



**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**

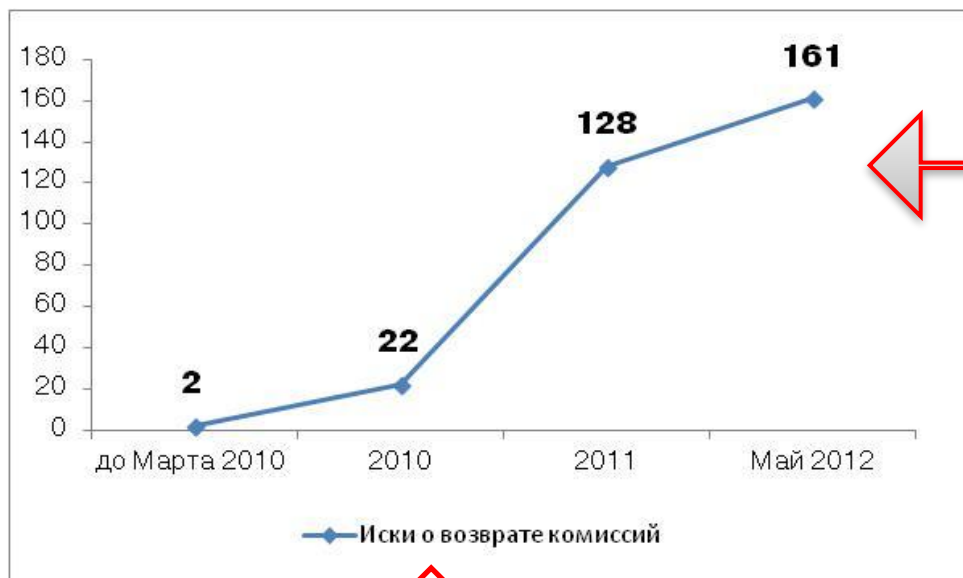




# Обзоры ВАС и судебная практика

**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).

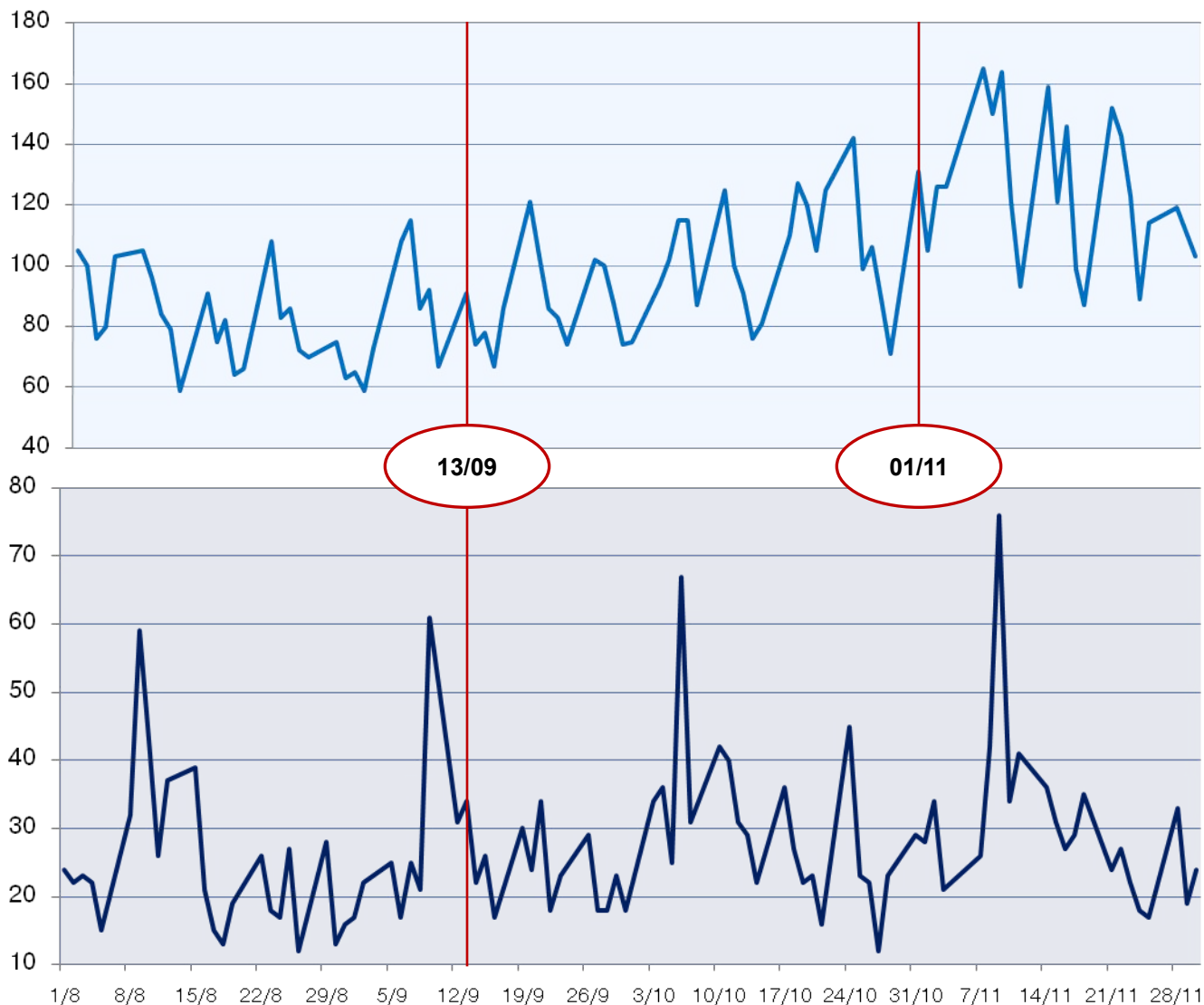


Увеличение количества обращений по темам, связанным с Досрочным погашением

**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

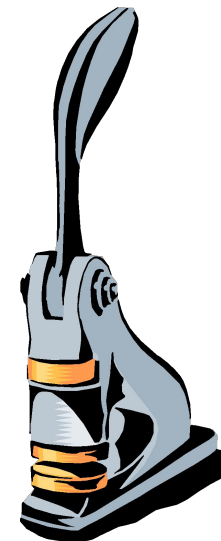
(порядок, способы, начальная продажная цена)

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

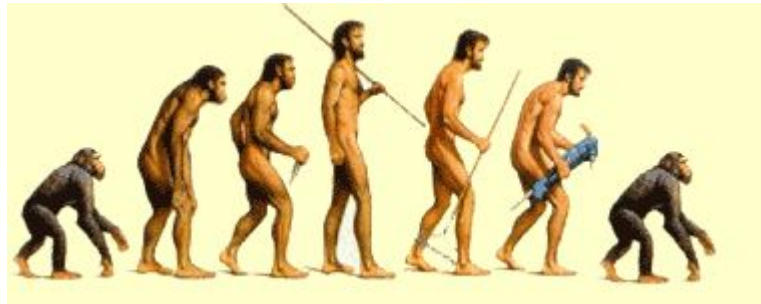
## Риск необеспеченного кредита







## «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

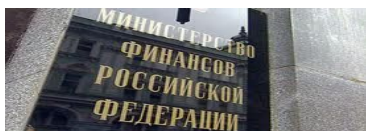
## Основные положения законопроекта: **Ипотечный кредит - потребительский кредит**

### **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.



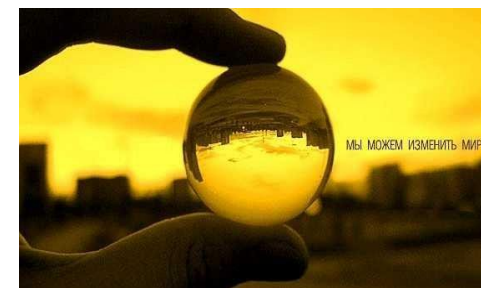
## Пример:

- 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**

\* \* \* \* \*

