

ПРОБЛЕМЫ С ОБЕСПЕЧЕНИЕМ КРЕДИТНЫХ ДОГОВОРОВ

Наукові праці МАУП, 2001, вип. 1, с. 112–113

Еще в декабре 1863 г. начальник Департамента банковского надзора США Хью Мак-Калох, ставший позднее министром финансов, обратился с письмом ко всем национальным банкам страны. В этом письме он дал своим соотечественникам некоторые рекомендации, которые впоследствии вошли в историю как “десять заповедей банкира”. Характерным является то, что все они актуальны и для современной России. Но мы обратимся только к самой первой заповеди Мак-Калоха, которая гласит: “Не давайте ссуд, по которым Вам не предлагают соответствующего обеспечения...”.

В настоящее время практически все коммерческие банки, которые в нелегкое кризисное время продолжают кредитовать население, предлагают своим клиентам при заключении кредитных договоров дополнительно к ним оформлять обеспечение в виде договоров залога. Предметом залога, как правило, служат либо домашнее имущество клиентов, либо автотранспортные средства, либо дома или квартиры. До недавнего времени коммерческие банки предпочитали иметь дело с автотранспортными средствами как наиболее ликвидным и достаточно контролируемым залогом. Но после того, как органы ГИБДД отказались регистрировать залог транспорта (Приказ МВД России № 413 от 7 июля 1998 г. “О внесении изменений и дополнений в Приказ МВД России № 624 от 26 ноября 1996 года “О порядке регистрации транспортных средств”), а других государственных органов для регистрации подобных залогов не оказалось (необходимость регистрации залога транспортных средств указана в ст. 40 Закона РФ “О залоге”), коммерческие банки были вынуждены пересмотреть свои требования по отношению к обеспечению кредитов.

Залог домашнего имущества применялся уже давно, практически с самого начала деятельности коммерческих банков. Однако более чем десяти-

летний опыт российской банковской системы показал, что данный вид залога трудно (по сути невозможно) контролировать кредитным работником. Именно с домашним имуществом связано большинство мошеннических действий в сфере банковского кредитования. Очень трудно проверить действительную принадлежность предложенного в залог имущества. Практически невозможно контролировать его наличие и сохранность в период ссудной задолженности. Очень часто получалось так, что когда банковские служащие и судебные исполнители являлись для конфискации заложенного имущества, оно уже либо отсутствовало, либо имело нетоварный вид. Фактически ответственность за сохранность заложенного имущества несет сам залогодатель (ст. 38 Закона РФ “О залоге”). Но практика показывает, что еще ни один заемщик, допустивший просроченную задолженность и не сохранивший заложенное имущество, не понес за это должного наказания. На них лишь оформляются судебные приказы о взыскании определенных сумм, которые будут изыматься неизвестно сколько лет. Поэтому коммерческие банки крайне неохотно в качестве обеспечения кредита используют залог домашнего имущества заемщиков.

Из наиболее ликвидных обеспечений остается только залог квартиры или дома. При выдаче кредита под залог квартиры коммерческие банки, как правило, использовали два метода. Первый заключался в том, что одновременно с заключением кредитного договора с заемщиком совершалась сделка купли-продажи его жилья, и клиент выписывался из квартиры. Формальным владельцем заложенной квартиры становился коммерческий банк, выдавший кредит, или кто-нибудь из его сотрудников. После этого, как правило, с заемщиком заключался договор аренды, и он оставался жить в заложенной квартире до истечения срока кредитного договора. В случае, если кредит пога-

шался своевременно, договор купли-продажи расторгался, и заемщик получал свое жилье обратно. Если же возникала просроченная задолженность, то кредитор мог распорядиться квартирой по собственному усмотрению, например продать ее собственным сотрудникам или кому-нибудь другому. Однако в использовании этого метода имеется очень серьезный недостаток. Он нарушает ст. 20 и 37 Закона РФ «О залоге», согласно которым залог должен находиться не только в собственности, но и в распоряжении залогодателя до момента возникновения вопроса о его отчуждении. Кроме того, нарушается Конституция РФ, гарантирующая всем гражданам России право на жилье. Поэтому в тех случаях, когда согласно кредитному договору заемщик может лишиться своей квартиры, он может опротестовать сделку купли-продажи в суде, заявив при этом, что заключение этой сделки продиктовано не его желанием продать свое жилье, а было обусловлено необходимостью оформления залога. И скорее всего суд удовлетворит иски претензии заемщика, а коммерческий банк будет вынужден искать другие методы воздействия на недобросовестного заемщика. Чтобы избежать таких проблем, коммерческие банки используют второй метод.

Согласно второму методу с заемщиком заключается классический договор залога. Договор удостоверяется нотариально. Но сумма выданного кредита составляет лишь 40–50 % рыночной стоимости заложенной квартиры. В случае невозврата кредита банк приобретает для недобросовестного заемщика другое жилье на сумму разницы между рыночной стоимостью его квартиры и размером долга. На эту приобретенную жилплощадь должник прописывается в добровольном либо принудительном (по решению суда) порядке, а его собственная квартира переходит в собственность коммерческого банка и он распоряжается ею по своему усмотрению. Протестовать против своего перемещения должнику будет достаточно затруднительно, так как данная методика не нарушает положений Закона РФ «О залоге» и не ущемляет его права на жилье. В этом случае коммерческий банк должен лишь учитывать ст. 7 Закона РФ «О залоге», согласно которой имущество, находящееся в общей совместной собственности, может

быть передано в залог только с согласия всех собственников. И необходимо обратить внимание на наличие несовершеннолетних собственников, так как при возникновении проблем с кредитом и последующим переселением семьи заемщика на другую жилплощадь могут возникнуть проблемы с органами социальной опеки. Таким образом, и с залогом недвижимости возникает множество проблем, которые очень трудно решить при существующем законодательстве.

Поэтому практически все коммерческие банки используют комплексное обеспечение кредитных договоров. И к перечисленным выше обеспечениям в обязательном порядке банки заключают договоры поручительства. Практика показывает, что по большинству просроченных кредитов именно поручители наиболее добросовестно выполняют обязательства по погашению ссуд. Для коммерческих банков здесь лишь важно правильно оформить договор поручительства. В нем должны быть оговорены сроки, в которые кредитор обязуется известить поручителя о неисполнении заемщиком своих обязательств по кредитному договору, а поручитель выполнить обязательства, взятые на себя по этому договору. Кроме того, банк, поручитель и заемщик должны согласовать, что ответственность поручителя и заемщика должна быть солидарной и распространяться как на основную сумму кредита, так и на проценты и штрафы по кредитному договору. В договор может быть включено и положение, согласно которому в случае погашения поручителем долга заемщика к нему переходят права требования к должнику по кредитному договору. В случае правильно оформленных договоров поручительства коммерческие банки всегда смогут направить иски в суд для исполнения поручителями своих обязательств.

Проблема невозврата кредитов — одна из самых болезненных для экономики России. Несовершенство российского законодательства позволяет недобросовестным заемщикам достаточно легко уходить от ответственности по взятым обязательствам. Поэтому использование предлагаемых рекомендаций, хоть и не сможет полностью решить проблему невозврата долгов, но все-таки позволит коммерческим банкам несколько обезопасить свои кредиты.