

ДОЛГ ЗАЛОГОМ КРАСЕН

НА СЕГОДНЯШНИЙ ДЕНЬ НАКОПЛЕНЫ БОЛЬШИЕ ОБЪЕМЫ «НЕПРОСУЖЕННОЙ» ЗАДОЛЖЕННОСТИ, ПОЭТОМУ ПРОБЛЕМАТИКА ВЗЫСКАНИЯ ДОЛГОВ В СУДЕБНОЙ И ДОСУДЕБНОЙ СТАДИИ СЕЙЧАС ОСОБЕННО АКТУАЛЬНА, ГОВОРЯТ ЭКСПЕРТЫ. КОЛЛЕКТОРЫ И ПРЕДСТАВИТЕЛИ БАНКОВСКОГО СООБЩЕСТВА ОБСУДИЛИ ПРОБЛЕМЫ, ВОЗНИКАЮЩИЕ ПРИ ВЗЫСКАНИИ ДОЛГОВ, В РАМКАХ КРУГЛОГО СТОЛА, ОРГАНИЗОВАННОГО АГЕНТСТВОМ ПО ВЗЫСКАНИЮ ДОЛГОВ «ФИЛБЕРТ» И ИД «КОММЕРСАНТЬ».

АЛЕНА ШЕРЕМЕТЬЕВА

Проблематика обращения взыскания на залог сейчас очень актуальна. Залог — это один из немногих институтов, который позволяет кредитору удовлетворить свои требования, отмечает Андрей Иванов, генеральный директор агентства по взысканию долгов «Филберт». Основные трудности, по его словам, возникают с установлением начальной продажной стоимости. «Эта проблема была особенно актуальной пару лет назад, когда банки еще до кризиса выдали большой объем ипотечных кредитов под залог недвижимости, оценивая ее по рыночной стоимости на тот момент. В период кризиса рыночная стоимость недвижимого имущества существенно уменьшилась, однако при обращении взыскания на залоговое имущество судебные органы в большинстве случаев руководствовались докризисной оценкой имущества. Требование кредитора об установлении начальной продажной стоимости в размере ликвидационной оставалось неудовлетворенным, несмотря на то, что последняя лучше отражает интересы сторон и сокращает сроки реализации объекта недвижимости. В основном из-за невозможности реализации залога вследствие завышенной стоимости банкам приходилось брать на баланс не реализованное залоговое имущество, а потом реализовывать его с убытком для себя», — рассказывает Андрей Иванов.

«В действующей редакции ФЗ „Об ипотеке“ начальная продажная стоимость устанавливается в размере 80 процентов от рыночной стоимости, что гораздо больше соответствует интересам кредиторов. В феврале 2011 года Высший арбитражный суд (ВАС) издал постановление о возможности изменения начальной продажной стоимости при соблюдении нескольких условий: необходимо дожидаться несостоятельности первых публичных торгов, доказать уменьшение рыночной стоимости имущества за период реализации. Указанное судебное постановление значительно облегчило жизнь залоговым кредиторам. К несчастью, не все суды общей юрисдикции читают то, что пишет ВАС, и не обязаны исполнять эти разъяснения, поэтому отрицательная практика по изменению начальной продажной стоимости залогового имущества и сегодня существует», — отмечает господин Иванов.

ПРАВИЛО, РАБОТАЮЩЕЕ ТОЛЬКО В МЕГАПОЛИСАХ Судебное производство, как правило, растягивается на 1,5–2 года. За это время оценка предмета залога будет далека от рыночной, говорит Александр Альхимович, директор департамента безопасности инвести-

онного банка «КИТ Финанс». А тезис о том, что стоимость недвижимости за это время вырастет, верен только для мегаполисов. Это правило не работает в регионах, где цены на недвижимость еще далеки от докризисных, поясняет господин Альхимович.

Участники дискуссии заявили о необходимости выступить с законодательной инициативой для изменения порядка оценки предмета залога, но в ее успешности пока сомневаются.

«Законодательные инициативы в этой области выдвигать сложно, так как потребитель у нас априори считается слабой стороной. Единственный механизм, с помощью которого можно достичь своей цели, — это добиваться в суде установления приемлемой продажной цены. Можно попытаться уже во время процесса провести „быструю“ оценку, которая устроит банк и которой поверит суд», — считает Максим Битюков, начальник отдела по ведению административных и налоговых споров инвестиционного банка «КИТ Финанс».

«Для того чтобы банку выгодно провести процесс обращения взыскания на предмет залога, мы заявляем наши требования, исходя из той стоимости залога, которая существовала на момент кредитования. Затем мы обязательно делаем оценку, обеспечив себе доступ в квартиру, получив обеспечительные меры суда и исполняя их через службу судебных приставов. Таким образом, весь процесс занимает где-то 1,5 года. Мы принимаем на баланс примерно два объекта в неделю, и проблем с их реализацией нет», — делится опытом Алексей Андреев, директор дивизиона проблемных активов Балтийского банка.

«У нас есть опыт изменения начальной продажной стоимости накануне судебного решения в рамках диалога с судом. Мы просто вносили уточнения на основании экспертного заключения без доступа в заложенное имущество. Должника уведомляли о необходимости обеспечить доступ, и в случае отсутствия ответа такого уведомления было достаточно», — рассказывает Нина Боер, руководитель петербургского офиса адвокатского бюро «Семеняко, Гриб и партнеры».

«Рыночная стоимость, как правило, на 15–25 процентов выше ликвидационной. А в работе с оценочными компаниями есть масса подводных камней. К примеру, их практически невозможно привлечь к ответственности в случае ошибки», — говорит Александр Альхимович.

ПРОБЛЕМНЫЕ ТОЧКИ Константин Лебедев, доцент кафедры коммерческого

права юридического факультета СПбГУ, поинтересовался у коллег, есть ли практика рассмотрения таких дел в третейских судах и возможно ли ее успешно использовать. А также спросил, решило ли бы проблему взыскания долгов появление частной службы судебных приставов.

«Сама идея третейского суда — хорошая, так как сроки рассмотрения дел там значительно короче, чем в судах общей юрисдикции и в арбитражных судах. Однако со стороны общества существует недоверие к третейским судам. Я не знаю ни одного такого суда, способного выступить арбитром, с которым согласились бы потребитель, Роспотребнадзор, банковское сообщество и коллекторские компании», — прокомментировал Максим Богомолов, директор по развитию агентства по взысканию долгов «Филберт».

Нина Боер уточнила, что в законе о третейских судах есть прямой запрет на включение третейской оговорки в договор присоединения, поэтому Роспотребнадзор совершенно обоснованно запрещает банкам и другим организациям включать в договоры с физическими лицами третейские оговорки. Хотя создание такого суда для коммерческих заемщиков было бы довольно полезным, отмечает госпожа Боер.

Кредитные организации все же используют механизм третейского разбирательства. Возможно, это не известно широко, но в кредитную документацию с корпоративными клиентами третейские оговорки включаются, поясняет Дарина Биушкина, начальник отдела юридического управления Северо-Западного банка Сбербанка России.

«В настоящее время существуют некоторые препятствия для введения этой практики в отношении физических лиц. Но пока у нас не возникает существенных проблем по взысканию задолженности с заемщиков — физических лиц и в судах общей юрисдикции. Не все выходит в судебную плоскость, банк идет навстречу заемщикам. К примеру, используется схема реструктуризации проблемных активов», — говорит госпожа Биушкина.

«Что касается частной службы судебных приставов, то разговоры о ее создании в органах власти ведутся. Их появление станет возможным только после того, как с профессиональными взыскателями начнет работать налоговая служба и другие государственные органы», — считает Александр Федоров, руководитель отраслевого отделения коллекторских агентств ФМОС «Деловая Россия».

Андрей Иванов поддерживает инициативу создания частной службы судебных приставов, потому что сегодня, по его мнению, этот государственный институт работает только на 15%.

«Чтобы существующая служба судебных приставов работала нормально, необходимо решить вопрос экономической мотивации ее сотрудников», — говорит Максим Битюков.

Участники заседания круглого стола обозначили еще одну проблему — переход права собственности на залог. «Текущее законодательство говорит, что оснований для прекращения залога у нас нет. Однако на практике мы видим, что суды общей юрисдикции, как и арбитраж, в значительном большинстве учитывают аспект добросовестного приобретения имущества третьим лицом. Верховный суд говорит, что залог сохраняется. Высший арбитражный суд говорит в одном из своих постановлений, что не может быть обращено взыскание на заложенное движимое имущество, возмездно приобретенное у залогодателя лицом, которое не знало и не должно было знать, что приобретаемое им имущество является предметом залога. Все это вносит неразбериху в указанные отношения», — сетует Андрей Иванов.

КУДА ИДТИ СУДИТЬСЯ? В 2006–2007 годах, когда был бум кредитования, банки активно пользовались договорной подсудностью. Сейчас ситуация изменилась, и некоторые банки уже отказались от включения в кредитные договоры договорной подсудности, для того чтобы не иметь проблем с Роспотребнадзором, отмечает Максим Богомолов.

«Есть проблема обращения взыскания на недвижимое имущество. Суды иногда говорят, что требование об обращении взыскания на залоговое имущество является спором о праве на имущество, и его необходимо рассматривать по месту нахождения этого имущества. Банкам-кредиторам, конечно, удобнее судиться по договорной подсудности», — рассказывает Андрей Иванов.

«Розничные банки могут пойти по пути судебных приказов и прописывать в договорах условия выдачи судебного приказа. В настоящее время некоторые банки указывают в договорах конкретные суды, которым подсуден спор из такого договора, несмотря на то, что простое перечисление этих судов занимает несколько страниц», — говорит Максим Битюков.

Нина Боер считает, что нужно говорить о том, что такая неопределенность подсудности противоречит интересам всех участников судопроизводства, по-