

ПРОДАЕТСЯ КВАРТИРА С ЛЮДЬМИ

КАК БАНКИ ПРОДАЮТ КВАРТИРЫ ДОЛЖНИКОВ

В Москве уверенно растет новый сегмент рынка недвижимости. Он формируется из залоговых квартир, выставленных на продажу. В объявлениях на площадках электронных торгов и сайтах банков заявленная цена квартиры может быть до 30% ниже рыночных. Низкая цена чаще всего указывает на обременение. Продавцы не скрывают, что вместе с недорогой квартирой покупателю достанется прописанный и проживающий в ней предыдущий собственник.



вухкомнатная квартира площадью 53 кв. м. в сталинском доме недалеко от станции метро «Марьино» за 10,7 млн руб. в списке залогового имущества одного из банков прямо указывала на то, что цена снижена по веской причине. На ЦИАН квартира чуть большей площади на менее привлекательном первом этаже и в сталинском доме по той же улице выставлена на продажу за 14,2 млн руб. По указанному в первом объявлении номеру телефона «Деньгам» подтвердили: «На квартиру обращено взыскание, в ней проживает собственник. Выписывать и выселять его придется покупателю».

Все законно

Продавать квартиру с подобным обременением законно. Имущество попадает в список на продажу, если кредит, по которому оно заложено, больше не обслуживается и банку и заемщику не удалось договориться в досудебном порядке. До принудительной реализации есть еще добровольная продажа — в этом случае заемщик с согласия банка продает объект залога и гасит долг по кредиту. «Такой вариант возможен, если заемщик испытывает финансовые трудности и имеющиеся варианты реструктуризации или ипотечные каникулы не помогут восстановить финансовую устойчивость», — поясняет старший вице-президент, директор департамента проблемных активов банка «Открытие» Александр Мямлин. По договоренности

квартиру может продавать как банк, так и сам заемщик. В обоих случаях на нее может быть скидка от рыночной цены для того, чтобы ускорить выход на сделку. Когда заемщик злостно уклоняется от исполнения обязательств по договору, банк запускает процедуру принудительного взыскания.

«По закону об ипотеке залогодержатель — банк — вправе обратиться взыскание на имущество, заложенное по ипотечному договору, чтобы за счет него удовлетворить имеющиеся по кредиту требования, убытки, расходы», — напоминает юрист консультанта офиса «Сокол» департамента вторичного рынка «Инком-Недвижимости» Елена Терехова.

Банк инициирует взыскание залога или процедуру банкротства через суд. Затем, по решению суда, выставляется квартиру на торги, чтобы погасить долг. «На торгах попадают не только сложные случаи с обременениями, но и практически идеальная недвижимость на первичном рынке. Например, когда банкротится строительная компания или компания, владевшая пулом квартир для сотрудников», — замечает заместитель директора Российского аукционного дома (РАД) Ольга Желудкова.

Порядок продажи имущества на залоговом аукционе определен законодательно. «На первых торгах стоимость реализации имущества устанавливает суд в размере 80% от рыночной стоимости. В случае передачи квартиры на повторные торги стоимость снижается еще на 15%», — рассказывает директор департамента аналитического менеджмента и развития отношений с клиентами Росбанка Екатерина Алиева. По словам Александра Мямлина, если имущество не удалось продать в ходе исполнительного производства и банкротства, банк принимает объект залога на баланс и запускает процесс реализации непрофильного для банка актива.

«Стоимость реализации объектов недвижимости, находящихся в собственности банка, определяется исходя из рыночной стоимости объекта», — отмечает госпожа Алиева. Рыночная стоимость учитывает все характеристики, включая обременения. По данным РАД, если сравнивать средние цены в 2020 году, то квартиры с обременением в Москве продавались с дисконтом к рынку в 11%, а в Санкт-Петербурге — в 35%. В этом году цены на банкротных

ТЕКСТ **Екатерина Геращенко**
ФОТО **Константин Кокошкин**

ДИНАМИКА СРЕДНИХ ЦЕН КВАРТИР НА ВТОРИЧНОМ РЫНКЕ ПО ФЕДЕРАЛЬНЫМ ОКРУГАМ (ТЫС. РУБ./КВ. М)

Источник: ЦИАН.

