

Конечно же, когда вы **берете ипотечный кредит**, вы рассчитываете свои силы и финансы, чтобы платить по кредиту всегда и во время.

Но вот возникла ситуация, и вы не заплатили один раз, другой. Нет денег!
Во-первых, за каждый день просрочки платежа банк начисляет вам пени. Размер неустойки в каждом банке свой, обычно он фиксируется в разделе кредитного договора Ответственность сторон .

Затем банк выясняет у заемщика причину его неплатежеспособности и определяет ориентировочный срок, когда он снова сможет платить по кредиту. Потом в совместном диалоге с заемщиком принимается компромиссное решение. Банки охотно идут на контакт со своим клиентом по этому вопросу.
Бывают ситуации, когда заемщик не может погашать дальше кредит (потерял трудоспособность или умер). В этих случаях страховая компания компенсирует залогодержателю - банку остаток ссудной задолженности. Случаи временной потери трудоспособности оговариваются условиями конкретного

договора ипотечного страхования.

Так что же все-таки делать заемщику, если он потерял работу и не имеет возможности выплачивать ипотечный кредит? Сразу же обратиться в банк-кредитор с заявлением об отсрочке уплаты ежемесячных платежей. Приостановить оплату на два-три месяца всегда реально. Главное, не исчезать и не пытаться скрыть от банка свои финансовые затруднения. Если человек, взявший ипотечный кредит, приходит в банк и говорит о потере работы, то, вероятнее всего, будут изменены условия кредитного договора.

Однако далее ситуация может развиваться по нескольким сценариям, поскольку каждый банк решает проблему неплатежеспособности клиента по-своему. Например, с банком можно договориться об отсрочке в выплате основного долга, а сейчас заемщику предложат выплачивать лишь проценты. Либо можно пересмотреть условия кредитования, например, срок - за счет этого ежемесячные выплаты банку станут меньше.

Банк может предложить иной, альтернативный вариант, но к расторжению ипотечной сделки и продаже недвижимости прибегнет в самую последнюю очередь. Он заинтересован в долгосрочных процентах по кредиту, поэтому постарается найти компромисс и оставить заемщику кредит, пересмотрев его условия.

В любом случае, заемщик не лишится квартиры моментально. Ни одному банку не выгодно доводить ситуацию до суда, поскольку реализация заложенной недвижимости требует привлечения дополнительных ресурсов. А это значит, что банк будет до последнего бороться за мирное урегулирование кредитных вопросов, но, естественно, только до тех пор, пока такой мир будет не в ущерб его интересам.

Общих рецептов здесь нет - каждая ситуация рассматривается строго индивидуально. Для банка самое главное - не только получить обратно предоставленные средства, но и получить прибыль, то есть проценты за пользование кредитом. Поэтому если кредитор будет уверен, что существующие у его клиента проблемы с платежами временные, то он наверняка найдет выход из сложившегося положения. Исходя из ситуации, кредитор может отсрочить исполнение заемщиком своих обязательств, увеличить по соглашению с клиентом срок кредита, потребовать дополнительного обеспечения, например в виде поручителей, и т. д. Повторим еще раз - все решается в зависимости от конкретной ситуации и в соответствии с кредитной политикой, существующей в каждом из банков.

Есть два принципиальных варианта выхода из ситуации, когда заемщик не может больше выполнять свои обязательства по возврату кредита и уплате процентов, - несудебный и судебный.

Согласно законодательству, в первом случае привлекается оценщик, который определяется стоимость недвижимости, находящейся под залогом. Если кредитор и должник согласны с оценкой, то заложенная квартира продается, обычно с помощью риэлторских компаний.

В результате банк компенсирует все свои издержки - сумму основного долга, проценты за пользование кредитом, неуплаченные штрафы, пени и иные издержки, связанные с обращением взыскания и реализацией предмета ипотеки. Все, что остается, возвращается бывшему должнику. Сумма зависит от того, как долго заемщик выплачивал кредит. Но в любом случае она вряд ли окажется меньше размера первоначального взноса, который был выплачен заемщиком за недвижимость из собственных средств. Обычно это не менее 30% от стоимости квартиры.

Где будет жить бывший должник после того, как его квартира будет продана?

Он подлежит отселению, но не на улицу, а в жилое помещение, но меньшей площади и с меньшими удобствами. На сегодняшний день площадь предоставляемого жилого помещения - 6 кв. м. жилой площади на человека. Впрочем, если после продажи квартиры заемщику возвращается сумма, достаточная для того, чтобы купить какое-нибудь жилье, то он самостоятельно подбирает себе вариант и покупает жилое помещение, исходя из полученной суммы.

Если банк и заемщик не договорятся о стоимости недвижимости, то остается только второй способ реализации недвижимости - судебный. Он дороже для заемщика, так как, помимо издержек банка, за его счет должны быть оплачены и судебные издержки. Кроме этого, судебный путь более долог и трудозатратен.

В суде у заемщика есть право попросить об отсрочке. У суда есть право ее ему дать - на срок до одного года и при наличии уважительной причины, то есть, например, тяжелой болезни заемщика, или потери работы.

Если до конца отсрочки заемщик не погасит кредит, то суд имеет право вынести решение о продаже ипотечной квартиры с публичных торгов. Из выручки выплачивается долг банку, с учетом невыплаченных процентов, а также всех штрафов и пени. Последние, хоть и составляют доли процента, но могут взиматься посуточно и в результате вылетают в копеечку.

Кроме того, из полученной суммы вычитаются судебные издержки, и если что-то остается, то эти деньги передаются бывшему заемщику.

Согласно статье 363 Гражданского кодекса РФ заемщик и поручитель несут так называемую солидарную ответственность. Это означает, что по закону банк,

после третей за год задержки платежа, имеет право потребовать возврат долга с поручителя. Но поручитель имеет право отказаться и тогда дело передается в суд.

После решения суда недвижимость выставляется на торги. Полученная в результате реализации недвижимости с торгов сумма, как и в первом, несудебном, случае, делится на две части. Одна часть переводится банку, вторая, оставшаяся после произведенных банку выплат, передается заемщику.
Впрочем, столь печальный финал с судебным процессом в России пока остается лишь теорией. Хотя в январе 2007 года В Санкт-Петербурге состоялся первый аукцион по продаже жилья заемщика, который не сумел выплатить ипотечный кредит. Во всех странах с развитой ипотечной системой продажа жилья с аукциона в порядке вещей. По всей видимости, то же самое ждет и россиян - но только после того, как ипотека наконец-то станет массовой.
И у нас, и на Западе банкротство заемщика - это вопрос взаимоотношений банка и клиента.