

# Законы помогают заемщикам

## НЕДАВНЕЕ ПОСТАНОВЛЕНИЕ ФЕДЕРАЛЬНОГО ПРАВИТЕЛЬСТВА ОЩУТИМО СМЯГЧАЕТ ПРОБЛЕМЫ ИПОТЕЧНОГО ДОЛГА

Экономический кризис и сложная международная обстановка отрицательно повлияли на финансовую ситуацию в России, причем не только на макроуровне. Возникли определенные трудности и в бытовой сфере — особенно при решении жилищных вопросов. Конечно, слава богу, они не достигают той остроты, которая наблюдалась в первые кризисные годы в Америке, но все-таки задевают интересы наших должников и пайщиков. В частности, «Вечёрка» не раз поднимала вопрос о поддержке валютных ипотечников.

О том, как соблюдать законы и сохранить при этом свою недвижимость, рассказывает адвокат Станислав КУШНЕР (на фото).

— Станислав Владимирович, сейчас, насколько мне известно, в судах слушается много дел по ипотечным долгам — вопросу, прямо скажем, животрепещущему. Приходилось ли вам сталкиваться с подобными случаями?

— И приходилось, и приходится. Вот уже несколько месяцев я веду дело молодой семьи (назовем их Реутовыми), которая летом 2006 года взяла в банке валютный кредит в размере 68 тысяч долларов для покупки трехкомнатной квартиры. Сумму долга следовало погашать с учетом 11,9 процента годовых в течение 15 лет — до июня 2021-го. Поначалу все шло хорошо.

— Потом случился кризис...

— Дружная пара, Андрей и Татьяна, погасила большую часть задолженности и намеревалась довести выплаты до конца — быть может, даже досрочно. Но не успела это сделать, поскольку несколько лет назад разразился мировой финансовый кризис, затронувший и нашу страну. Денежная система повсеместно пошатнулась, и произошел искусственный взлет долларова курса. Оскудел и семейный бюджет Реутовых: был в полном смысле сметен весь их вклад — и в долларах, и в рублях.

— А ведь для них это почти катастрофа: в семье подрастают девочки-двойняшки, восьмилетние Лена и Вика...

— Вы представьте себе на минуточку: девочки — не мальчики, они привыкли к достатку и комфорту, часто нуждаются в новых нарядах. Они еще плохо понимают родительские неурядицы. И когда начались перебои с выплатами по кредиту (а соответственно, звонки и повестки от недовольного банковского руководства), страдала прежде всего некрепкая детская психика.

— Реутовы пригласили вас, адвоката. Что вы собираетесь предпринять?

— Не только собираюсь, но и уже — с февраля — предпринимаю. Спору нет, долг платежом красен. Его — хочешь не хочешь — надо отдать. И основную сумму, и годовые начисления. Однако семья выплатила все это не менее чем на две трети. И если бы не резкий подъем доллара, то о задолженности можно было бы, пожалуй, забыть. Но обстановку надо принимать такой, какая она есть, и запомнить о просроченных взносах и банковских жалобах пока не получается.

— Судя по документам, представитель банка публично пообещал выбросить семью с двумя маленькими детьми на улицу. По-христиански ли так?

— Ну, еще древние мудрецы говорили, что все в руках Небес, кроме страха перед Небесами. Разные есть люди...

— Насколько я уловил, на помощь супругам готова прийти любящая теща. Валентина Даниловна не прочь продать свою однокомнатную квартиру на Васильевском острове и съехаться с дочкой, зятем и внуками, отдав им вырученные деньги. Благородный жест! И мне не очень понятно, зачем вы, адвокат, с согла-

сия ваших клиентов решили в данном случае предъявить встречный иск банку? Не излишне ли это?

— Не излишне! Судебный процесс инициировали не мои клиенты — его подтолкнул банк, который потребовал скорейшим образом взыскать с семьи остаток долга, обратив взыскание на заложенное имущество, то есть квартиру. Но долг не подлежит немедленному возврату, пока идет суд. А мы можем по формальным резонам (в пределах разумного) затянуть слушания, чтобы Реутовы собрали деньги и рассчитались с кредиторами еще до того, как суд завершит непростое разбирательство. Добавлю: обширная квартира во Фрунзенском районе стоит около 8 миллионов рублей, а банк хочет выставить ее на торги за 2,5 миллиона.

— Странно как-то...

— Это странно лишь с точки зрения нормальной логики. А финансистам нужно не мытьем, так катаньем покрыть банковские издержки, ибо львиная доля задолженности выплачена, и Реутовым надлежит возместить



1,6 миллиона рублей — намного меньше, чем и без того заниженная сумма возможной коммерческой сделки. Главное для кредитора — получить свое, а там хоть трава не расти. Подобный подход не столько раздражает, сколько возмущает.

— То есть суть в эмоциях?

— Нет, их можно было бы и отодвинуть. Суть в том, что внезапно открылись новые перспективы. Судебный процесс идет с февраля, а в апреле, буквально за пару дней до очередного заседания, произошло важное событие. Премьер-министр Дмитрий Медведев подписал постановление правительства №373. Этот акт позволяет, при определенных условиях, обязывать банки-кредиторы изменять платежную валюту по кредитным операциям, переводя ее с дол-

лара или евро в родные рубли, да еще по старому, докризисному номиналу.

— Подарок судьбы?

— Наверное, я не преувеличу, согласившись с вами. Решение исполнительной власти дает многим вынужденным должникам шанс бескровно убить двух зайцев: и сохранить за собой единственное (весьма приличное!) жилье, и уменьшить сумму ежемесячного платежа. В принципе правительственная бумага переключается с уже действующим законодательством. Например, Гражданский кодекс РФ предусматривает: если произошло некое существенное изменение обстоятельств, то прежний договор об имущественных отношениях может быть пересмотрен, а то и вовсе расторгнут. Но закон, правда, не уточняет, как расшифровать замысловатое понятие «существенное изменение обстоятельств», и доказывать это бывает довольно трудно. Вот почему постановление, вышедшее из дома на Краснопресненской набережной, значительно упрощает ситуацию на практическом уровне — хотя бы в области ипотечных долгов.

— И думаете, у вас получится что-то конкретное?

— Ну, в Куйбышевском районном суде, где слушается наш вопрос, работают юристы высочайшей квалификации. Этим райсудом долгое время руководила прямо-таки легендарная личность — Раиса Корнеевна Клишина, воспитавшая не одно поколение талантливых и вдумчивых служителей Фемиды. Когда она тяжело захворала, в клинике выстроилась целая вереница ее учеников. Они хотели сдать для нее кровь. К сожалению, Раисы Корнеевны уже нет среди нас.

— Обойдетесь без консультаций со старейшинами?

— Их опыт всегда с нами, и мы пользуемся им. По закону взыскание на заложенное имущество происходит через его продажу на торгах. Между тем, как я уже упоминал, представитель банка требовал назначить начальную продажную цену трехкомнатной квартиры чуть не вчетверо ниже реальной рыночной стоимости. Что это, как не королевство кри-вых зеркал? Я отказался, сославшись на процессуальный закон, и ходатайствовал перед судом об экспертизе. Суд согласился с нашими доводами и назначил такую для определения истинной цены вопроса. Производство по делу, естественно, приостановлено.

— Однако над квартирой, где живет семья, по-прежнему висит дамоклов меч банковского изъятия?

— Пока долг не погашен, опасность остаться без крыши над головой, безусловно, присутствует. Но проведение качественной экспертизы дает Реутовым длительную отсрочку (полтора-два месяца), чтобы собрать деньги и внести очередной платеж. Тогда сумма задолженности уменьшится до 4 процентов от стоимости жилья, и суд будет вправе, в соответствии с законом об ипотеке, отказать кредиторам в жестких претензиях на квартиру. Да и надеюсь, помимо того, на 373-е постановление федерального правительства.

— Наверное, оно показывает, что исполнительная вертикаль стремится воплотить в жизнь идею президента России о предоставлении среднему классу широких возможностей покупать новое жилье с помощью ипотечных механизмов?

— Да, показывает. А мы, адвокаты, ждем новых правовых актов, развивающих рынок жилищных услуг.



После падения курса рубля люди, взявшие ипотеку в валюте, оказались в тяжелой ситуации.