

*Олеся
Бухтоярова*

**«ЗАКОН О
БАНКРОТСТВЕ
ФИЗИЧЕСКИХ ЛИЦ:**

***РИСКИ ДЛЯ ПОКУПАТЕЛЕЙ И
РИЭЛТОРОВ ПРИ
ПРОВЕДЕНИИ СДЕЛОК»***



БУХТОЯРОВА & ШАБАЛИН
ЮРИДИЧЕСКИЕ ЗНАНИЯ - ЗАЛОГ УСПЕХА

ОЛЕСЯ ГЕННАДЬЕВНА БУХТОЯРОВА

1. Опыт в оценке рисков при покупке и продаже недвижимости составляет 15 лет, юрист по недвижимости.
2. Разработчик титульного и ипотечного страхования.
3. Автор юридического очного курса в Москве и основатель юридической онлайн школы.
4. Директор агентства СК «Согласие».
5. Спикер международных и региональных конференций
6. Веду свой блог на крупной интернет-площадке для участников рынка недвижимости: <https://pron.realty>
7. Являюсь администратором в самой большой риэлтерской группе в России: «Риэлторы: информация и аргументы для клиентов».
8. Соавтор книги «Сделки с недвижимостью. Образцы типовых договоров».

Социальные сети

Instagram: @olesyabuhtoyarova,

Telegram: @bezdelkashabalin

Facebook: olesya.bu

Мобильный телефон - 8-910-418-87-83



Закон «О банкротстве физических лиц» от 1 октября 2015 года Нормы Закона «О банкротстве», которые заработали с 01.10.2015, определяют возможность признания банкротом простого физического лица (не ИП).

Что важно знать:

1. Физическое лицо может быть признано банкротом *арбитражным судом*. Обычные суды этой тематикой не занимаются (ст.6 Закона);
2. Суд использует процедуру *реструктуризации долга физического лица*. Закон позволяет заключение *мирового соглашения* между сторонами (ст. 158 Закона);
3. Признание физического лица банкротом приводит к *реализации его имущества через процедуру торгов*. Когда вырученные суммы покрывают задолженность - физическое лицо больше не считается должником (ст. ст. 213-26, 213-27 Закона);
4. Физическое лицо после признания его банкротом *обязано уведомлять финансовые учреждения*, с которыми планирует вести экономические отношения, о данном факте. Также новое дело о банкротстве с участием того же лица не может быть начато по его заявлению (ст. 213-30 Закона).

Если человека признали банкротом, суд назначает ему финансового управляющего.

- Финансовый управляющий получает все права на распоряжение имуществом должника;
- Сделки, совершенные без участия управляющего, признаются недействительными;
- Размер вознаграждения финансового управляющего составляет 25 тысяч рублей за каждую процедуру банкротства +7 % процента от размера удовлетворенных требований кредиторов (эта часть вознаграждения уплачивается управляющему после завершения пересмотра условий по выплате долга);
- Выплату вознаграждения производит банкрот;
- Именно для оценки финансовым управляющим возможности оспаривания сделок при подаче заявления о признании банкротом в перечень прилагаемых документов входят копии документов совершавшихся в течении 3-х лет сделок с недвижимостью, ценными бумагами, транспортными средствами и сделках на сумму свыше 300 тысяч рублей.



Все, что нужно знать о банкротстве физических лиц

- *Вступил в силу с 01 октября 2015 года.*
- Начать процедуру банкротства может любой гражданин, который задолжал официальным организациям (и это документально подтверждено договором) более 500 тысяч рублей и не платят по кредиту более трёх месяцев. Инициировать процедуру признания банкротом могут также и кредиторы (например, банк, выдавший кредит, юридическое и физическое лицо) и даже налоговая служба. В любом случае, первый шаг – подача заявления в суд о признании банкротом. Процедура банкротства может осуществляться не чаще раз в пять лет. Обратиться с заявлением о признании гражданина банкротом.
- Заявление о банкротстве может быть подано и при меньшей сумме долга. Но дело по нему будет открыто, только если долг по сумме окажется больше стоимости имущества, принадлежащего гражданину.





Упрощенная процедура банкротства физического лица введена с 01.09.2020. Правки внесены законом № 289-ФЗ от 31.07.2020. Теперь Глава X ФЗ «О банкротстве» (№ 127-ФЗ) дополнена § 5 «Внесудебное банкротство гражданина».

Это новая схема списания личных долгов для физлиц. Суть упрощения в том, что избавиться от невыполнимых обязательств перед кредиторами теперь можно без суда и бесплатно. Достаточно просто пойти в МФЦ и написать заявление, а все остальное государство сделает самостоятельно и автоматически. А когда установленный законом срок истечет, гражданина признают банкротом, как будто, он прошел эту процедуру через суд.

Кому подойдет упрощенное банкротство?

Упрощенный вариант списания личных долгов доступен лишь тем, чьи кредиторы ранее обратились в суд, а затем передали решение и исполнительные документы в ФССП. Если ни одного суда еще не было или кредиторы взыскивают долги без ФССП – внесудебный вариант не для вас.





Три главных условия упрощенной процедуры банкротства, а именно (п. 1 ст. 223.2 закона № 127-ФЗ):

1. Совокупный размер долгов – от 50 до 500 тыс. рублей.
 2. У должника отсутствует любое имущество, за счет которого можно хотя бы частично погасить обязательства перед кредиторами.
 3. Все ранее открытые в ФССП исполнительные производства должны быть окончены на основании п. 4 ч. 1 ст. 46 ФЗ «Об исполнительном производстве», то есть в связи с тем, что приставам не удалось найти у должника имущества и доходов для погашения за счет него долгов.
-

Порядок рассмотрения дел о банкротстве:

- Подача заявления;
- Рассмотрения заявления;
- Назначение финуправляющего;
- Процедура реструктуризации;
- Процедура реализации имущества;
- Признание банкротом и списание долгов.



До признания человека банкротом может
произойти три варианта разрешения
проблемы.

```
graph TD; A[До признания человека банкротом может произойти три варианта разрешения проблемы.] --> B[Рассрочка долгов (реструктуризация)]; A --> C[Мировое соглашение]; A --> D[Конфискация имущества];
```

Рассрочка долгов
(реструктуризация)

Мировое
соглашение

Конфискация
имущества

ЗАКОН ПРЕДУСМАТРИВАЕТ ПРОЦЕДУРУ ОСПАРИВАНИЯ СДЕЛОК ЗАЕМЩИКА.

Сделка, совершенная должником за 3 года до принятия заявления о признании банкротом может быть признана недействительной, если:

- второй стороной сделки выступал близкий родственник, или иное лицо, знавшее о том, что сделка совершается с целью причинить вред кредиторам;
- после совершения сделки по передаче имущества должник продолжал осуществлять пользование и (или) владение данным имуществом либо давать указания его собственнику об определении судьбы данного имущества;
- стоимость переданного в результате совершения сделки имущества составляет двадцать процентов стоимости активов должника;
- должник изменил свое место жительства или место нахождения без уведомления кредиторов непосредственно перед совершением сделки или после ее совершения, либо скрыл свое имущество;
- должник на момент совершения сделки отвечал признакам неплатежеспособности, а именно имел просроченную задолженность на сумму более 500 тысяч рублей на срок более 3 месяцев;
- если проданное (подаренное) имущество не входит в перечень "неприкосновенного имущества".

«Неприкосновенное имущество»

Согласно ч. 1 ст. 446 ГПК РФ взыскание по исполнительным документам не может быть обращено на следующее имущество, принадлежащее гражданину-должнику на праве собственности:

- Единственное жилье (дом или квартира) и земельный участок под застройкой;
 - Предметы домашнего обихода и обстановки;
 - Личные вещи (обувь, одежда и другие предметы индивидуального пользования);
 - Имущество для профессиональной работы, за исключением предметов стоимостью более 100 МРОТ;
 - Домашний скот, пчелы, птица;
 - Хозяйственные постройки;
 - Продукты питания и денежные суммы менее прожиточного минимума с учетом лиц, находящихся на иждивении;
 - Топливо для отопления дома и приготовления пищи;
 - Средства транспорта для инвалидов;
 - Призы, награды, памятные знаки.
-

ЗАКОН ПРЕДУСМАТРИВАЕТ ПРОЦЕДУРУ ОСПАРИВАНИЯ СДЕЛОК ЗАЕМЩИКА.

Сделки, совершенные должником за 1 год до принятия заявления о признании банкротом могут быть признаны недействительными, если цена сделки существенно отличается от среднерыночной цены (подозрительная сделка).

Критерии подозрительной сделки для Арбитражного суда:

- Если вы заплатили меньше, чем при нормальных условиях;
- Если цена этой сделки и (или) иные условия существенно в худшую для должника сторону отличаются от условий, при которых совершаются аналогичные сделки.



« Единственное жилье должника»

Единственное жилье - жилое помещение или его части, если данное жильё для должника и членов его семьи, проживающих совместно – является единственным пригодным для постоянного проживания помещением.

Единственное жилье, находящееся в ипотеке, может быть изъято в счет погашения задолженности. Исключение: Если это жильё также является единственным жильём для несовершеннолетних детей, в таком случае, даже ипотека бессильна, но списана или прощена она не будет (просто этот вопрос будет заморожен).

Роскошное жилье - в 2013 году была предпринята попытка внести изменения в статью 446 ГПК РФ (имущество, на которое не может быть обращено взыскание по исполнительным документам), по смыслу которых, единственное, но роскошное жилье гражданина- должника должно было реализовываться на торгах и за счет денег, вырученных от продажи жилья на торгах, должно было приобретаться должнику скромное жилье с минимальными нормами жилой площади. Однако такая законодательная инициатива не дошла до первого чтения в Госдуме, поскольку в проекте не было предусмотрено, кто и в каком порядке будет реализовать имущество должника, кем будет приобретаться для должника жилье, по каким нормам предоставления жилой площади будет производиться расчет размера новой площади.

Минюст в 2018г предложил закон, который предусматривает реализацию жилья или имущества в честь уплаты задолженностей, если его площадь превышает в несколько раз норму на должника и членов его семьи. Этот законопроект еще не дошел до рассмотрения в Госдуме и, скорее всего, в 2020 г никаких законодательных перемен на этот счет не ожидается.

« Единственное жилье должника »

Общепринятые документы для доказательств единственности жилья — выписка из Единого государственного реестра недвижимости и документ о прописке.

По анализу решений судебной практики этот перечень расширяется следующими доводами:

1. Свидетельские показания (например, подтверждение от вашего участкового врача, что вы действительно проживаете или прописаны по определённому адресу) – по решению десятого ААС от 15.12.2015 № 10АП-14111/2015 распоряжение АС МО от 16.02.2016 по процессу № А41-36754/14 по-прежнему действует;
2. Сведения из Единого федерального реестра, подтверждающие вашу неплатёжеспособность (решение АС ЗСО от 13.01.2017 по процессу № А45-15238/2015);
3. Техническое свидетельство о местонахождении и размере (необходимо официальное подтверждение того, что он не больше среднего) вашей жилой площади (решение АС МО от 16.02.2016 по процессу № А41-36754/14).




ЗАКОН ПРЕДУСМАТРИВАЕТ ПРОЦЕДУРУ ОСПАРИВАНИЯ СДЕЛОК ЗАЕМЩИКА.

Пример 1: Должник имел 2 квартиры, одну подарил 2 года назад своему отцу. Кредиты платил исправно, последний кредит на 1 000 000 взял полгода назад, т.к. имел отличную кредитную историю и хорошую заработную плату. Три месяца назад лишился работы и, как следствие, перестал оплачивать кредиты. Обратился в суд о признании его банкротом.

Финансовый управляющий не сможет оспорить сделку по дарению квартиры, т.к. 2 года назад должник не был неплатежеспособным, что может подтвердить информация из бюро кредитных историй, а также выдача банком большого кредита подтверждает его платежеспособность на тот момент.



ЗАКОН ПРЕДУСМАТРИВАЕТ ПРОЦЕДУРУ ОСПАРИВАНИЯ СДЕЛОК ЗАЕМЩИКА.



Пример 2: В марте 2015 года отец продал дом сыну по рыночной цене. Сын в октябре 2015 года продал дом не родственнику, по рыночной цене. Должником на момент продажи дома, сыну, отец не являлся. Кредитов не брал. Но шло судебное разбирательство из-за предпринимательской деятельности отца. Арестов суд не накладывал. В октябре 2015 года суд присудил отцу выплатить крупную сумму денег. Имущества на отце никакого нет. Могут ли оспорить сделку купли-продажи между отцом и сыном?

Если единственное, то шансов на обжалование нет точно.

Если отец продавал сыну не единственное жилье, то кредиторы могут попробовать оспорить сделку утверждая, что он причинил им ущерб.

ЗАКОН ПРЕДУСМАТРИВАЕТ ПРОЦЕДУРУ ОСПАРИВАНИЯ СДЕЛОК ЗАЕМЩИКА.

Пример 3: Мужчина получил в наследство дачу, почти сразу же подарил ее маме, так как дача фактически ее, на мужчину просто было завещание. Через полтора года она ее продала. На момент дарения мужчиной дачи у него уже были просрочки по кредитам, если он сейчас подаст заявление о банкротстве, отменят ли совершенные сделки?

Могут отменить, так как дарение дачи может рассматриваться кредиторами, как вывод имущества и причинение ущерба кредиторам.



ЗАКОН ПРЕДУСМАТРИВАЕТ ПРОЦЕДУРУ ОСПАРИВАНИЯ СДЕЛОК ЗАЕМЩИКА.

Пример 4: 10 месяцев назад купили квартиру по рыночной цене у совершенно незнакомого человека, оформлена квартира на несовершеннолетнюю дочь. Сегодня приходит письмо от финансового управляющего, где нас уведомляют, что фин. управляющий подает заявление в суд о расторжении сделки и истребовании имущества из чужого незаконного владения. Ссылаясь на то, что нашему продавцу эта квартира была продана по очень заниженной цене. И мы должны были покупая эту квартиру усомниться в законности сделки. Но мы даже не знали, что ее наш продавец приобрел за цену ниже рыночной у человека, который 2 месяца назад признан банкротом. В собственности нашего продавца эта квартира пробыла 2 года и 2 месяца. Могут ли расторгнуть ту сделку и следом нашу?

Если квартира куплена по рыночной цене и у незнакомого человека, то проблем быть не должно. Тот факт, что продавец купил вашу квартиру по заниженной цене к Вам отношения никакого не имеет. Это проблема продавца и того, у кого он купил. Предыдущую сделку могут оспорить в банкротстве и требовать у покупателя возврата в конкурсную массу рыночной стоимости квартиры, если будет доказано, что банкрот продав квартиру по заниженной цене и причинил ущерб кредиторам. Вы - добросовестный покупатель.

ЗАКОН ПРЕДУСМАТРИВАЕТ ПРОЦЕДУРУ ОСПАРИВАНИЯ СДЕЛОК ЗАЕМЩИКА.

Пример 5: Муж планирует начать процедуру банкротства. Год назад жена подарила свою долю(1/2) в квартире своему сыну. Квартира была куплена на жену и сына в равных долях, но поскольку жена была в браке она является общей с мужем собственностью. Сын полгода назад продал квартиру незнакомому лицу по заниженной стоимости. Будет ли оспариваться эта сделка?

Будет оспариваться сделка или нет зависит от желания кредиторов или финансового управляющего. Другой вопрос: есть ли основания полагать, что сделкой причинен ущерб кредиторам. Жилье единственное и в конкурсную массу попасть не должно, поэтому и ущерба кредиторам нет. Но не все так однозначно. Пленум ВС РФ от 17 ноября 2015 г. N 50 О ПРИМЕНЕНИИ СУДАМИ ЗАКОНОДАТЕЛЬСТВА ПРИ РАССМОТРЕНИИ НЕКОТОРЫХ ВОПРОСОВ, ВОЗНИКАЮЩИХ В ХОДЕ ИСПОЛНИТЕЛЬНОГО ПРОИЗВОДСТВА решил, что должник не может продавать единственное жилье, если есть вступившие в силу решения суда о взыскании долга. Арест такого жилья в целях недопущения продажи законен. Как это повлияет на судебную практику сейчас прогнозировать невозможно. Судебная практика только формируется.

ЗАКОН ПРЕДУСМАТРИВАЕТ ПРОЦЕДУРУ ОСПАРИВАНИЯ СДЕЛОК ЗАЕМЩИКА.



Пример 6: Год назад теща купила квартиру у зятя по рыночной стоимости. Расчет произвели через банк. Сейчас его кредиторы, которым не хватило средств для погашения его долга хотят признать его банкротом, что может сделать теща в данной ситуации чтобы защитить свои интересы.

Сейчас ничего сделать нельзя. Тот факт, что сделка проводилась через банк, является большим плюсом, если кредиторы будут сделку по продаже квартиры оспаривать. Оснований для признания сделки недействительной нет, но у суда и кредиторов может быть другое мнение. В этом случае нужен грамотный специалист в защиту интересов женщины в суде.

ЗАКОН ПРЕДУСМАТРИВАЕТ ПРОЦЕДУРУ ОСПАРИВАНИЯ СДЕЛОК ЗАЕМЩИКА.

Пример 7: Полтора года назад по просьбе покупателя в договоре купли-продажи при продаже продавец указал стоимость торгового помещения 200 т.р. вместо полученных 1 млн.200 т.р. Сейчас продавец подает на банкротство. Могут ли по этому поводу быть проблемы при банкротстве? Деньги пошли на гашение текущих задолженностей банкам. Но и их не хватило.

Сделку могут оспорить в течении 1 года до банкротства. □ Если кредиторы докажут, что данная сделка нанесла им ущерб, то такую сделку можно оспорить и в течении 3-х лет, но это доказать намного сложнее.

Пример 8: Собираюсь подать на свое банкротство и возникает вопрос, могут ли оспорить переход собственности при разделе имущества в процессе развода? Я все оставил жене.

Обязательно возникнут вопросы. Оспорить передачу имущества жене могут, так как это ухудшает возможности кредиторов на удовлетворение их требований.



СРОКИ ИСКОВОЙ ДАВНОСТИ ПРИ БАНКРОТСТВЕ ФИЗИЧЕСКИХ ЛИЦ

1. Сделка, совершенная должником в целях причинения вреда имущественным правам кредиторов, может быть признана арбитражным судом недействительной, если такая сделка была совершена в течение трех лет до принятия заявления о признании должника банкротом или после принятия указанного заявления и в результате ее совершения был причинен вред имущественным правам кредиторов и если другая сторона сделки знала об указанной цели должника к моменту совершения сделки (подозрительная сделка) должника.
2. Сделка, совершенная должником в течение одного года до принятия заявления о признании банкротом или после принятия указанного заявления, может быть признана арбитражным судом недействительной при неравноценном встречном исполнении обязательств другой стороной сделки, в том числе в случае, если цена этой сделки и (или) иные условия существенно в худшую для должника сторону отличаются от цены и (или) иных условий, при которых в сравнимых обстоятельствах совершаются аналогичные сделки (подозрительная сделка).

Обратить внимание, что чем больший срок отделяет оспариваемую сделку от принятия заявления о признании должника банкротом, тем сложнее указанную сделку оспорить кредиторам либо финансовому управляющему.



Подозрительными являются сделки, в которых:

1. Стоимость в договоре значительно ниже фактической рыночной стоимости жилья.
2. Продавец вступил в собственность путем дарения или сделки с родственниками.
3. Продавец владеет недвижимостью непродолжительный период времени.
4. Предыдущий собственник квартиры продолжал жить в ней после передачи всех прав на нее.

КАКИЕ СДЕЛКИ ОСПРИВАЮТСЯ?

- все сделки с движимым и недвижимым имуществом за последние 3 года до введения процедуры банкротства;
- брачный договор, соглашение о разделе общего имущества супругов;
- алиментные соглашения;
- уплата налогов и сборов;
- действия по исполнению судебного акта, в том числе определения об утверждении мирового соглашения, а также само мировое соглашение;
- перечисление другому кредитору в исполнительном производстве денежных средств, вырученных от реализации имущества должника;
- банковские операции, в том числе списание банком денежных средств со счета клиента банка в счет погашения задолженности клиента перед банком или другими лицами;
- выплата заработной платы, в том числе премии - для индивидуальных предпринимателей.
- покупка единственного жилья перед процедурой банкротства.

Признаки банкротства физического лица

- долг на сумму 500 тысяч рублей;
- 3-месячная просрочка его погашения.



КАК ОБЕЗОПАСИТЬ ПОКУПАТЕЛЯ:

1. В договоре купли-продажи недвижимости должна быть указана ее реальная стоимость.
2. Проведение обязательной проверки платежеспособности продавца в тех случаях, когда недвижимость им была получена в дар в течение трех лет до момента заключения сделки или же сделка по приобретению квартиры продавцом была заключена с его родственником. Провести такую проверку можно на следующих ресурсах (желательно сохранить скриншоты страниц):
3. Служба судебных приставов - проверка на наличие исполнительных производств (ФСС)
4. Федеральные Арбитражные Суда Российской Федерации - проверка на наличие открытых или завершенных процедур банкротства.
5. Единый Федеральный реестр сведений о банкротстве - проверка на наличие открытых или завершенных процедур банкротства.
6. Арбитражный Суд г. Москвы - проверка на наличие открытых или завершенных процедур банкротства.
7. Проверить продавца через Бюро Кредитных Историй- (необходимо официальное разрешение продавца).
8. Оформить Договор страхования (риск утраты права собственности).
9. Внести в Договор купли-продажи оговорку о банкротстве физических лиц.
10. Выявление субсидиарной ответственности продавца : RUSPROFIL, ЗАЧЕСТНЫЙБИЗНЕС, ГАС "ПРАВОСУДИЕ».

ПРОВЕРКА КРЕДИТНОЙ ИСТОРИИ ЧЕРЕЗ БЮРО КРЕДИТНЫХ ИСТОРИЙ

Банки обязаны передавать сведения о своих клиентах в бюро кредитных историй, сейчас существует 18 кредитных бюро и кредитная история человека может храниться в любом из них.

Лидеры этого рынка :

- «Национальное бюро кредитных историй», (НБКИ) . В данное бюро передают информацию большинство банков России.
- «Эквифакс Кредит Сервисиз». Также, как и НБКИ наиболее популярное бюро в стране.
- «Объединенное Кредитное бюро». Это дочернее бюро Сбербанка и поэтому если Вам необходимо проверить кредитную историю именно по кредитам Сбербанка, то лучше в первую очередь обращаться в это бюро.
- «Кредитное бюро Русский Стандарт». Дочернее бюро банка «Русский Стандарт». Всю информацию по кредитам «Русского Стандарта» гарантированно можно проверить в данном БКИ. По кредитам некоторых других банков, информации может и не быть.
- "Инфокредит» - было создано с поддержкой Сбербанка и ООО «Интерфакс – Агентство корпоративной информации». Это одна из крупнейших организаций России, предоставляющей информационные услуги в сфере кредитования. Бюро работает с регионами и столицей, ведущими банками.
- Сложность проверки кредитной истории человека заключается в том, что нужно его письменное согласие.

ПРОВЕРКА КРЕДИТНОЙ ИСТОРИИ ЧЕРЕЗ БЮРО КРЕДИТНЫХ ИСТОРИЙ

1. Обратиться напрямую в Бюро Кредитных Историй.

Если известно, где хранится информация, лучше всего обращаться сразу напрямую в нужное бюро. Сделать это можно несколькими способами:

- личный визит в офис;
- отправка телеграммы на адрес бюро;
- в режиме онлайн, если БКИ предоставляет такую возможность. Одно из крупнейших мировых БКИ «Эквифакс Кредит Сервисиз» предоставляет возможность зарегистрировать на сайте личный кабинет. После этого можно будет первый раз проверить кредитную историю онлайн бесплатно.

2. В офисах банков-агентов БКИ.

Также с кредитным отчетом можно ознакомиться посредством одного из банков – агентов Бюро Кредитных Историй. В их число входят, в частности, такие крупные банки: «Почта Банк», банк «Ренессанс Кредит», ВТБ банк Москвы, некоторые региональные банки. О наличии такой услуги лучше спрашивать непосредственно в офисах банка.

3. В интернет-банках. Среди банков-агентов, которые предоставляют возможность заказать кредитный отчет прямо в интернет-банке есть Сбербанк и Бинбанк.

4. Заказать кредитный отчет в салонах Евросеть.

5. Сервис АКРИН (кредитный отчет из НБКИ).

6. Сервисы оценки кредитной истории Наибольшей популярностью пользуются сервис MoneyMan, Мой Рейтинг, ЗБКИ.

ПРОВЕРКА КРЕДИТНОЙ ИСТОРИИ ЧЕРЕЗ БЮРО КРЕДИТНЫХ ИСТОРИЙ. КРЕДИТНЫЙ РЕЙТИНГ

Однако сейчас на рынке существует такой продукт, как «кредитный рейтинг», который позволяет обойтись без согласия человека. В этом отчете будет информация о кредитах и задолженностях просто в усеченном виде.

<http://ecotonkosti.ru/kreditnyj-rejting/>
Ресурс называется «Тонкости экономии»

Обратите внимание, что для кредитного рейтинга информация запрашивается только из самого крупного бюро - НБКИ и из кредитного бюро Русский Стандарт. Остальные бюро просто технически не предоставляют такую возможность.



Кредитный рейтинг НБКИ

Закреть X

Кредитный рейтинг

24.12.2015

Иванов И.И.

| | | |
|-------------------------------------|---------------------------------|-----|
| <input checked="" type="checkbox"/> | Паспорт найден | Да |
| <input checked="" type="checkbox"/> | Паспорт утерян или украден | Нет |
| <input checked="" type="checkbox"/> | Паспорт недействителен | Нет |
| <input checked="" type="checkbox"/> | Владелец паспорта разыскивается | Нет |

| Просрочено | Открытые кредиты | Закрытые кредиты |
|--------------|------------------|------------------|
| 30 - 59 дней | 0 | 0 |
| 60 - 89 дней | 0 | 0 |
| + 90 дней | 0 | 40 |

| Обращения в банки | | |
|-------------------|---|----------|
| 7 дней | 1 | Всего 22 |
| 14 дней | 1 | |
| 30 дней | 2 | |



Стоп-факторы

Действующая просрочка:
19790 руб

Историческая просрочка:
90+ дней

| Счета | |
|-----------------------------------|------------|
| Активные счета (заемщик) | 3 |
| Активные счета (поручитель) | 0 |
| Сумма действующих кредитов | 15999 |
| Выплачено по кредитам | 16937 |
| Дата погашения последнего кредита | 07.09.2018 |

| Просрочки | |
|--|---------------------------|
| Макс. срок просрочки по действующим кредитам | Просрочка от 1 до 29 дней |
| Просрочка по всем активным счетам | 19790 |
| Макс. срок просрочки по всем кредитам | Просрочка от 1 до 29 дней |
| Безнадежный долг / Передано на взыскание | Да |



Рекомендуется запросить кредитную историю субъекта проверки.

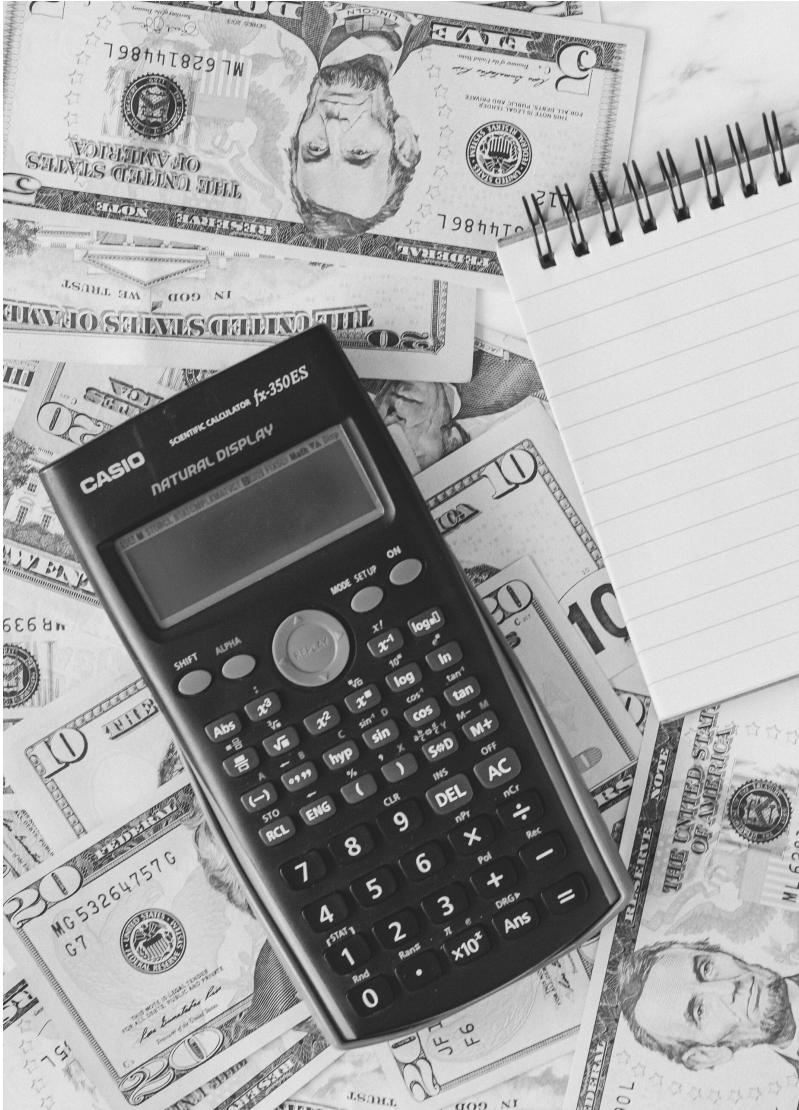
Расчет кредитной нагрузки затруднен

Расчет ежемесячного платежа затруднен. Детализация по кредитам и сумме платежей находится в кредитной истории. Это поможет рассчитать долговую нагрузку клиента. Чем больше соотношение долг/доходы, тем меньше у клиента шансов получить кредит.

Больше 2 кредитных запросов за месяц

Клиент часто обращается в банки, но получает отказы. Чем больше обращений и отказов по ним, тем меньше шансы получить кредит. Посмотреть, куда уже обращался клиент, какие суммы и на какие цели запрашивал, почему получил отказ, можно в кредитной истории.

ЧТО НЕЛЬЗЯ ПРОВЕРИТЬ ЧЕРЕЗ БЮРО КРЕДИТНЫХ ИСТОРИЙ



1. Долги физическим лицам.
2. Поручительство физических лиц перед другими лицами (статья 3 Федерального закона «О кредитных историях» регламентирует формирование кредитной истории только в отношении субъекта кредита-физического или юридического лица, который исполняет долговые обязательства по договору, являясь заемщиком. До тех пор, пока поручитель не получает долговые обязательства по договору вместо заемщика, данные о нем не поступают в БКИ).

1. Процедура банкротства является платной. Оплате будет подлежать сумма, взимаемая за услуги финансового управляющего. Расходы на судебные издержки также лягут на плечи банкрота.
2. Имеющиеся у физ. лица банковские счета будут заморожены. Аналогичная процедура также может коснуться совместных супружеской счетов, из которых впоследствии будет вычтена доля гражданина, признанного банкротом. Эти средства пойдут на осуществление расчетов с кредиторами.
3. На период осуществления процедуры по признанию банкротом, имущество и счета физического лица будут находиться в распоряжении финансового управляющего.
4. После проведения всех необходимых этапов, лицо признанное неплатежеспособным лишается права становиться учредителем юридического лица или управлять им в течение трехлетнего периода.
5. Налагается запрет на поездки за границу.
6. В течение пятилетнего срока лицо прошедшее процедуру банкротства лишается права пользования всеми видами кредитных услуг. Помимо запрета на предоставление банковских кредитов, запрет налагается также на услуги микрофинансовых организаций.
7. Существует высокий процент вероятности наложение запрета на занятие любым видом предпринимательской деятельности. Предусмотренный срок запрета составляет 12 месяцев.
8. Случай выявления факта запуска гражданином процедуры фиктивного банкротства, предусматривается возбуждение уголовного производства, и как следствие наказание виды уголовной ответственности.
9. А в случае совершения попытки по передаче прав на любую собственность, банкрот подвергается угрозе получения реального тюремного срока до 6 лет.
10. Если будет обнаружен факт проведения гражданином сделки купли-продажи, отчуждение имущества или дарение во время осуществления процедуры банкротства, то все они будут оспорены.

Кредитный рейтинг НБКИ

Закреть X

Кредитный рейтинг

24.12.2015

Иванов И.И.

| | | |
|-------------------------------------|---------------------------------|-----|
| <input checked="" type="checkbox"/> | Паспорт найден | Да |
| <input checked="" type="checkbox"/> | Паспорт утерян или украден | Нет |
| <input checked="" type="checkbox"/> | Паспорт недействителен | Нет |
| <input checked="" type="checkbox"/> | Владелец паспорта разыскивается | Нет |

| Просрочено | Открытые кредиты | Закрываете кредиты |
|--------------|------------------|--------------------|
| 30 - 59 дней | 0 | 0 |
| 60 - 89 дней | 0 | 0 |
| + 90 дней | 0 | 40 |

| Обращения в банки | | |
|-------------------|---|----------|
| 7 дней | 1 | Всего 22 |
| 14 дней | 1 | |
| 30 дней | 2 | |



Стоп-факторы

Действующая просрочка:
19790 руб

Историческая просрочка:
90+ дней

| Счета | |
|-----------------------------------|------------|
| Активные счета (заемщик) | 3 |
| Активные счета (поручитель) | 0 |
| Сумма действующих кредитов | 15999 |
| Выплачено по кредитам | 16937 |
| Дата погашения последнего кредита | 07.09.2018 |

| Просрочки | |
|--|---------------------------|
| Макс. срок просрочки по действующим кредитам | Просрочка от 1 до 29 дней |
| Просрочка по всем активным счетам | 19790 |
| Макс. срок просрочки по всем кредитам | Просрочка от 1 до 29 дней |
| Безнадежный долг / Передано на взыскание | Да |



Рекомендуется запросить кредитную историю субъекта проверки.

Расчет кредитной нагрузки затруднен

Расчет ежемесячного платежа затруднен. Детализация по кредитам и сумме платежей находится в кредитной истории. Это поможет рассчитать долговую нагрузку клиента. Чем больше соотношение долг/доходы, тем меньше у клиента шансов получить кредит.

Больше 2 кредитных запросов за месяц

Клиент часто обращается в банки, но получает отказы. Чем больше обращений и отказов по ним, тем меньше шансы получить кредит. Посмотреть, куда уже обращался клиент, какие суммы и на какие цели запрашивал, почему получил отказ, можно в кредитной истории.

ОГОВОРКА О БАНКРОТСТВЕ ФИЗИЧЕСКОГО ЛИЦА В ДОГОВОРЕ КУПЛИ-ПРОДАЖИ

«Продавец подтверждает и гарантирует, что не имеет долгов и/или любых иных обязательств, которые могут повлечь его банкротство как физического лица, что ему ничего не известно о кредиторах, которые могут обратиться в суд с иском о признании его банкротом, в отношении его не начата процедура банкротства, и что он сам не планирует обращаться в суд о признании себя банкротом. Продавец подтверждает, что не является ответчиком в суде как физическое лицо, в отношении него не ведется исполнительное производство, а равно уголовное преследование, с возможным предъявлением гражданского иска, вследствие чего, на квартиру может быть наложен арест, и/или обращено взыскание, или конфискация в пользу государства или третьих лиц. Квартира не входит в состав уставного капитала юридического лица, в отношении которого начата процедура банкротства, реорганизация или ликвидации».



Несовершенство института добросовестного приобретательства

В РОССИИ – негативная регистрационная система, с защитой добросовестного приобретателя (ст. 223, 302 ГК РФ) или залогодержателя (ст. 335 ГК РФ).

Почему?

- 1) легитимационная функция серьезно ослаблена (бесповоротной записи реестра не существует).
- 2) компенсационной функции реестра нет (в настоящее время она провалена, так как реальных случаев взыскания убытков с казны за действия регистратора фактически нет).
- 3) каузальный переход права (если доказано, что в сделке отсутствует основание, то она должна быть признана недействительной).
- 4) оспаривание сделок

Итог: развитие услуги проверки титула и титульного страхования (особенно в рамках ипотеки), что характерно для юрисдикций, в которых правоустанавливающая регистрация недвижимости отсутствует, хотя в России – именно такой тип регистрационной системы.



**Федеральный закон
от 2 августа 2019 г. N
299-ФЗ "О внесении
изменений в
Федеральный закон
"О государственной
регистрации
недвижимости"**

ШАГ 1. ОТКУДА ДЕНЬГИ



- Любая альтернатива
- Вклады, включая наследство и близких родственников
- Трудовые накопления
- Свои акции и доли



- Дарение денег в ППФ
- Заемные средства
- Брокерские счета

ШАГ 2. ЦЕЛЬ ПОКУПКИ

- Единственное жилье
- Не единственное, но прописка туда
- Покупка близким родственникам или членам семьи
- Под аренду (наем)
- С инвестиционными целями



ШАГ 3. СПРАВЕДЛИВАЯ ЦЕНА



ШАГ 4. ПИСЬМО ПОКУПАТЕЛЯ ПРОДАВЦУ

- Обязательно два скрина
- Нотариальное удостоверение не обязательно

ШАГ 5. ОТКРЫТЫЕ БАЗЫ

ГУВМ
КАДАРБИТР
RUSPROFIL
ФССП
БАНКРОТ ФЕДРЕСУРС
ГАС "ПРАВОСУДИЕ"
ЗЧБ - ЗАЧЕСТНЫЙБИЗНЕС

ШАГ 6. ВЫПИСКИ ИЗ ЕГРН

- Едем заказывать сразу
- Две разных
- Желательно бумажные

- Обязательно скрин с датой
- Базы только открытые
- Нотариальное удостоверение не обязательно

ШАГ 7. ПРЕДЫДУЩАЯ ПРАВОУСТАНОВКА

- Второе письмо по аналогии с шагом 4
- Возможен "пустой" ответ

ШАГ 8. СДЕЛКОСПОСОБНОСТЬ ПРОДАВЦА

- ПНД, НДС, оружие, права
- Освидетельствование на сделке
- Пятиминутка в стационаре

ШАГ 9. ДОГОВОР С ЮРФИРМОЙ

- Договор
- Отчет (юрзаклучение)
- Акт о выполненных работах
- Легальная оплата

ШАГ 10. СТРАХОВАНИЕ

- Надежная страховая компания
- Минимум год, лучше три
- Легальная оплата

Страховые тарифы

- количества сделок купли-продажи с объектом недвижимости
- срока действия договора страхования
- полноты представленных на предстраховую экспертизу документов
- юридической чистоты сделок
- участия риелтора



На 1 год страхования тариф составит 0,3% - 0,4%
На 3 года страхования: 0,6% - 0,8%

ВЗАИМОДЕЙСТВИЕ С КОМПАНИЕЙ «СОГЛАСИЕ»

ШАГ 1.

Выбор объекта недвижимости для покупки.

ШАГ 2.

Сбор и предоставление необходимых документов в СК «Согласие» для предстраховой экспертизы.

ШАГ 3.

По результатам экспертизы устанавливается индивидуальный тариф.

ШАГ 4.

Подготовка договора страхования, согласование со страхователем и выгодоприобретателем. Оплата страховой премии.



Краткий обзор страховых случаев по титульному страхованию

Страховые случаи, связанные с подлогом правоустанавливающих документов (в том числе, первичных).

Страховые случаи, связанные с заниженной стоимостью в ДКП.

Страховые случаи, связанные с неправомочным решением суда, в силу которого совершенная сделка купли-продажи признана недействительной

Страховые случаи, связанные с дееспособностью и правосубъектностью продавца.

Страховые случаи, связанные с нарушением прав третьих лиц (несовершеннолетних детей, неучтенных наследников, предыдущих владельцев и пр.)

Страховые случаи, связанные с незаконностью предыдущих сделок.

Страховые случаи, связанные с действиями мошенников.

Основные преимущества страхования титула собственности для агентств недвижимости

1. В случаях использования титульного страхования при покупке недвижимости по неполной стоимости.
2. Информация о кредитных историях физических и юридических лиц (продавцов) не доступна для широкого использования. Страхование позволяет улучшить качество проверки продавца и защитить от рисков признания сделок недействительными, ранее состоявшихся сделок по инициативе финансового управляющего.
3. На текущий момент рынок недвижимости - рынок покупателей, которых интересует максимальная надежность сделки и максимальная защита приобретаемого права собственности. Только титульное страхование обеспечивает защиту права собственности после заключения сделки.
4. Задействование титульного страхования повышает объемы продаж риэлтерской услуги.

Основные преимущества страхования титула собственности для агентств недвижимости

В СК Согласие сконцентрированы ключевые компетенции в титульном страховании: опытные продавцы, профильные андеррайтеры (лица принимающие решения по рискам), специалисты по урегулированию убытков и судебно-правовому сопровождению с большим опытом.

Разработаны программы обучения и поддержки агентств недвижимости:

- обучение сотрудников основам титульного страхования
- обзор судебной практики по признанию сделок недействительными (в виде семинаров)
- разработка методических материалов
- круглые столы

Юридическая онлайн-школа «БЕЗОПАСНАЯ СДЕЛКА»

*старт нового потока
19 октября*

- Основы законодательства
- Современные боли риелторов (наиболее актуальные проблемы при покупке недвижимости)
- Семейное и наследственное право
- Признание сделок с недвижимостью недействительными
- Договорное право
- Мошенничество на российском рынке недвижимости
- Дорожная карта сделки
- Экспертиза пакета документов по сделкам с недвижимостью



**Возможность получения
удостоверения государственного
образца**



ОЛЕСЯ ГЕННАДЬЕВНА БУХТОЯРОВА

Контакты

Instagram: @olesyabuhtoyarova,

Telegram: @bezdelkashabalin

Facebook: olesya.bu

Яндекс.Дзен: Безопасная сделка

Мобильный телефон:

8-910-418-87-83