

СТРОИТЕЛЬСТВО/НЕДВИЖИМОСТЬ

СИТУАЦИЯ

По миру по закону

Приобретая у банка залоговую недвижимость, будьте осторожны: можете остаться ни с чем

АЛЕКСАНДРА ЧИКИЛЕВА

Пермяк Михаил Сергиенко купил на публичных торгах квартиру, которая находилась в залоге у банка: предыдущий владелец не смог рассчитаться по ипотеке. Покупатель оформил сделку по всем правилам, погасил долг по ипотеке, но затем сделку «развернули», признав предыдущего владельца банкротом. В результате Сергиенко остался без денег и без квартиры — и всё это абсолютно по закону. Поскольку пермский случай уже не первый в России, эксперты говорят, что мы имеем дело с целой схемой «законного» грабежа покупателей залогового имущества.

Договор купли-продажи залоговой квартиры был оформлен по закону и зарегистрирован 22 марта 2016 года в Управлении Росреестра по Пермскому краю. Супруга Михаила Сергиенко оформила согласие на заключение сделки, вся сумма за квартиру была выплачена. Банк, в залоге у которого была квартира, также получил долг по ипотечному кредиту, оставшийся от предыдущего владельца — Игоря Крекера.

Однако после заключения сделки у Сергиенко начались неприятности. Сначала супруга продавца подала исковое заявление в Дзержинский районный суд о признании заключённой сделки недействительной, требуя наложить арест на имущество. Суд 4 июля 2016 года вынес решение — отказать в удовлетворении заявления в полном объёме. Пермский краевой суд оставил это решение в силе.

Но сторона продавца на этом не остановилась. После того как Сергиенко выиграл дело, сделку стали «разворачивать» уже через Арбитражный суд Пермского края. Некий кредитор Крекера Даниил Плесовских обратился в арбитраж с заявлением о признании продавца квартиры (Крекера) банкротом и начал оспаривать сделку. В иске Плесовских указано, что, по его мнению, Сергиенко приобрёл квартиру по заниженной цене (вместо 4 млн руб. за 3 млн руб.), и предлагал провести экспертизу оценки стоимости квартиры.

Экспертиза показала, что рыночная стоимость квартиры действительно выше. Сделку отменили.

Михаил Сергиенко:

— Экспертиза была проведена спустя почти год после заключения договора купли-продажи. Как мы можем сейчас ретроспективно посчитать её стоимость? К тому же, когда я смотрел квартиру, она была в другом состоянии. Вы понимаете, насколько несовершенны законы?

Анастасия Мезенцева, юрист:

— Судебные тяжбы под руководством судьи Дзержинского районного суда длились год. Имеется постановление Пермского краевого суда, который подтверждает, что договор действителен, цена на квартиру оптимальная, продавец и его семья должны быть выселены через суд. Но они

оспаривают эту сделку, поскольку параллельно идёт сомнительное дело о банкротстве.

Почему это дело вызывает сомнение? Сделка оспорена вопреки нормам права, на основании заключения эксперта, который указывает «рыночную» цену. То есть Сергиенко теряет и квартиру, и 3 млн руб. Деньги ушли в банк. Считаю данное решение неправомерным, потому что Крекер и Сергиенко о стоимости квартиры не договаривались, квартира продавалась банком с публичных торгов, и её цена была 2 млн 840 тыс. руб. Цена установлена решением Свердловского районного суда от 15 сентября 2016 года, которым было обращено взыскание на имущество Крекера, в том числе на квартиру.

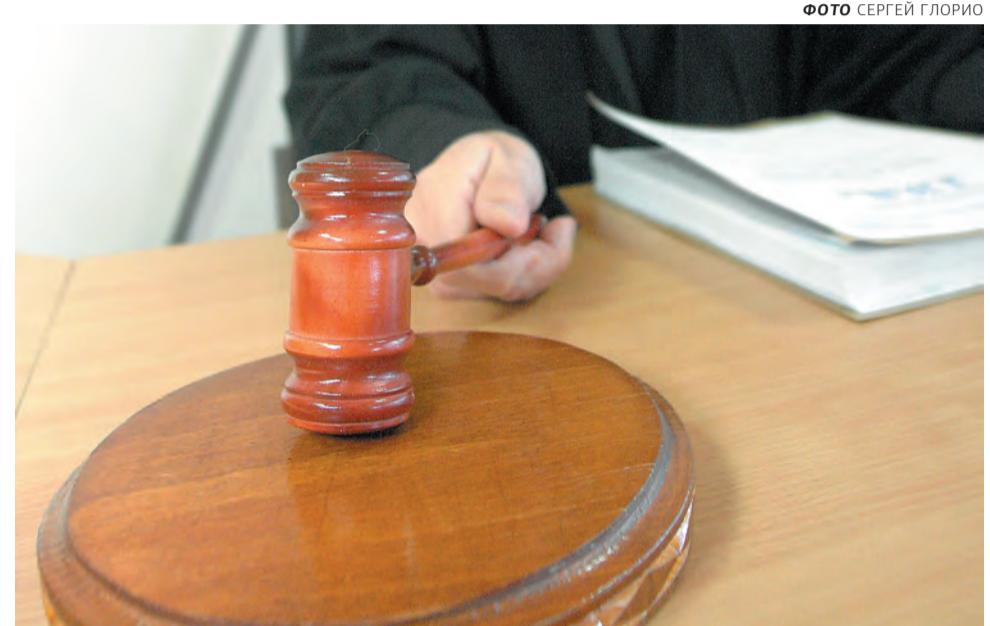
На сегодня сложилась ситуация, когда Игорь Крекер имеет право исключить квартиру из конкурсной массы, так как эта квартира официально является его единственным жильём. Но вот механизм возврата денег пострадавшему покупателю отсутствует — законодательная система таких случаев не предусматривает, в Пермском крае практики по такого рода делам просто нет, это первое дело в Арбитражном суде Пермского края.

Иными словами, резюмирует юрист, конституционное право гражданина РФ, которым была выиграна целая череда судов, нарушено ввиду того, что возникло параллельное дело о банкротстве.

Мезенцева подала апелляционную жалобу в Семнадцатый арбитражный апелляционный суд. Она просит отменить решение пермского арбитража и разрешить вопрос по существу, то есть отказать в удовлетворении требований Плесовских, поскольку по делу было вынесено незаконное решение.

Вторая апелляционная жалоба была написана супругой Михаила Сергиенко, так как её права были нарушены: она имеет право на 50% имущества, приобретённого в браке, а в ходе отмены сделки её даже не привлекли в качестве заинтересованной стороны. Согласно ст. 34 СК РФ о совместном имуществе, приобретённом в браке, данный объект не может быть полностью возвращён продавцу.

Наконец, в постановлении президиума Высшего арбитражного суда имеется разъяснение: «Само по себе занижение стоимости квартиры при прочих



обстоятельствах не является безусловным основанием для признания сделки недействительной». «Тем более в данном случае квартира не продавалась в условиях рынка, а продавалась банком», — добавляет Мезенцева.

Михаил Сергиенко удивлён ещё и тем, что, покупая квартиру, он имел дело не с какими-то мошенниками, а с банком. «Я был уверен, что тем самым застрахован от каких-либо недоразумений. Сейчас я просто в недоумении, что судом вынесено такое решение. Так как официально у Крекера это единственное жильё, то оно у него и остаётся: ст. 446 ГПК РФ установлено, что на единственное жильё должника не может быть обращено взыскание. Получается, за Крекера я погасил ипотеку, внес за квартиру деньги и остался ни с чем», — негодует пострадавший покупатель.

Анализируя судебную практику, Анастасия Мезенцева выяснила, что аналогичный случай произошёл в Казани. Но там суд вынес решение в пользу покупателя, в отмене сделки было отказано. Всего же в России рассмотрено восемь аналогичных споров, из них только два дела проиграно, одно из них — дело Сергиенко.

Анастасия Мезенцева:

— Иными словами, нужно говорить о несовершенстве закона о банкротстве для физических лиц, вышедшего в 2014 году. Он ещё очень несовершенен, и ушлые люди сразу находят в нём пробелы. Почему в нашем случае суд разворачивает сделку? Потому что выгодно вернуть квартиру в конкурсную массу и снова продать её с торгов. Но в данном случае этого не произойдёт, поскольку Крекер уже подал заявление об исключении этой квартиры из конкурсной массы. Всё очень продумано.

Сергиенко тоже считает, что на основании его случая все недобросовестные конкурсные управляющие получают «инструкцию», по какой схеме можно действовать.

Решение по делу Сергиенко и Крекера может привести ещё и к тому, что банки

могут оказаться в неприятной ситуации: у них просто могут перестать покупать залоговые квартиры. Ведь получается, что это большой риск для покупателя, который отдаст банку деньги, закроет ипотеку, а квартиру так и не увидит, если «добропорядочный» продавец в кратчайшие сроки объявит себя банкротом. В этом случае все сделки, совершённые должником (продавцом) в течение одного года до подачи заявления в суд о признании физического лица банкротом, оспариваются в судебном порядке.

Мезенцева делает вывод, что это очень хорошая схема для мошенников, особенно с участием банков. «В этом случае квартира продаётся на публичных торгах, что, как правило, дешевле, чем в условиях рынка. Продавец остаётся и с квартирой, и с погашенным кредитом», — рассуждает юрист.

Что же всё-таки можно противопоставить этой схеме «грабежа по закону»? Анастасия Мезенцева формулирует несколько правил.

1. Убедиться в платёжеспособности продавца, узнать, имеются ли у него долги. Это можно сделать на сайте арбитражного суда и судов общей юрисдикции.

2. Всегда запрашивать экспертную оценку квартиры на момент продажи, далее в договорах прописывать, что была проведена оценка квартиры на момент совершения сделки, и во всех документах указывать стоимость квартиры. Кроме того, важно, чтобы продавцом была принята стоимость квартиры, установленная в ходе экспертизы.

3. Наконец, просто учитывать проблемы в действующем законодательстве и не приобретать залоговые объекты, так как они всегда продаются в условиях, когда устанавливается не рыночная, а ликвидационная стоимость. И помнить о том, что всегда есть риск того, что ваш продавец или иные лица могут инициировать процедуру банкротства: в этом случае вы останетесь без денег и без приобретаемого вами объекта недвижимости.