

ТЕМА: «Развитие механизмов урегулирования задолженности физических лиц по ипотечным кредитам»

АВТОР: Скрипичников Дмитрий Валерьевич, Заместитель директора Департамента корпоративного управления Министерства экономического развития РФ

На рынке ипотечного кредитования наблюдаются радикальные изменения, причиной которых, очевидно, является финансовый кризис. За один год рынок ипотечного кредитования сократился в 6 раз. Если в начале 2008 года его объем составлял 150 млрд рублей, то в начале 2009 – всего 24,4 млрд рублей. Оперативные данные за второй квартал 2009 года показывают, что тенденция к сокращению рынка сохраняется.

Все больше банков отказываются от выдачи ипотечных кредитов. С мая 2009 года выдачу прекратили 35 банков. Причем поступают так не только небольшие, но и достаточно крупные банки. Из 35 банков, отказавшихся от выдачи ипотечных кредитов с начала года, 13 входят в список 50 крупнейших банков.

По состоянию на 1 мая 2009 года 562 банка продолжали выдавать ипотечные кредиты, при этом большинство из них ужесточило условия их предоставления. Средний размер коэффициента К/З (кредит/залог) с начала года уменьшился с 73 % до 66 %. Повысились требования к предмету ипотеки – практически остановилось кредитование объектов незавершенного строительства. Ужесточились требования к подтверждению платежеспособности заемщика – большинство кредитных организаций требуют официального подтверждения доходов по форме 2-НДФЛ. Ставки по ипотечным кредитам возросли: по сравнению с февралем 2008 года средневзвешенная ставка предложения выросла примерно на 150%.

По данным Банка России, на 1 января 2009 года доля просроченной задолженности составляла 1,1 % от общего объема ипотечной задолженности. К 1 мая 2009 она составила 1,8 % от процентов от общего объема ипотечной задолженности, увеличившись за год в 11 раз.

Государственная поддержка рынка ипотечного жилищного кредитования осуществляется посредством ОАО «Агентство по ипотечному жилищному кредитованию (ОАО «АИЖК»», в уставный капитал которого дополнительно перечислено 60 млрд. рублей, а также подписано распоряжение Правительства Российской Федерации о перечислении еще 20 млрд. рублей бюджетных средств. С целью реализации программы реструктуризации ипотечных кредитов отдельных категорий заемщиков, испытывающих временные финансовые трудности вследствие потери работы или существенного снижения дохода, ОАО «АИЖК» перечислило часть средств в специально созданное ОАО «Агентство по реструктуризации ипотечных жилищных кредитов». В уставный капитал ОАО «АИЖК» были направлены 5 млрд рублей из полученных ОАО «АИЖК» средств и зарезервированы еще 25 млрд рублей. По состоянию на 14 мая 2009 года гражданами было подано 2238 заявлений о реструктуризации ипотечных кредитов региональным агентам ОАО «АИЖК», 1789 из них переданы на рассмотрение в ОАО «АИЖК». По 604 заявлениям было принято решение о реструктуризации.

Большинство банков, работающих на ипотечном рынке, предлагают также собственные программы реструктуризации - увеличение срока кредита с целью уменьшения ежемесячных

платежей; установление льготного периода, во время которого клиент выплачивает только проценты. Программы ориентированы на заемщиков, не соответствующих требованиям ОАО «Агентство по реструктуризации ипотечных кредитов».

Как известно, в случае если у заемщика не менее трех раз в течение 12 месяцев возникает просрочка платежей, кредитор вправе обратиться в суд за удовлетворением своих прав. По состоянию на конец 2008 года в процессе обращения взыскания на предмет залога в судах находилось 56 дел.

Как правило, все процедуры, которые имеют отношение к принудительному исполнению решения суда, осложняются рядом проблем. К таким проблемам можно отнести несоблюдение сроков исполнительного производства и порядок оформления документов судебными приставами-исполнителями. Пристав проводит реализацию имущества не самостоятельно, а передает соответствующие документы специализированной организации. Ни пристав, ни взыскатель не могут влиять на сроки исполнения, и часто даже не имеют никакой информации о торгах. Проблема заключается в отсутствии законодательно регламентированной процедуры обращения взыскания. Ситуация осложняется еще и тем, что судебные приставы-исполнители перегружены делами. Это подстегивает текучесть кадров и снижает средний уровень квалификации приставов. Помимо всего прочего суды неохотно идут на обращение взыскания на жилье – случаи отказа судов в приеме заявлений кредиторов с иском к заемщику, не исполняющему свои обязательства по ипотечному кредиту, приобретают массовый характер.

В силу этого многие банки расценивают обращение в судебные инстанции как крайнюю меру и предпочитают решать все вопросы во внесудебном порядке.

Заемщикам также не выгодно доводить дело до судебного разбирательства. По большинству судебных решений клиент должен заплатить банку помимо задолженности недополученную выгоду. Это зачастую лишает заемщика возможности после реализации объекта залога вернуть даже первоначальный взнос. Более трети заемщиков погашают свою задолженность либо до подачи искового заявления в суд, либо сразу после подачи искового заявления в суд, но до назначения судом даты предварительного заседания.

Цивилизованный способ внесудебного возмещения затрат кредитора по «плохому» кредиту - обращение в коллекторское агентство. В этом случае банк продает обязательство коллекторскому агентству с определенным дисконтом, а коллекторское агентство само для себя решает вопрос порядка взыскания задолженности. В настоящее время Минэкономразвития России разрабатывает проект закона «О коллекторской деятельности».

Основной целью законопроекта является обеспечение защиты прав и интересов должника при осуществлении коллекторской деятельности, в том числе защиты прав на неприкосновенность частной жизни, личной и семейной тайны, а также определение принципов и форм осуществления коллекторской деятельности и установление условий осуществления такой деятельности.

Согласно законопроекту, отрасль коллекторских услуг в Российской Федерации функционирует на принципах саморегулирования. Предусмотрено страхование ответственности субъектов коллекторской деятельности и создание компенсационных фондов саморегулируемых организаций.

Другим наиболее рациональным способом урегулирования задолженности граждан является использование реабилитационных процедур в рамках дела о банкротстве гражданина-должника.

Минэкономразвития России разработан проект федерального закона «О реабилитационных процедурах, применяемых в отношении гражданина-должника». Основной идеей данного законопроекта является:

- обеспечение защиты прав граждан, не являющихся индивидуальными предпринимателями, в отношениях «кредитор – заёмщик» при соблюдении баланса прав кредиторов;
- создание правовых механизмов для урегулирования задолженности по потребительским и ипотечным кредитам в случае наступления несостоятельности заёмщика, включая:
- возможность введения реабилитационной процедуры – реструктуризация долгов на срок до пяти лет;
- возможность освободиться от долгов, предоставив кредиторам свое имущество и часть доходов (доктрина «fresh start»).

Законопроектом достигается цель снижения рисков и расходов кредиторов (прозрачность процедуры урегулирования задолженности, публичность сведений, распределение расходов на проведение процедуры между кредиторами). Законопроект предусматривает:

1. Возможность подачи заявления в арбитражный суд о признании должника банкротом самим должником, конкурсным кредитором или уполномоченным органом.

При принятии заявления арбитражным судом устанавливается факт неплатежеспособности должника: предполагается, что должник является не способным удовлетворить требования кредиторов по денежным обязательствам и (или) исполнить обязанность по уплате обязательных платежей, если соответствующие обязательства не исполнены им в течение шести месяцев с даты, когда они должны были быть исполнены, если не доказано иное.

2. В случае признания заявления обоснованным вводится конкурсное производство (но должник не признается банкротом).

В течение 2 месяцев с даты открытия конкурсного производства должник, отвечающий установленным требованиям (наличие постоянного дохода, отсутствие судимости за умышленные преступления, не признавался банкротом в течение 5 лет и др.), вправе представить суду и кредиторам план реструктуризации долгов.

План реструктуризации долгов должен содержать положения о порядке и сроках погашения требований всех кредиторов, известных должнику на дату представления плана реструктуризации долгов, в течение срока, не превышающего 5 лет.

План реструктуризации долгов подлежит одобрению собранием кредиторов и утверждается арбитражным судом. Арбитражный суд может утвердить план без одобрения кредиторов, если реализация плана позволяет полностью удовлетворить требования залоговых кредиторов, а также удовлетворить иные требования, включенные в реестр требований кредиторов, в размере равном или большем, чем кредиторы могли бы получить в результате немедленной реализации имущества должника и распределения его среднемесячного дохода за шесть месяцев.

Неисполнение плана (нарушение сроков платежей) или предоставление должником недостоверной информации при утверждении плана влечет его отмену.

3. Отмена плана или отказ в его утверждении влечет признание должника банкротом и переход к конкурсному производству, в ходе которого имущество, составляющее конкурсную массу, подлежит продаже.

Законопроектом предусматривается перечень имущества, исключаемого из конкурсной массы, в том числе единственное жилое помещение, и земельный участок, на котором оно расположено (кроме объектов ипотеки), бытовая техника на определенную сумму, неликвидное имущество и другое имущество.

4. По результатам завершения конкурсного производства должник освобождается от обязательств, кроме обязательств личного характера: алиментов, обязательств из причинения вреда.

Не допускается освобождение от обязательств гражданина, совершившего преступления или административные правонарушения (преднамеренное, фиктивное банкротство, неправомерные действия при банкротстве), если гражданин не предоставлял необходимую информацию или предоставлял недостоверную информацию арбитражному суду.

5. Последствия признания гражданина банкротом:

- гражданин не вправе обращаться в кредитные организации за получением кредита без указания на свое банкротство в течение 5 лет с момента признания его банкротом;
- после признания гражданина банкротом дело о банкротстве не может быть возбуждено по его заявлению в течение 5 лет.
- в случае повторного признания гражданина банкротом в течение 5 лет по заявлению кредиторов правило об освобождении от долгов не применяется.

6. Внесение изменений в законодательные акты:

- введение уголовной и административной ответственности граждан за преднамеренное, фиктивное банкротство, неправомерные действия при банкротстве;
- возможность получения сведений из бюро кредитных историй конкурсным управляющим;
- согласование положений Семейного кодекса РФ, Федеральных законов «Об исполнительном производстве», «О несостоятельности (банкротстве)» с законопроектом.