

ДОМ зарубежная недвижимость

Выселение по кредиту

Возможность отобрать заложенную по ипотеке квартиру в случае неплатежей — одно из обязательных условий для развития кредитования. В разных странах практикуются различные способы борьбы с неплательщиками, самый крайний случай — продажа квартиры через суд, даже если это единственное жилье заемщика. Полгода назад к этой традиции присоединилась и Россия.



— правила игры —

Как принято

«Существует два варианта отъема недвижимости — первый, когда в ходе переговоров с банком клиент сам добровольно соглашается выставить залоговую недвижимость на торги. В случае если объект дорогой, появляется возможность рассчитаться с банком и купить другую, более дешевую недвижимость», — говорит директор отделения «МИЦ-Недвижимость» на Цветном Ольга Антонычева. По ее словам, такое решение проблемы актуально для тех, у кого в залоге находилось основное жилье. Второй вариант — изъятие недвижимости через суд с помощью судебных приставов. В этом случае к сумме финансовых претензий банка добавляются судебные расходы, которые в конечном итоге

тоже оплачивает заемщик. Однако далеко не всегда банки готовы идти на такие крайние меры: дело в том, что в кризисной ситуации количество неплательщиков резко увеличивается, но вместе с тем падают и цены на недвижимость. «Для банка продажа квартиры через суд — это страшная морoka, нужно не только попытаться переложить все сопутствующие расходы на должника, но также вплотную заняться продажей недвижимости — абсолютно непрофильным для банков бизнесом», — говорит управляющий директор ZIP Realty Евгений Скоморовский. По его словам, как это работало, было видно во время кризиса 2008–2009 годов, когда на сайте банка ВТБ 24 появился раздел «Продажа недвижимости» — все эти объекты были взысканы у заемщиков через суд. Поэтому кредитные учреждения предпочитают не идти на крайние ме-

В Эстонии каждый пятый житель является ипотечным заемщиком

ры и договариваться со своими заемщиками. Более того, если неплательщиков много, то массовое взыскание жилья через суд может просто обрушить рынок. Например, в 2009 году крупнейшие банки США временно приостановили конфискацию жилья ипотечных должников для того, чтобы дать правительству время для подготовки специальной программы по спасению национального рынка недвижимости.

По словам президента международного агентства недвижимости Gordon Rock Станислава Зингеля, все договоренности можно разделить на три этапа. Первым этапом является создание условий для рефинансирования имеющегося кредита. Вторым этапом работы с пока еще потен-



циальными ипотечными должниками становится снижение или отмена пени за просрочку, предоставление отсрочки по самим платежам или даже их временная приостановка. В свою очередь, третий этап борьбы предполагает попытку быстрого и полного «избавления» от самого заемщика и объекта залога. В данном случае речь идет о полюбовном соглашении между кредитором и должником о реализации купленного в кредит имущества. «Зачастую сам кредитор даже не получает право собственности на объект, а просто контролирует процесс продажи. Причем цена продажи является темой обсуждения между двумя сторонами», — говорит Станислав Зингель. Четвертым и самым нежелательным этапом работы с ипотечными заемщиками является конфискация самого объекта залога с последующей его продажей или сдачей в аренду. Как правило, на стагнирующих рынках недвижимости это является экономически нецелесообразным мероприятием. Поэтому его стараются не допускать. При этом, по словам Станислава Зингеля, очень редко кредиторы содействуют улучшению экономического состояния заемщика за счет содействия его трудоустройству, эксплуатации его недвижимости и т. д.

торых, Home Affordable Refinance Program, доступна тем, кому гарантии по займам дают Fannie Mae или Freddie Mac. Вторая программа, FHA Streamline Refinance, создана, чтобы помочь должникам, кредиты которых страхует Федеральное управление жилищного строительства.

Самые суровые

В каждой европейской стране действуют свои законы о выселении ипотечных должников. Одни из самых суровых законов в Эстонии, где квартира ипотечного должника просто продается с аукциона, из этих средств вычитается задолженность, а сам он становится бездомным. Такое практикуется в этой стране достаточно часто: при относительно хороших макроэкономических показателях уровень жизни в стране оставляет желать лучшего, покупательная способность очень низкая. Многим стало не по карману выплачивать ипотеку, которая была взята в период кредитного бума. В Эстонии потребительский кредит можно получить по SMS, а ипотеку долгое время выдавали едва ли не всем желающим, в результате чего пятая часть населения находится под ипотечным бременем. Каждый год на аукцион выставляется около 800 квартир, из которых выселены несостоятельные заемщики — для такой маленькой страны это большая цифра.

Испания, долгие годы бывшая вполне лояльной к должникам, после наступления кризиса предприняла шаги, в результате которых стала едва ли не самой суровой страной в мире в этом отношении. Поэтому под нажимом банков в 2009 году в Испании был принят закон об экспресс-выселении. Главным негативным моментом для несостоятельного арендатора (или неплательщика ипотеки) было то, что обязательной подписи в получении извещения об открытии против него деле не требовалось. Сроки терпения банков и арендодателей сократились до одного месяца, то есть уже через 30 дней просрочки владелец недвижимости имел право потребовать от должника «очистить помещение». После принятия судом решения о выселении квартиросъемщику давалось лишь 15 дней на то, чтобы сдать ключи.

В октябре 2011 года закон о выселении пополнился дополнениями, дающими право арендодателю выселять несостоятельного арендатора в течение десяти дней без необходимости проведения слушаний дела в суде, в случае если квартиросъемщик «намеренно или добровольно уклоняется от получения уведомлений о том, что против него возбуждено дело о выселении».

Лев перестал заигрывать с жертвами. Жертвы решили объединиться. В 2009 году в Испании было создано общественное движение «Пострадавшие от ипотеки» (Plataforma de Afectados por la Hipoteca), которое проводит различные акции в поддержку выселенных, желая обратить внимание на проблему. Самой массовой из акций была манифестация 25 сентября 2011 года, прошедшая в 41 городе Испании: демонстранты и митингующие требовали пересмотреть жесткое законодательство о выселении и отменить экспресс-форму последнего.

Согласно данным испанской прессы, в период 2012–2013 годов, как минимум, 15 человек из числа выселяемых покончили с собой и еще один предпринял неудачную попытку суицида.

Российская практика

«В российской практике обычно применяется стандартная процедура: если клиент не платит по кредиту и при этом не готов контактировать с банком на предмет реструктуризации его задолженности, после отправки ему пары писем-предупреждений о погашении задолженности

В Испании общественное движение «Пострадавшие от ипотеки» пытается поддерживать выселенных

и неисполнения требований, указанных в этих письмах, банк подает на заемщика в суд», — рассказывает директор департамента розничных операций АКБ «Инвестторгбанк» Эма Пономарева. По ее словам, часто после подачи заявления в суд клиент сам приходит в банк и начинает переговоры о возможности досудебного варианта урегулирования проблемы. Как предупреждает заместитель руководителя отдела ипотеки компании «Домус Финанс» Евгений Лушин, в России самым страшным наказанием для ипотечного должника может стать тюремное заключение на срок до двух лет (по статье 177 УК РФ — «Злостное уклонение от погашения кредиторской задолженности»). При этом если органами правопорядка будет установлено, что должник изначально не собирался платить по кредиту, его могут судить уже за мошенничество (статья 159 УК РФ). Но, по словам экспертов, ни одного случая применения таких статей к ипотечным должникам в России пока зафиксировано не было.

По словам Ольги Антонычевой, в России уже есть примеры, когда банк продает через суд объекты проптрафившегося должника. На сегодняшний день залоговые объекты есть у ВТБ 24, программа называется «Витрина залогового имущества». Не так давно было принято решение об упрощении процедуры изъятия банками недвижимости у заемщиков, своевременно не вернувших ипотечный кредит. С 1 июля 2014 года в силу вступают поправки в Гражданский кодекс РФ, которые расширяют возможности так называемого внесудебного обращения на предмет залога: теперь банки могут получить квартиру должника, минуя суд. Однако оговорка о внесудебном обращении должна быть прописана в соглашении, которое наряду с договором ипотеки подлжит государственной регистрации в Росреестре. Требуется изъятия залогового объекта банк вправе только при регулярном нарушении со стороны заемщика — наличии просрочек платежей более чем три раза в течение года. В то же время, погасив задолженность, заемщик вправе прекратить реализацию изымаемой недвижимости.

До недавнего времени в России действовало важное ограничение на продажу квартир должников: нельзя было продать объект, если это единственное жилье должника. Однако в 2013 году эту норму отменили — в основном из-за банкротства индивидуальных предпринимателей, у которых не было другого имущества, которое бы они могли передать банку. Поворотным случаем стало дело Арбитражного суда Республики Татарстан о банкротстве предпринимателя Мокичевой Галины Александровны. У дела было много апелляций, но, как постановил в ноябре 2013 года президиум Высшего арбитражного суда, «сам по себе факт наличия у гражданина-должника жилого помещения, являющегося для него и членов его семьи единственным пригодным для постоянного проживания помещением, не препятствует обращению взыскания на упомянутое помещение, если оно обременено ипотекой». Так что единственное жилье теперь можно отбирать по суду.

Примечательно, что до марта 2013 года конфискация жилья у ипотечных должников была запрещена и в Белоруссии. Новый жилищный кодекс допускает эту процедуру, однако банк может обратиться с этой целью в суд только через год после вынесения предупреждения о конфискации. Таким образом, в России закон все-таки более суров, чем в Белоруссии.

Полина Королева,
Владимир Добрынин,
Аликанте, Испания



Реклама.

ЭКСКЛЮЗИВНЫЕ ВИЛЛЫ ПОД ЮРМАЛОЙ

- Свое озеро
- Свой парк 2 Га
- Инфраструктура
- Клубная система

+7 (495) 280 7760
www.jlc.lv

Застройщик



Эксклюзивный агент

