

ДОМ ДЕНЬГИ

Банкрот платить обязан

— ипотека —

Кто может стать банкротом
 Процедура банкротства может быть начата в отношении гражданина с обязательствами на сумму не менее 500 тыс. руб., не исполнявшимися в течение минимум трех месяцев. «По общему правилу требования кредитора должны быть подтверждены вступившим в законную силу решением суда, но в ряде случаев законодатель предусмотрел возможность возбуждения дела о банкротстве без судебного решения», — говорит Михаил Шипачев. — К таковым, в частности, относятся требования, основанные на кредитных договорах с кредитными организациями».

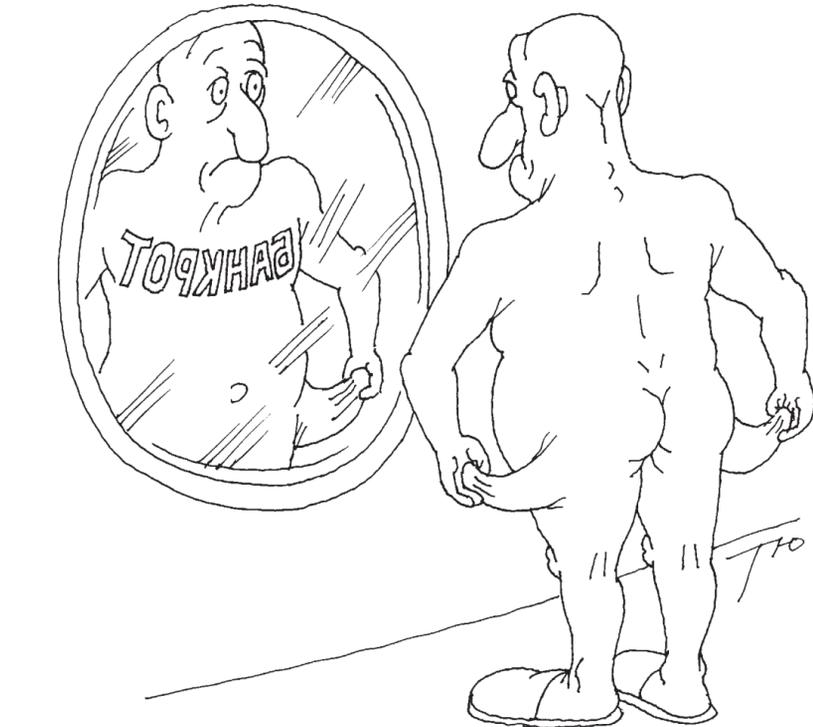
По оценке аналитиков «Секвойя кредит консолидейшн», сегодня на долю потенциально дефолтной ипотеки в Москве приходится 4,2% от общего объема ипотечной задолженности, для Московской области этот показатель находится на уровне 2,27%. По состоянию на 1 июня объем выданной ипотеки с начала года в Москве составил около 35 млрд руб., в Московской области — 41,6 млрд руб. Объем просроченной задолженности по ипотеке в Москве — 15,2 млрд руб., в области — 6,62 млрд руб. Более 50% от всей просроченной задолженности по ипотеке, подчеркивают в «Секвойя кредит консолидейшн», приходится на займы в иностранной валюте.

Оценить, сколько ипотечных заемщиков, испытывающих проблемы с погашением кредита, решат начать процедуру банкротства, по имеющимся данным невозможно. «Наиболее вероятно, что такой возможностью воспользуется часть заемщиков, которые просрочили платежи по кредитам на срок более 90 дней и в отношении которых банк имеет право начать процедуру обращения взыскания», — считают в Агентстве по ипотечному жилищному кредитованию (АИЖК).

По данным Банка России, объем таких ипотечных жилищных кредитов составлял на 1 апреля 86,6 млрд руб. — 2,4% всей задолженности по ипотечным кредитам. Доля ипотечных жилищных кредитов с просрочкой более 180 дней, то есть кредитов, по которым, вероятнее всего, внесудебные процедуры урегулирования задолженности оказались неэффективными, составляет 1,8%, или 64,1 млрд руб. По оценкам АИЖК, всего количество заемщиков с просрочкой 90+ составляет около 90 тыс. человек, из них с просрочкой 180+ — около 65 тыс. человек. «Ипотечные заемщики — одна из наиболее стабильных категорий должников, поэтому они будут стремиться сохранить жилье», — говорит президент «Секвойя кредит консолидейшн» Елена Докучаева. — Мы предполагаем, что среди этого сегмента обращаться в суд по вопросу признания банкротства чаще будут валютные должники, для которых не осталась никакой возможности обслуживать ссуду».

Реструктурировать или платить

Сейчас, пока законодательство о банкротстве физических лиц не вступило в силу, у заемщиков есть два варианта урегулирования вопроса с проблемной просрочкой по ипотечному кредиту. «Если заемщик в перспективе может вернуться к графику платежей со временем, то это реструктуризация, если это невозможно — остается только обращение взыскания на заложенное имущество», — отмечают в АИЖК.



В рамках процедуры реструктуризации банки могут предложить заемщику различные варианты решения проблемы и возвращения в нормальный график платежей. «Это могут быть и платежные каникулы на строго определенных условиях и сроках, и временное снижение ежемесячного платежа, а также отмена начисленных штрафов», — напоминает вице-президент, директор департамента по работе с проблемной задолженностью банка «Открытие» Дмитрий Ким.

В любом случае заемщику придется документально подтвердить изменение своего финансового положения и невозможность регулярного внесения ежемесячных платежей в установленные договором сроки. «Кроме того, банк может предоставить заемщику кредитные каникулы на срок от 2 до 12 месяцев, когда клиент выплачивает возможную для него и минимально необходимую для банка сумму», — добавляет директор дирекции ипотечного кредитования Транскапиталбанка Вадим Пахаленко. — Самый распространенный срок кредитных каникул составляет в среднем от трех до шести месяцев». Правда, любой из используемых сейчас способов реструктуризации увеличивает объем обязательств заемщика перед банком и предполагает дополнительные расходы заемщика.

Если все способы поисков решения проблемной задолженности исчерпаны, банк будет стараться погасить задолженность за счет залога. «Когда заемщик переста-

нет исполнять принятые обязательства, банк инициирует вопрос добровольной реализации квартиры с целью погашения кредита и всячески способствует поиску потенциального покупателя на эти объекты недвижимости», — отмечает Дмитрий Ким. — В случае если заемщик отказывается или противодействует реализации недвижимости, банк обращается в суд с целью принудительного взыскания. Это может произойти на любом этапе взаимодействия с заемщиком начиная с 30-го дня просроченной задолженности». «Стандартный срок переговоров и поиска решения для большинства банков 90 дней, после чего дело может передаваться в суд, но в зависимости от своей политики кредитные учреждения могут его увеличивать», — отмечает Вадим Пахаленко. — У нас эти сроки достаточно гибкие и в среднем составляют от 90 до 150 дней. Важно понимать, что в успешном разрешении вопроса заинтересованы обе стороны: и банк, и клиент».

Если решить проблемы с дефолтным кредитом не удастся, банк может также передать его на обслуживание коллекторскому агентству. По данным «Секвойя кредит консолидейшн», сумма средней ипотечной задолженности в портфеле коллекторского агентства — 891,98 тыс. руб. В среднем жилищный заемщик выходит на просрочку через 2,61 года. «Чаще всего банки передают ипотечные долги в работу коллекторам по агентскому договору», — поясняет Елена Докучаева. — Кредит

остается на балансе кредитной организации, и вопросы начисления пеней и штрафов находятся в ее компетенции. Если заемщик по каким-либо причинам не согласен с суммой долга, ему необходимо обращаться с заявлением непосредственно в банк: агентство не имеет права принимать решение по кредиту и вносить изменения в условия его погашения без одобрения банка. Однако специалисты по взысканию могут помочь выйти из проблемы и договориться с кредитором о вариантах погашения возникшей задолженности, также с одобрения банка они могут разработать индивидуальный график платежей».

Реструктуризация или банкротство

В рамках процедуры банкротства у заемщика будет выбор между процедурой реструктуризации, порядок которой утвержден законом, и собственно банкротством. «Если заемщик все же решил на такой шаг, то процедура будет выглядеть следующим образом: заемщик подает заявление в суд, который при наличии оснований, возбуждает процедуру банкротства и назначит финансового управляющего имуществом должника», — говорит Александр Пахомов. — Банки и все другие кредиторы заявляют свои требования в деле о банкротстве заемщика, далее по согласованию с кредиторами в отношении заемщика либо утверждается план реструктуризации долгов, либо сразу начинается реализация имущества должника». «В случае противодействия должником утверждению плана реструктуризации долгов, равно как и неисполнения им утвержденного плана, финансовый управляющий должника произведет опись и оценку его имущества и приступит к реализации имущества на торгах с целью совершения расчетов с кредиторами», — поясняет Михаил Шипачев.

При этом заемщик-банкрот будет полностью подконтролен действиям конкурсного управляющего, который предполагает ограничения действий должника. В частности, это будет «запрет на заключение сделок без письменного согласия финансового управляющего после инициирования банкротства и введения процедуры реструктуризации», — говорит Максим Лавров. — Возможность оспаривания финансовым управляющим сделок гражданина, совершенных им до подачи заявления о банкротстве в период до трех лет с момента подачи заявления о банкротстве».

Вместе с тем процедура банкротства повлечет для заемщика долгосрочные негативные последствия. «Это распродажа имущества, черная метка в кредитной истории, ограничения на право распоряжаться собственным имуществом, подконтрольность решениям финансового управляющего», — предостерегает Александр Пахомов. — В отдельных случаях — аресты на имущество и запрет на выезд за границу и ряд других ограничений».

Сложности возникнут и в дальнейшей жизни банкрота. «В течение пяти лет гражданин не может заключать кредитные договоры и договоры займа без указания на факт своего банкротства», — уточняет Максим Лавров. — В течение трех лет с даты признания банкротом гражданин не может занимать руководящие посты в организациях, в течение пяти лет — не может подавать новые заявления о своем банкротстве».

Елена Пашутинская

НОВОЕ

прочтение Коммерсанта

16+

реклама

Получайте ещё больше новостей в режиме реального времени

Читайте все материалы газеты «Коммерсантъ», журналов «Власть», «Деньги», «Огонёк», «Автопилот» и Weekend

Смотрите рейтинги материалов

Слушайте прямой эфир радиостанции «Коммерсантъ FM»

Используйте настройки на свой регион, сервис интеграции с социальными сетями

ЛЕТО

В ЖК ТРИКОЛОР

ГОТОВЫЕ КВАРТИРЫ В МОСКВЕ НА ПРОСПЕКТЕ МИРА, 188Б

КУПИ НИЖЕ РЫНКА НА

21%

- Квартыры и апартаменты
- Панорамные виды
- Метро «ВДНХ» - 10 мин.
- Близость к паркам
- Подземная парковка
- Дом сдан

Подробная информация представлена на сайте www.cg-tricolor.ru
 Условие действительны с 01 по 30 июня 2015г. на квартиры в ЖК Триколор с 3 по 10 этажи

CAPITAL GROUP

+7 (495) **363-0263**
WWW.CG-TRICOLOR.RU