



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

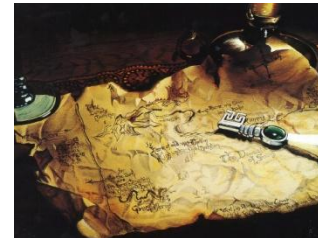


Юридический департамент ЗАО «КБ ДельтаКредит»





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





## ХАРАКТЕРИСТИКА ИЗМЕНЕНИЙ (ОСНОВНЫЕ МОМЕНТЫ)



❖ Новая «пицца 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	<b>по заявлению</b> (залогодателя, залогодержателя, нотариуса)
<b>Принцип «Залог в силу закона» - отменен</b>		
<b>Момент возникновения ипотеки</b>	с момента регистрации права собственности на объект	<b>с момента регистрации ипотеки в ЕГРП</b>

Позиция госорганов в ответ на обращение Банка: Росреестр (март 2012): **Риск необеспеченного кредита**

- 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.





# 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

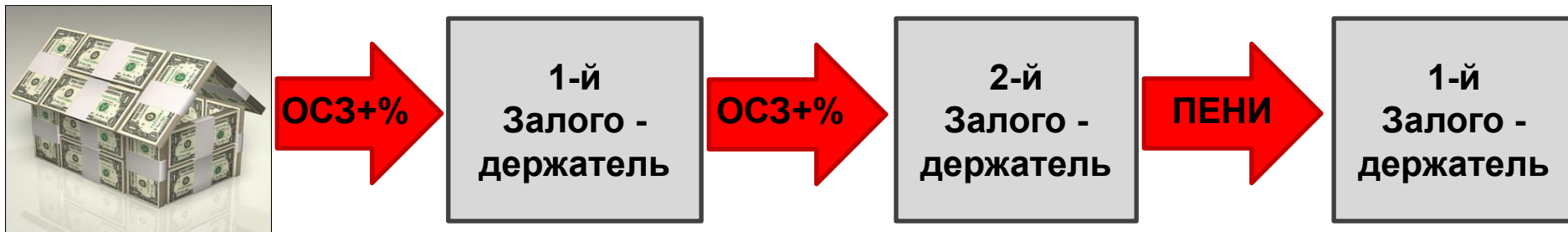


п.5 ст. 61 ФЗ «Об ипотеке»

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



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**

