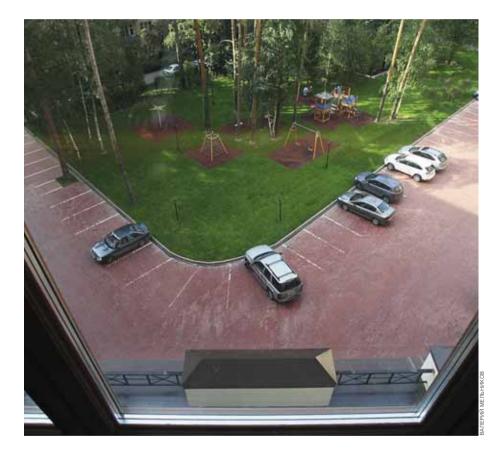
Покупка с дефолтом

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.



ОЛЬГА ГОВЕРДОВСКАЯ

Грозовое 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.