

УДК 34

СУЩНОСТЬ И ПРОТИВОРЕЧИВОСТЬ ПРИМЕНЕНИЯ ПРОЦЕДУРЫ «ИПОТЕЧНОЙ АМНИСТИИ»

© 2015

Е.Л. Винник, магистрант кафедры «Гражданское право и процесс»
Тольяттинский государственный университет, Тольятти (Россия)

Аннотация: Статья посвящена анализу изменений, названных в юридическом сообществе «ипотечной амнистией», которые были внесены в Федеральный закон «Об ипотеке (залоге недвижимости)» и вступили в законную силу в марте 2012 года, а также противоречивой практике их применения.

Ключевые слова: договор ипотеки, недвижимость, обращение взыскания, долг, торги, ипотечная амнистия.

Федеральный закон от 06.12.2011 № 405-ФЗ «О внесении изменений в отдельные законодательные акты Российской Федерации в части совершенствования порядка обращения взыскания на заложенное имущество» дополняет статью 61 Федерального закона «Об ипотеке (залоге недвижимости)» пунктом 5: «Если залогодержатель в порядке, установленном настоящим Федеральным законом, оставляет за собой предмет ипотеки, которым является принадлежащее залогодателю жилое помещение, а стоимости жилого помещения недостаточно для полного удовлетворения требований залогодержателя, задолженность по обеспеченному ипотекой обязательству считается погашенной и обеспеченное ипотекой обязательство прекращается. Задолженность по обеспеченному ипотекой обязательству считается погашенной, если размер обеспеченного ипотекой обязательства меньше или равен стоимости заложенного имущества, определенной на момент возникновения ипотеки».

Исходя из смысла статей 2, 3 Федерального закона «Об ипотеке (залоге недвижимости)» представляется, что под задолженностью по обеспеченному ипотекой обязательству понимаются все требования по кредитному договору (основной долг, проценты, пени, судебные издержки и пр.) вне зависимости от сумм, взысканных по решению суда. Указанная задолженность определяется на момент оставления имущества за собой взыскателем [1].

Смысл данных изменений сводится к тому, что сейчас заемщик может передать объект залога на баланс банку, и с этого момента времени его обязательства перед банком будут считаться исполненными в полном объеме.

Раньше же ситуация обстояла таким образом, что если средства, вырученные от продажи заложенного имущества, не покрывали весь долг заемщика, то за последним оставалась обязанность выплатить оставшуюся часть неудовлетворенных требований банка.

Порядок, согласно которому можно воспользоваться «ипотечной амнистией», прописан в ст. 59.1, п. 1.1. ст. 9 Федерального закона «Об ипотеке (залоге недвижимости)». Из данных положений следует, что на баланс банка заложенное имущество может быть передано двумя путями: в добровольном порядке или же через судебную систему. Также из данных статей следует, что возможность передачи заложенного имущества на баланс банка должна быть предусмотрена в самом договоре об ипотеке. В случае если в договоре об ипотеке данных пунктов нет, то их можно предусмотреть в дополнительном соглашении [2].

Сам процесс передачи заложенного имущества банку, который включает в себя собрание пакета документов, определяется и формируется самим конкретным банком. Как минимуму заемщику необходимо обратиться в банк с письменным заявлением о том, чтобы снять с себя задолженность путем применения положений об «ипотечной амнистии».

Как правило, банк понимает, что последующая

реализация квартиры и полученная с этого сумма будет значительно меньше задолженности заемщика. Для банка «ипотечная амнистия» – это последний шаг, к которому он захочет прибегнуть, в связи с тем, что квартира, переданная на баланс банку, ему не нужна, т. к. это непрофильный актив и его дальнейшая реализация является непрофильной работой, которая также влечет дополнительные расходы со стороны банка, вызванные продажей данной квартиры.

Поэтому сегодня существует риск, что банк, для того чтобы не допускать прямого перехода объекта в свою собственность, т. е. не дожидаться предложения забрать объект от судебного пристава, пойдет на то, чтобы через контролируруемую им фирму или физическое лицо выходить на вторые торги в качестве их участника и выкупать объект по цене этих торгов. Тогда, если «вырученная» сумма не покрывает сумму долга, действует старый порядок. То есть банк имеет право остаток истребовать к взысканию [3].

Под вопросом оказывается судьба тех должников, кто попал в «долговую яму» до 7 марта 2012 года.

По правилам ст. 4 Гражданского кодекса Российской Федерации акты гражданского законодательства не имеют обратной силы и применяются к отношениям, возникшим после введения их в действие. Действие закона распространяется на отношения, возникшие до введения его в действие, только в случаях, когда это прямо предусмотрено законом. По отношениям, возникшим до введения в действие акта гражданского законодательства, он применяется к правам и обязанностям, возникшим после введения его в действие.

В качестве яркого примера данной позиции можно привести мотивировку следующего судебного решения:

«...Принимая во внимание, что Федеральный закон № 405-ФЗ не содержит указание на возможность применения предусмотренных им правил к ранее возникшим отношениям, кредитный договор между КИТ Финанс Инвестиционный банк (ОАО) и Д. заключен 23 ноября 2007 года, заочное решение суда об обращении взыскания на заложенное имущество вступило в законную силу 20 июля 2009 года, предмет ипотеки по указанному кредитному договору оставлен банком за собой до вступления в силу Федерального закона № 405-ФЗ, несостоятельны доводы жалобы о возможности применения положений п. 5 ст. 61 Федерального закона от 16.07.1998 № 102-ФЗ «Об ипотеке (залоге недвижимости)» в ред. Федерального закона от 06.12.2011 № 405-ФЗ к отношениям, возникшим из договора, заключенного 23 ноября 2007 года.

При заключении договора 23 ноября 2007 года положения о том, что залогодержатель вправе оставить заложенное имущество за собой при обращении взыскания на предмет ипотеки как во внесудебном порядке, так и по решению суда, в результате чего обязательство Д. по обеспеченному ипотекой обязательству считалось бы погашенным, сторонами предусмотрено не было...» [4].

Однако существует судебная практика, в которой суд отходит от этого правила и применяет

«ипотечную амнистию» в отношении договоров, заключенных до вступления в законную силу данных поправок к Федеральному закону «Об ипотеке (залоге недвижимости)», мотивируя свое решение тем, что:

«... В силу правового регулирования, установленного частью 1 статьи 54 Конституции Российской Федерации, закон, устанавливающий или отягчающий ответственность, обратной силы не имеет.

Указанная статья содержит требования, обязательные для всех отраслей права. Поэтому в тех случаях, когда соответствующий закон в необходимых случаях не регламентирует вопрос о времени его действия или отклоняется от требований конституционной нормы, она действует непосредственно.

В данной связи, суд правильно применил к спорным правоотношениям положение пункта 5 статьи 61 Федерального закона от 16.07.1998 г. № 102-ФЗ «Об ипотеке (залоге недвижимости)» в редакции статьи 6 Федерального закона от 06.12.2011 г. № 405-ФЗ «О внесении изменений в отдельные законодательные акты Российской Федерации в части совершенствования порядка обращения взыскания на заложенное имущество», предусматривающее улучшение правового статуса должника...» [5].

Приведем еще один пример из судебной практики, на основании которого суд применил «ипотечную амнистию» исходя из момента реализации предмета залога, а не момента заключения договора:

«... Суд первой инстанции обоснованно отклонил довод ответчика о том, что действие п. 5 ст. 61 ФЗ «Об ипотеке» не может быть распространено на правоотношения сторон, поскольку правоотношения сторон возникли до внесения изменений в статью 61 ФЗ «Об ипотеке», поскольку передача заложенной квартиры взыскателю осуществлялась после внесения изменений в ФЗ «Об ипотеке».

Редакция ст. 61 ФЗ «Об ипотеке» была изменена Федеральным законом от 06.12.2011 г. № 405-ФЗ, вступившим в силу 07.03.2012 г., реализация квартиры с торгов осуществлялась 24 апреля 2012 г. и 25 мая 2012 г., решение об оставлении квартиры залогодержателем за

собой принято 26 июня 2012 г., т. е. в период действия статьи 61 ФЗ «Об ипотеке» в новой редакции. Таким образом, суд первой инстанции обоснованно применил к рассматриваемым правоотношениям п. 5 ст. 61 выше-названного Федерального закона.

Довод ответчика о том, что истец не представил документов о переходе права собственности на квартиру к ответчику, обоснованно отклонен судом, поскольку закон не связывает момент погашения задолженности с моментом оформления перехода права собственности...» [6].

Как видим, на настоящий момент практика применения положений «ипотечной амнистии» только начинает складываться. С учетом увеличения объема просрочек по ипотечным кредитам можно утверждать, что в дальнейшем нормы ст. 61 ФЗ «Об ипотеке» будут широко востребованы, что, в свою очередь, повлечет увеличение количества судебных споров, связанных с применением данной нормы.

СПИСОК ЛИТЕРАТУРЫ

1. Киргизова Т. «Обнуление» долга. URL: zakon.ru/Discussions/obnulenie_dolga/2296. (Дата обращения: 05.02.2015).
2. Ипотечная амнистия. URL: youtube.com/watch?v=tjB3LBeKzcs. (Дата обращения: 15.02.2015).
3. Вылегжанин В.Н. Ипотечная амнистия // Квартирный ряд. 2012. № 11 (22 марта).
4. Омский областной суд. Апелляционное определение от 25.07.2012 по делу № 33-4518/12. URL: docs.cntd.ru/document/472634462. (Дата обращения: 18.02.2015).
5. Саратовский областной суд. Апелляционное определение от 26.08.2014 по делу № 33-4452. URL: obsud.sar.sudrf.ru/modules.php?name=sud_delo&srvc_num=1&name_op=doc&number=397844&delo_id=5&new=5&text_number=1&case_id=348647. (Дата обращения: 18.02.2015).
6. Московский городской суд. Определение судебной коллегии по гражданским делам от 10.04.2013 по делу № 11-9597/2013. URL: docs.cntd.ru/document/777208137. (Дата обращения: 20.02.2015).

THE ESSENCE AND CONTRADICTION OF THE PROCEDURE «MORTGAGE AMNESTY»

© 2015

E.L. Vinnik, undergraduate of the Department «Civil Law and Procedure»
Togliatti State University, Togliatti (Russia)

Annotation: This article analyzes the changes in the legal community called «mortgage amnesty» that were made to the Federal Law «On Mortgage (mortgage)» and entered into force in March 2012, as well as the controversial practice of their application.

Keywords: mortgage contract, real-estate, foreclosure, debt trading, mortgage amnesty.

УДК 34

АКТУАЛЬНЫЕ ПРОБЛЕМЫ ДОБРОВОЛЬНОГО И ОБЯЗАТЕЛЬНОГО СТРАХОВАНИЯ ГРАЖДАНСКОЙ ОТВЕТСТВЕННОСТИ ВЛАДЕЛЬЦЕВ ТРАНСПОРТНЫХ СРЕДСТВ

© 2015

Е.А. Зудова, магистрант кафедры «Гражданское право и процесс»
Тольяттинский государственный университет, Тольятти (Россия)

Аннотация: Статья посвящена анализу изменения Федерального закона от 25.04.2002 № 40-ФЗ «Об обязательном страховании гражданской ответственности владельцев транспортных средств» и практике их применения. Рассмотрены внесенные в законодательство поправки, касающиеся автогражданской ответственности, порядка подачи документов в страховую компанию, изменения базовых тарифов обязательного страхования.

Ключевые слова: обязательное страхование, транспортное средство, порядок выплат, дорожно-транспортное происшествие.

Транспортное страхование – страховая отрасль, включающая в себя совокупность способов защиты от опасностей, возникающих на всех видах путей сообщения [1, с. 41].

Автомобиль – это источник повышенной опасности. Оградить участников дорожного движения от всех опасностей на дорогах не в состоянии ни конструкторы, ни заводы-изготовители, ни сотрудники ГИБДД: даже