

Ипотечные мошенники все чаще садятся на скамью подсудимых.



Ипотека традиционно считается практически безрисковым видом кредитования для банков. Квартира находится в залоге, есть страховка (как заемщика, так и квартиры). Но, тем не менее, находятся ипотечные «умельцы», пытающиеся обмануть банк. Хотя это и выглядит довольно нелепо, учитывая то, как банки проверяют своих заемщиков и объекты недвижимости, которые они берутся кредитовать.

Потенциальному ипотечному мошеннику следует знать, что банки достаточно хорошо к этим аферам подготовлены. И если заемщик будет пойман на обмане, дальнейший путь в мир кредитования для него закрыется, пожалуй, навсегда.

Портрет клиента

Сегодня российский ипотечный рынок - это рынок клиента. Для качественного заемщика банки создают относительно комфортные условия: они выражаются в разнообразии предлагаемых продуктов и гибкой системе преференций, которые предоставляют крупные компании-партнеры (агентства недвижимости, ипотечные брокеры, страховые компании, застройщики).

Банкам интересен клиент, который может заплатить первоначальный взнос в размере не менее 15-20% стоимости жилья и тратить на платежи по ипотечному кредиту не более 50-60% от своего ежемесячного дохода.

По словам первого заместителя председателя правления Росбанка **Игоря Антонова**, среднестатистический портрет заемщиков кредитной организации выглядит следующим образом: это люди 25-40 лет (чаще мужчины), с доходом до 50 тыс. рублей и от 100 до 200 тыс. рублей, средняя сумма кредита - 1,5 млн. рублей, фактический средний срок кредитования (с учетом его досрочного погашения) - около 10 лет.

Отмечается тенденция к уменьшению размера ипотечного кредита при небольшом росте

стоимости жилья. Именно это обеспечило рост объемов ипотечного кредитования в прошлом году. Согласно статистике, приведенной руководителем аналитического центра Агентства ипотечного жилищного кредитования (АИЖК) **Анны Любимцевой**, в 2011 году доля приобретенного по ипотеке жилья в общем объеме сделок по недвижимости составила в России 17,6%, в Москве - около 18%, в Московской области - 24%.

Осторожно: заемщик

Ипотечные мошенничества можно разделить на две группы. Одни из них довольно безобидные, потому что полностью пресекаются банком на начальном этапе: это обманы на этапе получения кредита. Другая группа - мошенничества, сопряженные с проведением сделки купли-продажи недвижимости, и эти обманы кредитная организация не всегда может вовремя пресечь. Например, рассказал директор департамента развития ипотечного кредитования банка «Стройкредит» **Дмитрий Жуков**, в опыте банка была история, когда племянник покупал квартиру у дяди для того, чтобы получить материнский капитал (так называемая «мнимая сделка»).

По словам руководителя кредитного департамента банка «Дельтакредит» **Дениса Ковалева**, ипотека является наименее рискованным кредитным продуктом по сравнению с остальными видами розничного кредитования, так как в данном случае предусматривается передача в залог недвижимого имущества. Однако периодически на этапе рассмотрения сделки клиенты «забывают» про свою не очень положительную кредитную историю; подделывают документы, касающиеся их трудовой деятельности и доходов.

Есть недобросовестные заемщики, которые используют ипотечные кредиты для обналичивания средств и заключают мнимые/фиктивные сделки по купле-продаже квартиры. Была история, когда два компаньона по бизнесу оформили кредиты в двух разных банках на покупку квартир друг у друга, а вырученные деньги направили на развитие своей компании.

На ипотечном рынке существуют также случаи, когда заемщик вступает в сговор с мошенниками (в частности, с недобросовестными сотрудниками оценочных компаний) и

оформляет ипотечный кредит, завышая реальную стоимость объекта залога, получая в результате большую сумму кредита.

Черный список

По мнению Дмитрия Жукова, не более чем в 5% случаев при подаче заявок со стороны ипотечных заемщиков речь идет о мошенниках. «Банки заносят таких «заемщиков» в черные списки», - подчеркивает эксперт. «Хочу отметить, что фальсификации выявляют в 100% случаев, и такому клиенту грозит не только отказ по его заявлению, но и его включение в черные списки банков, после чего он не сможет обратиться в банк даже после предоставления достоверных данных», - подтверждает Денис Ковалев.

Черные списки банков - это, конечно, плохо, но все может сложиться гораздо печальнее. Криминальная хроника последнего времени пополняется случаями наказаний ипотечных заемщиков.

Так, этой весной на два года (условно) был осужден житель г. Иваново, получивший 500 тыс. рублей ипотечного кредита от администрации региона. На самом деле он не собирался покупать квартиру: деньги потратил на другие нужды и даже не пытался выплатить долг. Вернуть полмиллиона осужденный должен в течение года.

Еще один случай произошел в Адыгее, где заемщики получили по поддельным документам кредиты в размере **6 млн. рублей**. Злоумышленники изготавливали фиктивные документы на себя и других лиц, которые не были об этом осведомлены, и получали по этим паспортам ипотечные кредиты. Всего лишь за год мошенники умудрились получить 10 кредитов в одном банке и не привлекли при этом внимание службы безопасности данной кредитной организации. Впрочем, в итоге именно «безопасники» обнаружили обман, но только тогда, когда ипотечные деньги уже дошли до своих адресатов. Сейчас злоумышленники ожидают решения суда.

Как видим, у нас за подобные мошенничества выносятся обвинительные решения, но не столь жесткие, как, например, в Европе. Не так давно в Великобритании была осуждена ипотечная мошенница, которая солгала насчет наличия у нее работы. На основании предоставленных заемщицей данных Halifax Bank of Scotland выдал ей кредит на 85 тыс.

С ипотекой шутки плохи

Автор: Administrator
01.11.2012 13:00 -

фунтов стерлингов, а доходов для возвращения долга у девушки не было. В итоге судьи решили взыскать с нее 35 тыс. фунтов стерлингов и «предписали» отработать 250 часов на общественных работах.

Конечно, у нас ипотечное законодательство не столь развито, но заемщикам стоит понимать, что кредитный обман - это не шутки. И уж если вы решили обмануть кредитора, то вполне можете сесть на скамью подсудимых.