



14.06.15 № 06/86
На № _____ от _____

Председателю
Центрального Банка
Российской Федерации
Набиуллиной Э.С.

Уважаемая Эльвира Сахипзадовна,

В Ассоциацию «Россия» обращаются кредитные организации, обеспокоенные возможностью непризнания ссуд, выданных юридическим лицам и обеспеченных залогом недвижимого имущества, ссудами 2 категории качества.

По мнению некоторых ТУ Банка России, применение последнего абзаца п.6.3.1 Положения №254-П от 26.03.2004 «О порядке формирования кредитными организациями резервов на возможные потери по ссудам, по ссудной и приравненной к ней задолженности» для отнесения ссуд, обеспеченных залогом прав на недвижимое имущество, ко 2-й категории качества возможно только при предусмотренном в кредитном договоре внесудебном взыскании заложенного имущества. Такая позиция ТУ Банка России обосновывается практической невозможностью реализации прав на заложенное имущество в срок менее 180 дней со дня возникновения оснований для обращения взыскания на залог. Территориальные учреждения ссылаются на то, что **совокупность законодательно установленных сроков, необходимых для реализации судебного порядка обращения взыскания на заложенные объекты недвижимого имущества, составляет более 180 дней.**

В соответствии с ч.1 ст.56 Федерального закона от 16.07.98 № 102-ФЗ «Об ипотеке (залоге имущества)» имущество, заложенное по договору об ипотеке, на которое по решению суда обращено взыскание в соответствии с данным Федеральным законом, реализуется путем продажи с публичных торгов, за исключением случаев, предусмотренных этим Законом. Порядок проведения публичных торгов по продаже имущества, заложенного по договору об ипотеке, определяется процессуальным законодательством Российской Федерации, поскольку Законом об ипотеке не установлены иные правила.

Соответственно, суммарный срок реализации прав на заложенное недвижимое имущество составляет 196 дней, в том числе:

- в суде первой инстанции дело должно быть рассмотрено в срок, не превышающий трех месяцев со дня поступления заявления в арбитражный суд (ч.1 ст.152 АПК РФ);

- решение арбитражного суда первой инстанции вступает в законную силу по истечении месячного срока со дня его принятия, если не подана апелляционная жалоба (ч.1 ст.180 АПК РФ);

- заявление взыскателя и исполнительный документ передаются судебному приставу исполнителю в трехдневный срок со дня их поступления в подразделение судебных приставов (п.7 ст.30 Закона об исполнительном производстве);

- судебный пристав – исполнитель в трехдневный срок со дня поступления к нему исполнительного документа выносит постановление о возбуждении исполнительного производства либо об отказе в возбуждении исполнительного производства (п.8 ст.30 Закона об исполнительном производстве);

- для реализации имущества на торгах оно должно быть передано судебным приставом-исполнителем организатору торгов (п.1,8 ст.89 Закона об исполнительном производстве);

- торги должны быть проведены в двухмесячный срок со дня получения организатором торгов имущества для реализации (п.1 ст.90 Федерального закона «Об исполнительном производстве»);

- лицо, выигравшее публичные торги, должно в течение пяти дней после их окончания внести сумму, за которую им куплено заложенное имущество (покупную цену), за вычетом ранее внесенного задатка, на счет, указанный организатором публичных торгов (п.7 ст.57 Закона об ипотеке);

- в течение пяти дней с момента внесения покупной цены лицом, выигравшим публичные торги, организатор публичных торгов заключает с ним договор купли-продажи (п.8 ст.57 Закона об ипотеке).

Действующее законодательство также предусматривает различные случаи продления вышеуказанных сроков (например, в результате принятия судом решения об отложении судебного заседания; апелляционного, кассационного обжалования решения суда; необходимости проведения оценки установления начальной продажной цены; возможных препятствий в рамках проведения публичных торгов, объявления торгов несостоявшимися и т.д.).

Согласно информации, получаемой Ассоциацией «Россия» от кредитных организаций, многие суды уже не выполняют установленные сроки в силу высокой загруженности. Полагаю, что в текущих макроэкономических условиях их нагрузка увеличится кратно.

Таким образом, сама формулировка последнего абзаца п.6.3.1 Положения 254-П не учитывает не только реалии российского судопроизводственного процесса, но и законодательно установленные для него сроки. При повсеместном применении ТУ Банка России данного подхода, его потенциальное влияние на капитал кредитных организаций от пересмотра качества выданных ипотечных ссуд может оказаться крайне негативным.

В настоящее время недвижимое имущество является основным источником залоговой массы кредитных организаций, принимается ими с существенными дисконтами и после окончания судебных процедур реализуется в достаточно короткие сроки.

Поскольку ускорение судопроизводственного процесса находится вне компетенции Банка России, а кроме того может оказать негативное влияние на баланс учета интересов кредитных организаций и заемщиков, прошу Вас принять меры для разрешения существующей коллизии и внести изменения в Положение 254-П в следующей предлагаемой формулировке последнего абзаца п.6.3.1:

залог имущественных прав (требований) на недвижимое имущество при наличии достаточных оснований считать, что соответствующие права могут быть реализованы в срок, не превышающий 270 календарных дней со дня возникновения основания для обращения взыскания на предмет залога, при условии, что юридическая документация в отношении залоговых прав кредитной организации оформлена таким образом, что в ней не содержится условий, препятствующих реализации залоговых прав;

а также внести изменения в п.6.6. Положения 254-П в следующей формулировке:

б.б. При истечении 270-дневного срока с момента возникновения основания для обращения взыскания на залог, в том числе по причинам, не зависящим от кредитной организации (например, иск кредитной организации об обращении взыскания на заложенное имущество оставлен без рассмотрения или без движения, в результате судебного разбирательства произведена отсрочка реализации предмета залога (в соответствии с пунктом 2 статьи 350 Гражданского кодекса Российской Федерации (Собрание законодательства Российской Федерации, 1994, N 32, ст. 3301))), обеспечение для целей настоящего Положения учитывается следующим образом:

в течение срока свыше 270 календарных дней до 365 календарных дней с момента возникновения оснований для обращения взыскания на залог сумма обеспечения принимается в размере не более 70 процентов от текущей оценки его стоимости (за вычетом предполагаемых расходов кредитной организации, связанных с реализацией обеспечения);

в течение срока свыше 365 календарных дней до 455 календарных дней с момента возникновения оснований для обращения взыскания на залог сумма обеспечения принимается в размере не более 50 процентов от текущей оценки его стоимости (за вычетом предполагаемых расходов кредитной организации, связанных с реализацией обеспечения);

по истечении 455 календарных дней с момента возникновения оснований для обращения взыскания на залог обеспечение не может учитываться для целей настоящего Положения.

Альтернативным вариантом решения проблемы учета специфики судопроизводства Российской Федерации мог бы стать перенос даты начала отсчета возможного срока реализации на момент появления у кредитной организации правовой возможности самостоятельно реализовывать имущество должника.

Прошу рассмотреть.

С уважением,

Вице- президент Ассоциации «Россия»



А.В. Ветрова