

Структурирование ипотечных сделок на вторичном рынке

Докладчик: Комаров Алексей Викторович,
нотариус Нотариальной палаты Санкт-Петербурга,
член Ассоциации юристов России



Актуальность темы

1. Тенденция использования ипотечных кредитов для приобретения вторичной недвижимости, в том числе долей, однозначно растёт, вместе с ростом кредитов растёт и сумма просрочки.
2. В целях упрощения процедуры реализации предмета ипотеки, банки сами предлагают заемщикам, просрочившим оплату, рассмотреть возможность продажи заложенного объекта.
3. Опрос агентов недвижимости показал отсутствие в работе схемы продажи заложенной недвижимости, удовлетворяющей интересам всех сторон сделки.
4. Реформа нотариата: отсутствие принципа легалитета, депозит нотариуса, обязательная нотариальная форма для долей в общей собственности в недвижимости, - все это увеличивает потребность нотариуса в обороте жилья.
5. Участие в мероприятии представителей ассоциации риэлторов, палаты недвижимости и т.д. поможет сформировать единый подход к проблеме.



Специфика темы

1. Залоговый должник, не способный исполнять обязательства, фактически находится в предбанкротном состоянии.
2. Для продавца важна скорость совершения сделки.
3. В таких сделках наблюдается нарушение баланса интересов, поскольку продавец оказывается в менее выгодном материальном положении, к тому же вынужден продавать объект недвижимости от 5 до 20% ниже рыночной стоимости аналогичных объектов.

Вывод:

Риск нарушения договорной дисциплины со стороны продавца находится на высоком уровне.



Опрос агентов недвижимости выявил 3 основные схемы организации сделок с заложенным жильем:

1. Использование предварительного договора купли-продажи с авансом, обеспечительным платежом или задатком в сумме задолженности по кредитному договору.
2. Использование предварительного договора купли-продажи вместе с заключением договора целевого займа для погашения суммы задолженности по кредитному договору.
3. Заключение договора купли-продажи с указанием обязанности продавца или возложения на покупателя погасить сумму задолженности и обеспечить снятие обременения из цены по договору продажи в течение срока, установленного сделкой.



Схема №1. Использование предварительного договора купли-продажи с авансом, обеспечительным платежом или задатком в сумме задолженности по кредитному договору



Минусы и плюсы схемы №1.

Минусы

Риски мошенничества со стороны продавца:

- не оплата продавцом долга банку (при нулевой кредитной силе залога: мотив – получение средств от покупателя; отказ от заключения ДКП);
- продажа третьему лицу (при неисчерпанной кредитной силе залога: мотив – получение полной суммы за квартиру; продавец оплачивает долг банку из денег, оплаченных покупателем по ПДКП, и затем продаёт третьему лицу юридически «чистую» квартиру);
- риск отказа продавца от продажи (покупатель рискует деньгами, в случае отказа продавца заключить ДКП после погашения долга; для защиты своих прав покупателю придётся принуждать продавца к продаже в судебном порядке).

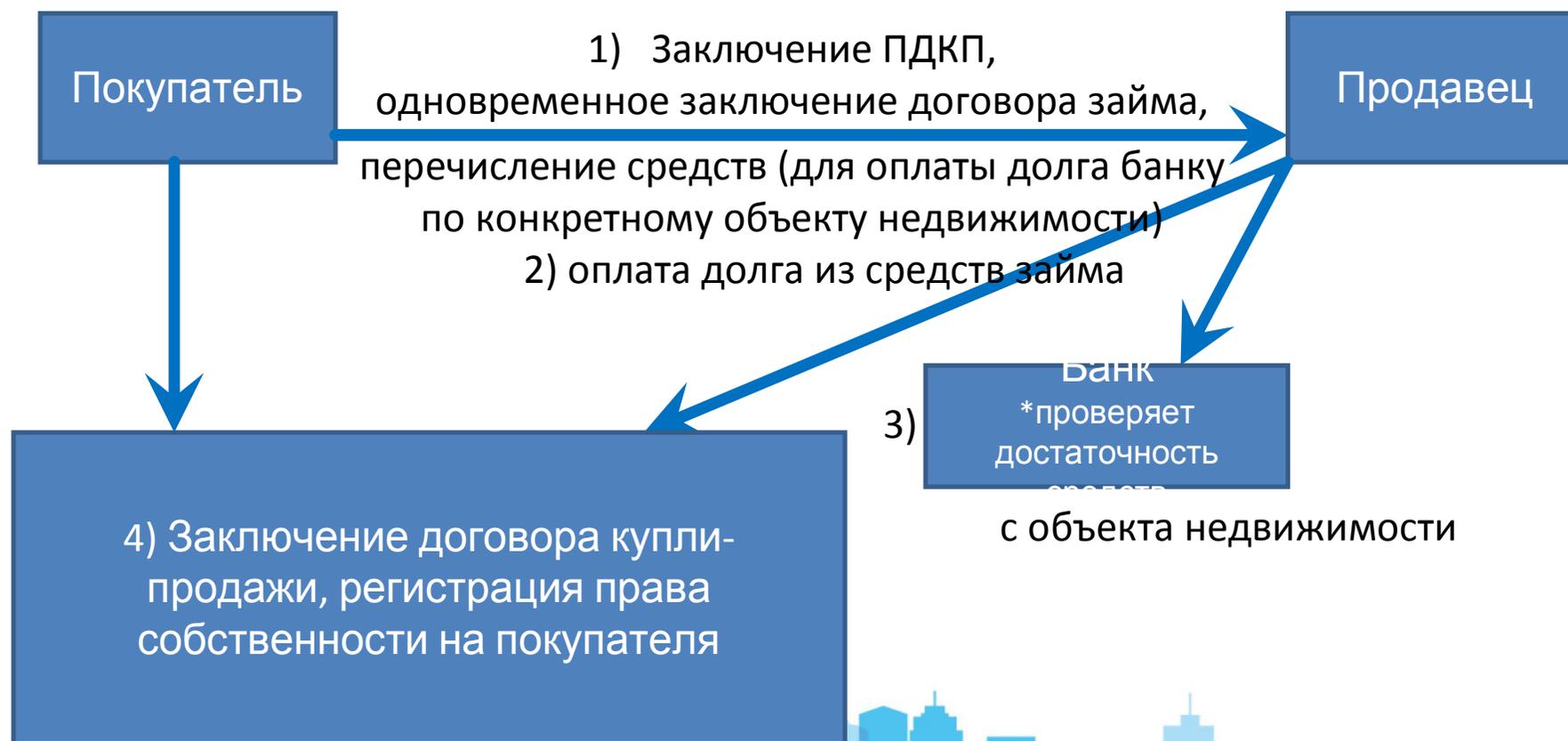
Плюсы

- 1) Схема понятна всем сторонам сделки.
- 2) Использование схемы возможно при отказе банка выдать согласие на продажу квартиры с долгом, но банк нужно уведомить о досрочном погашении долга (см. ст. 810 ГК РФ).

Слайд
№6



Схема №2. Использование предварительного договора купли-продажи с одновременным заключением договора целевого займа для погашения суммы задолженности по кредитному договору



Минусы и плюсы схемы №2

Минусы

Риски мошенничества со стороны продавца:

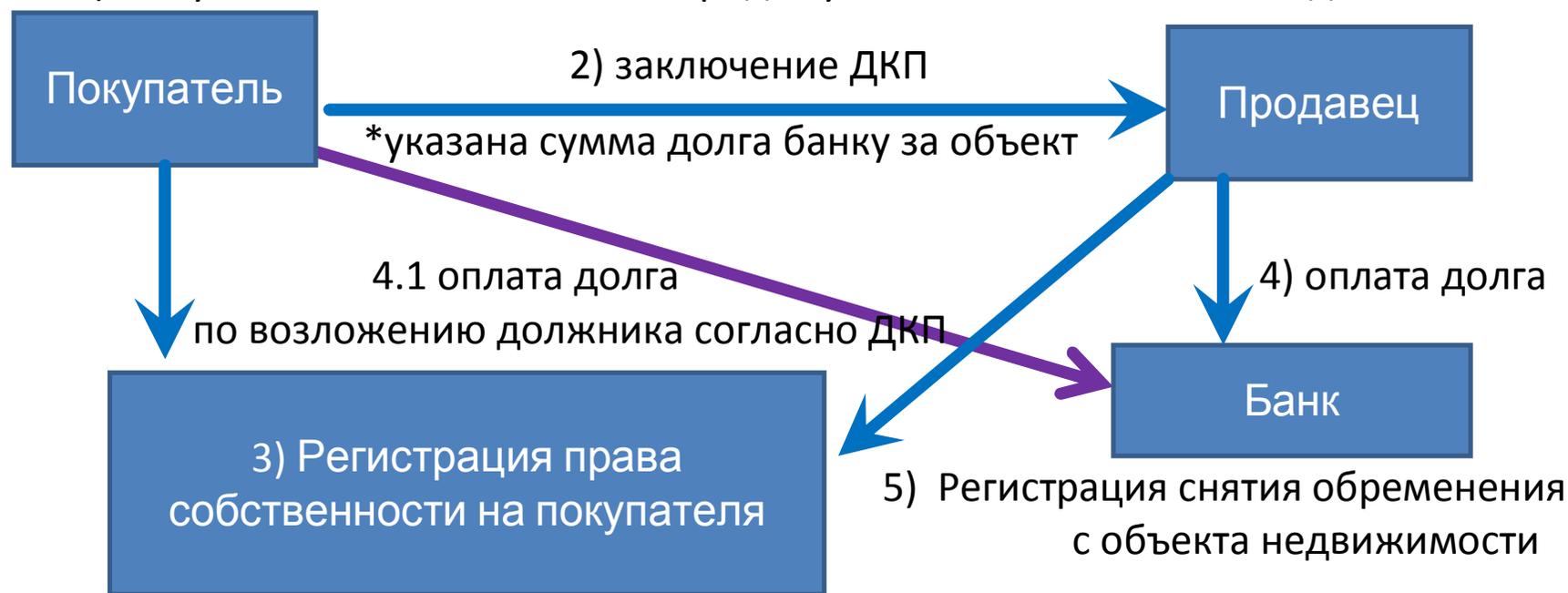
- не оплата продавцом долга банку (при нулевой кредитной силе залога: мотив – получение средств от покупателя; отказ от заключения ДКП);
- продажа третьему лицу (при неисчерпанной кредитной силе залога: мотив – получение полной суммы за квартиру; продавец оплачивает долг банку из денег, оплаченных покупателем по ПДКП, и затем продаёт третьему лицу юридически «чистую» квартиру);
- риск отказа продавца от продажи (покупатель рискует деньгами в случае отказа продавца заключить ДКП после погашения долга; для защиты своих прав покупателю придётся принуждать продавца к продаже в судебном порядке).

Плюсы

- 1) Схема проста для понимания всеми сторонами сделки.
- 2) Использование схемы возможно при отказе банка выдать согласие на продажу квартиры с долгом, но банк нужно уведомить о досрочном погашении долга (см. ст. 810 ГК РФ).
- 3) Покупатель может истребовать у продавца проценты за пользование деньгами, в случае нарушения продавцом срока погашения долга, т.е. договор займа может быть возмездным.

**Схема №3. Заключение договора купли-продажи вместе с долгом
*с указанием обязанности продавца или возложения на покупателя погасить
сумму задолженности и обеспечить снятие обременения из цены по договору
продажи в течение срока, установленного сделкой**

1) Получение согласия банка на продажу заложенного объекта недвижимости



Минусы и плюсы схемы №3.

Минусы

1. Необходимо получение согласия банка на продажу заложенного объекта недвижимости.
2. Риски мошенничества со стороны продавца: не оплата продавцом долга банку (при нулевой кредитной силе залога: мотив – получение средств от покупателя);
3. Риск попустительства со стороны всех сторон сделки (после регистрации перехода права собственности продавец «исчез», в результате обременение с квартиры не было снято после погашения долга; чтобы избежать подобной ситуации, нужно было брать заявление с продавца о снятии обременения сразу после выдачи банком справки о погашении долга).
4. Получение двойной выгоды покупателем (в случае возложения обязанности по оплате долга на покупателя он имеет право взыскать с продавца уплаченную банку сумму).
5. Схема достаточно сложна для понимания всеми сторонами сделки.

Плюсы

1. В случае если покупатель сам оплачивает сумму долга банку по возложению согласно ДКП, он не несёт рисков, поскольку когда он оплачивает деньги банку за продавца, право собственности на квартиру зарегистрировано уже на него.

Схема №4. Порядок расчётов для сделок с участием представителя банка.

1. Банк предоставляет справку о сумме задолженности, согласие с указанием реквизитов для перечисления исполнения на продажу заложенного объекта покупателю с условием заключения соглашения о расчетах, по которому покупатель обязуется до заключения договора купли – продажи внести на депозитный счет нотариуса сумму задолженности (точная сумма) по кредиту в пользу банка. Покупатель, согласовав сумму доплаты (сверх суммы погашения банку) с продавцом, вносит денежные средства в депозит нотариуса. Итого – внесена вся цена договора.
2. Стороны – представитель банка, покупатель, продавец (должник) - заключают нотариальное соглашение о порядке расчетов. По условиям механики работы депозита в соответствии со ст.327 ГК РФ покупатель в любой момент до заключения договора купли-продажи (внимание! не соглашения о расчетах) вправе в одностороннем порядке истребовать внесенные деньги на депозит нотариуса обратно. По условиям соглашения нотариус уведомляет стороны об истребовании депозита немедленно письменным уведомлением.
3. Стороны (покупатель и продавец) заключают договор купли-продажи с указанием обременения квартиры залогом в пользу банка. Удостоверенный договор подаётся на государственную регистрацию перехода права в электронном виде нотариусом. Наряду с необходимым пакетом на регистрацию передается также согласие банка и соглашение о расчетах. По условию соглашения о расчетах после заключения договора купли-продажи покупатель не вправе в одностороннем порядке истребовать внесенные деньги на депозит нотариуса.
4. По условию соглашения о расчетах с момента получения нотариусом выписки о переходе права собственности (если иное не установлено соглашением) на имущество нотариус незамедлительно перечисляет исполнение обязательства кредитору -банку и кредитору-продавцу.
5. Снятие обременения. В соглашении может быть указано, что банк обязуется с момента зачисления исполнения на его корреспондентский счет предоставить необходимые документы для погашения записи об ипотеке (справку о погашении долга по кредитному договору). В соглашении может быть указано, что Кредитор (продавец) вправе получить сумму доплаты (свою часть от цены договора) при условии предоставления выписки о снятии обременения ипотекой с объекта. Указанное стимулирует его к исполнению обязательства об обеспечении погашения записи в реестре наряду с обязанностью банка.

Схема №4. Порядок расчётов для сделок с участием

представителя банка.



Минусы и плюсы схемы №4

Минусы

- 1) Схема может вызвать трудности понимания сторонами сделки.

Плюсы

- 1) Максимальное количество гарантий для сторон сделки, поскольку все стороны участвуют в данной процедуре, все стороны «в курсе событий».
- 2) Покупателю выгодно, что он может истребовать до заключения ДКП средства с депозита без согласования со сторонами.
- 3) Продавцу выгодно, что покупатель не может в одностороннем порядке забрать средства из депозита после заключения ДКП.

Порядок расчётов для сделок без участия представителя банка.

1. Продавец предоставляет справку о сумме задолженности, согласие на продажу заложенного объекта покупателю с условием заключения соглашения о расчетах, по которому покупатель обязуется до заключения договора купли-продажи внести на депозитный счет нотариуса сумму задолженности по кредиту (точная сумма) в пользу банка, с указанием реквизитов для перечисления. Покупатель, согласовав сумму доплаты (сверх суммы погашения банку) с продавцом, вносит денежные средства в депозит нотариуса. Итого – внесена вся цена договора.
2. Стороны, покупатель и продавец (должник), заключают нотариальное соглашение о порядке расчетов. По условиям механики работы депозита в соответствии со ст.327 ГК РФ покупатель в любой момент до заключения договора купли-продажи (внимание! не соглашения о расчетах) вправе в одностороннем порядке истребовать внесенные деньги на депозит нотариуса обратно. По условиям соглашения нотариус уведомляет сторону - продавца об истребовании депозита немедленно письменным уведомлением.
3. Стороны (покупатель и продавец) заключают договор купли-продажи с указанием обременения залогом в пользу банка. Удостоверенный договор подаётся на государственную регистрацию перехода права в электронном виде нотариусом. Наряду с необходимым пакетом на регистрацию передается также согласие банка и соглашение о расчетах. По условию соглашения о расчетах покупатель после заключения договора купли продажи не вправе в одностороннем порядке истребовать внесенные деньги на депозит нотариуса.
4. По условию соглашения о расчетах с момента получения нотариусом выписки о переходе права собственности (если иное не установлено соглашением) на имущество нотариус незамедлительно перечисляет исполнение обязательства кредитору - банку и кредитору - продавцу.
5. Снятие обременения. В соглашении может быть указано, что покупатель с момента зачисления исполнения на корреспондентский счет банка-кредитора обязуется в определённый срок обеспечить погашение записи об ипотеке (справку о погашении долга по кредитному договору). В соглашении может быть указано, что Кредитор (продавец) вправе получить сумму доплаты (свою часть от цены договора) при условии предоставления выписки о снятии обременении ипотекой. Указанное стимулирует его к исполнению указанного в договоре обязательства об обеспечении погашения записи в реестре.

Минусы и плюсы схемы №4

Минусы

1) Схема может вызвать трудности понимания сторонами сделки.

Плюсы

- 1) Покупателю выгодно, что он может истребовать до заключения ДКП средства с депозита без согласования со сторонами.
- 2) Продавцу выгодно, что покупатель не может в одностороннем порядке забрать средства из депозита после заключения ДКП.
- 3) Отсутствуют способы неосновательного обогащения сторон.

В отличие от предыдущего варианта расчётов банк не участвует.



Спасибо за внимание!

Готов ответить на Ваши вопросы

Алексей Комаров

нотариус

Нотариальной палаты Санкт-Петербурга

Большой пр. П.С., д.79

Тел.: 346-1-346

