихся предпринимателями, получивших ипотечные кредиты.

Ипотечное правоотношение предполагает особый порядок обеспечения исполнения обязательства по уплате основной суммы долга по кредитному договору в соответствии с договором об ипотеке.

Ипотечные жилищные кредиты следует отнести к высокорисковым сделкам. Так, в соответствии со ст. 50 Закона об ипотеке, залогодержатель в случае неисполнения (ненадлежащего исполнения) обеспеченного ипотекой обязательства, вызванного, например, неуплатой или несвоевременной уплатой суммы основного долга полностью или в части, вправе обратиться взыскание на заложенное имущество.

Вместе с тем, обращение взыскания на предмет залога по решению суда и его реализация в порядке исполнительного производства в рамках отношений ипотечного жилищного кредитования означает не только утрату должником жилого помещения, используемого им в личных целях (например, для своего проживания, проживания членов семьи), но и прекращение ограниченных вещных прав членов семьи, проживающих совместно с собственником (ст. 292 ГК РФ).

Следует отметить, что по общему правилу, предусмотренному ст. 446 Гражданского процессуального кодекса Российской Федерации [1] в состав имущества, на которое не может быть обращено взыскание по исполнительным документам, входит, в том числе, и принадлежащее гражданину-должнику на праве собственности жилое помещение или доля в праве общей собственности на жилое помещение, при условии, что такое помещение является единственным пригодным для постоянного проживания.

Согласно правовой позиции Конституционного суда РФ, данное законоположение направлено на защиту конституционного права на жилище не только самого гражданина-должника, но и членов его семьи, а также на обеспечение указанным лицам нормальных условий существования и гарантий их социально-экономических прав. То есть, право собственности на жилое помещение, являющееся для гражданина и членов его семьи единственным пригодным для постоянного проживания, не должно рассматриваться исключительно как экономическое право, поскольку выполняет социально значимую функцию и обеспечивает гражданину реализацию ряда основных прав и свобод, гарантированных Конституцией Российской Федерации. [2]

Определение пределов обращения взыскания по исполнительным документам на принадлежащее гражданину-должнику на праве собственности жилое помещение, тем не менее, не исключает возможности в законодательном порядке конкретизировать данное регулирование в части, касающейся размеров такого жилого помещения. Однако, на данный момент указанный Конституционным судом РФ механизм реализации права кредитора на надлежащее исполнение вынесенного в его пользу судебного решения так и не разработан.

Но в отношении жилого помещения, являющегося непосредственным предметом ипотеки, предусмотрено исключение: суды при вынесении решения о взыскании задолженности по кредитному договору и обращении взыскания на жилое помещение, заложенное по договору ипотеки, исходят из отсутствия исполнительского иммунитета в отношении единственного

пригодного для постоянного проживания помещения, переданного в ипотеку. [9]

Таким образом, обращение взыскания на жилое помещение в случае неисполнения обязанностей по ипотечному жилищному кредиту затрагивает не только имущественные интересы залогодателя, но и законные права и интересы социально незащищённых групп, являющихся в силу закона пользователями объекта залога, например, несовершеннолетних детей и нетрудоспособных иждивенцев собственника такого объекта жилой недвижимости.

При этом залогодержатель вправе обратиться взыскание на имущество, заложенное по такому договору об ипотеке только в случае отказа залогодателя от реструктуризации ипотечного жилищного кредита (займа) или неисполнения им условий реструктуризации.

В качестве условий реструктуризации целесообразно предусмотреть следующие меры:

- 1) установление льготной процентной ставки по ипотечному жилищному кредиту (займу);
- 2) снижение размера ежемесячного по ипотечному жилищному кредиту(займу) на определенный срок;
- 3) предоставление заемщику отсрочки с перенесением соответствующих платежей по договору на более поздние периоды;
- 4) неначисление неустойки за неисполнение денежных обязательств, предусмотренной условиями ипотечного жилищного кредита (займа).
- 5) невзимание с заемщика комиссий за совершение кредитной организацией действий в связи с реструктуризацией ипотечного жилищного кредита (займа).

Представляется целесообразным внести следующие изменения в действующее законодательство:

— Предусмотреть в рамках ст. 203.13 Закона о несостоятельности (банкротстве) обязательность применения арбитражным судом в деле о банкротстве гражданина процедуры реструктуризации долгов гражданина, при условии включения в реестр кредиторов требований по обязательствам, обеспеченным ипотекой, предметом которой является жилое помещение, принадлежащее на праве собственности должнику и приобретенное либо построенное полностью или частично с использованием кредитных средств банка или иной кредитной организации либо средств целевого займа, предоставленного другим юридическим лицом на приобретение или строительство указанного жилого помещения.

— Ограничить размер договорной неустойки за неисполнение (ненадлежащее исполнение) заемщиком — физическим лицом обязательств, предусмотренных кредитным договором (договором займа), обеспеченным ипотекой, предметом которой является жилое помещение, размером процентов, определяемых существующими в месте нахождения кредитора средними ставками банковского процента по вкладам физических лиц, опубликованными Банком России в соответствии со ст. 395 ГК РФ и имевшими место в соответствующие периоды просрочки (как минимально возможным размером процентов за пользование чужими денежными средствами вследствие их неправомерного удержания, уклонения от их возврата, иной просрочки в их уплате).

— В целях пресечения возможных злоупотреблений правом со стороны заемщиков, в рамках предусмотренных предложений, представляется целесообразным распространить применение механизмов поддержки только в случаях, если для заемщика и членов его семьи, проживающих в принадлежащем ему на праве собственности помещении — предмете ипотеки, оно является единственным пригодным для постоянного проживания жилым помещением.

Источники

-
1. Гражданский процессуальный кодекс Российской Федерации от 14 ноября 2002 г. № 138-ФЗ (с изм. от 02.03.2016) // Собрание законодательства Российской Федерации. 2002. № 46. Ст. 4532. Российская газета. № 45. 2016
 2. Постановление Конституционного Суда РФ от 14 мая 2012 г. № 11-П «По делу о проверке конституционности положения абзаца второго части первой статьи 446 Гражданского процессуального кодекса Российской Федерации в связи с жалобами граждан Ф.Х. Гумеровой и Ю.А. Шикунова» // Собрание законодательства Российской Федерации. 21 мая 2012. № 21. Ст. 2697.
 3. Постановление Федерального арбитражного суда Поволжского округа от 05.03.2013 по делу № 11АП-13207/12 // Сайт арбитражных судов URL: kad.www.arbitr.ru; Постановление Президиума Высшего Арбитражного Суда РФ от 26 ноября 2013 г. № 6283/13 // Вестник Высшего Арбитражного Суда Российской Федерации. 2014. № 4.