



Падение цен на **недвижимость** сегодня приводит к тому, что рыночная стоимость квартир и домов, для приобретения которых выдавался ипотечный кредит, неуклонно снижается.

Это означает, что банки, в которых жилье заложено в качестве обеспечения возврата кредита, подвергаются возрастающему риску потерять выданные деньги — в условиях кризиса заемщик может оказаться неплатежеспособным, а продажа залога по снизившейся цене не возместит его долг.

Буква закона

Российское законодательство, регулирующее отношения кредитора и заемщика, к которым относится и выдача ипотечного кредита, позволяет банкам требовать от владельцев квартир досрочного погашения невыплаченной части кредита и процентов. Также банки вправе требовать от граждан, чтобы те сокращали размер задолженности по кредиту более быстрыми темпами, чем было первоначально договорено.

В частности, такое право дает кредитным учреждениям статья 813 Гражданского кодекса РФ, а в статье 819 этого документа уточняется, что положение распространяется и на займы, и на кредитные договоры.

ГК РФ оговаривает, что требовать досрочного погашения кредита банк вправе, если происходит ухудшение условий обеспечения займа по обстоятельствам, за которые кредитор не отвечает. К таким ухудшениям, безусловно, относится уменьшение стоимости заложенного имущества, то есть снижение рыночной цены квартиры.

Надо отметить, что право потребовать досрочного исполнения кредитного договора, то есть возврата полной суммы кредита с процентами на день возврата, или сокращения суммы задолженности по кредиту, а в случае неисполнения обратиться с иском на заложенное имущество вовсе не означает, что банк воспользуется этим правом. Но не учитывать такой поворот событий нельзя.

Когда банк может захотеть досрочного погашения кредита

Надо понимать, что задача банка — получить проценты по выданному кредиту в полном размере. Банк изначально не заинтересован в досрочном погашении кредита и даже его части, потому что, в этом случае, уменьшается величина основного долга. Это приводит к уменьшению процентных выплат, на которые банк рассчитывал в самом начале.

Тем более ни один банк не хочет отобрать у вас квартиру. Она ему попросту не нужна, потому что торги недвижимостью — не его профиль. Более того, такой вариант развития событий сулит банку сплошные убытки, состоящие из незапланированных ранее юридических и судебных расходов, а также обязательных потерь от реализации недвижимости по остаточной стоимости. На подобное банк может пойти только в крайнем случае, если его специалисты решат, что выполнение вами взятых на себя обязательств по кредиту маловероятно.

Как правило, банки лояльно относятся к заемщикам, которые своевременно производят положенные платежи, особенно в том случае, когда невыплаченный остаток невелик. Если же вы допускали в прошлом задержки платежей или обращались в банк с просьбой изменить условия кредитного договора в вашу пользу, шансы на то, что банк

может выступить с требованием досрочного погашения кредита, увеличиваются.

Поэтому, «испортив» таким образом свою кредитную репутацию, будьте крайне внимательны ко всем почтовым отправлениям, полученным на ваш адрес. Особенно если адресантами являются банк, юридические фирмы, государственные учреждения или представители судебной власти.

Банк не станет посылать к вам курьера с депешей, который станет терпеливо дожидаться вашего возвращения с работы у дверей квартиры. Его сотрудники не будут звонить в удобное для вас время по телефону, тем более, по мобильному. Не думайте, что вам придет телеграмма или sms-сообщение. Если банк захочет от вас денег, он вышлет обычной почтой официальную бумагу на тот адрес, который вы сообщили ему при заключении кредитного договора. Не получив реакции с вашей стороны, банк обратится в суд. Тогда выйти из сложившейся ситуации для вас окажется дорого и хлопотно.

Поэтому, если у вас есть повод для беспокойства, прежде всего, убедитесь в том, что почтовый адрес, который вы сообщили банку, действующий. А почтовый ящик не сломан и регулярно проверяется.

Ни в коем случае, получив, как вам может показаться, «черную метку», не уклоняйтесь от общения с банком. Если банк прислал вам приглашение прибыть на консультацию со своим специалистом, проявите активность — обещать не значит жениться, возможно, банковские служащие просто хотят убедиться в вашей готовности платить положенное по кредитному договору в срок и в полном объеме. Если же вы «ляжете на дно», полагаясь на русский «авось», это будет расценено как признак нестабильности. И тогда вероятность того, что банк захочет принять какие-то меры, повысится в разы.

Что делать, если требование досрочно погасить ипотечный кредит поступило

Прежде всего, надо отметить, что это на самом деле надо расценивать лишь как предупреждение, что банк *намерен* требовать от заемщика досрочного погашения кредита. По законной процедуре, он вправе именно *требовать*

этого только после официального проведения независимой оценки стоимости

T

заложенного имущества.

Выступив с намерением требовать погашения остатка по кредиту или его значительной части досрочно, банк основывается на анализе ситуации, который произвели его специалисты.

При этом они оперируют данными о заложенной недвижимости, которые были актуальны на момент заключения ипотечного договора. То есть, на тот день, когда ваша новостройка (голые стены) находилась в плохо обустроенном микрорайоне, окруженная жидкой грязью и остатками стройматериалов. Или, если ипотечная квартира покупалась на вторичном рынке, возможно, это была только что расселенная коммуналка в запущенном состоянии, в районе далеко от метро со слабой инфраструктурой.

Аналитики банка берут среднюю рыночную стоимость квартир, состояние которых сегодня аналогично тому, в котором была ваша квартира на момент покупки, и сравнивают ее с остатком по кредиту. Оценивают, получит ли банк то, что еще не выплачено, если станет продавать вашу квартиру на торгах. Естественно, сравнение получается не в вашу пользу.

Решив, что экстренная реализация заложенной квартиры практически не способна возместить долг по кредиту, банк предложит вам снизить его риск, заплатив дополнительную сумму или погасив кредит досрочно.

Не паникуйте и вступайте в переговоры. Договоритесь о встрече со специалистом банка, который полномочен, если не решить вопрос, то, хотя бы, квалифицированно доложить ваши доводы начальству уровня принятия решения. Предварительно проконсультировавшись с юристом, составьте грамотное заявление, приложите к нему копии всех финансовых и прочих документов, которые подтвердят увеличение стоимости вашего жилья.

На этом этапе переговоров вам необходимо убедить банк в том, что реальная стоимость заложенной по ипотеке квартиры сегодня значительно больше той, которую его аналитики используют в своих расчетах.

Стоимость квартиры увеличивается, если в ней сделан качественный ремонт с заменой коммуникаций, проведен телефон (если прежде отсутствовал) и интернет, есть кондиционер и спутниковая антенна. Необходимо, чтобы ремонт был проведен с соблюдением необходимых норм и правил. Свои доводы подтвердите чеками и счетами, которые были оплачены в ходе улучшения жилья.

Можно сопроводить заявление справкой из БТИ, подтверждающей такие положительные изменения, как оптимизация внутренней геометрии квартиры. Однако надо отметить, что перепланировка, сделанная без соответствующего разрешения, напротив, уменьшит рыночную стоимость квартиры и приведет к неопровержимому требованию досрочного погашения кредита.

Сообщите также о том, какие транспортные коммуникации возникли за это время вблизи дома, где находится квартира. Возможно, было построено метро или теперь недалеко выезд на третье транспортное кольцо. Может быть, вместо грязи ваш дом нынче окружен парком или учреждениями культуры, образования и организованного досуга. Все это повышает рыночную стоимость вашего жилья.

В качестве аргументов могут быть даже вырезки из специализирующихся на недвижимости газет или распечатки с интернет-сайтов. Пусть сотрудники банка с их помощью убедятся, что квартиры того уровня комфорта, который был вами создан внутри, расположенные в таких прекрасных районах, который возник вокруг, на рынке оцениваются достаточно дорого.

Удостоверившись, что заложенная квартира действительно имеет совсем другую ликвидность, чем это казалось изначально, банк может принять решение не требовать досрочного погашения кредита.

Сделайте все возможное, чтобы урегулировать этот вопрос в досудебном порядке. Выход в суд невыгоден банку. Но, если он решится на это, вам также предстоит потратить достаточно средств и нервов, доказывая свое право платить за квартиру по-старому.

Предложите отсрочку или другое взаимовыгодное решение. Может быть, банк согласится принять дополнительный залог вашего имущества (дача, земельный участок, гараж, автомобиль), который будет способен обеспечить непогашенный остаток кредита.

Банк вас не услышал и подает в суд

Что ж, ситуация не из приятных. Но обращение банка в суд вовсе не означает, что вам надо судорожно искать деньги для досрочного погашения кредита, или вас и вашу семью выселят из ипотечной квартиры.

Наймите хорошего адвоката и продолжайте доказывать свою правоту.

Во-первых, постарайтесь сделать так, чтобы судебные разбирательства велись по вашему месту жительства, а не по месту нахождения банка, где, как правило, судьи хорошо знакомы с юристами банка и могут, даже неосознанно, «благоволить» им. Хотя «привязка» к определенному суду обычно прописана в кредитном договоре, можно использовать оговоренные в российском законодательстве исключения. Они, как правило, касаются физических причин, по которым ответчик не может судиться в суде, к которому «привязан» банк (временное нездоровье, уход за малолетними детьми или престарелыми людьми, и т. п. — смотрите законы).

Во-вторых, настаивайте на проведении независимой оценки вашей недвижимости. «Свойские» оценщики, которых обычно привлекают банки, склонны делать заключения в пользу этих финансовых учреждений. Независимый оценщик будет стоить денег, но его заключение окажется более реалистичным и поможет вам доказать свою правоту.

Используйте все аргументы в пользу повышения стоимости заложенной квартиры, которые вы приводили в досудебных переговорах. Если банк их проигнорировал, суд может отнестись к вашим доводам более внимательно и учесть их.

В-третьих, докажите суду, что вы — добросовестный плательщик по кредиту с уверенным регулярным доходом и не являетесь потенциальным участником «группы риска». Иначе говоря, не представляете опасности для банка, и его требования необоснованны.

И, наконец, не игнорируйте «четвертую власть», если таковая присутствует в коридорах суда. Да-да, уже есть прецеденты, когда именно собирающий материал для статьи журналист стал той самой козырной картой, которая «побила туза». Если вам удастся лаконично изложить суть дела и убедить в своей правоте представителя средств массовой информации, это может сыграть огромную роль в вашей победе. В условиях кризиса банки стали дорожить своей репутацией как никогда.

Если банк по суду доказал, что вы должны погасить ипотечный кредит досрочно

Это самый критичный вариант развития событий, который только может быть. Понятно, что банк реально хочет получить с вас деньги.

Постарайтесь тянуть время, подавая на апелляцию. Оспаривайте оценку своей квартиры. Ищите уважительные причины, по которым суд может отсрочить реализацию заложенного имущества до одного года. За это время найдите средства, чтобы удовлетворить требования кредитора. Учитывайте, что, получив отсрочку и сохраняя средства в валюте, имея при этом ипотечный кредит в рублях, через год вы имеете возможность минимизировать свои затраты за счет динамики курса.