

19  
февраля  
2009 г.

# Проблемы обращения взыскания на жилую недвижимость: практические аспекты

**Константин Артюх**  
Вице-президент, Член Правления  
**DeltaCredit Bank**



- ПРОЦЕДУРА ВЗЫСКАНИЯ
- СУДЕБНОЕ РАССМОТРЕНИЕ ДЕЛ
- ИСПОЛНИТЕЛЬНОЕ ПРОИЗВОДСТВО
- ПОИСК РЕШЕНИЙ



## ЮРИДИЧЕСКИЕ ДОКУМЕНТЫ ПО ИПОТЕЧНОЙ СДЕЛКЕ

- КРЕДИТНЫЙ ДОГОВОР
- ЗАКЛАДНАЯ
- ДОГОВОР КУПИ-ПРОДАЖИ КВАРТИРЫ (ЗАЛОГ В СИЛУ ЗАКОНА)
- ДОГОВОР ПОРУЧИТЕЛЬСТВА (ЕСЛИ ПРИМЕНИМО)
- ДОГОВОР ОБ ИПОТЕКЕ (ЕСЛИ ПРИМЕНИМО)
- ДОГОВОР СТРАХОВАНИЯ
- ДОГОВОР АРЕНДЫ БАНКОВСКОГО СЕЙФА
- ДОГОВОР БАНКОВСКОГО СЧЕТА
- ДРУГИЕ ДОКУМЕНТЫ (РАСПИСКА В ПОЛУЧЕНИИ ДЕНЕЖНЫХ СРЕДСТВ, СОГЛАСИЕ СУПРУГА НА ЗАЛОГ И ПР.)



## ПРАВО БАНКА ТРЕБОВАТЬ ОТ ЗАЕМЩИКА ВОЗВРАТА ПРЕДОСТАВЛЕННЫХ ДЕНЕЖНЫХ СРЕДСТВ

**В СЛУЧАЕ НЕИСПОЛНЕНИЯ ИЛИ НЕНАДЛЕЖАЩЕГО ИСПОЛНЕНИЯ  
ЗАЕМЩИКОМ ПРИНЯТЫХ НА СЕБЯ ОБЯЗАТЕЛЬСТВ**

- ПРОСРОЧКА ПОГАШЕНИЯ ЗАДОЛЖЕННОСТИ
- НЕЗАКЛЮЧЕНИЕ ДОГОВОРА СТРАХОВАНИЯ
- ПРЕПЯТСТВИЯ ПО РЕГИСТРАЦИИ ЗАЛОГА В ПОЛЬЗУ БАНКА
- НЕЦЕЛЕВОЕ ИСПОЛЬЗОВАНИЕ КРЕДИТА
- НАРУШЕНИЕ ИНЫХ УСЛОВИЙ ДОГОВОРОВ



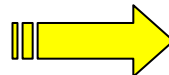
## ОСНОВНЫЕ ЭТАПЫ

- ▶ 1. Подготовка и начало процедуры взыскания
- ▶ 2. Подача иска (о взыскании долга и обращении взыскания на заложенное недвижимое имущество)
- ▶ 3. Судебное разбирательство в общегражданском суде (первая инстанция)
- ▶ 4. Судебное разбирательство в суде апелляционной / кассационной / надзорной инстанции
- ▶ 5. Приведение решения суда в исполнение – организация торгов и продажа заложенного недвижимого имущества (служба судебных приставов)

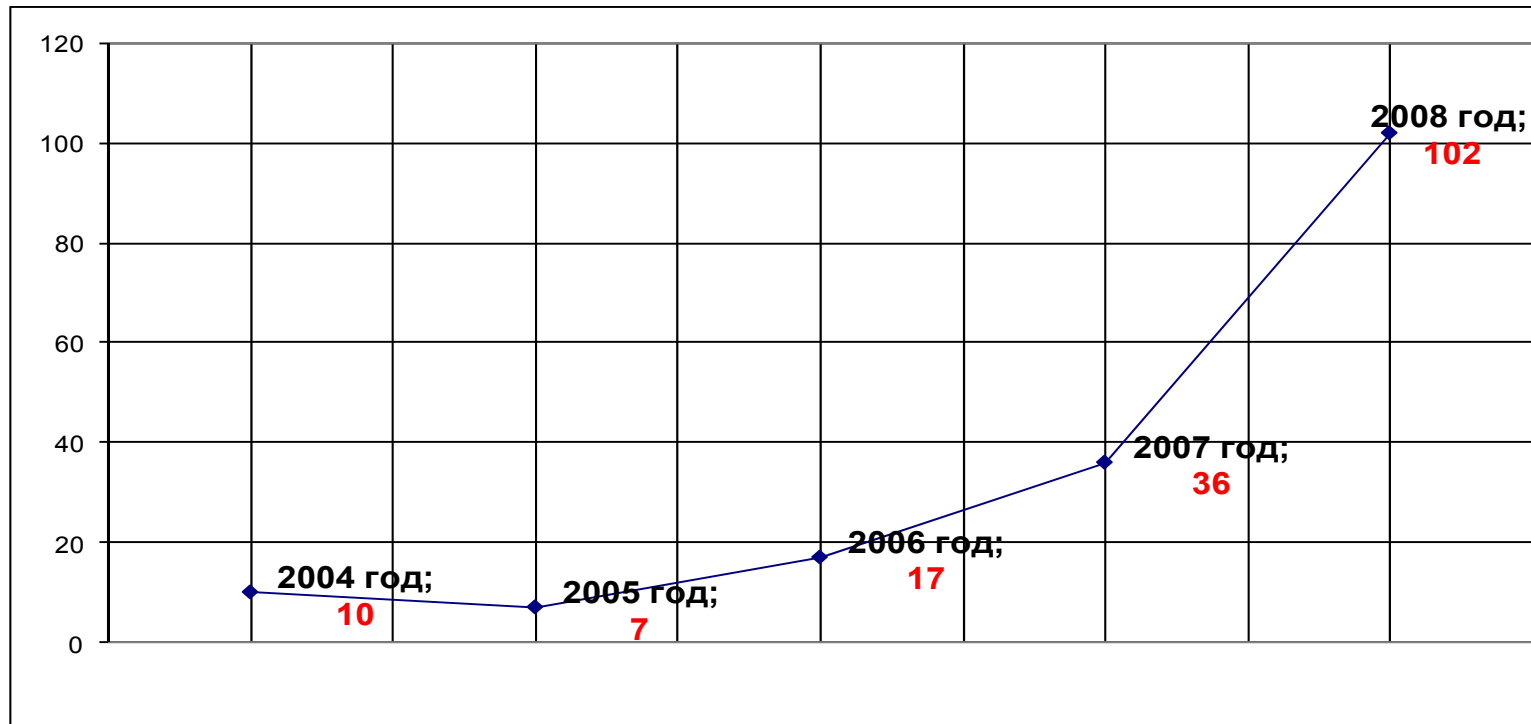


## Сроки рассмотрения дел и получения судебных актов

- 2-3 месяца – средний срок рассмотрения дела в суде первой инстанции (в некоторых случаях 6 месяцев и более)
- 3-4 судебных заседания по каждому делу (в некоторых случаях 6 заседаний и более)
- 3 недели – средний срок получения письменного решения суда со дня оглашения решения (в некоторых случаях срок получения решения суда достигает 2-х месяцев)
- 1 месяц – средний срок получения исполнительного листа (в некоторых случаях срок достигает 2-х месяцев)
- 1 месяц – средний срок для возбуждения исполнительного производства после вынесения судом решения
- 6-9 месяцев – срок организации торгов с целью продажи имущества приставами

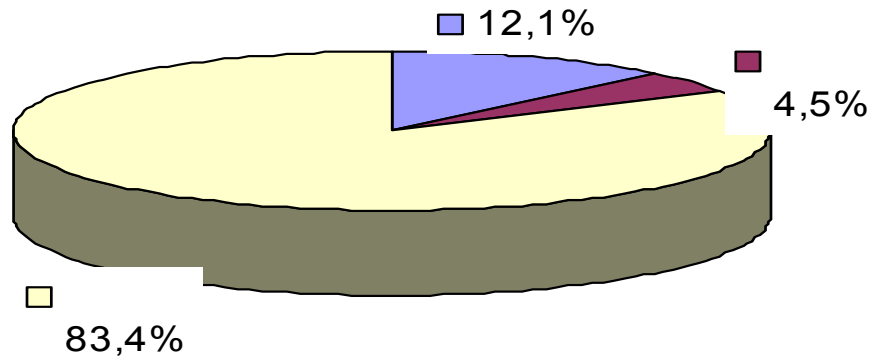


## Увеличение количества исковых заявлений в суд об обращении взыскания на заложенное недвижимое имущество



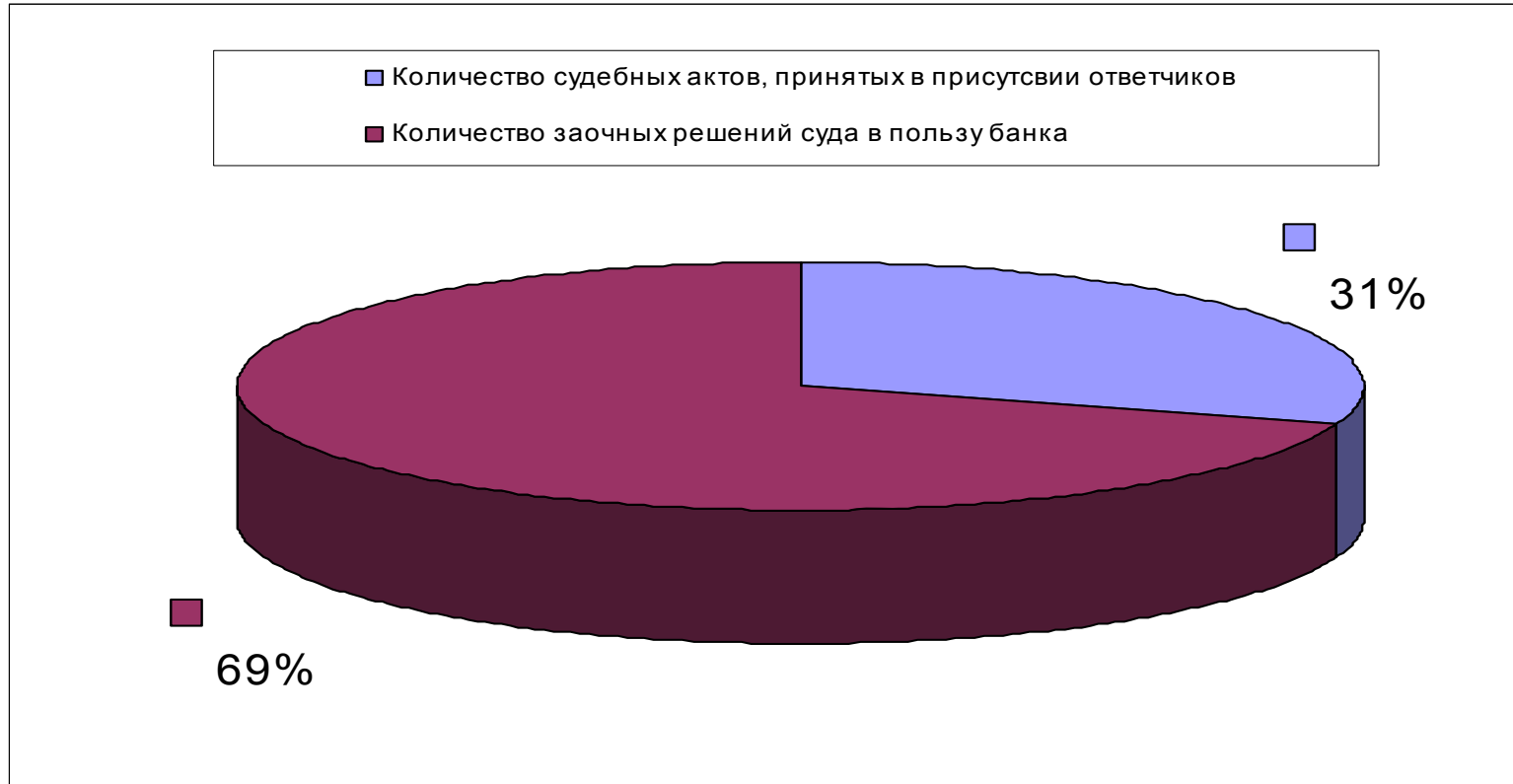
## Итоги рассмотрения дел в суде об обращении взыскания на заложенное недвижимое имущество

- Мировое соглашение
- Отказ от иска в связи с возвратом кредита
- Судебное решение в пользу Банка



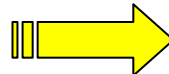


## Соотношение очных и заочных решений суда, принятых в пользу банка, по делам об обращении взыскания на заложенное недвижимое имущество



## Некоторые текущие проблемы на этапе рассмотрения дел в суде об обращении взыскания на заложенное недвижимое имущество

- **Появляющаяся тенденция по неприменению судами норм Гражданского процессуального кодекса о договорной подсудности**
  - ▶ «Судам при рассмотрении споров, вытекающих из кредитных договоров, не следует учитывать содержащееся в кредитном договоре условие о договорной подсудности, и следует возвращать кредитным организациям вышеупомянутые исковые заявления за неподсудностью с разъяснениями о необходимости обращаться в суд по общим правилам подсудности, то есть по месту жительства должников.»
- **Отсутствие единообразия судебной практики по поводу взыскания задолженности в иностранной валюте**
- **Разные подходы в отношении требований к документам, прилагаемым к исковым заявлениям**
- **Отличающиеся позиции судей по толкованию положений закона при принятии решений**

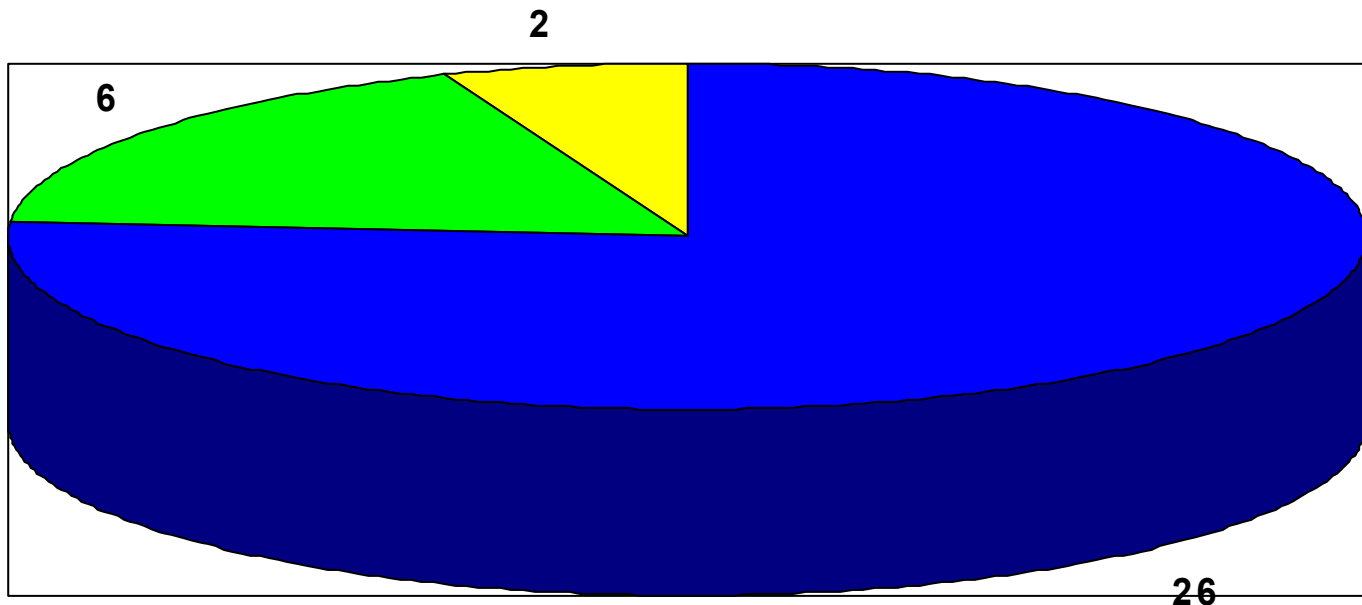


## Некоторые текущие проблемы на этапе рассмотрения дел в суде об обращении взыскания на заложенное недвижимое имущество

- **Задержка сроков в рассмотрении дел**
- **Задержка сроков получения судебных актов**
- **Ошибки (опечатки) в решениях судов**
- **Разные позиции судов общей юрисдикции о прекращении действия кредитного договора обращением взыскания на недвижимое имущество**
- **Отличающиеся видения судей в отношении указания начальной стоимости предмета залога для проведения торгов**



## Этапы исполнительного производства по приведению решения суда в исполнение



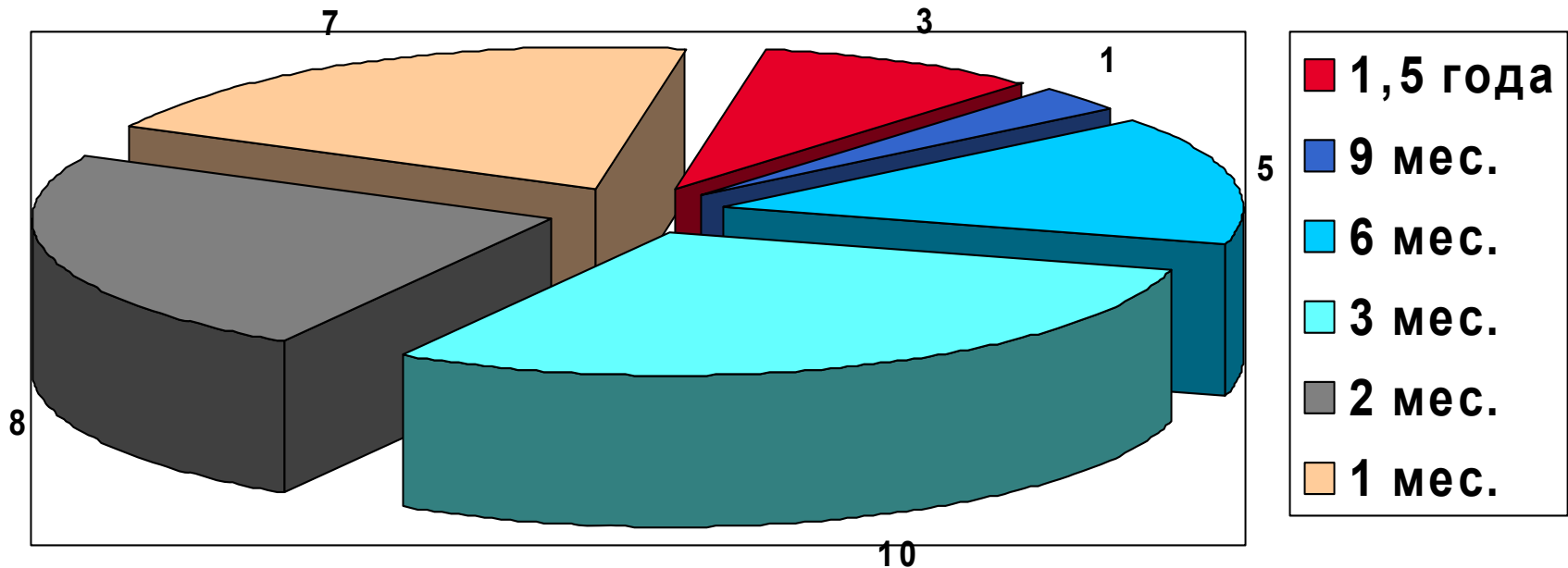
■ Этап 1. Сбор документов для организации торгов (ССП)

■ Этап 2. Оформление и передача документов на торги (ССП)

■ Этап 3. Организация и проведение торгов (Росимущество, специализированные организации)

SOCIETE GENERALE

## Разбивка по срокам длительности ведения дел по исполнительному производству



## Некоторые текущие проблемы на этапе исполнительного производства по обращению взыскания на заложенное недвижимое имущество

- **Задержка сроков в возбуждении исполнительного производства и рассмотрении дел**
- **Отказы в принятии исполнительных листов в связи с ошибками или опечатками (по формальному признаку)**
- **Акт о наложении ареста (описи имущества) на недвижимость должника в его присутствии**
- **Несогласованные действия сотрудников подразделений ФССП различного уровня**
- **Необходимость оказания методологической помощи приставам в части разъяснения порядка исполнения решения суда об обращении взыскания**



## Некоторые текущие проблемы на этапе исполнительного производства по обращению взыскания на заложенное недвижимое имущество

### ■ Кадровые проблемы ССП:

- ▶ **КВАЛИФИКАЦИЯ ПРИСТАВОВ** (много времени тратится на запрос и ожидание документов, документы дела теряются)
- ▶ **ВЫСОКИЙ УРОВЕНЬ ТЕКУЧКИ** (показательный пример по одному из дел: 4-й пристав за 6 месяцев)
- ▶ **БОЛЬШОЕ КОЛИЧЕСТВО ДЕЛ НА ОДНОГО ПРИСТАВА** (обещают произвести необходимые действия, но затем не справляются)
- ▶ **ОТСУТСТВИЕ МОТИВАЦИИ У ПРИСТАВОВ** (низкое вознаграждение)

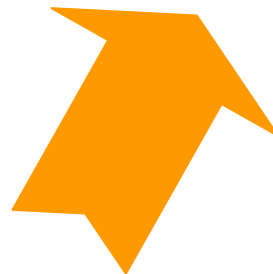
### ■ Разные подходы в отношении требований к документам

### ■ Отличающиеся позиции судебных приставов по толкованию положений закона при принятии решений



## Совместная деятельность банковского сообщества, экспертов государственных органов, участников рынка, консультантов

- 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
- Разработка концепций законодательных изменений, подготовка проектов федеральных законов и подзаконных нормативных актов
- Устранение препятствий, внедрение новых эффективных методов, достижение результата





## Возможные подходы для компаний-взыскателей по организации внутреннего порядка работы в рамках рассматриваемой проблематики

- **Внедрение эффективной системы работы с дефолтами**
  - ✓ Масштабируемая и стандартизированная модель ведения судебных процессов и исполнительных производств
  - ✓ Практические руководства/политики/процедуры взаимодействия с внутренними подразделениями и аутсорсинговыми компаниями по устранению просрочек/ проблемного кредитного портфеля
- **Проактивное взаимодействие с государственными органами, общественными и политическими организациями, юридическими фирмами**
  - ✓ Внесение предложений по изменению действующего законодательства, способствующих развитию института ипотеки, залогового обеспечения, кредитования
- **Взвешенное управление рисками**
  - ✓ Юридический риск
  - ✓ Кредитный риск
  - ✓ Операционный риск



# Контактная информация

**КОНСТАНТИН АРТЮХ**

\*\*\*\*\*

**Konstantin Artioukh**

**Vice President**

**General Counsel**

**DeltaCredit Bank**

**tel. +7.4095.960.3161**

**fax +7.495.960.3162**

**kartioukh@deltacredit.ru**

\*\*\*\*\*

