

КАК ВЫПЛАТИТЬ ИПОТЕЧНЫЙ КРЕДИТ?

В начале этого года благодаря инициативам правительства появились два нововведения, которые могут облегчить заемщику выплату ипотечного кредита — реструктуризация и новые возможности по использованию материнского капитала. В одном из прошлых выпусков «Домашнего консультанта» мы рассказали о том, как использовать средства материнского капитала на погашение ипотечного кредита. Сегодня речь пойдет о реструктуризации долга по ипотеке.

В настоящий момент в экономике нашей страны и мира в целом происходят большие перемены. К сожалению, эти перемены происходят не в лучшую сторону. Ситуация в экономике и на рынке труда отражается на способности заемщиков платить по ипотечным кредитам. Поэтому в конце 2008 года Правительство Российской Федерации начало анализировать различные способы помощи ипотечным заемщикам. В итоге были выработаны стандарты реструктуризации задолженности ОАО «Агентство по ипотечному жилищному кредитованию» (АИЖК) и внутренние стандарты ОАО «Сбербанк России» (Сбербанк). Реструктуризация ипотечных кредитов будет осуществляться через систему АИЖК, включая партнеров АИЖК в регионах. Для этой цели было создано специальное юридическое лицо ОАО «Агентство по реструктуризации ипотечных жилищных кредитов» (АРИЖК). Сбербанк будет осуществлять реструктуризацию через свои отделения на территории всей России. При этом подходы к реструктуризации немного отличаются.

АИЖК будет осуществлять реструктуризацию несколькими способами:

— с помощью кредита на погашение ранее предоставленного ипотечного кредита;

— с помощью предоставления дополнительного кредита, изменяющего порядок внесения платежей.

В первом случае новый полученный кредит полностью погашает старый, и заемщик остается должен такую же сумму, но на новых условиях, возможно, с отсрочкой платежа, увеличением срока или изменением других параметров.

Во втором случае заемщик получает второй кредит, который позволяет ему не платить 12 месяцев по основному ипотечному кредиту. С 13-го месяца заемщику придется платить по двум кредитам сразу. Разумеется, ежемесячный платеж будет складываться из двух сумм — суммы по первому кредиту и суммы по второму кредиту.

На реструктуризацию могут претендовать заемщики, которые получили ипотечный кредит до 1 декабря 2008 года и у которых доходы сократились на 50% (либо после платежей по ипотеке остается сумма меньше прожиточного минимума). На первый взгляд, увеличение ежемесячного платежа для заемщика



— абсолютно неприемлемое предложение. Однако если поставить вопрос по-другому — жить на улице или платить больше через год — ответ уже может быть другим. Очевидно, что и само предоставление кредита с целью реструктуризации задолженности будет стоить хоть небольших, но денег. При этом реструктуризация может осуществляться за счет средств кредиторов и средств АРИЖК или только за счет средств кредитора. Совместное осуществление реструктуризации и установление общих правил и принципов проведения таких операций и является реальной по-

мощью государства, т. к. весь уставный капитал АИЖК принадлежит Правительству России.

С точки зрения Сбербанка реструктуризация может быть проведена тремя способами:

— с помощью выплаты в течение 1 года только процентов по ипотечному кредиту;

— с помощью предоставления возможности производить ежеквартальные выплаты по кредиту;

— с помощью перекредитования из валютного кредита в рубли, но только для собственных клиентов.

В первом случае выплата процентов по кредиту не осво-

бождает заемщика от выплаты основной суммы задолженности и процентов по ней в будущем. Однако это позволяет снизить размер ежемесячного платежа, откладывая обязательство по выплате суммы задолженности. Второй способ позволяет производить ежеквартальные выплаты и тем самым существенно упрощает жизнь заемщикам, у которых доход не фиксирован: это могут быть работники со сдельной оплатой или так называемые «фрилансеры». В отличие от АРИЖК, которое допускает наличие просрочек, Сбербанк не допускает наличие у заемщика просроченных платежей. При наличии просрочек заемщик просто не сможет воспользоваться реструктуризацией. Возможность сменить валюту есть в Сбербанке, но только для своих клиентов, а АРИЖК не намерено работать с валютой вообще, и для реструктуризации заемщик должен сам найти банк, который переведет кредит в рубли, а уже потом обращаться к партнерам АРИЖК.

Несмотря на различия в подходах этих организаций к реструктуризации, общие черты все-таки есть. И программа АРИЖК, и программа Сбербанка не предусматривают возможности реструктуризации ипотечных кредитов для заемщиков, имеющих другие дорогостоящие активы кроме купленной в ипотеку недвижимости. Логика в данном случае проста — хочешь сохранить жилье, продай другие активы. Такая поддержка не будет

оказываться и людям, имеющим доли в других квартирах, например, полученных в порядке приватизации. Такие доли необходимо будет продавать, а деньги использовать на погашение кредита или периодические платежи. По стандартам АРИЖК невозможно будет реструктурировать ипотечный кредит, если на одного человека приходится более 45 кв. м, на двух — более 30 кв. м (на каждого), а на трех и более — 25 кв. м (на каждого) общей площади. Анализ Правил реструктуризации в 2009 году ипотечных жилищных кредитов (займов) для отдельных категорий граждан позволяет сделать вывод, что государство пытается защитить действительно только наиболее не защищенные категории граждан, приобретавших в кредит квартиры эконом-класса. Такой подход должен приучить заемщиков жить по средствам. Это основная идея реструктуризации, предлагаемой АИЖК.

Еще одним существенным критерием является падение доходов или потеря их вообще. АРИЖК уже сообщило свою позицию по вопросу о формулировке причины увольнения. Дело в том, что многие работодатели могут предложить работнику увольнение «по собственному желанию». Такие сокращения штата тоже будут рассматриваться при решении вопроса о реструктуризации. Сбербанк к такой формулировке относится отрицательно и не позволит произвести реструктуризацию. При полной потере доходов заемщик должен предоставить справку с биржи труда о том, что он ищет работу. Среди множества положительных идей в реструктуризации есть своя небольшая «ложка дегтя» — платность этой услуги. Хотя пока об этом рано говорить, ведь четкая стоимость такой услуги еще не установилась, так как данное нововведение еще не опробовано и предвидеть реакцию заемщиков на нее сложно. В любом случае получение ипотечного кредита и выполнение обязательств по нему — это личное дело заемщика. И если есть возможность помочь ему не потерять последнее жилье, пусть даже за деньги, — это, безусловно, хорошо. В ближайшее время станет понятной и позиция по поводу реструктуризации второго после Сбербанка крупнейшего банка России — ВТБ, так как этот банк вводит собственную программу. В любом случае, как бы ни менялась позиция крупных участников рынка ипотечного кредитования, уже сейчас можно сделать некоторые выводы:

1. Провести реструктуризацию ипотечного кредита возможно только в случае фактической нужды в этом;

2. Реструктуризация ипотечных кредитов будет осуществляться на платной основе, пусть и небольшой;

3. Поскольку процедура будет новой и достаточно сложной, для ее осуществления лучше привлекать специалистов;

4. Реструктуризация не избавит заемщика от необходимости выплачивать кредит в будущем, но в случае потери работы позволит сохранить квартиру, а это главное.

По материалам сайта klerk.ru

ТРЕБОВАНИЯ К ЗАЕМЩИКАМ, ПРЕТЕНДУЮЩИМ НА РЕСТРУКТУРИЗАЦИЮ ИПОТЕЧНОГО КРЕДИТА (ЗАЙМА)

Заемщики, в том числе индивидуальные предприниматели, на момент обращения за реструктуризацией должны отвечать следующим обязательным требованиям:

1. Являться гражданами Российской Федерации.

2. Иметь единственное находящееся в их собственности или собственности членов семьи заемщиков или залогодателя, не являющегося заемщиком, жилое помещение в виде предмета ипотеки, в котором они зарегистрированы и постоянно проживают. Данное требование не распространяется на родителей заемщика, проживающих отдельно от него, и членов его семьи.

3. Допускается регистрация заемщиков и/или членов семьи заемщиков или залогодателя, не являющегося заемщиком, в ином жилом помещении только при условии, что такое жилое помещение (или доля в нем):

— не принадлежит им на праве собственности, за исключением случаев, когда несовершеннолетние члены семьи заемщика являются участниками долевой собственности в жилом помещении, отличном от предмета ипотеки, право собственности на которое возникло до 1.12.2008 года;

— не используется ими для постоянного проживания,

— находится во владении и пользовании их родителей, полнородных и неполнородных братьев и сестер, дедушек и бабушек, которым оно предоставлено на условиях найма.

4. Остаток суммы ежемесячного дохода заемщиков и членов семьи заемщика, за выче-

том ежемесячных платежей по ипотечному кредиту (займу) и иных обязательных платежей, снизился до величины, составляющей менее суммы двух прожиточных минимумов на каждого члена семьи, официально установленных для региона, где находится предмет ипотеки.

5. У заемщиков и/или членов семьи заемщиков отсутствуют:

— доходы от участия в хозяйственных обществах, за исключением случаев, когда за реструктуризацией долга обращается индивидуальный предприниматель;

— принадлежащие на праве собственности любые объекты недвижимого имущества, за исключением жилого помещения, приобретенного за счет реструктурируемого ипотечного кредита (займа), либо иное дорогостоящее имущество (автомобили стоимостью дороже 500 тыс. руб., самолеты, вертолеты, яхты и катера);

— непогашенные просрочки исполнения обязательств по ипотечному кредиту (займу), возникшие до момента наступления обстоятельств, повлекших существенное снижение совокупного дохода, либо непогашенные просрочки исполнения обязательств по ипотечному кредиту (займу) сроком суммарно более 90 календарных дней, возникшие после месяца, в котором наступили обстоятельства, повлекшие существенное снижение совокупного дохода;

— накопления и сбережения, достаточные для исполнения текущих обязательств по ипотечному кредиту (займу).