



Первое Ипотечное Коллекторское Агентство

Профилактика невозможности возврата проблемной задолженности Кредитора
путем минимизации юридических рисков при оформлении Кредитного
договора/Договора займа с физическим лицом или: что облегчает Кредитору
взыскать проблемную задолженность с физического лица.

Условия Договора, облегчающие взыскание задолженности Кредитору.
*** Ипотека. Физические лица.**



Важность расчета рисков Кредитора ДО заключения договора

- Договор придает экономическим условиям юридическую силу.
- Договор единственный регулятор правоотношений.

Источники юридических рисков

Объект недвижимости

1. Риски, связанные с правовым режимом предмета ипотеки;
2. Риски, связанные с запретом на передачу имущества в ипотеку;
3. Риски, связанные с обременением имущества предшествующей ипотекой.
4. Риски, связанные с обременением имущества арендой, безвозмездным пользованием или доверительным управлением;
5. Риски, связанные с обременением имущества последующей ипотекой

Залого- держатель / должник

1. Риски отсутствия у залогодателя права собственности на предмет ипотеки или с возможностью утраты им права собственности.
2. Риски, вытекающие из ограничения полномочий лиц, подписывающих договор ипотеки.
3. Риски, связанные с нецелевым использованием кредита.

Договор

1. Риски, связанные с ненадлежащим описанием условий ипотеки.
2. Риски, связанные с изменением обеспечиваемого обязательства.

Методы исключения рисков:

1. Юридическая экспертиза документов

1. Выписка из ЕГРП, с датой, максимально приближенной к дате заключения сделки;
2. свидетельство о государственной регистрации права собственности, выданное органами государственной регистрации прав на недвижимое имущество и сделок с ним;
3. правоустанавливающие документы на предмет ипотеки;
4. документы об оплате предмета ипотеки, приобретенного залогодателем;
5. документы об обременениях предмета ипотеки - при наличии таких обременений;
6. отчет независимого оценщика об оценке стоимости предмета ипотеки;
7. документы на проверку полномочий лиц, подписывающих договор;
8. документы, которые должны представляться на экспертизу по каждому виду объектов недвижимости.

2. Страхование



3. Ключ к успеху. Составление договора.

- Указание существенных условий договора
- Подпись главного бухгалтера
- Порядок предоставления кредита/займа, выплата ежемесячных платежей, дата исполнения обязательств, порядок возврата, полного и частичного погашений
- Ответственность сторон
- Для кредитных организаций: право безакцептного списания задолженности со счетов контрагента.
- **Инструментарий для получения информации о финансовом положении Заемщика**
- **Инструментарий для передачи документов коллекторам и прочим лицам**
- **Вопросы, связанные с отправкой корреспонденции (должное уведомление)**
- Система гарантий сторон, дублируется в анкете на предоставление Кредита/займа
- **Согласие на обработку персональных данных Заемщика**
- Договорная подсудность*
- Право отказа от исполнения договора и подробный перечень оснований для отказа
- Следование требованиям, установленным законом, к оформлению договора
- Следование требованиям ЦБ



Зависимость эффективности взыскания от наличия/отсутствия определенных условий договора

| Передача на аутсортинг коллекторской организации | Продажа/переуступка прав требования коллектору | Кредитором самостоятельно: реструктуризация, взыскание силами внутренних служб |
|---|---|--|
| Инструментарий для получения информации о финансовом положении Заемщика | | Все остальное |
| Вопросы, связанные с отправкой корреспонденции (должное уведомление) | | |
| | Инструментарий для передачи документов коллекторам и прочим лицам | |
| Согласие на обработку персональных данных Заемщика | | |

ПИКА

Спасибо

Thank you

Danke

Kiitos

ÇOK TEŞEKKÜR

Tusen takk

Gracias

Merci

Grazie

شكرا

谢谢

おかげで