

ДОМ ИНВЕСТИЦИИ

Повесть непогашенного кредита

ИПОТЕКА

Сумма займов граждан по ипотечным кредитам составляет сейчас более \$7,5 млрд. Специалисты утверждают, что это только начало. Ипотека выгодна банкам. Для кредиторов она надежный и прибыльный бизнес с минимальными рисками. Однако за срок погашения кредита доходы заемщиков могут не только вырасти. Мы выяснили, чем рискуют те, кто купил квартиру по ипотеке и столкнулся со сложностями в выплате кредита.

Не квартира, так прибыль

Процент невозвратов и задержек платежей по ипотечным кредитам, если верить банковской отчетности, ничтожно мал. К примеру, в Газпромбанке этот показатель составляет всего 0,01% от всех выданных кредитов банка. В Городском ипотечном банке и банке DeltaCredit говорят, что объем просроченных кредитов в общем портфеле каждого из банков составляет менее 1%. Тем не менее финансисты не скрывают, что по мере того, как количество выданных кредитов будет расти, неминуемо подскочит процент невозвратов и задержек платежей.

Пока же непопадание в поле для коллекторов — потребительские и автокредиты. Здесь процент неплательщиков очень высок — 15–28%. Специалисты объясняют сложившуюся ситуацию тем, что заемщики по ипотеке — особая целевая группа: люди серьезные, достаточно состоятельные, им есть чем рисковать. Если такой клиент не платит по кредиту, на то есть серьезные причины, которые в интересах заемщика следует обсудить с банком как можно быстрее.

Не следует забывать и о страховых случаях, поскольку каждый ипотечный кредит страхуется в обязательном порядке. В случае страхового события (например, инвалидность или смерть должника) страховая компания выплачивает страховое возмещение в счет погашения кредита и процентов.

«По нашим наблюдениям, большинство покупателей квартир не испытывают трудностей с погашением кредита. На 200 заемщиков приходится только один или два, которые не могут выполнить взятые на себя обязательства», — отмечает Валерия Бабурина, генеральный директор компании «Пересвет-Ипотека». — Чаще всего это связано с потерей работы или проблемами со здоровьем. Главное в таких случаях — как можно скорее известить о проблемах банк или организацию, помогавшую оформить кредит.

В практике «Пересвет-Ипотеки» было два случая, которые можно назвать типичными. В первом клиент сообщил компании о том, что потерял работу и не может внести ежемесячный платеж. Поскольку заемщик предупредил ипотечных брокеров до того момента, как необходимо было внести платеж, он избежал не только штрафных санкций, но и получил отсрочку по платежам на два месяца. Кроме того, клиенту предложили выплачивать в течение трех месяцев только проценты по кредиту без погашения основного долга. В результате он выбрал вариант увеличения срока погашения кредита, за счет чего уменьшилась сумма ежемесячного платежа.

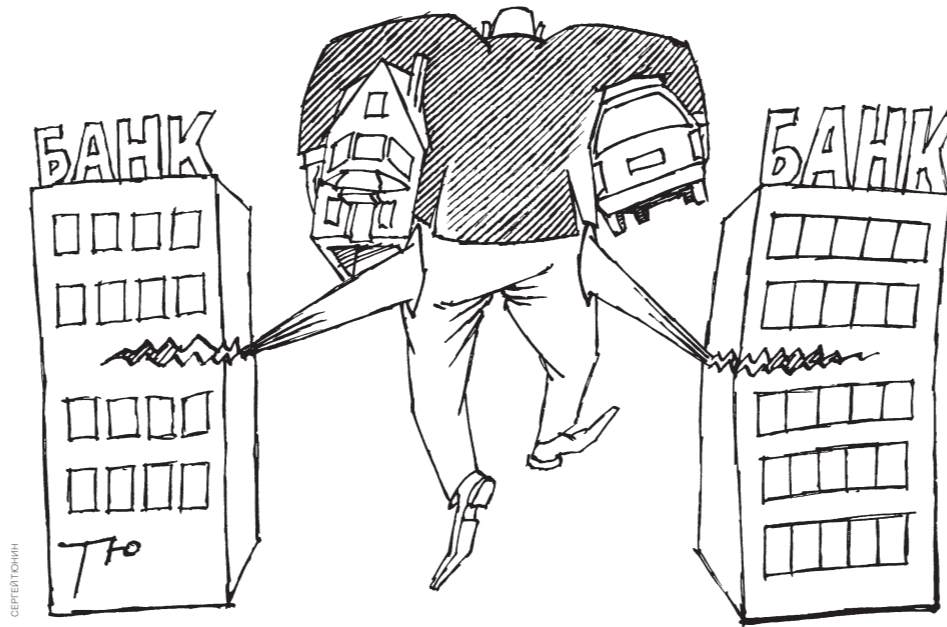
В другой ситуации заемщик понял, что не справится с выплатами по ипотеке вообще. Брокеры помогли продать квартиру по рыночной цене и таким образом погасить кредит. Поскольку цена на квартиру за год после ее приобретения значительно выросла, заемщику удалось в результате даже получить прибыль.

Личный дефолт

Описанные выше случаи вполне типичны — банки, как правило, готовы пойти навстречу клиентам, у которых возникли объективные обстоятельства. Впрочем, терпение банков не бесконечно.

«Если клиент понимает, что у него наступил непростой период в жизни и возникнут регулярные просрочки внесения ежемесячного платежа, банк не станет сразу же обращаться за взысканием на заложенное имущество», — рассказывает Сергей Козлов, начальник управления кредитования СДМ-банка. — Если же просрочки платежей без объяснений причин становятся регулярными, кредит и залоговая на квартиру могут быть признаны дефолтными со всеми вытекающими последствиями».

«Если заемщик перестает платить по кредиту, на просроченную задолженность начисляется штраф в размере 0,5% за каж-



дый день просрочки начиная с даты возникновения просроченной задолженности по дате ее погашения», — объясняет Павел Ильин, начальник управления ипотечного кредитования Московского кредитного банка. — Если ситуация с неплатежом по кредиту связана с временными финансовыми проблемами клиента, банк может пойти навстречу клиенту и некоторое время не применять штрафные санкции».

Финансисты утверждают, что перед ними не стоит задача реализовать имущество при первой просрочке и погасить основной долг. Любому банку необходимо, чтобы заемщик погасил все в установленные сроки, а кредит с залогом не были признаны проблемными. Однако общепринятый лимит терпения банка — это более трех небольших по сроку задержек платежей в течение года или одна просрочка на 30 и более дней.

Заемщику очень важно понять самому, временна ли сложная финансовая ситуация, или она приобретает хронический характер. Выводы следует донести до сотрудника кредитного отдела и уже вместе с ним искать пути выхода из кризиса. В любом случае необходимо обратиться в банк с заявлением о приостановке платежей или с предложением о добровольной продаже квартиры.

«Если наш клиент исправно платил по кредиту долгие годы и выплатил значительную часть основного долга, а в итоге ему необходимо отсрочить ежемесячные платежи на один-два месяца, банк может пойти на это по решению кредитного комитета», — уверен Сергей Козлов.

Заявление выносится на рассмотрение кредитного комитета, который принимает

окончательное решение — чаще всего в пользу клиента. Речь идет о заемщике, у которого ранее не случалось задержек платежей. При их наличии, вероятнее всего, в отсрочке ежемесячного платежа будет отказано. В любом случае решения об отмене пеней, приостановке платежей и других поблажках всегда принимаются банком в индивидуальном порядке.

С молотка

Предположим худшее: работу взамен потерянной найти не удалось или же выяснилось, что заемщик переоценил свои финансовые возможности. Проблему можно решить, согласившись продать квартиру.

«Нужно помнить, что при продаже квартиры, причем вне зависимости от причин (урегулирование дефолта или самостоятельное решение заемщика о том, что он не заинтересован в сохранении данного актива), банку должна быть выплачена вся текущая задолженность», — отмечает Мария Серова, начальник управления разработки кредитных продуктов и партнерских программ департамента ипотечного кредитования ВТБ 24. — Она включает как основной долг, так и проценты, пени, неустойки и т. д., но, безусловно, не за весь срок пользования кредитом, а на дату исполнения обязательств».

На практике последовательность действий выглядит следующим образом. После проведения переговоров между заемщиком, банком и потенциальным покупателем заемщик собирает необходимые справки для сделки. В назначенный день покупатель закладывает оговоренную по сделке купли-продажи сумму денег в две депозитарные банковские ячейки (в банке-

залогодержателе). В первую ячейку — непогашенную задолженность по основному долгу и процентам под условие, что в случае регистрации перехода права собственности покупателем заложенной недвижимости банка вскрывает ячейку, а деньги направляются в погашение ипотечного кредита. Во вторую ячейку помещают разницу между продажной стоимостью квартиры и выплатами по кредиту, это деньги заемщика.

Если по какой-либо причине регистрация договора и перехода права в управлении Федеральной регистрационной службы не состоится, деньги из ячеек заберет покупатель. Для того чтобы регистрация состоялась, необходимо письменное согласие банка-кредитора в форме уведомления в управление регистрационной службы о том, что он не возражает против снятия залога и продажи квартиры. Также в договоре купли-продажи квартиры присутствует отдельный пункт, в котором подробно описано, что на момент подписания договора квартира находится под залогом у банка на основании соответствующих документов, а также на основании вышеуказанного уведомления банк не возражает против снятия залога и продажи квартиры, и квартира переходит покупателю без обременения.

После совершения и регистрации сделки теперь уже бывшему заемщику необходимо подъехать в банк для подписания оставшихся документов на закрытие кредита. Аналогично вместо сейфовых депозитарных ячеек может использоваться аккредитивная форма расчетов.

Как показывает практика, достаточно сложно продать заложенную квартиру по полной рыночной цене, поскольку на рынке достаточно аналогичных объектов без обременений. Неплатежеспособному заемщику приходится снижать цену на 5–10%.

Не договорились

Иногда банк отказывается от продажи заложенной квартиры. Такое случается, например, когда заемщик слишком долго ищет покупателя, готового приобрести недвижимость с обременением по цене не ниже рыночной. Обычно в таких случаях заемщику предлагают погасить кредит в кассу, получить уведомление о снятии залога и уже потом продавать недвижимость самостоятельно. Или же дело передается в суд.

Единственное, что остается заемщику, — это за считанные дни найти необходимую сумму, погасить кредит и затем уже продавать квартиру. Существует даже некое подобие частного бизнеса — покупатели, которые за значительную скидку в цене кварти-

ры готовы предоставить сумму кредита в качестве аванса до подписания договора купли-продажи. Но заемщик в этом случае теряет уже от 30 до 40% стоимости недвижимости. Беспорно, данный вариант более безопасен и предпочтителен для банков, но не для покупателя квартиры.

Заемщику в подобной ситуации очень повезет, если он оформлял ипотеку через риэлтерскую компанию и та готова снова представлять его интересы. За свой процент от сделки, разумеется.

«Риэлтерская компания может выступить поручителем своего клиента перед банком, взяв, таким образом, на себя ответственность за выполнение им кредитных обязательств, урегулировать ситуацию с неплатежами и продать квартиру заемщика по максимальной рыночной стоимости», — рассказывает специалист компании «Пересвет-Недвижимость» Татьяна Майорова. — На вырученные средства для клиента можно подобрать более дешевую квартиру».

Подыскивая покупателей заложенной квартиры, заемщик должен помнить о том, что во время ее экспозиции на рынке недвижимости ему потребуются средства на обслуживание кредита.

«Банк может начать судебную процедуру обращения взыскания на предмет залога, не дожидаясь, пока клиент найдет покупателя», — напоминает руководитель центра ипотечного кредитования Абсолют-банка Сергей Данылов. — В нашей практике было несколько случаев продажи ипотечных квартир. Во всех случаях заемщики обходились без судебного разбирательства с банком, поскольку понимали, что суд может повлечь за собой существенные денежные потери для заемщика».

В случае решения вопроса о невыплаченном кредите в суде все судебные издержки банка оплачивает заемщик. Согласно действующему законодательству, жилцы квартиры, на которую обращено взыскание, теряют право пользования этой квартирой и подлежат выселению.

«Если суд сочтет требования банка обоснованными, квартира должна быть выставлена на торги, а все проживающие в ней лица выселены», — рассказывает Павел Ильин. — Если право проживания теряют родители несовершеннолетнего, то лишаются его и ребенок (речь идет о сделках, в которых дети не имели доли в праве собственности на жилое помещение). В случае если жилье для указанных лиц является единственно пригодным для проживания, то для них законом предусмотрен так называемый отселенческий жилой фонд. В Москве это общежития в районе Капотни.

Ольга Соломатина

КВАРТАЛ
открытое акционерное общество

КВАРТИРЫ
на **УДАЛЬЦОВА**

- В минут ходьбы от ст. м. "Проспект Вернадского"
- подземная двухуровневая автостоянка на 197 машиномест
- круглосуточная охрана
- квартир в доме: 120
- площади квартир: 2-к.кв. от 73,2 до 86,0 кв.м 3-к.кв. от 112,4 до 122,7 кв.м 4-к.кв. от 142,8 до 149,2 кв.м
- высота потолков: 3,1 м

(495) 232-22-11
www.kvartal.ru

ул. Удальцова, 13-1 **ИПОТЕКА**

Лицензия ГС-1-50-02-22-0-772903678-4-008050-1 Реклама

ЖИЛОЙ КОМПЛЕКС НА ПРАВАХ РЕКЛАМЫ
КОНТИНЕНТАЛЬ
РЯДОМ С СЕРЕБРЯНЫМ БОРОМ

- Экологически благополучный район
- Панорамные виды из окон
- Развитая инфраструктура
- Новейшие технологии

МНОГОФУНКЦИОНАЛЬНЫЙ ЖИЛОЙ КОМПЛЕКС
Расположен в 20 минутах езды от центра города, на берегу Москвы-реки, в непосредственной близости от Серебряного бора. Адрес объекта: пр-т Маршала Жукова, влад. 72-74.

КВАРТИРЫ
Площадь от 70 до 300 кв.м и более. Свободная планировка от 1 до 5 комнат и более.

ИНФРАСТРУКТУРА КОМПЛЕКСА:
• Деловой центр • Детско-юношеский досуговый центр • Детская музыкальная школа • Ресторан • Супермаркет • Салон красоты • Бильярд • Многоуровневая парковка

ГРУППА КОМПАНИЙ «КОНТИ»
+7 (495) 933-35-35, www.konti.ru



реклама

Жилой комплекс
СИЛВА

Мелодия комфортной жизни

Расположение комплекса:
ул. Ленинская Слобода, владение 11
7 км от Кремля

Переменная этажность: 13 — 14 — 15 этажей

Квартиры: от 46,5 до 170 кв.м

Высота потолков: 3,3 м

Внутренний двор: 1,6 га

Паркинг: 185 машиномест

Инфраструктура: встроенный детский сад

СЕРЕБРЯНЫЙ ДВОР
ГРУППА КОМПАНИЙ

СТРОЙТЭК
ГРУППА КОМПАНИЙ

626-03-05
626-03-33

НП ГК «Стройтэк». ООО ИК «Серебряный двор». Проектная декларация опубликована на сайте www.silveryard.ru