

Спорный момент

Хорошая ставка

Высший арбитражный суд защитил права банковских должников

Высший арбитражный суд опубликовал «Обзор судебной практики по некоторым вопросам, связанным с применением к банкам административной ответственности за нарушение законодательства о защите прав потребителей при заключении кредитных договоров».

В документе представлен анализ наиболее распространённых ситуаций в практике банковского кредитования граждан, он содержит рекомендации судам по единообразному разрешению споров между банками и Роспотребнадзором в целях защиты прав потребителей. Подробнее о документе в интервью «Российской газете» рассказала заместитель заведующего кафедры банковского права Московской государственной юридической академии имени О. Кутафина, кандидат юридических наук Елена Хоменко.

– Елена Георгиевна, что нового привнес документ в регулирование отношений между банком и заёмщиком-физическим лицом?

– Основная мысль ВАС (Высшего арбитражного суда – Прим. авт.): банк не должен, основываясь только лишь на принципе свободы договора, включать в кредитный договор с заёмщиком-физическим лицом условия, ухудшающие его права как потребителя. Таким образом, права заёмщика-физического лица

приобрели минимальную степень защиты.

– Поясните, пожалуйста, что означает принцип свободы договора? Чем он «угрожает» заёмщику, и как ВАС планирует защитить потребителя от произвола банков.

– Принцип свободы договора означает, что лица, его заключающие, могут включить в текст договора практически любые условия. Их свобода в этом смысле мало чем ограничена – кроме, конечно, вопиюще незаконных положений, типа обязанности распространять листовки, призывающие к насилию, или продавать оружие и тому подобных. В предпринимательской деятельности это особенно ярко проявляется. В частности, в кредитных отношениях банк и заёмщик формально-юридически находятся в равных условиях. Они могут сесть за стол переговоров, все пункты договора обсудить и выработать оптимальную для обеих сторон модель.

– Но ведь в жизни всё обстоит иначе? Именно банк выступает доминирующей стороной в отношениях с заёмщиком?

– Да, действительно. На практике ситуация складывается не в пользу заёмщика. Обычно банк предлагает типовой кредитный договор с типовыми, выработанными

банковскими юристами, пунктами. Изменить можно только срок, сумму, форму оплаты, валюту и тому подобное. А вот попробуйте отказаться от той же дополнительной комиссии! Или штрафа! Или страховки, предлагаемой банком, и именно с той страховой организацией, которую банк укажет! Если заёмщик будет настаивать, банк откажется заключать с ним договор. А понудить заключить кредитный договор нельзя. И получается, что банк навязывает условия, удобные ему. И если бы не деятельность Роспотребнадзора, то заёмщик сам никогда не справился бы с этой ситуацией. Если суд выработает единую практику разрешения таких споров, то даже если банки и будут включать эти условия в договор, то заёмщик сможет отстаивать свои права в суде, с учётом уже

выработанной практики разрешения подобных дел.

– Какой пункт обзора, на ваш взгляд, типичный и самый «болево́й» для заёмщиков-физических лиц?

– Следует отметить пункт, трактующий условие кредитного договора о праве банка требовать досрочного возврата кредита в случае ухудшения финансового положения заёмщика как нарушение прав потребителя. Такая ситуация может сложиться, если, напри-



© Дмитрий Рухманов

мер, ежемесячный доход заёмщика в силу различных причин уменьшился по сравнению с доходом, который заёмщик имел на дату получения кредита. Суд пояснил, что хотя ухудшение финансового положения заёмщика и влечёт за собой увеличение риска невозврата кредита, это является обычным предпринимательским риском банка. Поэтому само по себе ухудшение финансового положения заёмщика не может быть основанием для предъявления требования о досрочном возврате суммы кредита.

– Какие ещё несоответствия закону отметил ВАС в своём обзоре?

– В числе наиболее существенных пунктов обзора, направленных за защиту прав заёмщика-физического лица, назову следующие.

Банки не должны включать в кредитный договор условие о том, что все споры банка

с заёмщиком-гражданином должны рассматриваться только судом по месту нахождения банка. Иски о защите прав потребителей могут быть предъявлены в суд по месту нахождения организации, месту жительства или пребывания истца, месту заключения или исполнения договора. При этом право выбора суда, в который будет подан иск, принадлежит истцу.

Очень важным является сформулированное в обзоре право заёмщика-физического лица на досрочный возврат кредита. Суд указал, что условия кредитного договора о запрете досрочного возврата кредита в течение определённого времени, а также о взимании банком комиссии за досрочный возврат кредита нарушают права потребителя.

Несколько пунктов обзора касаются ограничения политики банков взимать с заёмщиков-

физических лиц «лишние», дополнительные платежи и комиссии за открытие и ведение ссудного счёта. Также рассматриваемый обзор трактует как несоответствующие законодательству о защите прав потребителей условия кредитного договора о взимании комиссии за досрочный возврат кредита, о праве банка в одностороннем порядке изменять тарифы на свои услуги в течение срока действия кредитного договора, о взимании банком платы за выдачу справок о состоянии задолженности по кредиту, об установлении так называемых сложных процентов (право начислять проценты на проценты), об установлении в кредитном договоре штрафа за отказ заёмщика от получения кредита в течение некоторого периода времени с момента заключения договора.

Оксана Багрецова

Надзор

В соответствии с Водным кодексом РФ водоохранными зонами считаются территории, которые примыкают к береговой линии морей, рек, ручьёв, каналов, озёр, водохранилищ, где устанавливается специальный режим осуществления хозяйственной и иной деятельности в целях предотвращения загрязнения, засорения, заиления и истощения вод, а также сохранения среды обитания водных биологических ресурсов и других объектов животного и растительного мира.

Надзорная практика Магнитогорской природоохранной прокуратуры показывает, что уполномоченные органы госу-

О земельных участках в границах водоохранных зон

дарственной власти и местного самоуправления при выделении земельных участков вблизи водных объектов, утверждении их градостроительных планов нередко не учитывают правовые ограничения, установленные Земельным и Водными кодексами. Как правило это связано с отсутствием сведений о водоохранных зонах большинства водных объектов в государственном кадастре недвижимости и в документах территориального планирования муниципальных образований и населённых пунктов. В ряде случаев юридические и физические лица, которым

выделены земельные участки в границах водоохранных зон, узнают о существующих запретах и ограничениях лишь в ходе проверок соблюдения ими требований закона об охране водных объектов. И это становится для них неприятным сюрпризом, влекущим расходы на устранение допущенных нарушений водоохранного законодательства.

Кроме того, за использование прибрежной защитной полосы водного объекта виновные подлежат ответственности, которая предусматривает наложение административного штрафа на граждан от трёх до четырёх с

половиной тысяч рублей, на должностные лица – от восьми до двенадцати тысяч рублей, на юридических лиц – от двухсот до четырёхсот тысяч рублей. В тех случаях, когда ненадлежащее оформление правоустанавливающих и кадастровых документов на земельные участки влечёт наложение их границ на береговую полосу и акваторию водных объектов, по иску уполномоченных органов суд может признать зарегистрированные права собственности на данные участки отсутствующими.

Для избежания правовых последствий юридическим и физическим лицам, исполь-

зующим земельные участки в границах водоохранных зон, необходимо знать и соблюдать их правовой режим.

Следует иметь в виду, что правовой режим водоохранных зон ограничивает использование земель любых категорий, прилегающих к водным объектам. Земельные участки в пределах водоохранных зон в черте населённых пунктов относятся к землям населённых пунктов, а расположенные за чертой населённых пунктов – к той категории, которая определена для конкретного участка в зависимости от его целевого назначения в правоустанавли-

вающих документах. При этом земельные участки, находящиеся в пределах водоохранной зоны в черте населённого пункта, могут быть отнесены к различным территориальным зонам и соответственно иметь различный правовой режим, который вместе с тем не исключает необходимость соблюдения специального режима осуществления хозяйственной и иной деятельности, установленного Водным кодексом.

Рустем Акманов,
магнитогорский
природоохранный прокурор,
советник юстиции



© Андрей Серебряков