

Президиум Высшего арбитражного суда (ВАС) определил: за качество ипотечного кредита ответственность должен нести банк-кредитор, даже в тех случаях, когда кредит уже давно перепродан. Фактически на банки переложили функции страхователей титула.

Сегодня президиум Высшего арбитражного суда (ВАС) рассмотрел весьма важный спор по жилищной ипотеке между банками. Он определил, что должно происходить в случае, когда сделка купли-продажи ипотечной квартиры признана недействительной, а закладная на квартиру уже была перепродана. Риски в таком случае ложатся на тот банк, который выдал кредит, однако размер ответственности, скорее всего, будет ограничен суммой ссудной задолженности.

Дело №А40-153026/2010-81-1294 Арбитражного суда города Москвы. Общество «Банк ВТБ24» против общества «Инновационный строительный банк «Башинвест».

Результат заседания Президиума 29 мая 2012 года: «Решение Арбитражного суда города Москвы от 14.04.2011 по делу №А40-153026/2010-81-1294, постановление Девятого арбитражного апелляционного суда от 05.07.2011 и постановление Федерального арбитражного суда Московского округа от 28.09.2011 по тому же делу в части размера взысканной суммы отменить».

В указанной части дело направить на новое рассмотрение в Арбитражный суд г. Москвы. В остальной части судебные акты по делу оставить без изменения».

История одной закладной

История дела такова. Инновационный строительный банк «Башинвест» выдал в 2007 году кредит на квартиру в городе Уфе, после чего в том же году продал закладную

банку «ВТБ24». В конце 2008 года суд по требованию бывшей владелицы квартиры признал сделку недействительной (доверенность на продажу квартиры была признана недействительной) и постановил вернуть жилье заявительнице.

Банк «ВТБ24», который выкупил закладную, потребовал от Башинвестбанка вернуть деньги, уплаченные за закладную, и еще проценты за пользование деньгами.

Отметим, что в договоре купли-продажи было условие, что банк-продавец обязан выкупить закладную, если кредит окажется некачественным, однако был и оговорен срок обратного выкупа – 30 дней – с момента совершения сделки.

Арбитражный суд принял решение в пользу ВТБ24, невзирая на сроки выкупа, сделка купли-продажи закладной была расторгнута. Аргументация суда была такой: срок 30 дней действует лишь для случаев выявления покупателем недостатков в документах и не распространяется на ухудшение качества самой ссуды.

В итоге Башинвестбанк выплатил 1,9 млн рублей, возвратив банку «ВТБ24» все полученные средства за закладную и оплатив проценты за три года пользования деньгами.

Две следующие инстанции подтвердили это решение, и ВАС оставил его в силе, отменив только решение о сумме выплат.

«ВАС пересмотрел решение по данному делу в части размера взысканной суммы. Фактически это означает, что Высший арбитражный суд признал законным требование ВТБ24 об обратном выкупе закладной «Башинвестом» и не согласился с банком только в части определения размера возмещения. Это принципиальное для нас решение, поскольку поддерживает позицию банка: за качество закладных несет ответственность продавец», – прокомментировал решение суда для BFM.ru Артем Бочкарев, руководитель пресс-службы банка «ВТБ24».

Неожиданное решение

Надо заметить, что решение президиума ВАС было в определенной степени неожиданным.

В частности, решения в пользу башкирского банка заставляла ожидать формулировка в определении ВАС: «Примененное судами толкование договорных обязательств по существу означает, что покупатель закладной может расторгнуть исполненный договор ее купли-продажи в любой момент на протяжении нескольких лет или десятилетий, пока не истек срок погашения ипотечного кредита, что не отвечает цели заключения договора и природе ипотечных отношений, составной частью которых этот договор является. В данном случае обстоятельство, подпадающее под договорное условие признания кредита некачественным, установлено судом через год после заключения договора купли-продажи закладной и по объективным причинам не могло быть выявлено ни одной из сторон спора при всей степени разумности и осмотрительности, проявленной ими в отношениях по ипотечному кредитованию».

С одной стороны, решение ВАС вносит неопределенность в отношения банков по покупке ипотечных закладных, поскольку договор купли-продажи закладных может быть легко расторгнут. Некачественная закладная может быть возвращена банку-эмитенту в любой момент, и неважно, сколько лет пройдет.

«Сейчас практика рынка такова, что банки, выкупающие закладные, устанавливают срок для обратного выкупа. У АИЖК этот срок составляет 18 месяцев, по нашему стандарту – 12 месяцев», – поясняет BFM.ru Вадим Пахаленко, директор департамента по работе с финансовыми институтами DeltaCredit. Этого срока, по его словам, хватает на то, чтобы выявить факты мошеннических действий, сговора между заемщиком и сотрудником банка.

Он добавляет, что решение ВАС не должно служить прецедентом для построения отношений на вторичном рынке ипотеки. «Первичный кредитор должен отвечать за качество кредитов на срок, который устанавливает рефинансист. И этот срок должен быть разумным, – считает Вадим Пахаленко. – Избежать рисков, связанных с потерей права собственности, помогает страхование титула. По нашему стандарту титул страхуется практически во всех сделках, в случае отказа заемщика от этого вида страхования повышается ставка».

«Если большие игроки вторичного рынка ипотеки включают в условия договора пункт об обратном выкупе на весь срок кредитования, то кредитующие банки будут вынуждены создавать резерв на случай возможных потерь и возвратов, что повлечет снижение объемов первичного кредитования. Небольшие банки вынуждены будут перестать заниматься ипотекой. Но я надеюсь, что этого не произойдет», – прогнозирует Вадим Пахаленко.

«На рынок вторичной ипотеки это решение повлияет, поскольку закрепляется ответственность продавца перед покупателем», – считает Артем Бочкарев.

Масштаб проблемы

По статистике, каждый год 1–2% сделок купли-продажи признаются недействительными. В таком случае продавец получает назад свое недвижимое имущество, а покупатель – при хорошем раскладе возвращает свои деньги. Но если деньги заплачены мошенникам по поддельным документам, а не реальному владельцу квартиры, то вероятность их возвращения близка к нулю.

Отчасти права добросовестных покупателей призван защитить законопроект, где нотариусов обяжут готовить документы к сделке и отвечать за их качество.

До 2006 года банки требовали от заемщика в обязательном порядке застраховать право собственности на приобретаемую квартиру (так называемый титул), однако сейчас такого требования нет почти ни у одного из банков. Такое страхование стоило от 0,1% до 1% от стоимости квартиры в год.

Отметим, что объемы ипотеки растут. В этом году доля сделок в России с привлечением ипотеки превысила 25% от общего количества сделок.

В 2012 году за 5 месяцев, по статистике Росреестра, подано более 2 млн заявлений на регистрацию прав на жилье, из них 256 тысяч записей связаны с ипотекой.

В 2011 году в России было выдано ипотечных кредитов на сумму в 713 млрд рублей, в 2012 объем кредитования, согласно прогнозам, перевалит за 1 трлн рублей. Объем перепродажи ипотечных портфелей составил свыше 100 млрд рублей, по данным специализированных СМИ. Доля просроченной задолженности по ипотечным кредитам в 2011 году составила 3%.

Если считать, что примерно 1–2% сделок будут признаны судом ничтожными или недействительными, то сумма расторгнутых сделок составит от 10 до 20 млрд рублей, убытки банков – примерно от 50% до 70% от этих цифр (за вычетом первоначального взноса, который оплачивает заемщик).

Источник: BFM.ru , 29.05.12

Автор: Соколова Т.