



**Организация юридической работы в банке в условиях масштабных законодательных изменений.
Влияние банковского сообщества на процесс принятия решений**

Константин Артюх, DeltaCredit Bank





- Юридическая работа в банке
- Проблематика законодательных изменений и их резонанс
- Поиск решений и предложения





Основные функции юридического подразделения банка





Юридическое сопровождение бизнес-модели Банка





Обзор ВАС

Складывающаяся судебная практика

Обсуждающийся законопроект

Новый закон

Любые изменения требуют ответов

Новый подзаконный / нормативный акт



клиентов

акционеров

партнеров

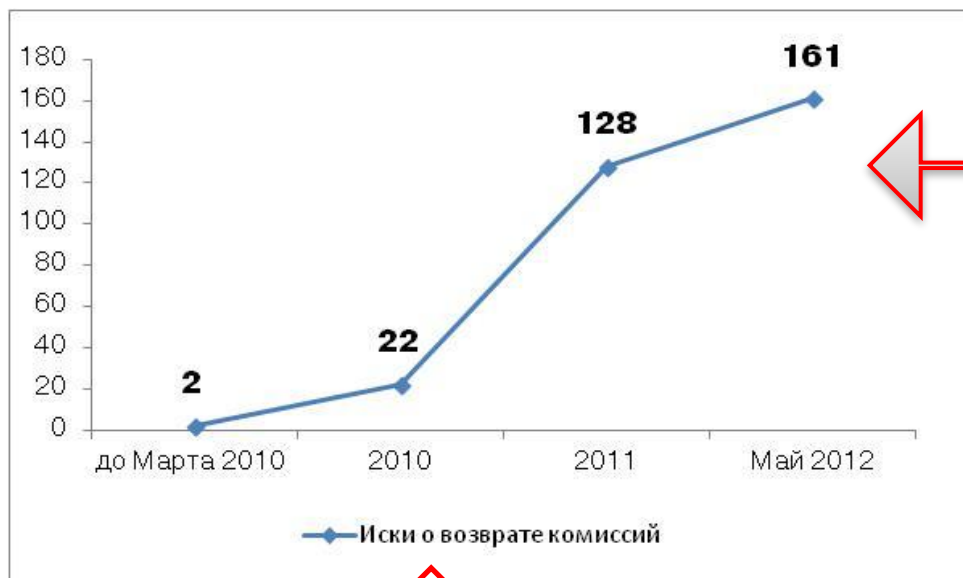
инвесторов



Обзоры ВАС и судебная практика

02.03.10

Президиум ВАС РФ: Комиссия за открытие и ведение ссудного счета незаконна.



Увеличение количества ИСКОВ

13.09.11

Президиум ВАС РФ: Комиссия за досрочное погашение и мораторий незаконны.

01.11.11

Законодатель: Изменения ст. 809, 810 ГК РФ





Интерпретация и резонанс



Под вопросом:

- 1) Основные виды доходов банковской деятельности
- 2) Развитие института кредитования



13.09.11

*Президиум ВАС РФ: Запрет
одностороннего изменения Тарифов*

13.09.11

*Президиум ВАС РФ:
Запрет сложных процентов*

13.09.11

*Президиум ВАС РФ: Все операции
по счету заемщика бесплатны*

13.09.11

*Президиум ВАС РФ: Запрет
договорной подсудности*





Влияние изменений законодательства на количество обращений клиентов

13.09.2011 г. – Постановление Президиума ВАС РФ (мораторий и комиссия за досрочное погашение незаконны).

01.11.2011 г. – изменения в ст. 809, 810 ГК (запрет моратория, комиссии за досрочное погашение).

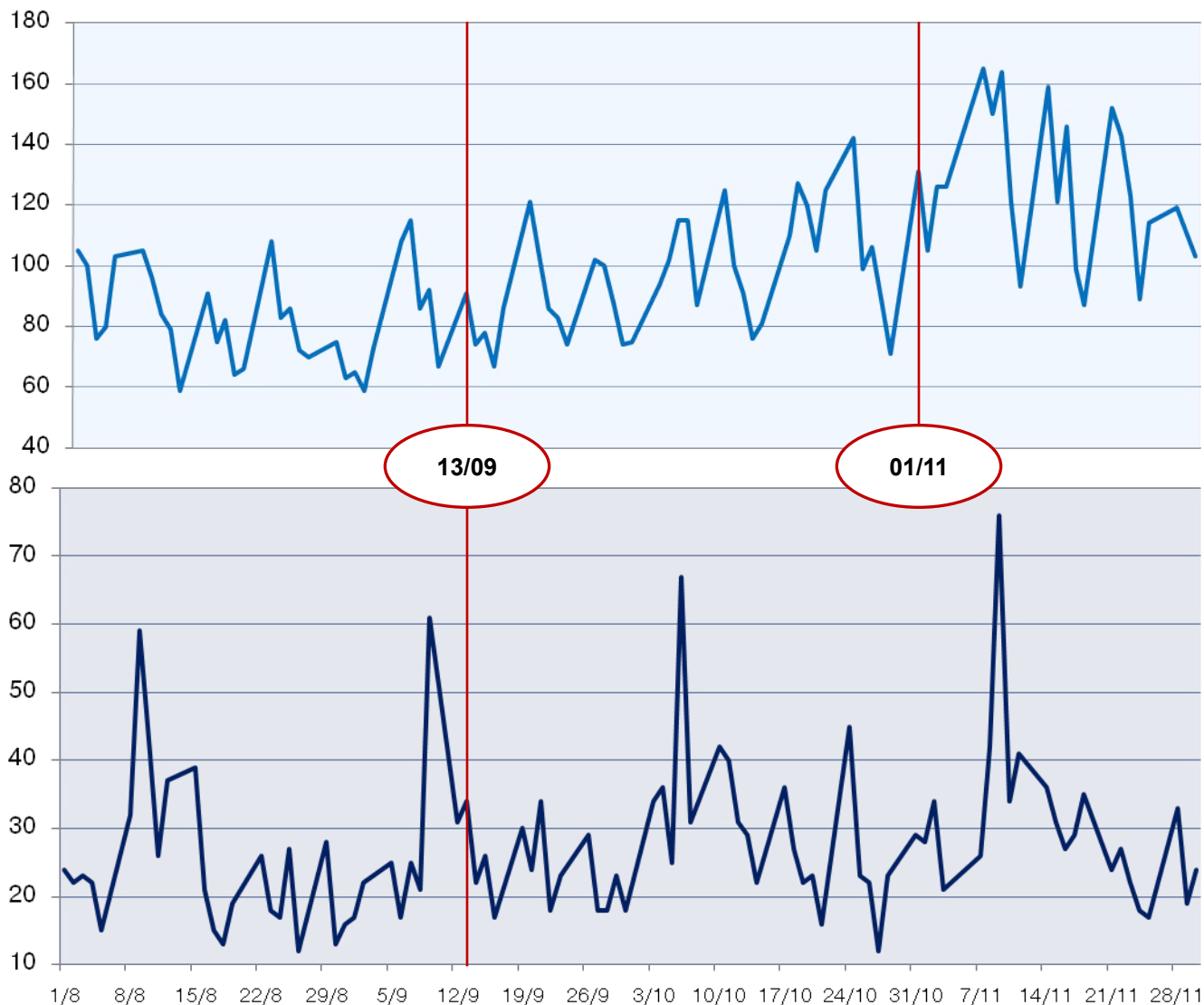


Увеличение количества обращений по темам, связанным с Досрочным погашением

13.09.2011 г. – Постановление Президиума ВАС РФ (личное страхование законно только при наличии у заемщика выбора заключать КД с условиями о страховании или без таковых).



Увеличение количества обращений по темам, связанным со Страхованием





Судебное и исполнительное производство

Увеличение количества жалоб, обращений, исков от заемщиков

Правовая неопределенность: Отличающиеся позиции судей и приставов по толкованию положений закона и обзоров судебной практики при принятии решений



Неприменение судами норм ГПК о договорной подсудности и отказ в принятии исков

Существенное увеличение сроков рассмотрения дел и получения актов

Ошибки (опечатки) в решениях судов и постановлениях ССП



Необходимость изменения договоров и иных документов

Документы

Кредитный договор

Закладная

Договор банковского счета

Договор купли-продажи квартиры

Договор аренды банковского сейфа

Договор накопительного счета

Соглашение с регистрационными агентами

Заявление заемщика

Информационные письма
Застройщикам, Реагентам,
Банкам-партнерам

Изменение тарифов

...



В процессе приведения в соответствие с законодательством изменено 36 типовых форм документов

- **Операционные издержки**
- **Трудозатраты**
- **Плата**



Масштаб проблемы

Центр – регионы

Кредитные организации и их партнеры

Заемщики – физические лица – общественные организации

Регуляторы – государственные органы





Текущие вызовы: 405-ФЗ; ГК РФ

❖ Государственная регистрация ипотеки

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



❖ Усилена роль Нотариата

(сделки с недвижимостью – через нотариуса)

❖ Обращение взыскания

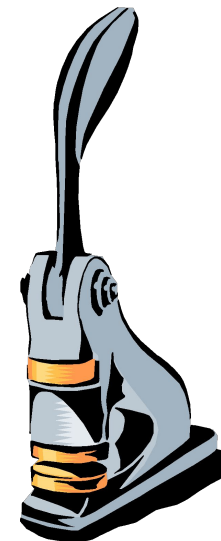
(порядок, способы, начальная продажная цена)

❖ 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

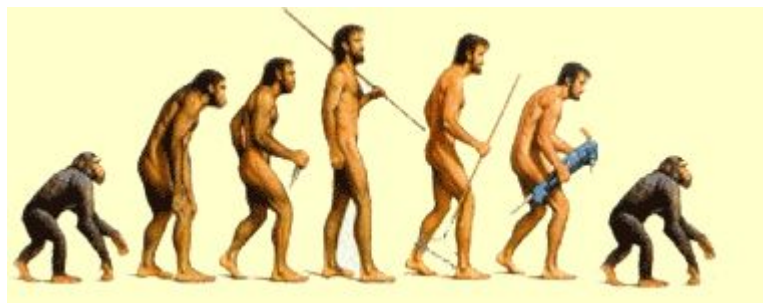
Ситуация	Было	Стало
<p>Порядок регистрации</p>	<p>без заявления</p>	<p>по заявлению (залогодателя, залогодержателя, нотариуса)</p>
<p>Принцип «Залог в силу закона» - отменен</p>		
<p>Момент возникновения ипотеки</p>	<p>с момента регистрации права собственности на объект</p>	<p>с момента регистрации ипотеки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

Риск необеспеченного кредита





«Эволюция» законодательной поддержки ипотечного кредитования



1998

2012

???

Усиление роли нотариата = Увеличение расходов / удорожание ипотеки

«Обнуление долга» = Снижение платежной дисциплины заемщика

«Обнуление долга» = Отмена Программ страхования ответственности

Снижение начальной продажной стоимости = Увеличение остатка долга заемщика



Страхование ответственности заемщика

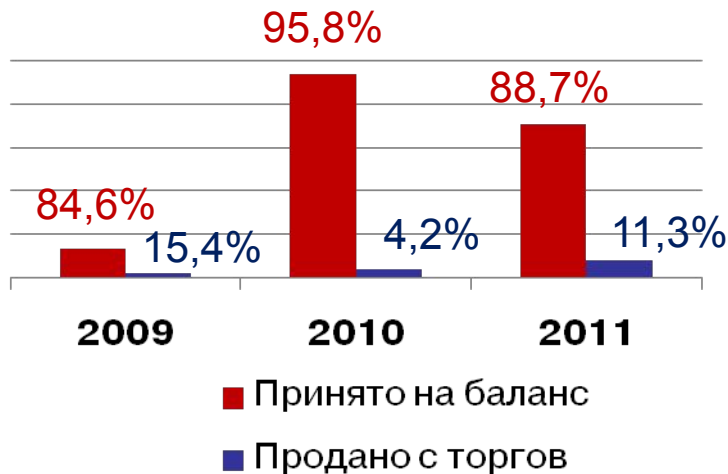
Ст. 31, 61 ФЗ «Об ипотеке»

Страховой случай –
недостаточность денежных средств
от реализации залога

Позиция госорганов :

- 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.



Законопроект о потребительском кредите

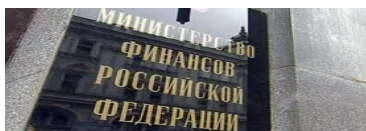
Основные положения законопроекта: Ипотечный кредит - потребительский кредит

Кредитный договор:

- НЕ договор присоединения
- состоит из общих и индивидуальных условий
- включает дополнительные услуги Банка, их цену

Новые права заемщиков:

- безусловный досрочный возврат кредита в течение 10 дней
- ограничение размера штрафных санкций по кредитному договору
- установлен порядок заключения кредитного договора – «утяжеление» процесса заключение договора
- установлена подсудность споров – ограничение судебного региона адресом, который указал заемщик в момент заключения договора





Замечания и обеспокоенность банковского сообщества

Нет четкого понимания, кто является инициатором законодательных изменений; какие группы и какие ведомства работают по законопроекту

Есть заинтересованность в активном обсуждении проблем



Недопустимо появление «сырых» законопроектов, ошибочных формулировок

Отсутствие конструктивного диалога усугубляет проблему

Необходимо изменение подходов во избежание повторения ошибок



- Добиваться баланса интересов всех участников



- Способствовать выработке единых подходов в части стандартной документации, политик и процедур



Замечания, инициативы и предложения банковского сообщества

- Направлять запросы и предметно обсуждать рассматриваемую проблематику.



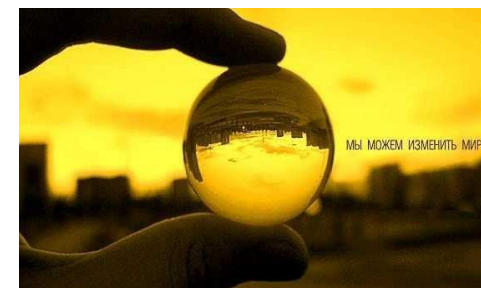
Пример:

- ФСФР и Минфин по страхованию ответственности
- Росреестр/Минэкономразвития по изменениям порядка регистрации ипотеки по новому 405-ФЗ
- Своевременно вырабатывать предложения:



- Восстановление принципа «Залог в силу закона»
- «Обнуление долга» – страховой случай
- Внесение ясности в условия «Обнуления долга»
- Установление запрета приставу на переоценку предмета залога

- Менять порядок информационного обмена





Совместная деятельность

- Внедрение новых эффективных методов и культуры взаимодействия по рассмотрению законодательных инициатив и информирования сообщества об изменениях
- Совместная разработка концепций законодательных изменений, подготовка проектов федеральных законов и подзаконных нормативных актов
- Анализ и выявление правовых проблем, пробелов, неопределенностей, противоречий, являющихся основными ограничителями развития и совершенствования законодательства РФ и отдельных правовых институтов
- Изучение международного опыта в сфере регулирования банковского сектора, кредитования, обеспечительных сделок





КОНСТАНТИН АРТЮХ

* * * * *

Konstantin Artioukh

Senior Vice President

COO

DeltaCredit Bank

tel. +7.495.960.3161

fax +7.495.960.3162

kartioukh@deltacredit.ru

* * * * *

