

ВЗЫСКАНИЕ ЗАДОЛЖЕННОСТИ

# Крымские каникулы

Поскольку понимание процедуры исполнения решений, связанных с обращением взыскания на ипотеку в Крыму, сегодня отсутствует, необходимы более четкие и понятные механизмы

Дарья ГАНЗИЕНКО • Специально для «Юридической практики»



Нестабильная экономико-политическая ситуация в Крыму привела к ряду противоречий в банковской сфере, связанных с вопросами взыскания задолженности по кредитным догово-

рам и договорам обеспечения на полуострове. Усугубило сложившуюся ситуацию начало работы на территории Крыма Росреестра, в связи с чем регистрация права собственности на недвижимость осуществляется по российскому законодательству, что, в свою очередь, порождает множество проблемных вопросов, связанных с процедурой обращения взыскания на недвижимость.

## Изменение подсудности

Законом Украины «Об обеспечении прав и свобод граждан и правовом режиме на временно оккупированной территории Украины» изменена подсудность рассмотрения дел судами, которые находятся на территории Крыма. И если в контексте данного закона ситуация с порядком рассмотрения дел о взыскании кредиторской задолженности и залогового/ипотечного имущества на территории Крыма в большей степени ясна, то понимание процедуры исполнения решений по таким делам, особенно в отношении обращения взыскания на недвижимость, напрочь отсутствует. При исполнении на территории материковой Украины решения об обращении взыскания на ипотечное имущество высока вероятность, что исполненным такое решение будет только на бумаге, а имущество так и останется в фактическом владении и использовании должника, права которого будут защищены законами РФ. Не ясно на сегодня, подлежат ли применению в таких случаях Минская конвенция о правовой помощи от 7 октября 2002 года, Соглашение стран СНГ от 20 марта 2012 года и процессуальное законодательство РФ, которое предусматривает необходимость обращения в суд с заявлением о выдаче разрешения на принудительное исполнение решения иностранного суда на территории Российской Федерации. Достоверно известно лишь то, что решения, принятые украинскими судами до введения российской юрисдикции в Крыму, не будут пересмотрены. Их исполнение будет производиться в соответствии с российским законодательством.

## Недействительность украинских реестров

Ввиду отключения на полуострове украинских государственных реестров и отсутствия признания на международном уровне прав другого государства на территорию Крыма правоустанавливающие и обеспечительные документы, полученные по украинскому праву, не будут иметь на территории Крыма достаточной юридической силы, которая позволила бы использовать такие документы в судебных процессах по взысканию. На рынке недвижимости Крыма образовался коллапс: с одной стороны, регистрационные органы РФ все же принимают украинские правоустанавливающие документы при регистрации имущественных прав, с другой — залог/ипотека, существующие на

бумаге и в электронном виде на Украине, де-юре не существуют в Крыму. Из этого следует вывод, что отсутствие регистрации имущества и его обременений в Росреестре



Отсутствие регистрации имущества и его обременений в Росреестре сделают невозможной процедуру обращения взыскания на такое имущество в Крыму по российскому праву

сделают невозможным процедуру обращения взыскания на такое имущество в Крыму по российскому праву.

## Начало работы Росреестра

Начало регистрации в Росреестре прав на недвижимость в Крыму повлечет со стороны должников (ипотекодателей, залогодателей) значительное возрастание спекуляций на рынке недвижимости. В первую очередь ожидается регистрация прав на других собственников или же регистрация без обременений. До тех пор, пока нет единого унифицированного подхода к регистрации, следует ожидать имплементацию сложных мошеннических схем по распределению прав на столь ценную недвижимость в Крыму.

Изложенные проблемы далеко не единственные, однако достаточные для того, чтобы сделать украинские банки заложниками сложившейся ситуации, если своевременно не предпринять меры, первой из которых, несомненно, является регистрация обременений в Росреестре.

## Регистрация обременений

Банкам, должники которых зарегистрированы в Крыму, и там же находится обеспечительное имущество, в первую очередь необходимо зарегистрировать обременения на имущество в Росреестре. Не стоит ждать, пока «добросовестный» должник сам зарегистрирует свою собственность в Росреестре и более того — обременения на такую собственность. Предсказуемыми как раз будут действия должников по регистрации их недвижимости на подставных лиц или же безо всяких обременений. Должник и вовсе может не обращаться в Росреестр, сохраняя своего рода status quo.

Пока ситуация в Крыму не стабилизировалась, банкам следует воспользоваться существующей возможностью регистрации обременений в Росреестре, даже несмотря на отсутствие в нем регистрации самого

права собственности на недвижимость, ведь неизвестно, представится ли такая возможность в будущем.

Нужно не забывать, что при регистрации обременений в Росреестре будут изъяты оригиналы украинских документов, под-

регистрации обременений в Росреестре необходимо инициировать процедуру судебного взыскания. Причем лучше это сделать как на территории материковой Украины (по украинскому законодательству), так и на территории Крыма (по законодательству РФ). Если же речь идет о взыскании на ипотечное имущество по российскому законодательству, зарегистрировав обременения в Росреестре, необходимо инициировать судебный процесс в соответствии со статьей 51 Федерального закона «Об ипотеке (залоге недвижимости)».

Существование двух параллельных процессов не стоит считать взаимоисключающим ввиду того, что ни украинский, ни российский суд не должны признавать права друг друга на рассмотрение такого процесса. Обратное свидетельствовало бы о признании Украиной юрисдикции РФ в Крыму и наоборот. При этом в интересах самого банка приостановить производство по украинскому праву до момента рассмотрения, а возможно, и до исполнения судебного решения по законодательству РФ, ведь за такой период ситуация на полуострове может измениться.

При обращении в суды украинской юрисдикции в первую очередь следует помнить о смене подсудности дел, которые теперь рассматриваются местными общими судами г. Киева, Апелляционным судом г. Киева, Хозяйственным судом Киевской области, Хозяйственным судом г. Киева, Киевским апелляционным хозяйственным судом. На полуострове в ближайшее время ожидается смена судебной системы и приведение ее в соответствие с судебной системой РФ. Но уже сейчас в Крыму действует российская юрисдикция, а суды, расположенные на полуострове, принимают процессуальные документы, которые подготовлены по праву РФ и содержат ссылки на такое право.

В таких условиях банкам, у которых в обеспечении находится имущество в Крыму, целесообразно обращаться именно в суды российской юрисдикции. Полученные решения в таких судах дает определенную гарантию его исполнения и обращения взыскания на имущество, находящееся в Крыму. При этом, вероятнее всего, в ближайшее время исполнить на территории полуострова решение, принятое судами украинской юрисдикции, не представится возможным.

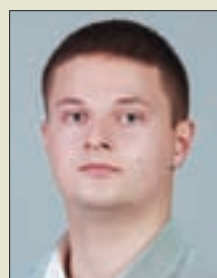
ГАНЗИЕНКО Дарья — юрист МЮФ Integrates, г. Киев

## Интересы банков

Чтобы обезопасить себя от любого исхода развития ситуации в Крыму, после

## КОММЕНТАРИЙ

### Семь кругов Крыма



Денис ОВЧИННИКОВ, младший юрист ЮФ Pragma

Согласно Закону об оккупированной территории, приобретение и прекращение права собственности на недвижимое имущество, находящееся на временно оккупированной территории, осуществляется в соответствии с законодательством Украины. В случае невозможности регистрации прав на недвижимое имущество и их обременений на территории АР Крым теоретически возможно обращение к любому нотариусу или госрегистратору на материковой части Украины. При этом необходимо понимать, что такие действия могут не привести к желаемому результату, поскольку на полуострове не признают законодательство Украины.

Такая же проблема сложилась и в вопросе судебного взыскания на пред-

мет ипотеки/залога, находящегося на полуострове. Закон об оккупированной территории указывает только на изменение подсудности крымских споров, но не предусматривает схему исполнения решений по таким спорам.

Таким образом, даже если суд Киева или Киевской области примет решение о взыскании предмета ипотеки/залога, находящегося в Крыму, исполнить его будет проблематично. Выходом из этой ситуации может стать направление решения (с заявлением об исполнении решения иностранного суда) в суды Крыма для выдачи исполнительного листа на территории РФ. После его получения необходимо будет обратиться в Федеральную службу судебных приставов РФ о взыскании на предмет ипотеки/залога. Правда, такие действия будут означать признание Крыма территорией другого государства, что, в свою очередь, может повлечь за собой репутационные риски вследствие неблагоприятного восприятия имиджа компании клиентами, контрагентами, деловыми партнерами и регулирующими органами.