

Покупка с дефолтом

30

Растущие долги по ипотеке вынуждают банки выставлять на продажу квартиры неплатежеспособных заемщиков. Уже сейчас у покупателей есть возможность приобрести залоговую, или так называемую дефолтную, недвижимость. Но пока это обойдется не дешевле, чем аналогичные рыночные варианты.



ВАЛЕРИЙ МЕЛЬНИКОВ

ОЛЬГА ГОВЕРДОВСКАЯ

Грозное предупреждение В 2009 году ипотечные кредиты станут самыми проблемными для отечественных банков. Крупнейшее в России коллекторское агентство Sequoia Credit Consolidation провело опрос 25 кредитных учреждений, работающих с ипотекой в различных регионах страны:

40% банков признали, что ждут невозвратов прежде всего от ипотечных заемщиков.

Пока случаев продажи ипотечных квартир очень мало по сравнению с количеством выданных кредитов. По словам директора по развитию бизнеса «Долгового агентства „Пристав“» Сергея Шпетера, банки заинтересованы в «живых» деньгах — торговля жильем не является их профильным бизнесом. В Балтийской ипотечной корпорации назвали только один случай, когда ситуация

дошла до суда и квартира была выставлена на торги. Представители Райффайзенбанка говорят, что с начала 2009 года в порядке добровольной реализации было продано 16 объектов жилой недвижимости, находившихся в залоге. Примерно такие же данные предоставляют другие банки и коллекторские агентства. «Речь идет о десятках, но никак не о сотнях таких сделок», — говорит г-н Шпетер.

«Значительное количество продаж заложенных квартир ожидается не ранее второй половины 2009 года», — считает Андрей Степаненко, руководитель дирекции обслуживания физических лиц, член правления Райффайзенбанка.

То есть кредиторы могут выставить на продажу заложенное жилье по сниженным ценам, лишь бы получить хоть какие-то деньги. Так что если сейчас вникнуть в юридические тонкости процесса продажи дефолтных квартир, возможно, на этом рынке будет чем поживиться.

Дисконт до 10% Как правило, в случае согласия должника на погашение задолженности путем реализации квартиры в добровольном порядке составляется письменное соглашение об отступном. «Размер отступного необязательно должен совпадать с размером исполнения по обязательству (стороны определяют это в соглашении). С предоставлением отступного прекращаются все обязательства по договору, включая неустойки», — рассказывает Сергей Шпетер. По словам банкиров и коллекторов, таким образом разрешается до 90% случаев с невыплатой по ипотеке.