

Народные депутаты на прошлой неделе ввели запрет на взыскание жилой недвижимости по ипотечным кредитам: соответствующий закон был принят в окончательном чтении 21 мая.

После его подписания Президентом, в чем не сомневаются финансисты, заемщики смогут без серьезных для себя последствий не гасить ипотечные кредиты. Эксперты уверены: даже учитывая, что новый закон противоречит сразу нескольким старым, суды станут принимать решения в пользу рядовых граждан. В связи с этим банкиры прогнозируют в ближайшее время рост невозвратов.

«На период выхода экономики Украины из финансового кризиса вводится мораторий на приобретение залогодержателем либо ипотечодержателем права на обращение взыскания на предмет залога либо ипотеки, если предметом залога является жилая недвижимость, в которой постоянно проживают граждане», — говорится в законе №3459–1, принятом Верховной Радой 21 мая в окончательном чтении. Согласно документу мораторий временный и будет снят после окончания кризиса: конкретные сроки определит решение ВР по представлению Кабмина. Закон вступает в силу с момента опубликования, до этого его должен подписать Президент.

Опрошенные «ДС» эксперты были единогласны в оценке нового закона: с одной стороны, он защитит заемщиков, которые смогут спокойно не платить по ипотеке, а с другой — подорвет и без того шаткую финансовую стабильность отечественной банковской системы. «Решение парламента является предвыборным популизмом, который поддерживает безответственность некоторых заемщиков и при этом делает невозможным кредитование жилья в стране. Депутаты разрушают банковскую систему, подрывают доверие международных инвесторов к Украине и, по сути, говорят гражданам, что те могут не платить по займам», — заявил «ДС» председатель правления ОАО «Эрсте Банк» Йозеф Сикела. Лишь немногие сегодня верят в то, что в случае подписания Президентом документа юристы смогут взыскать через суды залогов в принудительном порядке. «После его подписания необходимо будет внести поправки в ранее принятые нормативные акты (например, в Закон «О залоге» и т. д.). Без изменений в действующую нормативно-правовую базу данный закон работать не будет», — сказал «ДС» председатель правления БГ Банка Константин Полосков.

Большинство финансистов не сомневаются, что на практике новый закон полностью закроет перед ними любые возможности для взыскания ипотечных залогов. Ведь все, что нужно сделать гражданину, чтобы его не выселили из заложенного жилья — прописаться в нем. «И до этого документа банки фактически не могли выселить клиента из собственной квартиры. Ведь действует Жилищный кодекс, в котором четко указано, что сделать это можно только при предоставлении ему другого жилья», — пояснил «ДС» директор ФГ «Консалтинг и инвестиции» Алексей Вегера. «Взыскать по залогов жилью сейчас практически невозможно. ЖЭКом все равно, что оно находится в залоге у

Автор: Администратор

07.07.2004 09:54 - Обновлено 15.06.2009 03:56

---

банка, они прописывают несовершеннолетних детей и людей пожилого возраста, после чего фин-учреждение уже не имеет шансов на отчуждение залога», — дополнил его первый заместитель председателя правления Дочернего банка Сбербанка России Владислав Кравец. Юристы уверены, что, несмотря на множество вопросов, возникших после появления нового закона, суды в большинстве случаев будут принимать решения в пользу заемщиков. «Например, исходя из документа на одну страницу, можно только догадываться, кто является непосредственным субъектом выполнения данного моратория: банки, суды либо исполнительная служба, а может, все вместе. Или банкам запрещается переводить суммы непогашенных кредитов в просроченную задолженность (что является нарушением нормативно-правовых актов НБУ), или судам выносить решения на счет предмета ипотеки, или органам исполнительной службы исполнять действующие решения по взысканию залогов. Так что на этот счет еще потребуются официальные разъяснения», — прокомментировала «ДС» ситуацию начальник юридического отдела банка «Контракт» Оксана Билык.

В случае подписания нового закона Президентом финансисты не сомневаются в стремительном росте проблемных займов в ипотечном портфеле. По их оценкам, на сегодняшний день удельный вес кредитов, по которым зафиксированы невозвраты и срывы сроков погашения, достигает 20–25% всей украинской ипотеки. Но лишь по 4–5% займов начата процедура взыскания залогов, во всех остальных случаях с клиентами подписаны договоры об их отсрочке либо реструктуризации. «Если давать оценку всему кредитованию населения, то по ипотеке сейчас платят хуже всего. Намного лучше ситуация с погашениями по займам, выданным на приобретение авто либо загородной недвижимости. А все потому, что клиент прекрасно понимает, что его не могут выселить. Ведь потом в суде никто не смотрит, что он продолжает платить кредит на машину, но игнорирует выплаты по ипотеке», — отметил в интервью «ДС» временный администратор Родовид Банка Виктор Кравец. «Процент невозвратов по займам, выданным на приобретение жилья, может вырасти едва ли не до 100%. Вместо того чтобы работать над реструктуризацией задолженности, граждане будут брать справки в ЖЭКах о прописке по данному адресу», — дополнил его Константин Полосков.

Финансисты нашли лишь один позитив во введении ипотечного моратория — фиксацию цен на недвижимость, которые, по их мнению, могли рухнуть в случае массовых продаж банками заложенных квартир. «По данным Украинской национальной ипотечной ассоциации, на 1 января 2009 года размер ипотечного портфеля отечественных банков составлял 107 млрд грн., то есть 14,77% всего кредитного портфеля. В случае принудительного взыскания залогов в значительных объемах можно было просто обвалить рынок недвижимости, как это произошло в США», — рассказала «ДС» начальник департамента управления рисками VAB Банка Елена Домуз. Первые результаты нового закона банкиры собираются подводить уже в конце июня. Они не сомневаются, что накануне президентских выборов Виктор Ющенко в кратчайшие сроки подпишет этот популистский документ.