

# Риски и инструменты судебного взыскания по ипотечным кредитам. Современные тренды

Петербургский Ипотечный Форум

5 октября 2017



# 1. Купля-продажа закладных

Законодательство предусматривает особый порядок передачи прав по закладной и не устанавливает специальных требований к статусу лица, приобретающего ценную бумагу (закладную) по договору купли-продажи.

п.5 ст. 47, ст. 48 ФЗ об ипотеке

*Определение ВС РФ от 12.11.2013 № 55-КГ13-8, Определение ВС РФ от 01.09.2015 N 89-КГ15-7, Апелляционное определение Московского городского суда от 30.06.2017 по делу N 33-16572/2017, Постановление Арбитражного суда Московского округа от 27.06.2017 N Ф05-16016/2014 по делу N А40-22001/14*

**Заключать договор купли-продажи закладных, а не договор об уступке прав (цессии) по кредитному договору.**

## 2. Добросовестный залогодержатель

Признание сделки, на основании которой было зарегистрировано право собственности на квартиру за залогодателем, недействительной, не является случаем прекращения залога. Залогодержатель имеет право на обращение взыскания на предмет ипотеки. Вместе с тем, залогодержатель должен доказать свою добросовестность при заключении договора об ипотеке.

ст. 335, 352-354 ГК РФ, ст. 42 ФЗ об ипотеке

Определение Верховного Суда РФ от 17.08.2017 N 302-ЭС17-9105 по делу N А19-791/2016, Определение Верховного Суда РФ от 24.01.2017 по делу N 310-ЭС16-14179, А64-5745/2015

*При заключении договора об ипотеке проводить тщательную проверку в отношении объекта недвижимости, в том числе анализ судебных дел на сайтах судов.*

## 3. О возмещении убытков, возникших в ходе исполнительного производства

Залогодержатель имеет право на возмещение убытков из казны Российской Федерации в случае неполучения денежных средств от реализации заложенного имущества посредством публичных торгов в результате неправомерных действий государственных органов.

ст. 15, 16, 1064 и 1069 ГК РФ, ст. 19 ФЗ о судебных приставах

*Постановление АС Центрального округа от 25.09.2017 N Ф10-3365/2017,  
Постановление Девятнадцатого арбитражного апелляционного суда от 26.05.2017 N 19АП-2049/2017 по делу N А36-816/2015*

*Защищать свои права на возмещение убытков за счет виновных лиц в судебном порядке.*

## 4. Фактическое отсутствие предмета залога

Фактически жилой дом на земельном участке отсутствует, но в ЕГРН внесен как объект недвижимости, ипотека зарегистрирована. Последующим владельцем закладной пропущен срок исковой давности для признания договора купли-продажи закладной недействительным, применении последствий недействительности.

ст. 181 ГК РФ

*Постановление Тринадцатого арбитражного апелляционного суда от 17.10.2016 N 13АП-22332/2016 по делу N А56-52073/2015, Постановление Тринадцатого арбитражного апелляционного суда от 24.03.2016 N 13АП-1553/2016 по делу N А56-52074/2015*

*При приобретении закладных и при дальнейшем владении ими проводить проверку объектов ипотеки, в первую очередь, жилых домов, иных построек, особенно в отдаленных районах.*

## 5. Установление начальной продажной цены предмета ипотеки

Законодательство содержит обязательные требования относительно действий суда при определении начальной продажной цены заложенного имущества (80% рыночной стоимости), при этом не предусматривает различий относительно определения рыночной стоимости в отчете оценщика или в заключении судебной экспертизы.

пп. 4 п. 2 ст. 54 ФЗ об ипотеке

*Определение Верховного Суда РФ от 10.03.2015 N 66-КГ14-12, Апелляционное определение Верховного суда Чувашской Республики от 27.01.2016 по делу N 33-286/2016*

*Учитывать, что начальная продажная цена заложенного имущества составляет 80% рыночной стоимости (если не договорились о цене с должником).*

## 6. Банкротство физических лиц

### Оспаривание договора об ипотеке

- В условиях недоказанной недобросовестности действия Банка при заключении договора залога сами по себе не могут рассматриваться как направленные на причинение вреда другим кредиторам должника.
- Определение Арбитражного суда Ростовской области от 12.07.2017 по делу № А53-28958/15

### Оспаривание действий залогодержателя по оставлению имущества за собой

- Сделка совершена в рамках исполнительного производства, причинение вреда имущественным правам других кредиторов не установлено. Банкротство ИП.
- Постановление Арбитражного суда Северо-Западного округа от 30.08.2017 N Ф07-7599/2017 по делу N А56-28322/2013

### Исключение имущества из конкурсной массы

- Факт наличия у гражданина-должника (ИП) жилого помещения, являющегося для него и членов его семьи единственным пригодным для постоянного проживания, не препятствует обращению взыскания на него, если оно обременено ипотекой.
- Определение Верховного Суда РФ от 27.03.2017 N 310-ЭС17-1763 по делу N А62-4309/2015

## 7. Валютная ипотека

Экономический кризис, девальвация рубля и иные подобные обстоятельства не могут являться основанием к изменению или расторжению договора, поскольку к обстоятельствам непреодолимой силы нельзя отнести финансово-экономический кризис, недофинансирование или иные финансовые затруднения. Постоянные инфляционные процессы в стране также не являются непредвиденными и не относятся к обстоятельствам непреодолимой силы (п.3 ст. 401 ГК РФ).

*Апелляционное определение Московского городского суда от 12.07.2017 по делу N 33-25169/2017, Апелляционное определение Московского городского суда от 16.03.2017 по делу N 33-9250/2017, Апелляционное определение Новосибирского областного суда от 14.06.2016 по делу N 33-5134/2016*

**14.07.2017 в Государственную Думу на рассмотрение внесены законопроекты № 226036-7 и № 226085-7 о внесении изменений в ГК РФ, ГПК РФ и ФЗ об ипотеке в части уточнения обстоятельств непреодолимой силы в отношении договора об ипотеке.**





# *Спасибо за внимание.*

Наталья Власко,  
Начальник управления корпоративной практики

КИТ Финанс Капитал (ООО)  
197101, Санкт-Петербург, ул. Дивенская, д 1, литер А  
Тел.: +7 (812) 326 13 05, +7 (812) 332 35 07;  
факс: +7 (812) 332 32 67

[office@kitkapital.ru](mailto:office@kitkapital.ru), [www.kitkapital.ru](http://www.kitkapital.ru)

