



# Ипотека с проблемой

Фонд гарантирования вкладов планирует продать права требования на 40 тысяч ипотечных кредитов физлиц из банков-банкротов. Как эта программа повлияет на рынок недвижимости? И чего ждать от проблемной ипотеки в работающих банках? **Олеся Блащук**



Фонд гарантирования вкладов физических лиц 28 ноября объявил, что намеревается выставить на продажу права требования по 40 тыс. неработающих ипотечных кредитов физических лиц, задолженность по которым составляет 68 млрд. грн. Половину таких кредитов Фонд готов продать уже в ближайшие 10–12 месяцев. «Большинство заемщиков ошибочно полагают: если банк признан неплатежеспособным, возвращать долг не нужно. Заемщики должны уяснить, что возвращать долги в любом случае придется – если не банку, то новому кредитору, который приобретет права требования по кредиту в ходе открытых торгов», – сообщила тогда заместитель директора-распорядителя ФГВФЛ Светлана Рекрут (см. мнение юриста об аукционах ФГВФЛ – на стр. 14).

## Выбросят на прилавок?

Обвалит ли рынок такое огромное количество залоговой недвижимости? Нет. Ведь продажа прав требования не равна продаже самой недвижимости. «Вряд ли это повлияет на рынок розничных продаж, поскольку «билет на войну» покупателям жилья не нужен. А инвесторам недвижимости это предложение может показаться привлекательным, но пропустить через себя этот поток ГИУ будет сложно без аутсорсингового партнера. Другими словами, с инвесторами должны работать специально нанятые люди с навыками удержания и управления спросом на недвижимость», – считает Михаил Артюхов, управляющий директор компании ARPA RealEstate.

Проблемные ипотечные кредиты есть и в работающих банках. Какова их доля? На этот вопрос журналиста «Денег» в Национальном банке Украины не ответили. По некоторым оценкам, проблемными являются более 80% всех выданных ипотечных

кредитов. Впрочем, банкиры отмечают, что ситуация с проблемной ипотекой в последние годы улучшилась. «Если мы условно разделим всех заемщиков на две группы – тех, кто не платит давно, и тех, с кем были достигнуты договоренности по реструктуризации задолженности, то увидим, что по первой группе ситуация неизменна, идут суды, а по второй наблюдается некоторое улучшение платежей, если сравнивать 2016 и 2017 годы», – говорит Евгений Ратушнюк, начальник управления по урегулированию кредитов ОТП Банка. По его словам, качество обслуживания ипотечных кредитов одинаково во всех регионах, кроме оккупированной части Донбасса и аннексированного Крыма. В любом случае, проблемная ипотека работающих банков не повлияет на рынок недвижимости. Ведь изъятие проблемных квартир запрещено законом: до сих пор действует мораторий на продажу залогового жилья, купленного по программе валютной ипотеки (а большая доля ипотеки была выдана именно в иностранной валюте).

**Продажа права требования по 40 тыс. неработающих ипотечных кредитов физических лиц на 68 млрд. грн. вряд ли способна радикально повлиять на рынок недвижимости. Поскольку передаются права на ипотечный долг, а сами залоговые квартиры на рынок пока не попадут**

## Ну а с взысканием как?

По словам Михаила Войцеховского, юриста ЮФ «Антика», взыскание банком залоговой недвижимости может происходить по трем сценариям. Первый – на основании решения суда, при этом задолженность погашается за счет вырученных от продажи квартиры средств. Второй – на основании договора об удовлетворении требований ипотекодержателя или соответствующей оговорки в договоре ипотеки. В этом случае кредитор сначала направляет должнику уведомление о нарушении основного обязательства и/или ипотечного договора, с предоставлением срока для погашения задолженности или устранения иного нарушения. Третий – на основании исполнительной надписи нотариуса. Выведение недвижимости из-под залога самими клиентами? Юристы уверены: законно сделать это без выплаты долга банку практически не представляется возможным. «На практике удастся оспорить исполнительную надпись нотариуса, действия регистратора или решение суда, которым было обращено взыскание относительно ипотеки. Чаще всего это связано с нарушением установленной законом процедуры, пропуском кредитором сроков исковой давности. При этом ипотека не прекращается, она существует до момента погашения задолженности по основному договору», – поясняет Михаил Войцеховский. Хотя на практике некоторые схемы все же могут давать результат. «Для этого можно как уйти с банком в судебные разбирательства с использованием механизмов сроков исковой давности, ненадлежащей оценки объекта ипотеки и прочих процедурных нарушений, так и выкупить объект ипотеки с торгов по минимально возможной цене», – говорит адвокат Виктор Мороз, управляющий партнер АО «SupremaLex». **D**