



ФЗ №405 И ИПОТЕЧНОЕ КРЕДИТОВАНИЕ (НЕРАВНЫЙ БРАК или БРАК ПО РАСЧЕТУ)



Юридический департамент ЗАО «КБ ДельтаКредит»



- **Общая характеристика**
- **Заявительная регистрация ипотеки**
- **Страхование**
- **Последующая ипотека**
- **Обращение взыскания**
- **Инициативы и Предложения**





ХАРАКТЕРИСТИКА ИЗМЕНЕНИЙ (ОСНОВНЫЕ МОМЕНТЫ)



❖ Новая «пища для ума». 2012 год – год Юриста.

❖ Усилена роль Нотариата

(сделки с недвижимостью – через нотариуса)

❖ Государственная регистрация ипотеки

(сроки, порядок, стороны, заявительный порядок регистрации залога в силу закона)

❖ Обращение взыскания

(порядок, способы, начальная продажная цена, основания прекращения процесса, распределение вырученных сумм, и пр.)

❖ Страхование ответственности: быть или не быть?

(при «обнулении долга» страховой случай не наступает)

❖ Последующая ипотека: первый среди равных?

(залогодержатель не пользуется преимуществом в отношении штрафов и неустоек)





ЗАЯВИТЕЛЬНАЯ РЕГИСТРАЦИЯ ИПОТЕКИ



«Дьявол в деталях»

Ситуация	Было	Стало
Порядок регистрации	без заявления	по заявлению (залогодателя, залогодержателя, нотариуса)
Принцип «Залог в силу закона» - отменен		
Момент возникновения ипотеки	с момента регистрации права собственности на объект	с момента регистрации ипотеки в ЕГРП

Позиция госорганов в ответ на обращение Банка: Росреестр (март 2012):

- 1) Для регистрации залога в силу закона необходимо либо заявление залогодателя, либо залогодержателя, либо нотариуса.
- 2) По вопросу последствий отсутствия заявления Росреестр запросил позицию Минэкономразвития.

Риск необеспеченного кредита





СТРАХОВАНИЕ ОТВЕТСТВЕННОСТИ ЗАЕМЩИКА

Ст. 31, 61 ФЗ «Об ипотеке»

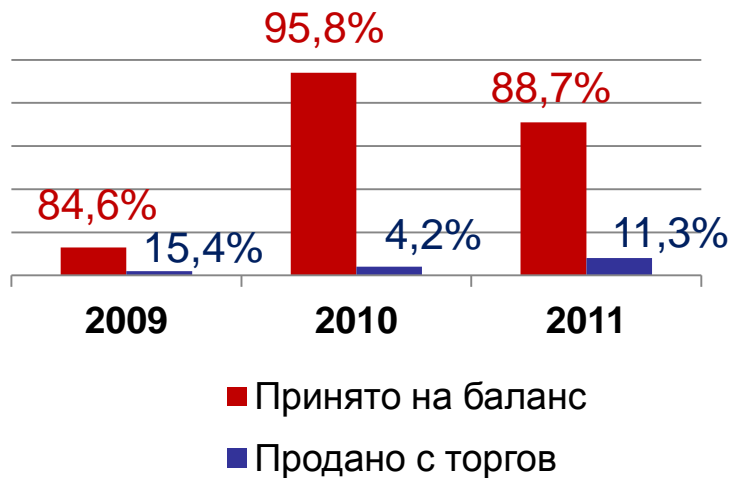
Страховой случай –
недостаточность денежных средств
от реализации залога

**Позиция госорганов в ответ на обращение
Банка:** ФСФР 16.03.2012 подтвердила, что при
«обнулении долга»:

- 1) Договор страхования досрочно прекращает действие.
- 2) Страховой случай не может наступить.
- 3) Заемщик получает право на возврат части страховой премии.



Жизнеспособность Программы кредитования с учетом страхования ответственности ПОСТАВЛЕНА ПОД ВОПРОС



п.5 ст. 61 ФЗ «Об ипотеке»

Если Банк оставляет за собой предмет ипотеки, а стоимости жилого помещения недостаточно для полного удовлетворения требований Банка, задолженность по обеспеченному ипотекой обязательству считается погашенной и обеспеченное ипотекой обязательство прекращается. Задолженность по обеспеченному ипотекой обязательству считается погашенной, если размер обеспеченного ипотекой обязательства меньше или равен стоимости заложенного имущества, определенной на момент возникновения ипотеки.

ПОСЛЕДУЮЩАЯ ИПОТЕКА



ОСЗ+%

1-й
Залого -
держатель

ОСЗ+%

2-й
Залого -
держатель

ПЕНИ

1-й
Залого -
держатель

ФЗ №405 введен пункт 3 в ст. 61 ФЗ «Об ипотеке»:

После распределения сумм, вырученных от реализации заложенного имущества, между всеми залогодержателями реализованного заложенного имущества, заявившими свои требования к взысканию, в порядке очередности, установленной на основании данных ЕГРП, распределяются суммы неустойки, иных штрафных санкций, а также убытков, подлежащих уплате залогодержателю в соответствии с условиями обеспеченного ипотекой обязательства.

Вывод:
залогодержатель не пользуется преимуществом в отношении штрафов и неустоек

п. 2 ст. 342 действующего ГК РФ:
Последующий залог допускается, если он не запрещен предшествующими договорами о залоге.



п. 2 ст. 342 проекта «нового» ГК РФ:
Последующий залог допускается, если иное не установлено законом.



ОБРАЩЕНИЕ ВЗЫСКАНИЯ (ОТДЕЛЬНЫЕ МОМЕНТЫ)

Изменения

Влияние на бизнес

Судебная составляющая

Должник вправе в любое время до реализации предмета залога прекратить обращение взыскания погасив просроченную задолженность

Уклонение должника от компенсации Банку убытков, связанных с обращением Банка в суд.

Начальная продажная стоимость предмета залога устанавливается равной 80% от проведенной оценки.

Банк примет квартиру на баланс за 60% от ее рыночной стоимости (сейчас Банк принимает на баланс за 75% от рынка). Увеличивается остаток долга, КОТОРЫЙ «ОБНУЛИТСЯ» В СИЛУ П.5 СТ.61 ФЗ «ОБ ИПОТЕКЕ». Обнуление долга с точки зрения 254-П приведет к невозможности после списания долга за счет резервов продолжить взыскание долга, как это было раньше.

Финансовая составляющая

Начальная продажная цена, установленная судом, может быть изменена судебным приставом.

Судебный акт может быть изменен судебным приставом уже после его вступления в законную силу (коррупционная составляющая).
Несмотря на Разъяснения ФССП (Письмо № 12/01-31629-АП от 23.12.2011 г.)

«Обнуление» долга.

Снижается целесообразность принятия квартир на баланс, у Банка возникают убытки («обнуленный остаток долга»), Возможен обратный эффект - снижение количества квартир, проданных из-под залога (прежде всего из-за неясных формулировок статьи и неправильной подачи информации об изменениях в СМИ).

Бюрократическая составляющая.

Дополнительные действия Банка – обязанность предоставлять в Росреестр решение с отметкой о вступлении в законную силу / обязанность направлять судебному приставу ходатайство о реализации предмета залога.

Увеличение сроков обращения взыскания, операционные потери.



Направлены запросы

- 1) ФСФР и Минфин (январь 2012) по страхованию ответственности
- 2) Росреестр/Минэкономразвития (февраль 2012) по изменениям порядка госрегистрации ипотеки по новому 405-ФЗ



Получены ответы от: ФСФР, Росреестра



Выработаны предложения (направлены в АсРос)

- Восстановление принципа «Залог в силу закона»
- «Обнуление долга» – страховой случай
- Первоначальный залогодержатель: Преимущество во всем!
- Внесение ясности в условия «Обнуления долга»
- Установление запрета приставу на переоценку предмета залога



СПАСИБО ЗА ВНИМАНИЕ

ВАШИ ВОПРОСЫ

