

Реальная экономика



© Андрей Серебряков

Золотые правила

Полезные советы для тех, у кого нет возможности выплачивать ипотеку

Согласно статистической информации Банка России, доля ипотечной задолженности без просроченных платежей в стране устойчиво превышает 93 процента. У Объединенного кредитного бюро статистика хуже – в 2016-м количество «плохих» кредитов на жильё увеличилось на 39 процентов, до более чем 114 тысяч единиц.

Из-за ипотеки, вернее, невозможности ее выплачивать, люди попадают в депрессию, ругаются, разводятся и даже спиваются. Но долговая проблема, как и абсолютное большинство других, решается. Проект dom.lenta.ru даёт советы, что делать, если больше нет сил и возможности выплачивать ипотеку.

Пришёл и говорю

«Любой диалог с банком будет положительным», – обещает Алексей Новиков, руководитель ипотечного центра Est-a-Tet. Банкиры наверняка выслушают и предложат варианты решения проблемы.

Поэтому шаг первый – уведомить банк о возникновении трудностей с выплатой ипотеки. Банк может предложить реструктуризацию кредита или кредитные каникулы. «В первом случае увеличивается срок кредита с целью уменьшения

ежемесячного платежа, во втором банк даёт отсрочку в выплате основного долга, – поясняет Ольга Шихова, руководитель департамента ипотеки агентства недвижимости «Бон Тон». – Это значит, что вы ежемесячно платите только проценты, а основной долг при этом остаётся неизменным. Если кредитные каникулы берутся в середине выплат или во второй половине срока, то платёж может уменьшиться в два раза, тем самым появится возможность перевести дух».

Важно правильно подготовиться к разговору с представителем банка, прийти «голым» – не вариант. Шихова советует приносить максимум документов: если уволили – взять с собой приказ об увольнении, если понизили заработную плату – прихватить справку о нынешнем доходе. «Банк – подотчетная организация, и аргументировать изменения кредитного договора тем, что сотрудник банка вас пожалел, он не сможет», – подчеркивает эксперт.

Также важно осознать: злорадный банкир, стремящийся поглотить деньги, квартиру и последние трупы клиента, – это клише. Для банков недвижимость – непрофильный актив, именно поэтому большинство из них до последнего пытаются разрешить конфликт с ипотечником-должником, то есть не отбирать жильё.

«Самое страшное и неправильное в кризисной ситуации – это пустить дело на самотёк», – говорит Нико-

лай Лавров, генеральный директор ГК «Недвижимость в Петербурге».

Страна поможет

С 22 августа в России вновь заработала программа помощи ипотечным заемщикам, запущенная в 2015 году и приостановленная в мае 2017-го. Правительство выделило на нее два миллиарда рублей из Резервного фонда. Официальным «спасителем» горе-ипотечников, как и прежде, будет выступать Агентство ипотечного жилищного кредитования (АИЖК).

«Программа работает, – рассказывает Ирина Доброхотова, председатель совета директоров компании «БЕСТ-Новострой». – Но воспользоваться помощью могут лишь определенные категории граждан: заемщики с несовершеннолетними детьми, опекуны, участники боевых действий, инвалиды, граждане с детьми-студентами до 24 лет на очной форме обучения».

Кроме того, для получения помощи нужно предоставить сведения о доходах за последние три месяца, есть требования и к предмету залога: это должно быть жильё эконом-класса площадью до 45 квадратных метров для «однушки», до 65 метров – для «двушки», до 85 метров – для трёхкомнатной квартиры.

Плюс программы в том, что стать её участниками могут люди, взяв-

шие кредит как в рублях, так и в иностранной валюте.

Есть варианты!

Не сумевших получить помощь государства или «родного» банка может спасти другой банк – но только в том случае, если ситуация не совсем запущенная. В последнее время активное развитие получили программы рефинансирования кредитов.

Правда, есть вероятность, что выбранный банк-спаситель откажется рефинансировать кредит – ведь он будет рассматривать обратившегося как нового заемщика, то есть с полной оценкой всех рисков и платежеспособности. Это значит, что просрочек по кредиту у человека быть не должно.

Кроме того, квартиру можно продать, а полученный доход использовать для погашения долга и приобретения другого жилья – конечно, более скромного.

В некоторых случаях помочь «плохому» ипотечнику может застройщик – такое бывает. «В случае приобретения первичного жилья заемщику необходимо обратиться к своему застройщику, описать сложившуюся ситуацию, сообщив, что нет возможности выплачивать ипотечный кредит, – рассказывает Павел Тимошенко, руководитель управления партнёрских продаж, ипотеки и субсидий ФСК «Лидер».

– Тогда готовится заявление на расторжение договора с застройщиком и возврат кредитных средств банку. Собственные средства, которые человек внёс при покупке квартиры, возвращаются обратно. Как правило, крупные клиентоориентированные девелоперы такие просьбы клиентов удовлетворяют».

У вас банкрот

В 2015 году в России вступил в силу закон о банкротстве физических лиц. Но решать ипотечную проблему путём признания себя банкротом эксперты дружно не рекомендуют.

«Законом о банкротстве физлица работает, но налагает очень жёсткие ограничения и лишает должника имущества, – говорит Ирина Доброхотова, председатель совета директоров компании «БЕСТ-Новострой». – Банкрот будет взаимодействовать с финансовым управляющим и оплачивать его услуги (если сумма долга свыше 900 тысяч рублей и просрочка более трёх месяцев), а предмет залога будет продан с торгов, даже если это единственная квартира в собственности и в ней прописаны дети. Если средств от продажи не хватило на погашение долга, у должника будет взыскиваться 50 процентов от доходов в течение следующих трёх лет. Если доходов нет совсем, долги спишут. В течение пяти лет после признания банкротом физлицо не сможет выезжать за границу, занимать руководящие должности, заниматься бизнесом и многое другое».

По словам Николая Лаврова, при частном банкротстве для погашения обязательств рассматривается вся собственность физлица, и могут быть оспорены любые сделки по продаже недвижимости, заключённые за три года.

Ольга Шихова указывает, что банкротство отразится и на заемщике, и на членах его семьи. «Если у кого-то из родственников есть свой бизнес, то он автоматически будет признан банкротом, – утверждает она. – Новых кредитов взять тоже никто не сможет в ближайшие пять лет. Какие еще могут быть последствия, покажет судебная практика».

Практики, к слову, очень мало. Россиян – физических лиц, которым удалось официально обанкротиться, можно пересчитать по пальцам.

В целом понятно, что лучшее лекарство – это профилактика. Нужно здраво оценивать свои возможности и потенциальные риски ещё на этапе оформления кредита. Хорошо иметь на счёте в банке неприкосновенный запас – сумму, равную как минимум шести ежемесячным платежам по ипотеке. Это спасёт, если вдруг уволят с работы, и в других непредвиденных ситуациях.

Золотое правило – не брать дополнительные кредиты (особенно микрозаймы), чтобы внести ежемесячный ипотечный платёж.

Конкурс

10 тысяч рублей за фото «Тыл-Фронту»

Некоммерческое партнёрство содействия распространению энциклопедических знаний «Викимедия» открыло свой традиционный конкурс на лучшие фотографии культурного наследия России.

Принять участие в конкурсе могут все желающие. Для этого на сайте ru.wikimedia.org необходимо найти список памятников нужного региона. Сфотографировать любые из указанных там объектов – можно использовать и фотографии из

личных архивов. И загрузить фото по ссылкам из списка, для каждого объекта предусмотрена собственная ссылка. Конкурс «Вики любит памятники-2017» продлится до 30 сентября.

Десять авторов лучших фотографий получат по десять тысяч рублей, а победители в специальных номинациях – по пять тысяч рублей. Деньги переведут на банковский счёт. Предусмотрены и дополнительные награды от партнёров конкурса.

Как указано на сайте Викимедии, «списков культурного наследия

создан по двум причинам. Во-первых, списки содержат массу информации о городских достопримечательностях, в том числе малоизвестных. Во-вторых, списки помогают распространять информацию о культурном наследии – например, посредством конкурса «Вики любит памятники». На сегодняшний день есть довольно много местных краеведческих сайтов, где в красивой форме собраны все объекты культурного наследия в пределах одного города или, значительно реже, одного региона. Наши списки являются,

по-видимому, единственным общественным проектом, охватывающим всю территорию России».

В список культурного наследия Магнитогорска, который интересуется Викимедия, вошли здание бывшей школы, где учились дважды Герой Советского Союза И. Ф. Павлов и Герой Советского Союза И. С. Андрейко, на улице Большевикской, 11. Памятник сталевару А. Н. Грязнову. Памятник Серго Орджоникидзе. Здание заводууправления, где работали директор Магнитогорского металлургического комбината, Герой Со-

циалистического Труда Г. И. Носов и учёный-металлург М. А. Павлов, на улице Кирова, 93/1. Памятники В. И. Ленину на Комсомольской площади, проспекте Пушкина и перед МГТУ. Дом, в котором жил поэт Борис Ручьёв, на проспекте Ленина, 69. Памятный знак, установленный в честь выпуска 200 миллионов тонн стали Магнитогорским металлургическим комбинатом. Первый капитальный жилой дом Магнитогорска на улице Пионерской, 27. Монумент «Тыл-Фронту». Памятник «Первая палатка». Памятник «Первым комсомольцам-строителям Магнитки». Памятник Г. И. Дробышеву. Памятник «Первый паровоз». Скульптура «Металлург».