

Защита прав заёмщика при наложении взыскания на заложенное имущество в сфере кредитования



Адвокат
Гребень Вероника Анатольевна
КА «СОГА»

Отличия заемщика от кредитора:

- заемщик не является собственником ссужаемых денег, он выступает их временным владельцем;
- заемщик применяет ссуженные средства как в сфере обращения, так и в сфере производства. Кредитор же предоставляет ссуду в фазе обмена, не входя непосредственно в производство;
- заемщик возвращает ссужаемые ресурсы, завершив кругооборот в его хозяйстве. Для обеспечения такого возврата заемщик так должен организовать свою деятельность, чтобы обеспечить высвобождение средств, достаточных для расчета с кредитором;



Заемщики - это граждане, обладающие собственными денежными и иными ликвидными активами в объеме не менее 30% от стоимости приобретаемого жилья.

Они обладают доходами, чтобы равными ежемесячными платежами возвращать предоставленный 10-15-летний кредит или целевой заем.

В качестве ликвидных активов гражданин может использовать жилье, уже находящееся в его собственности.



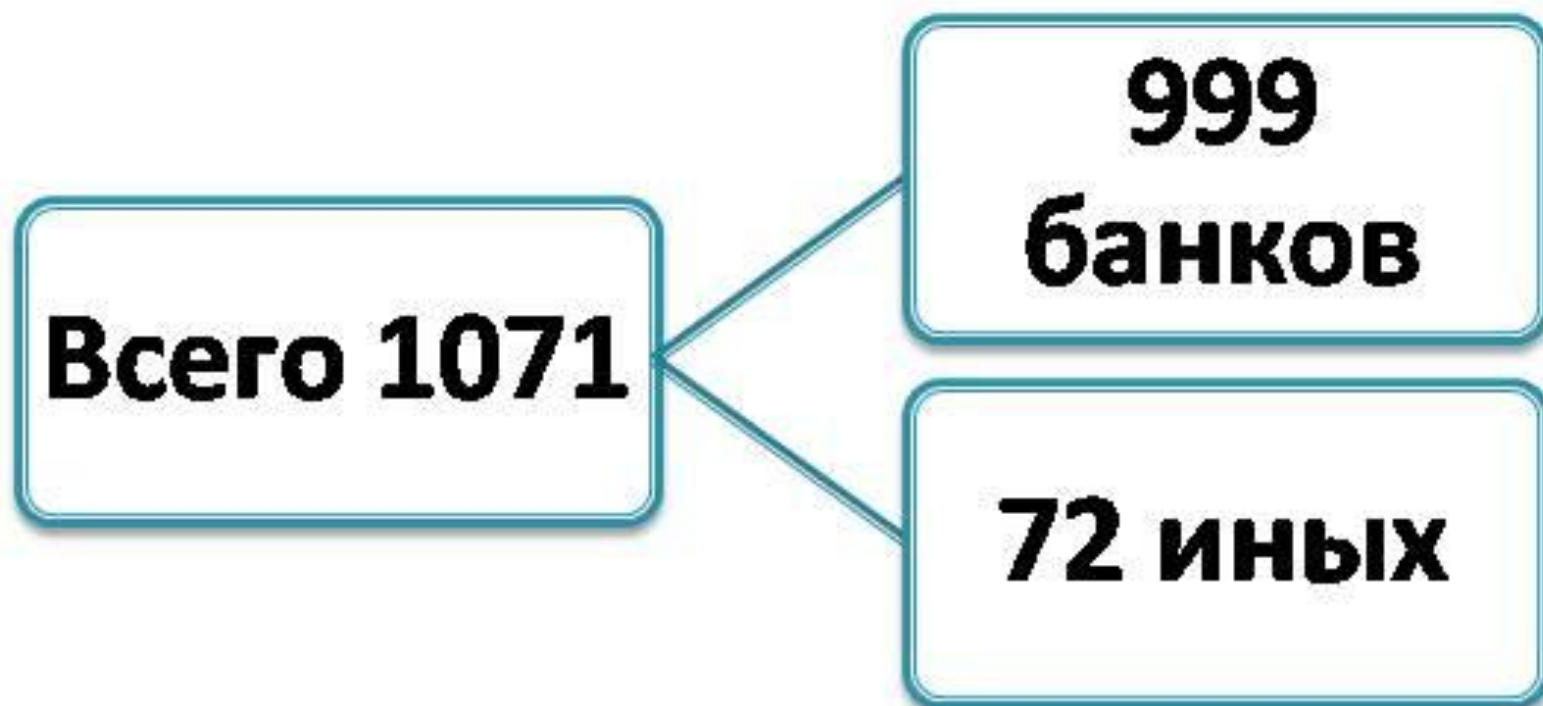
Методы оценки кредитоспособности заемщика



- анализ финансовых коэффициентов,
- рейтинговая оценка качества кредита и/или заемщика,
- статистические модели прогнозирования вероятности банкротства - для юридических лиц или нарушения условий кредитного договора - для физических лиц.



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

**Объем предоставленных физическим
лицам кредитов**

**271,03
млрд руб**

**Объем непогашенных заемщиками в
срок кредитов**

**36,1
млрд руб**

**Просроченная задолженность граждан
от объема выданных кредитов**

13.3%

Просроченная задолженность более чем на 90 дней

**Доля кредитов,
платежи по которым
просрочены более
чем на 90 дней**



6,5%

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

1 месяц



22 500 руб

2 месяц



25 875 руб

3 месяц



29 756 руб

4 месяц



34 219 руб

Очередь погашения долга

По закону



Банк



Пример из практики

	Банк	Перерасчет	Уменьшили 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 Банком 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.



Портрет среднестатистического заемщика МФО «MoneyMan»



Мужчина



29 лет



Высшее образование



Холост



Без детей



Работает в торговле



Зарботная плата около
30 000 рублей в месяц



Имеет собственное жилье

■ Ответственность заемщика:

- В случаях, когда заемщик не возвращает в срок сумму займа, на эту сумму подлежат уплате проценты в размере, предусмотренном пунктом 1 статьи 395 Гражданского кодекса РФ, со дня, когда она должна была быть возвращена, до дня ее возврата займодавцу независимо от уплаты процентов, если договор займа является возмездным.

Если договором займа предусмотрено возвращение займа по частям (в рассрочку), то при арушении заемщиком срока, установленного для возврата очередной части займа, займодавец праве потребовать досрочного возврата всей оставшейся суммы займа вместе с причитающимися процентами (ст. 811 Гражданского кодекса РФ).

- При невыполнении заемщиком предусмотренных договором займа обязанностей по обеспечению возврата суммы займа (например, залог имущества) займодавец вправе потребовать от заемщика досрочного возврата суммы займа и уплаты причитающихся процентов, если иное не предусмотрено договором (ст. 813 Гражданского кодекса РФ).



Спасибо за внимание!

Выполнил(а)
студент(ка) группы ЭБд-214к
очной формы обучения
экономического факультета

Трифонова Э. Ю.