

В последние годы в России начало активно развиваться ипотечное кредитование. Десятки тысяч семей воспользовались ипотечным кредитом, чтобы приобрести или улучшить жилищные условия. Однако разгоревшийся ипотечный кризис нанес сильнейший удар сначала по американскому ипотечному рынку, а затем и по российскому.

Компания «Финмаг» проанализировала существующую в стране законодательную базу и попыталась выяснить, возможно ли заемщику бороться с повышением процентной ставки по ипотечному займу.

Одним из самых важных последствий кризиса стала недоступность получения «дешевых» кредитных денег российскими банками у иностранных, и, как следствие, резкое удорожание стоимости кредита.

В настоящее время средние ставки по ипотечным кредитам достигли уровня 2002 года - 17-18% в рублях и 14-15% в иностранной валюте. А оптимальные средневзвешенные ставки, которые до августа 2008 корректировались лишь на сотые доли процента, в октябре подскочили на 1,5% в валюте и на 2% в рублях, сообщается в исследовании "Фосборн Хоум".

Повышение ставок и требование досрочного возврата займа сейчас являются наиболее реальными рисками для заемщика. Можно ли как-то бороться с повышением процентной ставки по Вашему займу?

«Согласно Гражданскому кодексу (ГК), изменение договора возможно по соглашению сторон либо иными способами, предусмотренными договором. Соответственно, если кредитным договором предполагается возможность одностороннего изменения его условий, то повышение процентной ставки в одностороннем порядке законодательству не противоречит. Данная позиция также подтверждена в федеральном законе "О банках и банковской деятельности", в котором говорится, что кредитная организация вправе в одностороннем порядке изменять процентные ставки по кредитам в случаях, предусмотренных договором с клиентом», - объясняет Наталья Волкова, ведущий юрисконсульт отдела правового сопровождения розничного бизнеса Русского банка

развития.

Казалось бы, законодательство не оставляет никаких шансов клиенту. Однако член правления Международной конфедерации обществ потребителей Диана Сорг считает, что заемщики могут ссылаться на постановление Конституционного суда (КС) от 1999 года.

Тогда он признал не соответствующим Конституции положение ст. 29 закона "О банках и банковской деятельности", позволяющее на основании договора в одностороннем порядке изменять ставку по срочным вкладам. «Я считаю, что эта правовая позиция однозначно распространяется и на кредиты, так как решение КС касается всей нормы статьи 29, а в ней говорится и о вкладах, и о кредитах. Если даже не выносилось отдельного решения по кредитам, можно подать такой иск в КС, и с 90-процентной гарантией вы получите определение суда о том, что дело не подлежит рассмотрению, поскольку уже существует правовая позиция по этому вопросу, - убеждена Диана Сорг. - Кроме случаев, когда это прямо предусмотрено законодательством, банк не имеет права в одностороннем порядке изменять ставки по уже заключенным кредитным договорам, а так как подобные случаи в отношении кредитов нигде в законодательстве не зафиксированы, значит, без согласия заемщика ставки менять нельзя».

К сожалению для заемщиков, далеко не все юристы согласны с такой трактовкой решения КС. «Я не считаю, что вынесенное КС постановление по одностороннему изменению ставок по срочным вкладам можно экстраполировать на кредиты. Мне кажется, это чересчур смелый вывод», - говорит Елена Наговицына, начальник департамента налогового и финансового права компании «Частное право».

Судебная практика по «ставочной» проблеме пока крайне скудна, но и та, что есть, не в пользу заемщиков. Так, в тяжбе между управлением Роспотребнадзора по Свердловской области и банком «Русский стандарт» Федеральный арбитражный суд московского округа в феврале 2008 года в числе прочего признал ошибочным утверждение о том, что договорные условия и тарифы не могут быть изменены банком в одностороннем порядке.

Такое решение суд принял, опираясь на то, что возможность изменения тарифов была предусмотрена кредитным соглашением. Впрочем, не исключено, что другая судебная инстанция вынесет противоположный вердикт по подобному иску.

Точки над і мог бы расставить КС, так что остается ждать, пока кто-нибудь не обратится к нему с таким запросом. Пока же можно защищаться другим способом - например, добиться в суде исключения из кредитного договора пункта о возможности одностороннего изменения банком ставки. «Существует понятие договора присоединения - это договор, при заключении которого у контрагента, в данном случае у заемщика, нет возможности изменения его условий: он либо должен подписать договор, либо отказаться.

Если заемщик докажет, что кредитный договор является договором присоединения и его условия содержат явно обременительные условия, которые заемщик никогда бы не принял, если бы у него была возможность участвовать в согласовании этих условий, то суд может исключить или изменить оспариваемые заемщиком условия договора», - объясняет Андрей Чуриловский. Судиться с банком, упирая на это основание, конечно, можно, но победа вовсе не гарантирована. «Доказать, что у заемщика не было выбора при подписании договора практически невозможно», - предупреждает Павел Ламбров, адвокат коллегии «Николаев и партнеры».

Гораздо больше шансов отстоять ставку, если в договоре ничего не говорится о возможности ее повышения. В этом случае банк в принципе тоже может попытаться ее поднять, но для этого уже ему придется обращаться в суд.

Если возможность одностороннего увеличения банком ставок по уже заключенным договорам в законодательстве хотя бы упоминается, то сам этот процесс нормативно никак не регламентирован. «Лимит повышения процентной ставки действующим законодательством не установлен, так же как и не предусмотрена процедура информирования заемщиков об изменении условий кредитного договора», - отмечает Наталья Волкова. Теоретически банк может хоть до 1000% годовых поднять ставку и сообщить вам об этом за день до ежемесячного платежа, при этом формально он ничего не нарушит. Конечно, если в договоре не будет конкретно расписано, в каких случаях и насколько банк может поднять ставку и за сколько дней он обязуется об этом уведомить заемщика.

Также необходимо отметить, что в настоящее время Агентство по ипотечному и жилищному кредитованию пытается снизить коридор ставки по ипотечным кредитам для населения до 11%-15% с нынешних 13%-18%, в случае предоставления господдержки АИЖК. Решение о снижении ставки может быть принято после того, как будут ясны объемы дополнительной помощи агентству со стороны властей.

Повышение ставок, конечно, вряд ли кого обрадует, но для ипотечных заемщиков есть угроза и пострашнее - обвал цен на недвижимость. В свете прогнозов о неизбежном схлопывании ценового пузыря, надутом на московском рынке жилья, испугаться действительно есть чего.

Особенно тем, кто приобретал в кредит недвижимость в 2007-2008 году, то есть на самом пике роста цен. При серьезном падении стоимости недвижимости вполне может оказаться, что заложенная квартира оценивается меньше суммы долга, тогда-то и могут начаться неприятности. «Изменение стоимости залога законодательством не регламентировано.

Но при этом законодательством не запрещено включать в кредитный договор положения, регламентирующие взаимоотношения сторон в случае уменьшения стоимости заложенного имущества», - объясняет Наталья Волкова. Таким образом, если в вашем договоре значится пункт об уменьшении стоимости залога, то банк в этой ситуации имеет право предъявлять связанные с этим требования.

Какие именно - опять-таки зависит от условий соглашения с банком, так как в законодательстве схема, которой обязаны руководствоваться кредиторы, не обозначена. Банк может довольствоваться предоставлением дополнительного обеспечения на не покрываемую залогом сумму, а может и потребовать досрочного возврата всего кредита.

В последнем случае, если денег для полного погашения долга у вас не набирается, остается только один выход - судиться. «Заемщик может заявить, что, хотя стоимость залога и снизилась, он готов предоставить дополнительное обеспечение на недостающую сумму, а поэтому у банка нет оснований требовать возврата всего кредита», - рассказывает Диана Сорк. Кроме того, как и в случае с повышением ставок, можно попытаться доказать, что подписанное вами кредитное соглашение является договором присоединения и потребовать из него убрать залоговые пункты.

Можно пойти по другому пути и максимально ослабить доказательную базу банка. «Изменение стоимости залога должно быть подтверждено документально - отчетом об оценке рыночной стоимости предмета залога. Для проведения оценки представитель оценочной компании не только рассчитывает площадь жилого объекта и его местоположение, но и оценивает внутреннее состояние квартиры.

Фотографии, сделанные на объекте, прикладываются к отчету об оценке. В том случае, если заемщик не пустит оценщика в квартиру, то точный и достоверный отчет об оценке сделать будет затруднительно - можно лишь будет примерно оценить ее стоимость, что, естественно, не может выступать в качестве доказательства позиции банка в суде», - считает Сергей Капустин.

В качестве контраргумента оценке недвижимости, проведенной по заказу банка, вы можете воспользоваться услугами других оценщиков - не исключено, что они определят стоимость вашей квартиры дороже. Вполне возможно, что суд примет во внимание результаты вашей оценки, а не банковской, и тогда как минимум у вас убавится сумма, не покрытая залогом, а как максимум банк вообще лишится оснований утверждать, что залог подешевел.

Существует еще один риск - в случае ухудшения или угрозы ухудшения финансового состояния заемщика банк может потребовать возврата кредита или внесения допобеспечения.

«Допустим, человека уволили, но он ищет новую работу и продолжает платить по кредиту - естественно, вы берете его на контроль, но не предъявляете никаких требований о досрочном погашении, потому что в этом нет необходимости. Если зарплату сократили, но заемщик также продолжает платить, его тоже нет смысла трогать», - объясняет Сергей Гордейко.

В 2009 году граждане России, потерявшие работу, получают отсрочку по выплате ипотечных кредитов с помощью АИЖК, т.к., по подсчетам управляющего директора Международного ипотечного клуба Алексея Терехова, более 10% ипотечных заемщиков сегодня оказались в сложной финансовой ситуации.

Помощь АИЖК задолжавшим заемщикам - это кредит, но под более низкий процент (величина его пока обсуждается), чем установленный банком. А значит, после того как заемщик найдет работу, он должен будет выплатить проценты и по основному, и по дополнительному кредиту. Для получения отсрочки возврата ипотечного долга заемщику необходимо будет предоставить в АИЖК кредитный договор, свидетельство об оценке ипотечного жилья, справку о доходах, выданную налоговой инспекцией, трудовую книжку и справку о постановке на учет на бирже труда.

Однако до сих пор остается открытым вопрос, по каким же критериям государство будет отбирать «нуждающихся» заемщиков. По мнению экспертов, поддержку получают те, кто попал под массовые сокращения крупных предприятий. Кроме того, профессия заемщика может сыграть важную роль для принятия решения оценщиками АИЖК: государство в первую очередь будет оказывать помощь людям тех профессий, чью трудовую занятость будет сложно восстановить в кратчайшие сроки.

Кроме того, существует еще одна проблема - ипотечные кредиты в иностранной валюте. Низкие учетные ставки зарубежных стран (таких, например, как Швейцария или Япония) позволяли нашим банкам занимать там «дешевые» деньги и, соответственно, отдавать их своим клиентам под более низкий процент. Банки предоставляли кредиты в долларах и евро примерно под 9% годовых, в рублях - 10-12%, иенах и франках - 5-7% годовых, а учитывая завышенную стоимость недвижимости в Москве и ближайшем Подмосковье заемщикам не хватало суммы кредита в рублях на столичное жилье, поэтому желающим купить квартиру по ипотеке ничего не оставалось, как брать кредит в экзотической валюте.

Из-за девальвации рубля платеж по кредиту стал значительно больше, поэтому возрастает вероятность увеличения дефолтов по валютным кредитам. Меньше всего потеряли заемщики с источниками доходов в валюте, соответствующей валюте кредита.

Поэтому большинству, то есть рублевым заемщикам, пришлось намного легче, чем обладателям кредитов в других валютах. «Больше всего «не повезло» получившим кредиты в японских иенах. С июня 2008 по февраль 2009 года эта экзотическая для российских граждан валюта стала дороже на 80%. Следом идут заемщики, получившие кредит в долларах, - рост рублевой стоимости американской валюты за аналогичный период составил 52%», - отмечает Денис Ремизов, начальник управления продуктовых менеджеров БТА Банка.

Также сложная ситуация у заемщиков с плавающей процентной ставкой, которая привязана к ситуации на рынке межбанковского кредитования и меняется во времени в зависимости от изменения стоимости денег, которая значительно возросла.

Чтобы помочь заемщикам и снизить количество дефолтов, правительство РФ и АИЖК разработало программу по реструктуризации ипотечных жилищных кредитов.

Получить помощь от государства (кредит на один год) по этой программе заемщики смогут лишь в том случае, если соответствуют требованиям АРИЖК. По мнению экспертов рынка, условия очень жесткие. Так, чтобы претендовать на государственную помощь у заемщиков за душой не должно быть никакого имущества кроме ипотечной квартиры, даже депозита в банке.