

КРЕДИТЫ | Заём на жильё, как бег с препятствиями: споткнуться можно в любой момент



ОЛЬГА БАЛАБАНОВА

В России трудно предугадать, что будет лет через пять-десять – такая непредсказуемая страна. Но народ в ней негибачаемый: никакие трудности не заставят нас перестать быть оптимистами. Даже если вынуждены будем перейти на хлеб и воду. С лёгкостью шагаем в будущее, веря только в хорошее. Порой, не просчитывая возможные риски, стремимся к своей мечте.

Жили во временке

Жилищный вопрос волнует многие семьи. У кого-то совсем нет собственного угла и приходится снимать квартиру, отрывая каждый месяц от семейного бюджета весомую сумму. Кому-то есть где жить, но хочется выйти, наконец, за рамки стандартной безликой квартиры, жить отдельно от родителей. Или построить собственный дом.

Именно о доме с огородом и домашним хозяйством всегда мечтала Светлана Долженкова. Она из тех, в ком на генетическом уровне заложена тяга к крестьянству. Детки уже выросли и зажили самостоятельной

жизнью. Работа есть. И главное: есть прекрасный муж Виктор, умный и трудолюбивый, да ещё и с достойной зарплатой. Подумали, всё взвесили. И решили, что продадут квартиру, а к этим средствам добавят кредит на строительство дома. Земля уже была: с плохонькими постройками её приобрели в посёлке Новосавинка много лет назад вместо сада.

В 2007 году кредитование населения шло полным ходом. Банки звали клиентов выгодными условиями. Получить кредит не было проблемой, и банк одобрил заявление Долженковых на ипотеку в размере одного миллиона двухсот тысяч рублей сроком на девять лет. Залогом стала двухкомнатная квартира, которая, правда, по сути, принадлежала матери Светланы. Но это же условности, думали тогда супруги: никто терять недвижимость не собирался. Напротив, уверенность, что платят ипотеку по 15 тысяч рублей в месяц будет непроблемно, росла с каждым днём: собственная земля позволила вскоре обзавестись вполне перспективным делом – перепелиной фермой.

Конечно, строительство шло не так быстро, как хотелось бы. Жили пока во временке, но с удобствами. Построили баню. И не думали, что беда уже стоит на пороге.

Как рушатся мечты

В марте 2011 года из-за короткого замыкания случился пожар в сарае. Само строение сильно не пострадало: выгорели окна и часть помещения. Урон был весомее: погибли восемьсот перепелов. Хозяева недоумевали: с чего вдруг возгорание произошло, если проводка новая и монтировал её специалист? Соседи чуть не в открытую злорадствовали: так и надо спекулянтам!

Сарай восстановили. Перепелов пока закупать не стали, развели кур. Но в декабре того же года красный петух вновь пришёл в дом. Теперь – во временную постройку и стоящую рядом баню. Во времянке сгорело всё: окна, двери, мебель, одежда, документы. И это в декабре! Хорошо, что случилось всё днём, когда все были на работе и в садике – дочка с детьми к тому времени переехала к родителям. Целыми остались икона и портрет отца Светланы. «Уберегли от ещё большей беды», – подумала женщина.

Если в первый раз Долженковы никуда не заявляли о пожаре, то теперь пытались выяснить причину. Версий было несколько, рассматривался даже поджог. В итоге снова оказалась виноватой проводка, хотя специалисты, конечно – неофициально, признались, что установленные новые счётчики грешат тем, что часто нагреваются и могут спровоцировать возгорание. В общем, виноватых не нашли.

От череды несчастий Виктор заболел: стресс спровоцировал скачки давления, развилась гипертония. Начались «походы» с больничного на больничный. Как следствие, зарплата упала. А тут ещё незапланированные траты: немало пришлось покупать необходимого в дом, одежду для всех членов семьи. Тогда и появилась первая брешь – начались просрочки по ипотеке. Ждать полного краха Светлана не стала – пошла в банк с просьбой хоть как-то помочь выйти из трудной ситуации. Банк предложил стабилизационный кредит – 400 тысяч рублей. Эти дополнительные средства можно было направить на своевременное обслуживание действующего кредита. Стабилизационный кредит – мера вынужденная. Он целесообразен, если финансовые трудности заёмщика носят временный характер. В противном случае это только усугубляет ситуацию. Что и произошло из-за... третьего пожара.

Пришла беда – отворяй ворота

Беда вновь пришла на декабрь – прямо под Новый год. Накануне после магазина заехали на заправку и купили новый газовый баллон для плиты. Не секрет, что реализуют этот опасный товар, вопреки правилам безопасности, всем желающим. Дома вентиль не хотел открываться. «Замёрз, наверное...» – предположил Витя и решил не трогать до утра. Попытка открыть злосчастный кран на следующий день закончилась взрывом баллона. Но теперь главной проблемой было не то, что сгорели вещи: пострадал хозяин. Чудом выкарабкался через два месяца из больницы: обожжено было больше тридцати процентов тела. Тут уже ни до чего другого не было дела – какая уж ипотека. К тому же, от всех этих бед умерла мать Светланы. Квартиру, которая была в залоге у банка, занял

брат. Справедливо: по наследству она и должна была перейти ему, Светлана свою долю от матери уже получила. Пришлось ещё и квартиру снимать – надо же было где-то жить.

Служащие банка, куда Долженкова всё-таки пришла рассказать о новой беде, лишь плечами пожали. Всё, мол, что могли, сделали, но вы и на льготных условиях с платежами не справляйтесь. Женщина просто опустила руки: будь что будет. Но через пару месяцев опомнилась: бросилась в кредитную организацию с просьбой сделать новый график: «Буду исправно платить!» Только обещаниям в банке уже не верили.

– Было ощущение, что заняли выжидательную позицию, – рассказывает Светлана Долженкова. – А через несколько месяцев пришла повестка в суд. Проценты плюс пеня, а она у банков «драконовская»: платить нужно было больше двух миллионов рублей. Банковские «накрутки» суд снял. В погашение долга забрали квартиру, продали её за копейки. Теперь брату должна, не знаю, как и когда смогу рассчитаться. Да ещё и 170 тысяч банку «хвост» остался. Конечно, своей вины, что всё так вышло, не отрицаю. Но, если честно, есть обида и на банковских работников: по всему чувствуется, что нет у них заинтересованности помогать людям в таких сложных ситуациях. Только бы свои деньги получить – любой ценой.

То, что спасение утопающего – дело рук самого утопающего, это понятно. Решаясь взять самый дорогостоящий ипотечный кредит, нужно действовать по известной поговорке «семь раз отмерь – один отрежь». Как ни старайся, просчитать всё не удастся: ипотека – кредит многолетний, а в жизни всякое бывает. Банки защитят себя в любом случае: неспроста ипотека выдаётся только под залог недвижимости.

– В многочисленных инструкциях, содержащих советы, как поступать в случае возникновения ситуации, когда нет возможности платить, советуют срочно обратиться в банк: «Банк – это партнёр, заинтересованный в том, чтобы помочь вам», – разъясняет юрист Инесса Кропачёва. – Не верьте! Как только клиент проявляет неплатёжеспособность, он перестаёт быть интересен кредитной организации. Ваши проблемы – они только ваши. И здесь нужно понимать, что банк и его сотрудники – не всегда одно и то же. Сам банк может и готов идти на уступки, но у работников на местах свой интерес. Часто заёмщику сразу предлагают написать заявление: остался без работы, не могу платить кредит. В других случаях пускают ситуацию на самотёк: растут проценты, капает пеня. В любом варианте запускается механизм продажи залоговой квартиры. По документам жильё забирают, как правило, по остаточной стоимости, то есть на порядок ниже рыночной. Потом переоценивают ещё ниже, а при продаже цену поднимают. «Навар», естественно достаётся отнюдь не бывшему хозяину, а участникам сделки – своеобразный «откат» за командную работу. Схема отработана годами. По ней действуют, конечно, не все филиалы банков, в основном региональные. Что касается

так называемой реструктуризации, или каникул, то её предполагалось предоставлять во время кризиса. А сейчас – всё стабильно.

Хочешь мира – готовься к войне

Что же делать, коли попал в капкан безденежья и просвета нет? Если ухудшение финансового состояния заёмщика носит долгосрочный характер, то изменение условий кредита не поможет. Лучше не ждать, пока твою квартиру пустят с молотка за копейки, а предложить свой вариант её реализации. Обратиться в агентство недвижимости, специалисты которого знают, как продать квартиру с ипотечным долгом.

Конечно, когда берёшь ипотеку, не хочется думать о печальном исходе. Но можно подстраховаться – в прямом смысле слова. Страховка от потери дохода, работы и от потерь при простое производства поможет заёмщику. При этом банк не потеряет запланированный доход – поток платежей будет сформирован за счёт выплаты при наступлении страхового случая. Странно, что в России этот вид страхования не получил массового распространения. По большому счёту, влезая в такие долги, страховать нужно всё, включая жизнь и имущество.

Бегать от банка, скрываться не просто глупо, но и чревато последствиями. В каждом договоре прописан пункт, по которому банк имеет право немедленно подать иск в суд с требованием досрочного возврата всей суммы кредита, а так же уплаты всех штрафов и пеней по просроченным платежам. На время, пока кредит не погашен, суд ограничивает свободу передвижений должника, не разрешая выезд за границу. И, вероятнее всего, суд удовлетворит все требования банка.

Гораздо выигрышнее будет проявить инициативу самому должнику. Известить банк заявлением, приложить документы, подтверждающие невозможность платить по графику, – справку о сокращении заработной платы, об увольнении. И даже предложить новый график платежей, которые будут по силам заёмщику. Всё это существенно повысит шансы решить проблему.

Увы, семье Долженковых эти советы уже не помогут. Остаётся только посочувствовать и пожелать, чтобы цепь злосчастных происшествий, вторгнувшихся в жизнь супругов, прервалась. И нашлись силы вопреки всему всё равно идти к своей мечте...

Кстати, доля ипотеки в кредитном портфеле банков составляет от 35 до 60 процентов. Средний размер ипотечного кредитования составляет 1,170 миллиона рублей. Средний срок погашения – 13, 5 лет. Возраст заёмщика в последние годы заметно снизился: многие берут ипотеку в 23–30 лет. Задолженность же, напротив, выросла на 28, 6 процента.

Ольга БАЛАБАНОВА
ответит на ваши вопросы
на сайте magmetall.ru



Средний размер ипотеки в кредитном портфеле банков составляет от 35 до 60 процентов