Об изменениях в законодательных актах, регулирующих ИПОТЕЧНОЕ КРЕДИТОВАНИЕ В ИСПАНИИ

(приняты в мае 2013 года)

Современная ситуация на ипотечном рынке выявляет большое количество покупателей жилья, которые остались без него вследствие неуплаты ипотечных кредитов, оформленных на недвижимость. Более того, среди таких пострадавших много семей, которые имеют детей.

Маргарита РЕПИНА,
адвокат (Барселона)

Небольшой процент этих случаев был оспорен в судах, но не все обратившиеся достигли положительного результата. К сожалению, не у каждого заёмщика есть возможность оплатить дорогостоящий судебный процесс в Испании, к тому же положительный исход его не гарантирован. И в самом деле, действовавшие законодательные акты предназначались для защиты не должников, которые не в состоянии выполнить свои обязательства по ипотечному кредиту, а кредиторов.

Эти факты заставили государство принять определённые меры по защите граждан и их семей, которые оказались на грани социального банкротства, а также пересмотреть требования к порядку получения и оформления новых ипотечных кредитов.

В марте прошлого года предприняли первую попытку урегулировать отношения между кредиторами и заёмщиками по ипотечным кредитам, что нашло отражение в «Кодексе хорошей практики» («Código de Buenas Prácticas»). Для банков он носит рекомендательный характер, однако был воспринят ими положительно. Но, несмотря на то, что кодекс продолжает действовать с поправками, введёнными майскими законами, на практике он применяется достаточно редко: в первую очередь по причине низкой информированности граждан о законодательстве, регулирующем ипотечное кредитование. Кодекс полезен тем, что предоставляет должнику возможность в определённых случаях требовать реструктуризации полученного кредита.

В этом году, **15 мая, принят закон о мерах по защите ипотечных должников, реструктуризации кредитов и защите нанимателей социального жилья**.

Среди этих мер наиболее важными представляются следующие.

Эти факты заставили государство принять определённые меры по защите граждан и их семей, которые оказались на грани социального банкротства, а также пересмотреть требования к порядку получения и оформления новых ипотечных кредитов.

1. Приостановление – на срок до двух лет с момента принятия закона – выселения из их жилья «особо уязвимых слоёв населения». Под «особо уязвимыми слоями населения» закон подразумевает: 1) многодетные семьи; 2) семьи, состоящие из одного родителя (familia monoparental), который воспитывает двух детей; 3) семьи с ребёнком младше 3 лет; 4) семьи, где у одного из членов семьи признана недееспособность более чем на 33 %; 5) семьи, в которых ипотечный должник состоит на учёте для получения пособия по безработице и уже исчерпал все свои материальные ресурсы; 6) семьи, в которых есть жертвы насилия, и объект недвижимости с ипотекой является постоянным местом проживания жертвы.

Для применения этого положения должны выполняться следующие требования: 1) совокупный доход семьи не превышает 3 официальных показателей дохода (indicador público de renta de efectos múltiples); 2) за последние 4 года значительно ухудшилось экономическое состояние семьи; 3) ипотечные выплаты превышают 50 % от совокупного дохода семьи; 4) речь идёт о постоянном жилье семьи.

2. Введение поправок к ипотечному закону. Во-первых, при оформлении нотариального договора должны быть подтверждены средства . Во-вторых, появилась необходимость указания в нотариальном документе назначения приобретаемого объекта и отражения того, будет ли оно использоваться как постоянное жильё.

3. Установление ограничения на пеню по задолженности при выплате ипотечного кредита. Сейчас проценты по задолженности (intereses moratorios) при выплате ипотечного кредита не могут превышать более чем в три раз официальный курс рефинансирования («no podrán ser superiores a tres veces el interés legal del dinero») и рассчитываются только от суммы задолженности, не оплаченной в срок.

>>>

4. Внесение изменений в исполнительное производство при нарушении выплат ипотечного кредита. Во-первых, изменена статья ипотечного закона, регулирующая возможность внесудебной продажи объекта недвижимости. Новый закон регулирует порядок оформления у нотариуса внесудебной сделки купли-продажи объектов, обременённых неоплаченным ипотечным кредитом.

Во-вторых, в судебном исполнительном производстве **предусмотрена возможность аргументировать защиту на основании существования «противозаконных положений ипотечного контракта»** (por las clausulas abusivas). Раньше оспаривание таковых должно было проходить в отдельном процессе, не было возможности включить его (оспаривание) в открытый исполнительный процесс за неуплату ипотечного кредита. Данное дополнение очень существенно: предыдущее законодательство ограничивалось применением аргументов на основании подтверждения погашения долга либо на основании наличия ошибок при расчёте долга. Теперь появилась возможность строить абсолютно иную линию защиты в исполнительном судебном процессе.

5. Введение требования рукописного признания заёмщика о понимании им рисков операции при оформлении ипотечного кредита с ограничениями «плавающего» процента. В случаях, когда оформляется ипотечный кредит с ограничениями «плавающего» процента (с условиями «suelo» либо «techo»), или когда оформляются инструменты покрытия варьированного процента (например, SWAP), или когда кредит оформляется в иностранной валюте, – в соответствии с новым законом, в нотариальном документе рядом с подписью заёмщика требуется его рукописное признание о том, что он был проинформирован и понимает риски операции.

Введение такой меры, на мой взгляд, является несущественным, поскольку не гарантирует понимание условий операции лицом, оформляющим кредит, и усугубляет ситуацию заёмщика в случае возникновения судебных претензий к нему.

Что касается меры по обязательству подтверждения средств погашения кредита, то это больше мера контроля за передвижением средств, нежели мера помощи заёмщикам.

Мера по обязательству указания назначения приобретаемого объекта, по моему мнению, представляется также несущественной и абсолютно не упрощает сложившуюся ситуацию. Кроме того, существует множество иных способов, которые позволяют установить, является ли данный объект постоянным жильём или нет.

Продление возможности оставаться в жилье, приобретённом с помощью ипотеки, на протяжении ещё 2 лет – это мера, которая, по сути, даёт лишь отсрочку, но не является панацеей.

Между тем нельзя не отметить, что ограничение на начисление процентов по просроченным платежам является существенной мерой для проблемных долгов. До принятия новых законов у банков в преследовании их интересов серьёзных препятствий не было. Как известно, за опоздание по выплате кредита на несколько дней начислялись высокие проценты и штрафы. И это нередко становилось непреодолимой проблемой для регулирования выплат заёмщиками, у которых временно снизились доходы.

KOPERUS
Business & Legal Services

Calle Velaquez, 4, prpal, Palma de Mallorca (Пальма де Майорка)
Calle Diputación, 279, 1, desp. 7, Barcelona
Tel. +34 971098873 Tel. + 34931190297
info@koperus.com www.koperus.com