

Номинация: Полезные советы

Название СМИ: Портал о недвижимости "Индикаторы рынка недвижимости", IRN.RU

Автор: Елена Дурова, руководитель информационной службы

Название статьи: Трудности с выплатой ипотеки: как сохранить квартиру?

Ссылка на материал: www.irn.ru/articles/39849.html

Реструктуризация, рефинансирование и другие пути решения проблемы

Увольнение, болезнь, рождение ребенка и еще тысячи жизненных обстоятельств могут стать препятствием на пути исправного погашения ипотечного кредита. Долги, просрочка, и рано или поздно банк заберет квартиру даже у когда-то ответственного ипотечника. В такой ситуации можно попытаться получить поддержку государства – новую программу помощи неплатежеспособным ипотечным заемщикам обещают запустить уже в июле. Тем, кто не соответствует критериям госпрограммы, имеет смысл обратиться к кредитору - у банков на постоянной основе действуют собственные программы помощи клиентам, которые потеряли возможность платить по ипотеке, но хотят сохранить квартиру.

Банки готовы идти навстречу

Собственные программы помощи ипотечным заемщикам, потерявшим платежеспособность по кредиту, в докризисный период существовали, скорее, формально, признают опрошенные эксперты. Однако кризис внес свои коррективы, и на сегодняшний день отдел «скорой помощи», то есть реструктуризации ипотеки, работает практически в каждом банке, который когда-либо выдавал ипотеку своим клиентам, рассказывает директор департамента ипотечного кредитования семейства компаний KASKAD Family Анна Борисова. Правда, видение тех самых «тяжелых жизненных обстоятельств» у каждого банка свое.

Действительно критичными в жизни заемщика обстоятельствами Московский кредитный банк, например, считает потерю работы или форс-мажор, связанный со здоровьем, - инвалидность, тяжелую болезнь близких родственников. А банк «Зенит» к особо тяжелым жизненным обстоятельствам заемщика относит также увеличение расходов в связи с рождением ребенка или лечением членов семьи, смерть одного из членов семьи, добавляет начальник отдела ипотечных кредитных продуктов банка «Зенит» Елена Ланько.

Четко описать все жизненные обстоятельства заемщиков, при которых банки готовы послаблять для него условия выплаты ипотеки, банкиры не берутся. Все решается в индивидуальном порядке. В ВТБ24, например, готовы рассматривать и более индивидуальные жизненные ситуации, когда человеку требуется поддержка банка (разводы, раздел имущества и перевод долга, болезнь и т.д.), говорит старший вице-президент, директор департамента ипотечного кредитования ВТБ24 Андрей Осипов.

Вариант первый. Страховка

Ряд непредвиденных случаев в жизни заемщика может покрыть страховка, если таковая была оформлена при получении ипотеки. Страховщики сегодня готовы застраховать не только сам предмет ипотеки – квартиру, но и взять на себя риски смерти заемщика, а также инвалидности 1-й и 2-й группы, которые не позволяют человеку работать.

«При личном страховании смерть заемщика либо установление ему 1-й или 2-й группы инвалидности влечет за собой выплату в размере 100% страховой суммы по каждому случаю», - рассказывает начальник управления по работе с банками компании «Ингосстрах» Роман Варламов.

Правда, если страхование имущества по закону об ипотеке является обязательным, то страховать или не страховать свою жизнь и здоровье, заемщик решает сам. Но, как правило, при отказе от страхования жизни банки повышают ставку по ипотеке на 1-4 п.п., обращает внимание

генеральный директор брокерской компании «РоялФинанс» Александр Тихончук.

«В разных банках надбавка на процентную ставку различна: например, в Сбербанке, банке ВТБ24 и Россельхозбанке - 1 п.п., в «Юникредит Банке» и Транскапиталбанке - 2,5 п.п., в банке «Возрождение» - 3 п.п., в банке «Российский Капитал» - 3,5 п.п., в «Абсолют Банке» - 4 п.п.», - перечисляет эксперт и объясняет: «Повышенная процентная ставка отражает повышенный риск банка, поскольку в случае смерти заемщика банку потребуется больше времени, чтобы взыскать обратно долг в судебном порядке».

Цена страхования рисков смерти и инвалидности очень сильно варьируется в зависимости от пола, возраста, состояния здоровья и специфики работы или жизни застрахованных лиц, перечисляет Роман Варламов из «Ингосстраха». Если рассматривать стоимость комплексного полиса для человека средних лет (предполагает страхование имущества, жизни и титула), примерная цена полиса составит 0,6-0,8% от страховой суммы. Если клиент берет в кредит 3 млн руб., тогда его расходы на страхование (по тарифу 0,6%) составят 18 000 руб.

Сегодня застраховать себя при оформлении ипотеки можно и на случай временной утраты работы. Средняя стоимость такой страховки на рынке колеблется в диапазоне 2–5% от страховой суммы. Страховым, например, признают случай, если заемщик попал под сокращение или компанию-работодателя ликвидировали, либо трудовой договор был расторгнут по независящим от страхователя причинам, уточняет директор управления андеррайтинга и методологии ПАО СК «Росгосстрах» Жанна Моторина.

«Данный вид услуги заключается в том, что, если человек потерял работу, страховая компания будет выплачивать ему ту сумму, которую в среднем он должен ежемесячно отдавать за кредит. В зависимости от того, какая программа страхования будет выбрана клиентом, выплаты будут осуществляться, например, в течение от 3 до 12 месяцев - это время, за

которое нужно будет подыскать для себя новое место работы», - рассказывает Жанна Моторина.

Однако, отмечает эксперт, данный вид страхования чаще всего используется при потребительском кредитовании граждан. «В рамках страхования ипотечных кредитов на рынке в настоящий момент разработана и существует наиболее востребованная как клиентами, так и кредитными организациями программа страхования - комплексное ипотечное страхование – услуга, позволяющая полностью исключить возможность остаться заемщику без жилья или без денег», - заключает Жанна Моторина.

Вариант второй. Реструктуризация

Если случай заемщика не является страховым, а денег платить ипотеку нет, главное - не молчать и не утаивать от банка свои проблемы, подчеркнули опрошенные нами банкиры. Банки совсем не заинтересованы в появлении просрочки и уже тем более продаже квартиры, поскольку не являются агентством недвижимости, говорит директор дирекции ипотечного кредитования банка ТКБ Вадим Пахаленко. Поэтому банки, как уверяют их представители, готовы идти навстречу своим клиентам.

Возможность реструктуризации ипотеки (изменения условий ранее заключенного с заемщиком кредитного договора в более благоприятную для клиента сторону) сегодня предоставляется в любом банке, говорит руководитель ипотечного центра компании Est-a-Tet Алексей Новиков. Наиболее выгодные условия реструктуризации, по его наблюдениям, предлагают крупные банки - Сбербанк России, ВТБ 24, ВТБ Банк Москвы, банк «Возрождение», Газпромбанк, Россельхозбанк и другие, так как ставки по их ипотечным продуктам сейчас начинаются от 10,25%.

Невозможность выплачивать ипотеку заемщику придется доказать. Помогут в этом, например, трудовая книжка с записью об увольнении или справка из больницы, говорит директор дирекции ипотечного кредитования банка ТКБ

Вадим Пахаленко. Усилить переговорные позиции заемщика может хорошая кредитная история, добавляет Анастасия Личагина.

Банкиры признаются: четкой инструкции на такие случаи у них нет, все истории рассматриваются в индивидуальном порядке. В исключительных случаях банки могут даже списать часть долга заемщика. Директор департамента ипотечного бизнеса АКБ «РосЕвроБанк» Игорь Пруцков не скрывает: такие случаи действительно были, банк списывал долг заемщикам, которые находились в особо тяжелой ситуации. «Но это, скорее, исключение из правил. Решение о списании долга принимается непосредственно руководством банка», - говорит эксперт.

Что предложат банки: увеличение срока кредита, отсрочка и снижение ставки

Увеличение срока кредита, отсрочка платежа и снижение процентной ставки - наиболее популярные в банковской среде варианты помощи ипотечным заемщикам.

Пролонгацию срока кредита как вариант реструктуризации предлагают, например, в банке «Зенит», «СМП Банке», «РосЕвроБанке» и банке «Возрождение».

«При увеличении срока кредита снижается платеж по нему, то есть уменьшается и финансовая нагрузка на клиента. Максимальный срок, до которого можно пролонгировать ипотеку, - 25 лет, максимальный возраст заемщиков на момент погашения не должен превышать 70 лет», - говорит директор департамента ипотечного кредитования «СМП Банка» Наталья Коняхина.

Еще один вариант реструктуризации – отсрочка платежа или кредитные каникулы, которые, конечно, не отменяют необходимость уплаты ежемесячного платежа, но позволяют снизить его сумму.

Банк ВТБ, например, готов предоставить своим заемщикам платежные каникулы на период от 3 до 12 месяцев с выплатой от 40% до 70% ежемесячного платежа.

«Предоставление платежных каникул никак не сказывается на ставке кредитования, она остается неизменной. Если льготного размера платежа будет недостаточно для выплаты ежемесячно начисляемых процентов, то невыплаченные проценты будут распределены на последующие платежи в рамках графика. Это достигается путем незначительного увеличения размера платежа после окончания реструктуризации или увеличения срока кредитования. Выбор - увеличить срок или платеж - заемщик осуществляет самостоятельно в момент предоставления реструктуризации», - объясняет механизм руководитель дирекции ипотечных продаж банка ВТБ Георгий Тер-Аристокесянц.

Возможность отсрочки платежа предлагают также в банках «Зенит», Росевробанк и «СМП Банке». Последний в случае с отсрочкой платежа для заемщика устанавливает льготный период – от 3 до 6 месяцев, рассказывает Наталья Коняхина из СМП Банка. Денежные средства, на сумму которых был временно снижен платеж, заемщик выплачивает после окончания льготного периода, объясняет эксперт. Причем он может уплатить эту сумму как единовременно, так и распределить на все последующие платежи в ближайший год или до конца срока кредитования.

Другой способ снизить нагрузку на заемщика предлагает банк «Дельтакредит» - снижение ипотечной ставки.

«Наш действующий клиент может подать заявление на снижение процентной ставки. Банк рассматривает его, и в зависимости от ситуации и данных заемщика (текущая ставка, наличие просрочек) принимает решение. В случае положительного решения проводится сделка и заемщику снижается ставка на весь дальнейший срок обслуживания ипотеки», - рассказали в банке и

уточнили, что у клиента остается действующий кредитный договор, график выплаты не прерывается.

Впрочем, даже несмотря на многообещающие предложения, получить одобрение на реструктуризацию в банках непросто, отмечает младший директор по банковским рейтингам агентства «Эксперт РА» Личагина Анастасия. По ее словам, банки чаще соглашаются на рефинансирование.

Вариант третий. Рефинансирование

Или получение в том же или стороннем банке нового кредита на более выгодных условиях, за счет которого заемщик выплачивает долг по имеющемуся ипотечному договору. Рефинансировать ипотеку можно в своем же банке или стороннем, если условия получения кредита там кажутся выгоднее.

Рефинансирование ипотечных кредитов сторонних банков на новых условиях предлагает банк ВТБ. В этом случае клиенты могут улучшить условия своих действующих ипотечных кредитов, взятых ранее в других банках. В рамках рефинансирования банк предлагает такие же ставки, как и по продукту «Кредитование квартир на вторичном рынке», - от 11,25% годовых.

«Сравнивая начало 2016 и 2017 гг., мы отмечаем рост спроса на данный продукт, что связано, прежде всего, со снижением ипотечных ставок на рынке и желанием клиентов перейти на более выгодные условия кредитования», - делится руководитель дирекции ипотечных продаж банка ВТБ Георгий Тер-Аристокесянц.

Рефинансирование имеет смысл всегда, когда процентная ставка выше, чем предложенная кредитором, говорит генеральный директор брокерской компании «РоялФинанс» Александр Тихончук. «Кроме того, чем выше оставшийся срок, тем больший выигрывает клиент. Из расходов,

которые понесет клиент при рефинансировании, следует отметить стоимость актуального отчета об оценке рыночной стоимости недвижимости и расходов, связанных с перерегистрацией залога на нового кредитора», - обращает внимание эксперт.

Для наглядности он приводит расчет выгоды при рефинансировании кредита по программе Сбербанка со ставкой 10,9% годовых. Сумма кредита – 3 млн руб., оставшийся срок выплаты ипотеки - 10 лет.

«Например, с процентной ставки 11,5% общие выплаты по процентам снизятся на 5%, а со ставки 13% - уже на 22,5%. Ну а если у клиента сейчас ставка 15%, то общие выплаты после рефинансирования снизятся почти на 45%», - уточняет Александр Тихончук.

Расчет выгоды при рефинансировании ипотеки (на примере программы Сбербанка)

Процентная ставка Сумма процентов за 10 лет с 3 млн руб. Ежемесячный платеж с 3 млн руб. на 10 лет Насколько снизятся общие выплаты за 10 лет по процентам при переходе на ставку 10,9% (в денежном выражении).

Насколько снизятся общие выплаты за 10 лет по процентам при переходе на ставку 10,9% (в процентах)

15,0%	2 808 058,45	48 400,49	869 414,15	44,85%
14,5%	2 698 324,42	47 486,04	759 680,11	39,19%
14,0%	2 589 591,66	46 579,93	650 947,36	33,58%
13,5%	2 481 874,41	45 682,29	543 230,10	28,02%
13,0%	2 375 186,64	44 793,22	436 542,33	22,52%
12,5%	2 269 542,07	43 912,85	330 897,77	17,07%
12,0%	2 164 954,14	43 041,28	226 309,84	11,67%

11,5% 2 061 435,98 42 178,63 122 791,68 6,33%

11,0% 1 959 000,41 41 325,00 20 356,10 1,05%

10,9% 1 938 644,30 41 155,37 0,00 0,00%

Источник: «Роял Финанс»

Недобросовестным заемщикам помогать не станут

Банк может и отказать заемщику в реструктуризации, обращает внимание начальник управления ипотечного кредитования МКБ Ирина Простакова. Например, если сочтёт действия заёмщика недобросовестными — он ранее нарушал или не исполняет условия кредитного договора, либо отсутствует обоснование для проведения реструктуризации.

При наличии у заемщика просроченной задолженности в реструктуризации ему откажут и в банке «Возрождение», комментирует заместитель руководителя блока «Розничный бизнес» банка Олег Коркин.

Еще одна причина - предоставление в банк неполных или недостоверных сведений или документов, говорит начальник отдела ипотечных кредитных продуктов Банка «Зенит» Елена Ланько.

«В ряде случаев могут действовать иные ограничения, если закладная по ипотеке была использована банком для привлечения внешнего финансирования (секьюритизация, выпуск облигаций и т.п.) и кредитор ограничил такое право», - добавляет начальник управления ипотечного кредитования Московского кредитного банка Ирина Простакова.

Иногда можно и схитрить

Впрочем, спасти квартиру от изъятия можно даже в том случае, когда заемщик отнюдь не идеальный. Как вариант – оформить новый ипотечный кредит на родственника, который выкупит заложенную квартиру и тем самым спасет ее от взыскания в пользу банка. Платить по кредиту все равно придется, но квартира останется. Да и условия ипотеки могут стать мягче для заемщика – по последним данным Центрального банка РФ, средневзвешенная ставка по ипотеке в рублях в апреле составила 11,45%, что является минимальным показателем с ноября 2011 года.

«Механизм такой же, как при обычной купле-продаже с привлечением ипотечных средств. Старый клиент является продавцом, а новый заемщик – покупателем с привлечением ипотечных средств. Условия по новому кредиту обычно лучше, поскольку уровень процентных ставок по ипотечным кредитам сейчас ниже», – рассказывает Александр Тихончук из «РоялФинанса».

Застройщики ни при чём

В отчаянии заемщик может обратиться за помощью и к застройщику, у которого некогда приобретал квартиру. Правда, констатирует управляющий партнер «Метриум Групп» Мария Литинецкая, застройщики крайне редко принимают участие в оказании услуг по реструктуризации или рефинансированию долга заемщика: «Ведь после оформления ипотеки и регистрации сделки банк перечисляет девелоперу 100% всей стоимости квартиры, – объясняет эксперт. – Поэтому девелоперу абсолютно не важно – погасит заемщик кредит за 15 или 30 лет. Это уже «головная боль» банков».

Правда, иногда девелоперы все же готовы идти навстречу своим покупателям.

«Например, у нас был случай, когда клиентке отказали в оформлении страховки сразу несколько страховщиков. В результате банк не реструктуризировал кредит, – рассказывает генеральный директор IKON Development Евгения Акимова. – Специалисты нашего отдела ипотеки лично

обзванивали страховые компании, пока не нашли ту, где удалось получить нужный банку документ. Несмотря на то, что это не входит в обязанности застройщика, мы несем ответственность за клиентов даже после совершения сделки и идем навстречу, решая возникшие проблемы».

В целом на застройщиков рассчитывать вряд ли стоит. При всей клиенториентированности, вопрос помощи в погашении ипотеки находится вне компетенции девелопера. Помощи реальнее дожидаться непосредственно от банков, хотя и те особой щедростью, мягко говоря, не страдают. Например, в банке «Возрождение», который не является участником госпрограммы помощи ипотечным заемщикам, в 2016 году были реструктуризированы кредиты 96 ипотечников, а с начала 2017 года – еще 30. Банк «Зенит» за счет собственных программ реструктуризации в прошлом году помог порядка 10 своим заемщикам, еще около 20 ипотечников смогли реструктуризировать кредиты с начала 2017 года. А розничный бизнес банка ВТБ за последний год (с мая 2016 по май 2017 гг.) реструктуризировал около 600 кредитов по ипотеке.

Результат любой реструктуризации зависит, прежде всего, от усилий самого заемщика, считают в ВТБ. «Банк дает заемщику возможность спокойно решить свои финансовые проблемы, от заемщика зависит качество реализации данной возможности», - отмечают в банке.

По данным старшего вице-президента, директора департамента ипотечного кредитования ВТБ24 Андрея Осипова, около 60-80% заемщиков банка после реструктуризации возвращаются в график платежей и продолжают исправно обслуживать кредит.