

Банкиры не могут реализовать заложенное ипотечное жилье.



На сайтах некоторых банков, активно выдававших жилищные займы до кризиса, сейчас появились сходные объявления. Организации предлагают по «льготным» условия приобрести недвижимость, находящуюся у них в залоге. К примеру, «Альфа-Банк» продает двухкомнатную квартиру в Москве недалеко от Проспекта Мира за 6 млн. рублей. В базе Хоум Кредит энд Финанс Банка есть также столичная «двушка» недалеко от метро Павелецкая за 6,5 млн. рублей. А банк «ДельтаКредит» предлагает, вообще, заманчивый вариант - трехкомнатная квартира на ВДНХ за чуть более 5,3 млн. рублей.

Банки объясняют, что, помимо невысокой цены, покупателю дается еще ряд преимуществ. Во-первых, вся недвижимость уже проверена юристами, потому нет нужды в оплате риэлтеров и других посредников. Во-вторых, покупателю «залоговых» квартир банки предлагают кредиты по более выгодным условиям, чем обычно. Это и льготные ставки, и более короткие сроки рассмотрения заявки на кредит.

Все потому, что банки хотят побыстрее избавиться от «плохих» ипотечных долгов. Ведь долгосрочные проблемные заемщики заставляют кредитные организации формировать значительные резервы. Вот и пытаются банки как-то смягчить ситуацию, сначала пуская в ход всевозможные отсрочки, рассрочки и прочие программы по реструктуризации. Когда и это не помогает, банк пробует договориться с двумя «зайцами» - и незадачливым должником, и новым заемщиком-покупателем.

Казалось бы, зачем столько сложностей? Чего проще просто продать квартиру на рынке и погасить за счет вырученных средств кредит... Однако есть один момент. Квартиры вроде бы в залоге у банка, но реализовать объекты залога, согласно российскому законодательству, не так-то просто.

Жалобы банкиров

Банкиры все как один говорят о том, что реализовать ипотечную квартиру, пусть и оформленную по всем правилам в залог банка, не так-то просто. Суды принимают

решения в пользу заемщиков, боясь общественного резонанса.

По словам **Андрея Крысина**, президента Европейского трастового банка (ЕТБ), сейчас суды отказывают банкам в реализации залога под разными предлогами. Например, девушка-заемщица учится, потому не может вернуть пока кредит. Банку предлагают подождать, пока она закончит обучение и расплатится по долгам. «Если мы сделаем цепочку «банк - реализация залога - собственник» более понятной и работающей, всем будет хорошо, - говорит банкир. - И заемщик не будет сидеть в долговой яме, и банк избавится от проблемного кредита». С ним согласна и

Ната
лья Карасева

, директор управления розничного кредитования Сбербанка. По ее словам, такие проблемы с реализацией ипотечных квартир есть у большинства банков, активно кредитующих население. В том числе, и у Сбербанка. «Однако у нас есть требование по поручителям, - рассказывает она. - Потому качество портфеля банка очень хорошее. Реальная просрочка без учета мошенничества менее 1%».

«С юридической точки зрения это достаточно сложно - продать заложенную в банке квартиру, - говорит Юлия Цепляева, главный экономист банка BNP Paribas. - Особенно, если у заемщика - это единственное место для проживания, а чаще всего - это так. Особенно, если там есть дети. Чтобы выселить заемщика из заложенной ипотечной квартиры, нужно наличие специального фонда и т.д.».

«Проблемы, связанные с взысканием залога через суд, возникают в основном из-за сильной загруженности судей, следствием которой является невнимательность и поиски любого повода, чтобы не принимать дело к производству, - рассказывает **Александр**
Альхимович,

директор департамента взыскания КИТ Финанс инвестиционный банк. - Отказы судей чаще всего связаны с тем, что залоговое жилье является единственным у должника, или с тем, что заемщик хоть что-то платит». При этом, как показывает практика, по идентичным делам в различных субъектах России выносятся диаметрально противоположные решения. «Естественно, все эти неправосудные определения приводят к большому количеству обжалований», - говорит Александр Альхимович.

Реализация жилья

Продать залоговую квартиру можно только через суд, внесудебное взыскание по жилым

помещениям российским законодательством запрещено. Однако реализация залога может происходить и без участия суда - так сказать на добровольных началах. «В частности, если становится понятно, что заемщик в обозримом будущем не в состоянии продолжать погашение долга, по соглашению с банком он может, как один из вариантов, добровольно найти покупателя на заложенное имущество, - рассказывает **Игорь Жигунов**

заместитель председателя правления Городского ипотечного банка. - За вырученные от продажи деньги погасить долг банку и приобрести жилье меньшей площади, или в более дешевом районе».

Процедура происходит следующим образом. Для начала заемщик ищет покупателя. Между должником и покупателем заключается договор о намерениях, в котором прописано, какая часть денежных средств передана продавцу до перехода права собственности к покупателю. Также там можно прописать условия возврата денежных средств на случай, если сделка не состоялась. «Целесообразно оформить договор нотариально», - подчеркивает Жигунов. «Полученную от покупателя сумму заемщик использует для погашения кредита, - рассказывает эксперт. - Подписывается окончательный договор купли-продажи. Далее на госрегистрацию сдаются документы: о переходе права собственности (подают продавец с покупателем) и о снятии залога (письмо от банка-кредитора и закладная). Регистрация может занять несколько рабочих дней. В конце концов, происходит получение документов с регистрации и передача покупателем продавцу оставшихся денежных средств».

По словам Александра Альхимовича, многие заемщики поняли, что не могут выполнить принятые ими обязательства по выплатам, и готовы начать «новую жизнь» с учетом приобретенного опыта. «Ежедневно к нам обращается около десяти клиентов с просьбой разрешить продажу жилья, - рассказывает эксперт. - По нашим оценкам, примерно треть заемщиков реально заинтересована в продаже залога и полном погашении кредита, а две трети относятся к реализации, как к возможному, но самому нежелательному варианту решению проблемы. Если брать абсолютную величину заемщиков, обратившихся за разрешением на продажу предмета залога, то можно предположить, что до конца года она может достигнуть 50% от всех клиентов, допустивших просрочку платежей».

Если же заемщик не может погасить просроченную задолженность в силу финансовых проблем и отказывается в добровольном порядке реализовывать предмет залога, банк вынужден обратиться в суд для защиты своих законных интересов. Это - более длительная процедура. Поэтому, по словам **Олега Кочкаева**, руководителя отдела по работе с проблемными кредитами Райффайзенбанка, некоторые недобросовестные заемщики используют судебный порядок взыскания по ипотечным квартирам для того,

чтобы затянуть дело, чтобы уклониться от исполнения своих долговых обязательств на какой-то период времени.

По решению суда специализированные организации, имеющие право на совершение операций с недвижимостью, проводят торги по реализации заложенного имущества в течение двух месяцев с момента вынесения решения. Очень часто в такие сжатые сроки продать квартиру не выходит. В случае, если по какой-либо причине торги были объявлены несостоявшимися, в финале всех процедур банк имеет право оставить заложенное имущество должника за собой - взять его на баланс.

«Справедливая» цена

Ни для кого не секрет, что цены на квадратные метры хорошенько «просели» в кризис. Для многих неудачливых заемщиков это означает, что при реализации квартиры они только и смогли, что вернуть банку кредит. И плакал их первоначальный взнос. А бывает еще хуже. Финальная цена объекта может оказаться ниже даже объема долга банку.

«Если реализацией объекта занимается сам заемщик, то он может продать жилье, не неся расходов, например, на риэлтора, максимально выгодно для себя. В этом случае только часть денег уйдет на полное погашение кредита, - рассказывает Игорь Жигунов. - Если же мы говорим о реализации залога через суд, то расходы клиента будут больше, с учетом оплат госпошлины, расходов по организации процесса и т.д. Возврат средств для клиента может оказаться с существенным дисконтом, поэтому данный вариант менее выгоден как для заемщика, так и для банка».

Вырученных от продажи средств может не хватить даже на полное погашение кредита. «Для заемщика это означает дополнительные пени за просрочку, а для банка - ухудшение качества кредитного портфеля, затраты на судебные процедуры и прямые убытки», - поясняет банкир. «И для банка, и для заемщика предпочтительно урегулировать все проблемные вопросы во внесудебном порядке, - уверен Игорь Жигунов. - Большая часть всех «проблемных» случаев разрешается именно таким образом».

Оно и понятно. Согласно статье 35 Жилищного кодекса РФ в случае прекращения у

гражданина права пользования жилым помещением на основании решения суда, то этот гражданин обязан освободить жилплощадь, то есть прекратить ею пользоваться. Если в срок, установленный собственником помещения, его не освободят, неплательщик подлежит выселению по требованию собственника на основании решения суда. Если квартира является единственным местом для проживания ипотечного заемщика, то его могут выселить только в какую-то другую квартиру из специализированного жилищного фонда. Согласно пункту 2 статьи 95 того же Жилищного кодекса жилые помещения из маневренного фонда предназначены как раз для граждан, потерявших свои ипотечные квартиры в результате обращения взыскания на них, если они были заложены в обеспечение возврата кредита или целевого займа.

Однако наполнение квартирами таких вот специализированных фондов не так велико. Если же муниципальные квартиры и есть, то в них ползает столько тараканов, что ни один даже самый жесткий судья не сможет взять на себя такую моральную ответственность, чтобы выселить туда, например, молодую семью.

По словам **Александра Засорина**, юриста адвокатского бюро «ЭДАС», взыскание квартир у заемщиков, которые не справились с кредитами, осложнено по ряду причин. «Среди общих причин можно назвать тот факт, что до сих пор в законодательстве РФ не прописан порядок банкротства физического лица - должника, - рассказывает он. - Кроме того, есть определенные сложности с досудебным взысканием квартир. Согласно статье 54.1 Закона об ипотеке обращение взыскания на жилые помещения, принадлежащие на праве собственности физическим лицам, во внесудебном порядке не допускается».

«Есть несколько сложностей, с которыми столкнется банк, собирающийся реализовать заложенную ипотечную квартиру, - продолжает **Максим Столяров**, адвокат Московской коллегии адвокатов «Князев и партнеры». - Взыскание жилых помещений возможно только по решению суда. Это - определенные временные трудности. Даже когда дело уже, казалось бы, доходит до судебного пристава, последнему необходимо совершить ряд процессуальных действий. В частности, организовать торги, что не так просто и не так быстро». Кроме того, по словам эксперта, важным моментом является то, что даже при судебном порядке взыскания есть сложности со взысканием квартиры, являющейся единственным местом для проживания гражданина.

Однако, по словам юриста, «плакаться банкам все же не к лицу». «Уже есть решения, по которым с заемщиков взыскиваются заложенные квартиры, - рассказывает Максим Столяров. - Конечно, это крайняя мера для судов, если есть хоть какая-то надежда, что

Суды защищают заемщиков

Автор: Administrator
26.12.2012 10:09 -

заемщик вернет долг, судьи станут на его сторону. Тем не менее, судебная практика в пользу банков уже есть». Единственное, на что могут пожаловаться кредитные организации, по словам адвоката, - так это на некоторую временную отсрочку реализации ипотечных квартир.