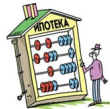


Дефолтные ипотечные квартиры оказались никому не нужны. // Алексей Лоссан, «Компания» № 578 от 09.11.2009 года



Рынок недвижимости устоял под напором дефолтных ипотечных квартир. Нерадивые заемщики оказались не готовы расставаться с квадратными метрами "по любой цене", а банки не в состоянии влиять на должников. Решить проблемы пытается государство, предлагая давно забытую альтернативу ипотечным кредитам - жилищные кооперативы.

Бежал по лесу бездомный кролик, вдруг видит - норка. "Вот это квартирка", - обрадовался кролик. "Вот это ужин", - подумал открывший широкую пасть удав. Спустя двадцать лет этот анекдот стал едва ли не самой популярной шуткой про ипотеку. Если на место кролика поставить заемщика, а змеюку заменить банком-кредитором, вырисовывается картина сегодняшнего рынка ипотечной недвижимости. Впрочем, когда предоставилась возможность, поужинать удаву не удалось. Наоборот, вместе с кроликом он стал думать, как бы тому выбраться из пасти, да еще так, чтобы никто не пострадал.

После начала финансового кризиса многие ожидали, что вот-вот на рынок хлынет поток дефолтных квартир. Из-за резкого сокращения доходов заемщики оказались не в состоянии выплачивать ипотечные кредиты. Первый звонок прозвенел 16 января прошлого года. В Санкт-Петербурге продали квартиру, владелец которой не смог расплатиться по ипотечному займу. Впрочем, в то время о падении цен на недвижимость разговора еще не было, так что продали "двушку" дороже, чем ее покупал должник. Последний даже выиграл: разница между долгом и суммой сделки осталась в его кармане. Чуть позднее в Москве выселили ипотечную неплательщицу с тремя детьми. На этот раз по решению суда квартиру продали по цене, равной сумме долга с учетом пени и штрафов.

Участники рынка начали говорить, что предложение резко вырастет, цены рухнут, в сегменте недвижимости случится полный коллапс, а столичные квартиры можно будет покупать чуть ли не за миллион рублей. Картина оказалась не столь красочной: число просроченных кредитов растет, но заложенные квартиры не востребованы рынком.

ЗАКОН ДЖУНГЛЕЙ

По данным Центробанка на 1 октября 2009 года, граждане привлекли по ипотечным жилищным кредитам в отечественной и иностранной валюте 1,29 трлн руб., из которых 26,3 млрд руб. приходится на просроченную задолженность, то есть меньше \$1 млрд. Даже для небольшого российского ипотечного рынка это совсем немного - чуть больше 2% от всего объема ипотечных кредитов. Если учесть, какую мизерную часть составляют ипотечные квартиры на всем рынке жилья, то цифры будут еще менее впечатляющими. "В 2007 году доля сделок на российском рынке недвижимости с применением ипотечных схем составила максимальное значение в 10 - 12%. В 2008-м этот показатель сократился приблизительно до 8%. Сейчас он составляет порядка 3%", - говорит главный экономист УК "Финам Менеджмент" Александр Осин. В целом, по его словам, залогом по ипотечным кредитам сейчас выступает не более 1,5% от имеющихся квартир. И уже от этого показателя 2% составляют дефолтные квартиры. "По официальным данным, около 15 000 семей имеют на сегодняшний день просрочку, что в масштабах России является совсем незначительной цифрой", - рассказывает директор по маркетингу ГК "Контин" Юрий Синяев. Однако, как полагают эксперты, все только начинается. По мнению руководителя GEDAnalytics Александра Пыпина, всего в той или иной степени признаками "дефолтности" обладают около 50 000 кредитов, это примерно в три раза больше числа официально просроченных долгов. "Процесс признания заемщика проблемным длится долго. Он занимает до полутора лет, так что на данный момент говорить о дефолтных заемщиках как о явлении рано", - соглашается руководитель отдела анализа компании "Сити-XXI век" Игорь Лебедев. По его словам, заемщиков, у которых процесс прошел все нужные стадии, пока очень мало - около 10 000 - 20 000 во всей России, но дальше их число будет расти. "Примерно 16 000 - 20 000 заемщиков в настоящий момент уже безнадежны, но еще 150 000 - 200 000 человек испытывают какие-то сложности с выплатой кредитов. Особенно много таких в регионах, где серьезно снизились доходы, например, в моногородах Челябинской области", - констатирует депутат Госдумы, президент Международной академии ипотеки и недвижимости Иван Грачев. Однако, несмотря на рост числа просроченных кредитов, банки пока не научились эффективно работать с заложенными квартирами и никак не могут влиять на заемщиков.

БЕЗ ОБЯЗАТЕЛЬСТВ

На протяжении нескольких лет - с 1998-го по 2005 год аппетиты банков в работе с дефолтными ипотечными кредитами ограничивало российское законодательство. Согласно первой редакции закона "Об ипотеке", заимодавец не мог забрать квартиру, если у заемщика это единственное жилье. По словам самих банкиров, по этой причине они опасались выдавать деньги и перестраховывались высокими ставками. Затем, благодаря активному лобби, ситуация приняла другой оборот. "За последние несколько лет федеральный закон претерпел серьезные изменения, в основном направленные на защиту интересов банков", - говорит юрист компании "Юков, Хренов и партнеры" Мария Истомина. С января 2005 года на являющееся предметом ипотеки жилое помещение

может быть обращено взыскание фактически без каких-либо ограничений. "То есть, если квартира заложена по кредиту, все проживающие в ней утрачивают право пользования", - объясняет юрист. По решению суда все жильцы должны выехать, никаких поблажек нет даже для несовершеннолетних. Таким образом, банки получили карт-бланш на работу с проблемными активами. Впрочем, у неблагонадежных заемщиков осталось несколько лазеек.

"Гражданин вправе ходатайствовать перед судом об отсрочке реализации квартиры", - рассказывает Мария Истомина. Суд может отложить продажу заложенного имущества на год, если залог не связан с предпринимательской деятельностью, то есть, например, если заемщик не сдает квартиру в аренду или не использует ее как офис. Однако об отсрочке не может быть и речи, если в отношении банка, выдавшего кредит, начато дело о признании его банкротом. У заемщика существует еще одна зацепка: выписать его из квартиры можно только по отдельному решению суда. В соответствии с Жилищным кодексом, если гражданин утратил право пользования жилым помещением, он должен его освободить - в законе это значит сняться с регистрационного учета. Но жилец может отказаться сделать это добровольно. "Если он не освободил жилье в срок, установленный его собственником, то подлежит выселению на основании решения суда", - говорит Мария Истомина. Иными словами, банку предстоит еще раз обращаться в суд и ждать нового решения.

Существует еще несколько преград, с которыми сталкиваются банки. В связи с кризисом в конце 2008-го были внесены изменения в Гражданский кодекс, по которым изначально предполагается, что нарушение обеспеченного залогом обязательства крайне незначительно, если сумма не превышает 5% от оценки предмета залога, а период просрочки не более трех месяцев. То есть при стоимости квартиры по договору залога в \$200 000 допускается невыплата \$10 000. Это правило не работает, если заемщик трижды в течение года нарушал сроки внесения платежей. "Если у гражданина есть оправдания, то, скорее всего, суд не согласится с кредитором. Поэтому банки не стремятся обращать взыскание на квартиру. Я знаю случаи, когда люди не выплачивали кредит по году или по два, но банк не подавал в суд документы, потому что это процесс очень длительный", - рассказывает руководитель практики земельного права, недвижимости и строительства "Пепеляев, Гольцблат и партнеры" Алексей Коневский.

Сами кредитные учреждения не раскрывают число исков, инициированных ими против должников. "У банка есть решения суда об обращении взыскания на заложенные ипотечные квартиры, по некоторым из них идут торги по реализации объектов", - говорит вице-президент, начальник управления по работе с проблемными активами ВТБ-24 Андрей Осипов. Другие опрошенные "Ко" банки, в частности Сбербанк, отказались говорить на эту тему. "Наша кредитная и скоринговая политики всегда были

консервативны, потому у нас единичны случаи, когда находившиеся в залоге квартиры перешли банку", - дипломатично замечает замначальника управления розничных операций банка "Возрождение" Александр Васильев. По данным источников "Ко", дело в том, что при рассмотрении дела в суде банку придется признать кредит проблемным и отразить это в отчетности. Заимодавцы стараются не только не прибегать к таким мерам, но и не афишировать подобные случаи. Если банк все-таки пойдет в суд и выиграет дело, то реализацией квартиры займется Федеральное агентство по управлению государственным имуществом. Принять участие в аукционе сможет любой желающий. Если первые торги не состоялись, через месяц проходят вторые, но цена снижается на 15%. Однако, по мнению экспертов, даже такое уменьшение стоимости не способно компенсировать кризисное падение цен на недвижимость. Так, Александр Пыпин приводит в пример квартиру в типовом панельном доме в спальном районе Митино, которой занимаются судебные приставы. На торгах стоимость квадратного метра заявлена в 125 000 руб. "Цена завышена, поскольку аналогичные квартиры в этом же доме выставляются по 110 000 руб. Скорее всего, квартира не будет продана на первых торгах, назначат повторные, с дисконтом в 15%. Но даже в этом случае есть риск, что квартиру не продадут", - говорит эксперт.

Так произошло в Кировске Мурманской области. В июле 2009 года трехкомнатная квартира должника была выставлена на публичные торги. В течение двух месяцев и при повторно назначенных торгах ни одной заявки на ее приобретение не поступило. В результате торги не состоялись, и квартира была вновь передана банку-кредитору.

Судебные взыскания квартир остаются в России редкостью. Представители Федеральной службы судебных приставов так и не ответили на запрос "Ко", сколько именно подобных случаев зафиксировано в нашей стране. По словам сотрудника пресс-службы ведомства, такие прецеденты есть, но их немного. Это становится большой новостью в регионе, где выселяют жильцов. Например, в начале октября 2009-го УФССП по Колыме наложило арест на квартиру ипотечного заемщика, не вернувшего Колыма-банку кредит в 1,15 млн руб. Аналогичный случай был в Кемерово, где заемщик не смог расплатиться по кредиту в 3,5 млн руб., и в июне 2009-го документ об обращении взыскания поступил к приставам. В Пензенской области также было зафиксировано одно взыскание. В Красноярском крае за первое полугодие 2009-го было арестовано 46 ипотечных квартир на сумму около 75 млн руб. При этом, по данным юристов, выселяемым заемщикам никто не обязан предоставлять жилье взамен. В отдельных регионах действуют различные программы социального жилья, но сам факт ипотечного дефолта не влечет за собой предоставления квартиры. Фактически ситуация вернется к моменту до взятия ипотечного кредита. "Заемщик же до того, как взял кредит, где-то жил?" - удивляются в частных беседах банкиры.

ЧАС РАСПЛАТЫ

Обычно кредитор и заемщик предпочитают договариваться мирно. "Если должник уклоняется от обязательств по кредиту, банк проводит переговоры, чтобы кредит был погашен", - говорит Андрей Осипов. Так как закон запрещает внесудебное взыскание для физических лиц, единственной возможностью досудебного урегулирования конфликта остается продажа квартиры самим заемщиком по договоренности с банком. "Чаще всего банки добровольно предлагают реализовать недвижимость и направить эти средства на погашение кредита. Для дефолтного заемщика добровольная продажа зачастую является единственным выходом", - рассказывает Алексей Коневский. Более того, банк даже поможет найти покупателя через свои площадки. Некоторые кредитные учреждения разместили на своих сайтах базы заложенных объектов. Например, ВТБ-24 открыл "Витрину залогового имущества", в которой на момент написания текста было выставлено на продажу 415 объектов в различных регионах России. При этом стоимость представленных квартир выше рыночной. К примеру, двухкомнатная квартира площадью 53 кв. м на 11 этаже 16-этажного панельного дома в районе метро "Беляево" предлагается за 11,4 млн руб. Вероятно, кредит был привлечен на пике роста, и теперь банк вынужден заявлять столь высокую цену, чтобы окупить затраты. Для стимулирования спроса ВТБ-24 запустил программу ипотечного кредитования для покупателей заложенных квартир на докризисных условиях: процентная ставка - 10% в рублях. Аналогичные действия предпринимают и другие банки. Например, банк DeltaCredit выдает кредиты по ставке 5,75% в долларах и от 10,5% в рублях при покупке квартиры, находящейся у него в залоге. В его базе данных находится 66 квартир. Такое же предложение есть и у "Хоум Кредит энд Финанс банка": база данных в Московском регионе насчитывает 17 квартир.

"Следует учесть, что квартиры заемщики реализуют самостоятельно", - отмечает Алексей Коневский. Согласно этой схеме, заемщик сам продает квартиру, после сделки гасит кредит, а денежную разницу оставляет себе. "Несмотря на то что заемщик является собственником имущества, он может распоряжаться им лишь с согласия залогодержателя. В свою очередь залогодержатель выдает согласие на продажу только с условием, что он получит деньги", - говорит эксперт. После продажи квартира остается в залоге. И как только банк получит деньги по кредиту, залог снимается. Иными словами, вся сделка должна проходить через банк-кредитор. Естественно, что последнему выгоднее залог не снимать вовсе, а переоформить кредит на нового заемщика.

ПОМОЩЬ ЗАЛА

Другая схема, по которой работают кредитные учреждения, - привлечение риелторов. "Наша компания сотрудничает с банками, помогая потенциальным дефолтным заемщикам реализовывать свои квартиры наиболее быстро и выгодно. Так называемые сделки из-под залога совершались всегда, и их стало немного больше, но в общем количестве ипотечных сделок их доля сегодня не превышает 2 - 3%", - говорит генеральный директор "Миэль-Брокеридж" Алексей Шленов. Даже если сложить все предложения квартир из-под залога у банков и риелторов, итоговая цифра будет небольшой. "Число сделок купли-продажи квартир, которые находятся в залоге у банка, и телефонных обращений за консультациями на эту тему увеличилось, но незначительно. Это не носит массовый характер и не может считаться тенденцией", - замечает Алексей Шленов. По данным Александра Пыпина, в общей сложности на продажу через банки, службу судебных приставов и риелторов сейчас выставлено около 3000 дефолтных квартир, то есть примерно 20% от всех проблемных ипотечных кредитов. "Это очень малая доля рынка купли-продажи жилья в России - примерно 0,5% от объема предложения в целом по стране", - резюмирует эксперт.

Основная сложность продажи таких квартир в том, что нынешняя стоимость подешевевшего жилья может быть меньше суммы кредита. "Портрет потенциальной дефолтной недвижимости типичен - это квартира, приобретенная на пике роста цен в 2008 году с привлечением большой доли заемных средств - вплоть до 90%", - говорит Алексей Шленов. По его словам, снижение цен уже произошло, а заемщик, выставляющий свою квартиру на продажу, психологически не готов опуститься ниже суммы полученного кредита, тем самым загоняя ситуацию в тупик. В качестве примера эксперт приводит трехкомнатную квартиру площадью 101 кв. м в районе станции метро "Юго-Западная", которая выставлена на продажу за 24 млн руб., притом что рыночная стоимость объекта, по данным "Миэль-Брокеридж", не превышает 19 млн руб. Просто сумма кредита составляла 22 млн руб., в результате квартира продается уже полгода. В свою очередь "двушка" площадью 70 кв. м в районе метро "Кожуховская" была приобретена в кредит за 22 млн руб. (заем - 15 млн руб.) и выставлена заемщиком на продажу за 20 млн руб. Через полгода экспозиции цена предложения упала до 16,8 млн руб. Еще одним помощником кредиторов являются коллекторские агентства, которые могут выкупить долги заемщиков целым пулом. "Доля ипотечных кредитов, передаваемых на аутсорсинговое взыскание, растет. Если по итогам 2007 года доля проблемных ипотечных кредитов в портфелях коллекторов составляла 1,2%, то к концу 2008-го она выросла до 2%, а за первые полгода 2009-го - до 3%", - рассказывает директор по развитию бизнеса "Секвойя Кредит Консолидейшн" Ирина Поддубная. Однако, как видно из статистики, пока доля этого рынка невелика.

По мнению экспертов, в сложившейся на ипотечном рынке ситуации для заемщика и кредитора пока виден только один выход. "Наиболее эффективный и распространенный способ - это реструктуризация долга, в том числе с помощью АИЖК", - отмечает директор управления стратегического и инвестиционного консалтинга Panorama Estate

Ольга Косенкова. По словам Андрея Осипова, "схемы реструктуризации включают возможность изменения графика платежей и уменьшения размера ежемесячных взносов за счет продления срока кредитования, предоставление должнику стабилизационных кредитов". "Также мы предлагаем конвертировать валюту обязательства для снижения текущих рисков", - говорит он. По программе реструктуризации ипотечных кредитов АИЖК, действующей до конца 2009-го, заемщик получает льготный период погашения на год, в течение которого вносит аннуитетные платежи по ипотеке за счет предоставленного Агентством по реструктуризации ипотечных жилищных кредитов (АРИЖК) займа, а самостоятельно оплачивает только проценты. По информации АРИЖК, на данный момент программой реструктуризации воспользовались более 30 000 ипотечных заемщиков. Однако в ведомстве прогнозируют вторую волну проблемных кредитов после того, как истечет заветный год. В связи с этим вырабатывается план повторной помощи, когда банк-кредитор в обмен на реструктуризацию кредитов получит облигации АИЖК. Кроме того, организация планирует выкупать у банков ипотечные квартиры, по которым идут судебные разбирательства. Объем повторной реструктуризации, по оценкам АРИЖК, составит около 15 000 кредитов. Кроме того, ведомство планирует выкупить около 2000 ипотечных квартир. Существуют и дополнительные возможности господдержки. В частности, с января 2009-го Пенсионный фонд начал принимать заявления о направлении материнского капитала на погашение кредитов. Первые кредиты с помощью маткапитала были погашены в начале апреля. По данным Минрегиона, такой возможностью воспользовались около 65 600 заемщиков.

ИПОТЕЧНОЕ ЛОББИ

На фоне бесконечных попыток спасения неблагонадежных должников и неспособности банков эффективно работать с залогом впервые за несколько лет в России пошли разговоры об использовании альтернативных способов покупки жилья - о жилищных кооперативах. Московские власти предложили использовать кооперативы для очередников, претендующих на субсидии. Мэрия планирует выступить инициатором создания ЖСК, после чего можно взять социальную ипотеку в принадлежащем городу Московском ипотечном агентстве. Далее деньги будут переданы в ГУП "Агентство по реализации жилищных займов и субсидий", которое проконтролирует строительство дома. В результате участник такого ЖСК получит квартиру по себестоимости.

В качестве эксперимента глава городского департамента жилищной политики и жилищного фонда Петр Сапрыкин предложил возвести один жилой комплекс площадью 24 900 кв. м на юге Москвы - в Орехово-Борисово. Идея столичных властей поддержана на федеральном уровне: российское правительство решило выделять жилищным кооперативам земельные участки, которыми распоряжается Фонд содействия развитию

жилищного строительства (Фонд РЖС) Александра Бравермана. Созданные муниципальными властями закрытые ЖСК получают землю бесплатно. Кроме того, власти возьмут на себя строительство инфраструктуры. Для внедрения этой схемы в Госдуме уже готовится новый законопроект. Также активность на этой почве проявляет АИЖК. Дело в том, что после того, как кооператив получит участок, он сможет привлечь кредит под его залог. В связи с этим в I квартале 2010 года ведомство планирует представить пилотный продукт земельной ипотеки.

По мнению экспертов, если начинание удастся, государство может отказаться от тотального продвижения ипотечной модели и поддержать более удобные для российского рынка механизмы. "На сегодняшний день 30% жителей страны имеют жилье и ни в чем не нуждаются, 10% имеют в кармане 30% стоимости квартиры и могут железно быть клиентами ипотеки, а для остальных надо придумывать варианты. Среди них должны быть и жилищные кооперативы, и стройсберкассы", - полагает Иван Грачев. Однако, по его словам, для этого необходимо проводить активную законотворческую работу. Парламентарий считает, что принятый в 2004 г. закон "О жилищных накопительных кооперативах" фактически сделал невозможной их работу. "Система ЖСК настолько подорвана, что ее спасти чрезвычайно трудно, поэтому мы сосредоточились на стройсберкассах и разработали закон о них", - говорит эксперт. Но этот документ в течение нескольких лет так и не был принят. По мнению одного из его авторов, Ивана Грачева, все дело в ипотечном лобби. "Это борьба за двухуровневую американскую модель. Есть люди, которые не хотят пропускать ничего, кроме нее, и борются, в том числе, аппаратными методами", - объясняет он. При этом, как напоминают участники рынка, именно за счет стройсберкасс была поднята из руин послевоенная Германия. Впрочем, инициатива московских властей также пока выглядит сомнительно. Мэрия уже пыталась в 2002 г. запустить проект доходных домов, но все закончилось возведением одного элитного комплекса. Как бы не получилось так и с кооперативами.

Ненадежная ипотека. Объем просроченной задолженности по ипотечным кредитам:

1 января 2009

Чужие метры

Автор: Administrator
09.11.2012 14:59 -

11,5 млрд руб.

1 апреля 2009

17,5 млрд руб.

1 июля 2009

21,4 млрд руб.

1 октября 2009

26,3 млрд руб.

По данным Центробанка РФ