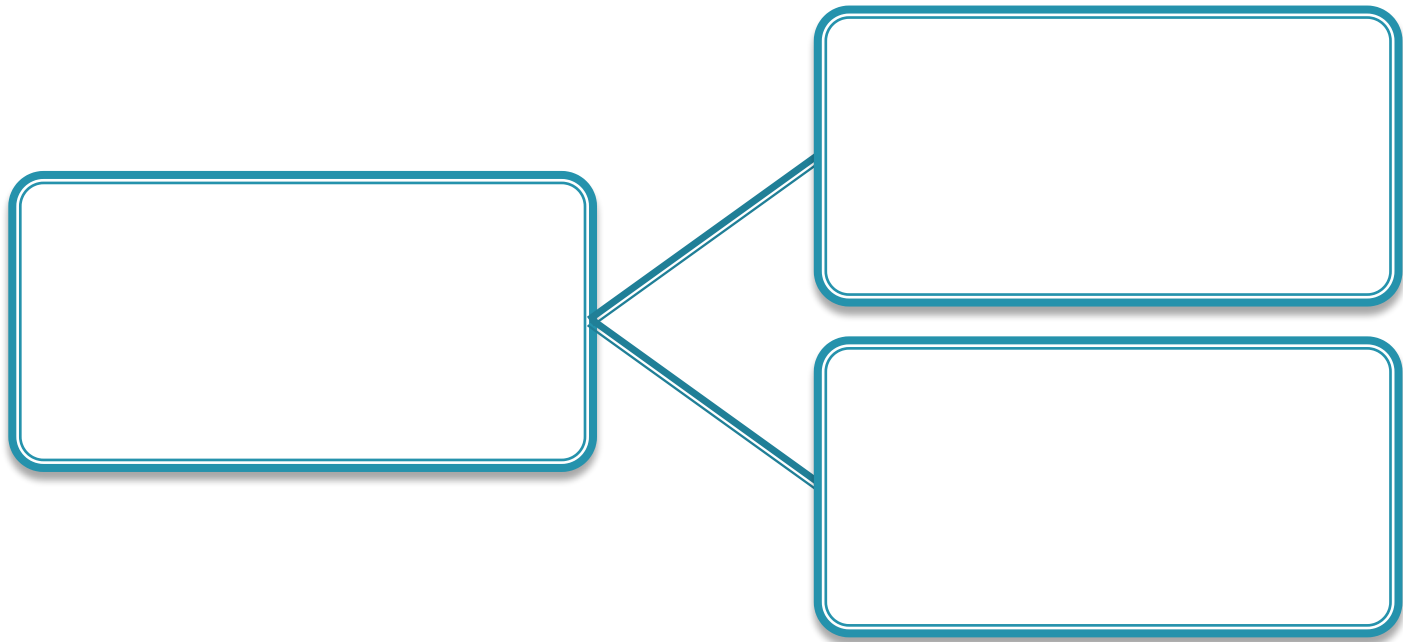


защита прав заемщика при наложении взыскания на заложенное имущество в сфере кредитования



Адвокат
Гребень Вероника Анатольевна
КА «СОГА»

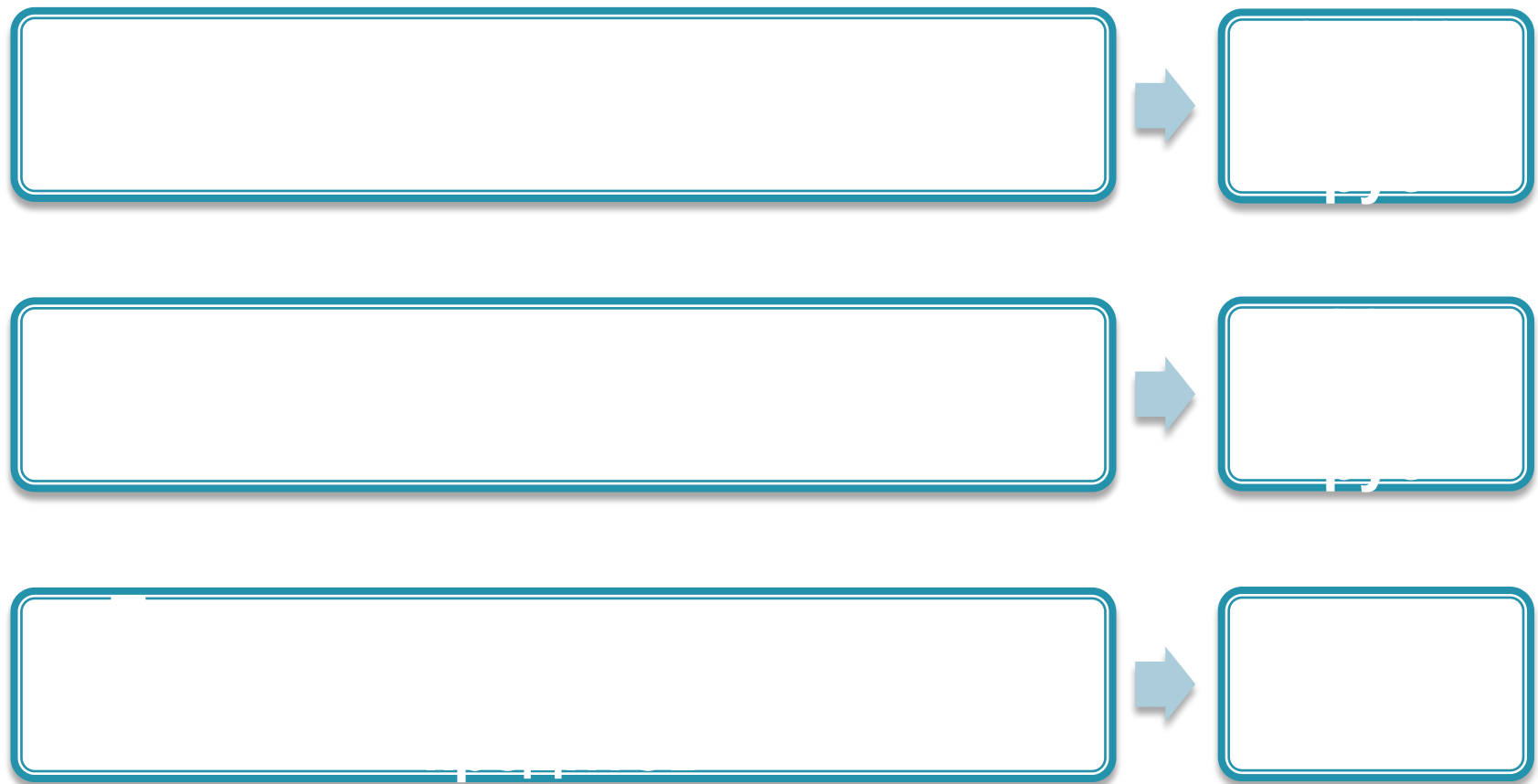
Количество кредитных организаций



Итоги работы ведущих ипотечных банков в 2013 году

Банк	Объем выданных ипотечных кредитов, млн рублей	Количество выданных ипотечных кредитов	Прирост объема выданных кредитов по отношению к 2012 году, %
Сбербанк	629 761	432 660	41
ВТБ 24	243 336	143 364	54
Газпромбанк	78 198	36 931	22
Дельтакредит	28 135	10 867	24
Связь-Банк	17 906	8 810	16

Просроченная задолженность



Просроченная задолженность более чем на 90 дней



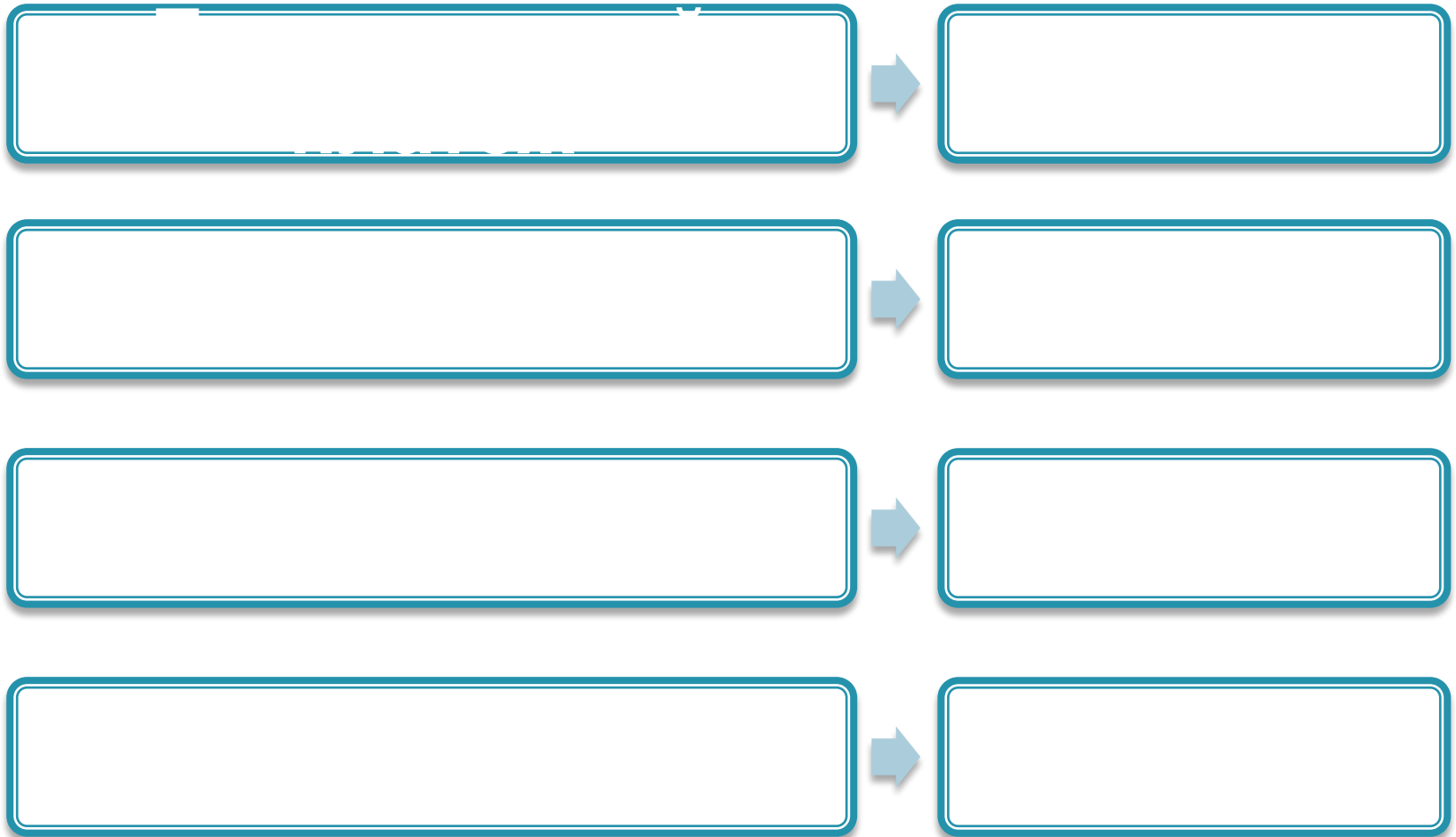
Кредитная организация это

Для справки: кредитная организация, это юридическое лицо, которое для извлечения прибыли как основной цели своей деятельности на основании специального разрешения (лицензии) Центрального банка Российской Федерации (Банка России) имеет право осуществлять банковские операции, предусмотренные Федеральным законом «О банках и банковской деятельности».

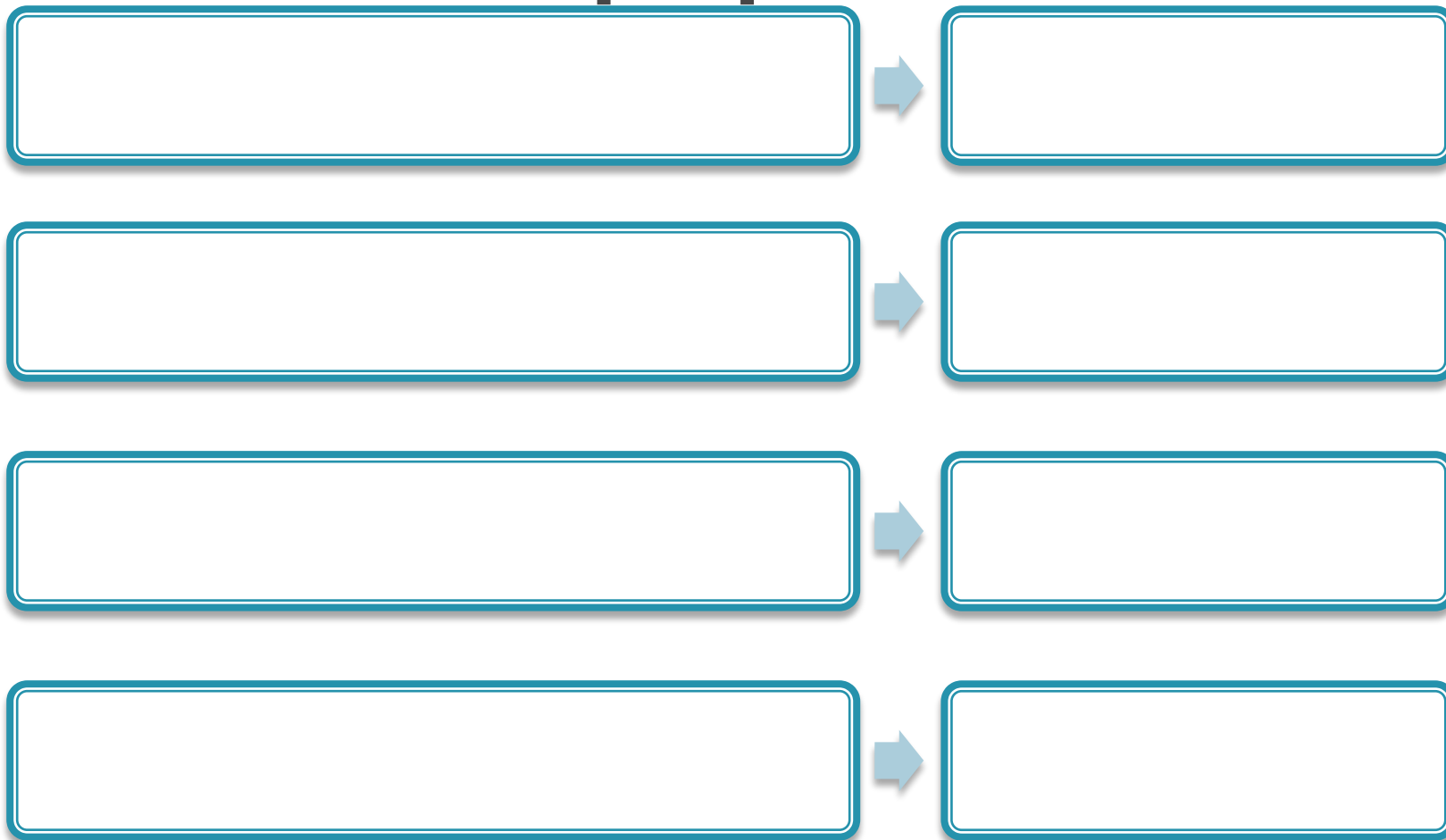
Кредитная организация образуется на основе любой формы собственности как хозяйственное общество.



Пример расчета



Рост пени после входа в график

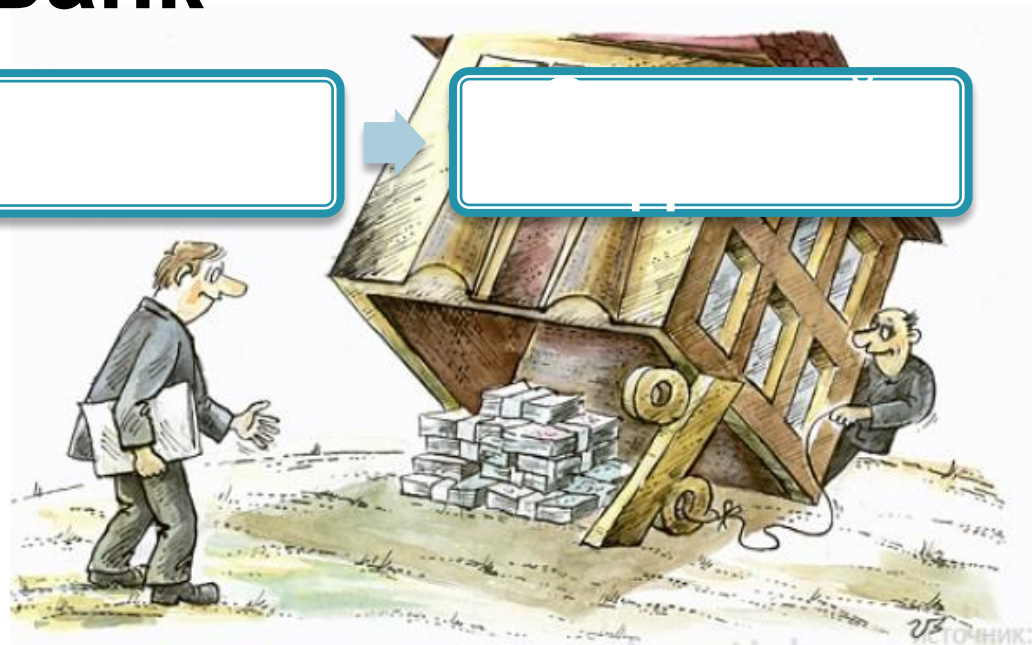


Очередь погашения долга

По закону



Банк



Пример из практики

	Банк	Перерасчет	Уменьшил и на	Суд взыскал	Уменьшили на
Долг по кредиту руб	192 135	104 907	45,40%	104 907	45,40%
Сумма пени руб	250 714	147 262	41,26%	25 000	90,03%
Всего руб	442 849	252 169	43,06%	129 907	70,67%

п. 11 Постановления Пленума Верховного Суда РФ N 13, Пленума ВАС РФ N 14 от 08.10.1998 (ред. от 04.12.2000) "О практике применения положений Гражданского кодекса Российской Федерации о процентах за пользование чужими денежными средствами"

- при недостаточности суммы произведенного платежа под процентами, погашаемыми ранее основной суммы долга, понимаются проценты за пользование денежными средствами, подлежащие уплате по денежному обязательству, в частности проценты за пользование суммой займа;
- Проценты, предусмотренные статьей 395 Кодекса за неисполнение или просрочку исполнения денежного обязательства, погашаются после суммы основного долга

Комиссии

- Обслуживание текущего кредитного счета не является банковской операцией
- Взимая (устанавливая) комиссию за обслуживание счета Банк тем самым обусловил приобретение одной платной услуги (предоставление кредита) обязательным приобретением иной платной услуги.
- Банк имеет право на получение отдельного вознаграждения (комиссии) наряду с процентами за пользование кредитом в том случае, если оно установлено за оказание самостоятельной услуги клиенту.



Способы защиты от наложения взыскания на предмет залога.

▣ **Способ первый** – перерасчет задолженности.

В результате

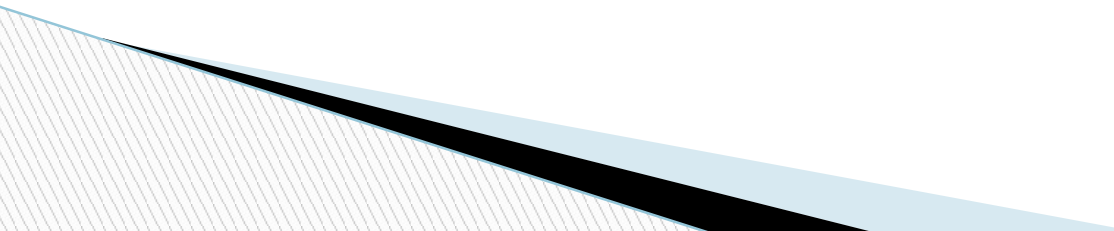
- Признания незаключенным Договора страхования (в случае включение в Кредитный договор требования о личном страховании);

- Признания ничтожными условий Кредитного договора о взимании комиссий;

- Приведения расчета задолженности в соответствие требованиям ст. 319 Гражданского кодекса;

▣ **итоговая сумма задолженности уменьшается примерно на 70 %.**

Способы защиты от наложения взыскания на предмет залога.

- ▣ **Способ второй** – признание Договора залога не заключенным.
 - ▣ **Способ третий** – рассрочка исполнения Решения.
 - ❖ При наличии обстоятельств, затрудняющих исполнение судебного постановления.
 - ❖ При наличии уважительных причин суд вправе отсрочить реализацию имущества на срок до одного года.
- 

Способы защиты от наложения взыскания на предмет залога.

▣ Условия:

- ❖ Залогодателем является гражданин.
- ❖ Залог не связан с осуществлением гражданином предпринимательской деятельности.



Проект изменений

запрет на выселение семей, неспособных расплатиться за ипотеку.

- квартиры будет выкупать государство, оставив банкротов проживать на правах социального найма.

Условия:

- жилье является единственным, а банкротство произошло в силу рокового стечения обстоятельств или по уважительным причинам — не по вине заемщиков;
- государство должно компенсировать разницу, если стоимость квартиры оказалась ниже долга ипотечной семьи перед банком.

Защита прав заемщиков в Испании

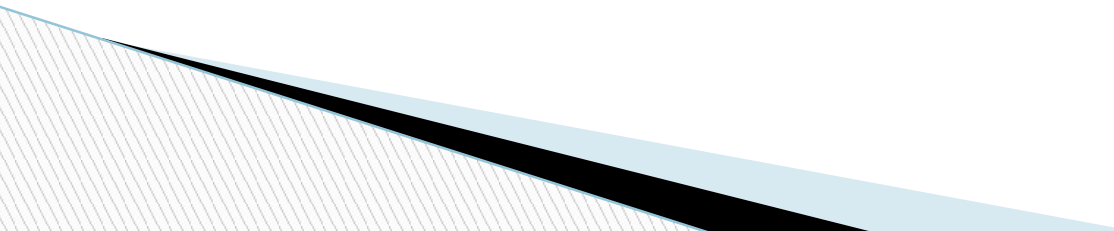
отсрочка на два года выселения за долги, должники могут продолжать пользоваться своим жильем

Категории граждан:

- Семьи с тремя и более детей;
- Одинокие матери, имеющие не менее двух детей;
- Семьи, где есть ребенок в возрасте до трех лет или ребенок – инвалид;
- Женщины, которые подверглись избиениям на бытовой почве

Защита прав заемщиков в Испании

Условия:

- Годовой доход, не превышающий 19,2 тысячи евро, выплаты по ипотеке должны превышать 50 процентов доходов.
 - Постоянное и единственное жилье.
 - Штрафной взнос, который должен быть внесен по истечении срока отсрочки, колеблется от 7 до 20 процентов от невыплаченной своевременно суммы.
- 

Защита прав заемщиков США

- Возможность залогодателя восстановить свой титул собственности на недвижимость.
- Заложенная недвижимость может быть выкуплена должником на торгах по объявленной стартовой цене.
- Должнику предоставляется рассрочка по выплате стартовой цены.
- Должник в течение срока выплаты выкупной цены вправе удерживать недвижимость в своем владении.

СПАСИБО ЗА ВНИМАНИЕ!



Адвокат КА «СОГА»

Гребень В.А.

Тел.: 8 (922)188-31-20

Сайт: AdvokatNet.ru

E-mail: advokat@advokatnet.ru