Babr24.com

Автор: Александр Аликин © Фонтанка.ру НЕДВИЖИМОСТЬ, РОССИЯ 3528 15.12.2014, 15:35 486

Долларовые ипотечники расстаются с квартирами

В Петербурге в три раза выросло число торгов по продаже заложенных по валютной ипотеке квартир. За год выставлено на торги имущества на сумму почти $ 20 млн, в то время как год назад — $ 7,8 млн. Как говорят эксперты, к этому привели проблемы валютных заемщиков, которые первыми в этом году приняли на себя удар падающего рубля. Впрочем, как выяснила «Фонтанка», из-за роста стоимости доллара на эти квартиры с начала года пока не нашлось ни одного покупателя. В результате организаторы торгов недополучат деньги за свою работу, а банки вынуждены будут сами продавать имущество.

Удешевление рубля, которое происходит с начала 2014 года, привело к проблемам заемщиков, которые брали кредиты в долларах США на квартиру или автомобиль. О том, как их ежемесячный платеж вырос в два раза, «Фонтанка» уже писала. Ситуация логично перешла в новое явление: в Петербурге почти в три раза чаще стали выставлять на торги заложенное имущество по валютным кредитам. Это значит, что выросло количество заемщиков, которые перестали платить по кредиту, и теперь их квартиру или машину продают, чтобы погасить долг.

По данным Минэкономразвития, за последние полгода, с 9 июня по 9 декабря, в Петербурге было объявлено 56 торгов по продаже квартир, нежилых помещений и автомобилей с общей начальной ценой $ 13,8 млн (748,6 млн рублей по курсу ЦБ на 10 декабря). Это почти в два раза больше по количеству и денежному объему, чем за весь 2013 год: 27 торгов на сумму $ 7,8 млн. За первую половину года, с 1 января по 9 июня, в Петербурге объявили 21 продажу на сумму $ 5,5 млн. За весь неполный 2014 год их объявили 76 – на сумму $ 19,3 млн.

«Фонтанка» заинтересовалась технологией процесса, так как торги в иностранной валюте в России запрещены.

Один из примеров: гражданин П. В. в 2007 году взял кредит в Москоммерцбанке размером $ 768,9 тыс. на капитальный ремонт принадлежащей ему пятикомнатной квартиры площадью 204 кв. м в доме постройки 1908 года на Суворовском проспекте, 40.

Сейчас его квартиру продают за $ 1,3 млн. Сумма задатка — 2,5 млн рублей, шаг аукциона — 50 тыс. рублей. Для чистоты эксперимента корреспондент «Фонтанки», представившись сотрудником агентства недвижимости, позвонил организатору торгов — в управление Росимущества по Ленинградской области, которое занимается продажей заложенного имущества в Петербурге.

Главный специалист отдела продаж, оценки и госзаказа ленинградского управления ведомства Вадим Демешко объяснил, что торги на самом деле проводятся в российской национальной валюте. Просто в день аукциона начальная сумма переводится из долларов в рубли. После того как участник выигрывает аукцион, предложив определенную рублевую цену, ее же в течение пяти дней он должен перечислить организатору торгов. Привязка к курсу доллара в образовании начальной цены нужна для того, чтобы банк, в пользу которого продается имущество, получил долг в той валюте, в которой выдавал.

Управление Росимущества не единственная организация, которая проводит подобные торги. Большинство их ведомство отдает на подряд частным специализированным фирмам, у которых есть соответствующие госконтракты. Этот рынок в Петербурге делят между собой ООО «Северо-Западный регион», ООО «Зенит» (Московская область), ООО «Бизнес-стиль» и ООО «Альянс». Как признались в одной из компаний, они получают деньги только в случае успешной продажи заложенного имущества. «Так что с непроданных квартир, заложенных по долларовой ипотеке, мы ничего не имеем», — сказали там.

А процент квартир, которые так и не удалось в 2014 году продать, — абсолютный. Все без исключения торги, прошедшие в 2014 году, были признаны несостоявшимися в основном по причине отсутствия участников. В фирме «Зенит» нежелание покупателей объяснили падением рубля: «В последние месяцы именно с ростом

цены на доллар это и связано».

Как объяснили «Фонтанке» в «Северо-Западном регионе», если аукцион признается несостоявшимся, он проводится повторно по более низкой начальной цене. «Если предмет залога не продается и во второй раз, он передается на баланс банку», — сказали в компании. Судя по документам судебных приставов, как правило, в повторном аукционе начальная цена снижается на 15%.

Как объяснили «Фонтанке» в банке, входящем в топ-5 по стране, после того как заложенная квартира переходит в собственность кредитной организации, она уже сама пытается ее продать. «На балансе никому квартиры не нужны, так как это непрофильный актив, который требует дополнительной технической работы: оценки, учета и так далее. Наши не любят этим заниматься», — сказали там.

В некоторых других банках не видят причин для беспокойства, так как долларовых кредитов в сравнении с рублевыми очень мало, а случаев продажи заложенного имущества по валютным займам — еще меньше. Например, в петербургском филиале ВТБ24 из 37 тыс. ипотечных кредитов только 1 тыс. номинированы в иностранной валюте. А просроченную задолженность имеют всего два клиента из этой тысячи.

Сложности возникают не только у частных организаторов торгов, которые недополучают деньги из-за невозможности продать квартиру, не только у банков, которым приходится самостоятельно искать покупателя, но и у государства. Исполнительский сбор, который составляет 7% от стоимости заложенного имущества (его уплачивают сверх суммы) и который через судебных приставов перечисляется в федеральный бюджет, уплачивается только в случае продажи квартиры. Таким образом, можно подсчитать, что от Петербурга федеральный бюджет в 2014 году недополучил $ 1,3 млн. По условному «среднему» курсу в 45 рублей эта сумма составила бы почти 60 млн рублей. Хотя в масштабах страны эта цифра не кажется большой. В 2013 году судебные приставы взыскали в пользу бюджета в общей сложности 7,6 млрд рублей.

В Управлении ФССП по Петербургу и Ленобласти не наблюдают роста исполнительных производств по взысканию кредитов в долларах, как и залогового имущества, цена на которое была установлена судом в иностранной валюте. Плюс ко всему такие производства встречаются крайне редко. «Связывать рост курса иностранной валюты и предполагаемое увеличение судебных решений по взысканию кредитов, выданных в долларах, или реализации имущества, оцененного судом в долларах, преждевременно», — считают в управлении.

Автор: Александр Аликин © Фонтанка.ру НЕДВИЖИМОСТЬ, РОССИЯ 3528 15.12.2014, 15:35 486
URL: https://babr24.com/?ADE=131390 Bytes: 6205 / 6205 Версия для печати

Порекомендовать текст

Поделиться в соцсетях:

Также читайте эксклюзивную информацию в соцсетях:
- *Телеграм*
- *ВКонтакте*

Связаться с редакцией Бабра:
newsbabr@gmail.com

Автор текста: **Александр Аликин**.

НАПИСАТЬ ГЛАВРЕДУ:

Телеграм: @babr24_link_bot
Эл.почта: newsbabr@gmail.com

ЗАКАЗАТЬ РАССЛЕДОВАНИЕ:

эл.почта: bratska.net.net@gmail.com

КОНТАКТЫ

Бурятия и Монголия: Станислав Цырь
Телеграм: @bur24_link_bot
эл.почта: bur.babr@gmail.com

Иркутск: Анастасия Суворова
Телеграм: @irk24_link_bot
эл.почта: irkbabr24@gmail.com

Красноярск: Ирина Манская
Телеграм: @kras24_link_bot
эл.почта: krasyar.babr@gmail.com

Новосибирск: Алина Обская
Телеграм: @nsk24_link_bot
эл.почта: nsk.babr@gmail.com

Томск: Николай Ушайкин
Телеграм: @tomsk24_link_bot
эл.почта: tomsk.babr@gmail.com

Прислать свою новость

ЗАКАЗАТЬ РАЗМЕЩЕНИЕ:

Рекламная группа "Экватор"
Телеграм: @babrobot_bot
эл.почта: eqquatoria@gmail.com

СТРАТЕГИЧЕСКОЕ СОТРУДНИЧЕСТВО:

эл.почта: babrmarket@gmail.com

Подробнее о размещении

Отказ от ответственности

Правила перепечаток

Соглашение о франчайзинге

Что такое Бабр24

Вакансии

Статистика сайта

Архив

Календарь

Зеркала сайта