

Поделиться



[Facebook](#)



[Twitter](#)



[Pinterest](#)



[LinkedIn](#)

Банкротство само по себе непростой процесс – он довольно длительный, требуется собрать массу документов и при этом не иметь оснований для подозрения в недобросовестности. Банкротство при ипотеке – еще более сложный вариант с точки зрения возможности сохранения своих основных активов. То есть, квартиры или дома.

Ипотека и риски банкротства

Сейчас около 7 миллионов семей в России имеют ипотеку. И по данным экспертов Дом.рф в конце 2019 года примерно 16,5 семей собирались ~~повесить этот хомут~~ ее получить. Сама по себе ипотека при недостаточных доходах, как и любой кредит в России – это зло.

Почему? Главные причины:

1. Значительный первоначальный взнос, который уже нет возможности вернуть и или использовать для других целей
2. Зависимость от банка.
3. Зависимость от мест работы.
4. Зависимость от места проживания.
5. Непредсказуемость и возможность все потерять в трудной ситуации, так как банкротство при ипотеке не спасет от долгов и не сохранит залоговое жилье.
6. Завышенные проценты.
7. Низкий уровень доходов в стране и постоянная экономическая неопределенность.

Считается, что с ипотека помогает решить жилищный вопрос для людей, у которых нет денег на покупку жилья. Это ошибка. Как ни странно, кредиты выгодны не для людей с низкими заработками, ради которых, якобы они предназначены, а для тех, кто меньше

нуждается в деньгах – для финансово обеспеченных. У которых есть деньги на покупку недвижимости, но по каким либо причинам им невыгодно оплачивать все сразу. Например, вследствие “кассового разрыва”. Или как вариант, для оптимизации налогов или финансовых операций.

Тем не менее, именно небогатые граждане являются целевой аудиторией для банков, “помогающих” решить проблему с жильем.

Что обычно говорят люди, когда принимают решение купить квартиру в ипотеку?

“Лучше платить за свое, чем за съемную квартиру!”

Только вопрос, почему они считают ипотечную квартиру “своей”? Большинство даже не задумывается ни о рисках, связанных с выплатой взносов в течение десятка и более лет и они не в состоянии сделать простые расчеты для оценки, выгодно ли вообще связываться в банком, покупая жилье?

“Своя” ипотечная квартира на многие годы ограничивает человека в выборе, он приобретает постоянный страх потерять работу, привязывает себя к одному месту, попадает в абсолютную зависимость к банку.

Банк при этом не теряет ничего.

Почему так происходит? Ведь по телевизору в рекламе банки каждый день показывают лица счастливых семей, обретших свое “собственное” кредитное жилье. В конце концов, ведь так делают во всем мире?

“А чё все дураки?”

Для России есть две причины, почему ипотека работает иначе, чем в развитых странах. Не те, традиционные, которые всем известны. Еще две. Во-первых, низкие зарплаты, во-вторых, монопольно высокие ставки кредитов и “мутные” условия кредитования.

Их достаточно, чтобы серьезно повесить шансы попасть в глубокую долговую яму.

Если говорить об обычном среднестатистическом человеке, работающем в России, все знают, что по стране средняя зарплата около 20000-25000 рублей в месяц (это далеко не [47531 рубль в 2020 году](#), как убеждает официальная статистика). Ставка по ипотеке, в среднем, – [около 8 процентов](#) (в Сбербанке). Она может быть и меньше, но банк за меньшую ставку навязывает дополнительные услуги, к примеру, страхование жизни и

что-нибудь подобное и заемщик, если умеет считать, обнаружит, что заплатит еще больше денег.

Ставка ипотеки в Германии – 1-2 процента, во Франции 1- 3,5% , в Испании – до 3,2%, в Финляндии – даже иностранец может рассчитывать на кредит со ставкой 3,5%. О зарплате в этих странах не стоит и вспоминать.

Теперь, что касается возражения “я беру ипотеку и плачу за свою квартиру”. Это очень распространенная глупость. Банкам она очень нравится.

Банки выдают кредиты на своих условиях, абсолютно для них беспроигрышных. Можно даже не искать в тексте договора кредитования замаскированные юридические ловушки для заёмщика. Достаточно того, как банки составляют график платежей по кредиту.

Первые несколько лет заемщик выплачивает за “свою” квартиру только банковские проценты, либо они составляют большую часть платежа.

В течение этих лет может многое случиться, например, человек теряет работу и понимает, что не “тянет” больше квартиру. Часто он приходит к решению продать ее, чтобы вернуть деньги.

И тут обнаруживает (сюрприз !), что оказывается он все еще должен банку почти полную стоимость квартиры и основной долг, собственно за саму квартиру, почти не уменьшился. Человек решает продать “свою” квартиру (если, конечно, разрешит банк), потом заплатит ему неустойку, пени или штраф и ему очень повезет, если он останется после этого со своим исходным первоначальным взносом.

Может это выгодно для обеспеченных заемщиков, которые захотят досрочно погасить ипотеку? Нет. Из-за процентов, которые нужно платить в начале срока . они останутся в большом проигрыше.

В отличие от банков, которые выигрывают при любом раскладе.

И строительные компании, которые, благодаря банкам продадут квартир больше и дороже.

И агентства недвижимости, которые получают свою комиссию.

И государство, которое пополнит бюджет за счет пошлин при оформлении, а позже – и

налогов на имущество, помогая “решить” гражданам жилищный вопрос.

Но обычного человека, условия ипотечного кредита в трудной ситуации, могут стремительно приблизить к банкротству.

Не очень приятная новость для тех, кто считает, что “платит за свою квартиру”.

Вы можете убедиться сами с помощью [ипотечного калькулятора](#), открыв вкладку “График платежей”.

При стоимости квартиры 5 миллионов, сроке кредита и 50 процентах первоначального взноса, через пять лет заемщик “закроет” только около 500 тысяч основного долга из двух с половиной миллионов. Основной долг – это стоимость самой квартиры. За пять лет он при этом заплатит банку (при установленном платеже 24132 рублей в месяц) почти 1,5 миллиона рублей. Все пять лет, человек, думая что он живёт в “своей” квартире, просто работает на банк, который в любой момент, как только появятся затруднения отнимет недвижимость и скорее всего, человек вернет гораздо меньше того, что он вложил.

Банкротство при ипотеке. Как банк лишает квартиры.

Теперь о том, как банки забирают ипотечную недвижимость и насколько опасно банкротство при ипотеке?

Банки могут потребовать квартиру назад в любой момент, если они посчитают, что условия кредитного договора не выполняются. С 2019 года Верховный суд определил, что недвижимость можно отобрать, когда задолженность у заемщика превысит 5 процентов долга и просрочка по платежам превышает 3 месяца.

Это означает, что если вы все-таки собрались банкротиться, то делать это лучше до наступления вышеуказанных критериев. До того, как ситуация станет для вас неконтролируемой.

Если человеку совсем нечем платить, отказано в “ипотечных каникулах”, рефинансировании и реструктуризации, человеку остается только продать недвижимость. Банк согласится на это, если у заемщика уже есть желающий ее купить. Ждать банк не будет. Он получит квартиру дешевле.

Банкротство при ипотеке не спасет от долговых требований банка, даже если квартира или дом – единственное жилье. Банк имеет все права его изъять и суд всегда в этом случае принимает сторону банков вне зависимости от доводов и жизненной ситуации заёмщика.

Если есть установленная просрочка в платежах, банк подает в суд, Суд быстро рассматривает дело (у банков в судах все уже отработано) и выносит решение о продаже имущества. Исполнительный лист направляется приставам. Приставы сначала дадут немного времени заёмщику для удовлетворения требований и оплаты долга.

После нескольких дней, если долг не оплачен, приставы изымают квартиру и передают на аукцион для проведения торгов. Для заемщика все становится печальным, очень невыгодным и рискованным.

Прежде всего потому, что недвижимость может “уйти” по заниженной цене. Суд определяет начальную цену для первых торгов в размере 80 процентов от рыночной. Остальные 20 процентов идут, как бы, на компенсацию судебных издержек.

Для вторых торгов, если не найдется покупателя на первых, стоимость недвижимости будет снижена еще на 15 процентов до 68% от рыночной. Если торги опять закончатся без результата банк заберет недвижимость за 60 процентов цены.

Правда, если чудесным образом цена реализации превысит стоимость долга, то разница теоретически будет возвращена заемщику.

Но, может быть и такое, когда цены на недвижимость упали и после продажи вырученные средства не покрывают суммы долга. Тогда заемщику придется приготовиться к тому, что банк потребует еще денег.

Ипотечная квартира будет продана вместе живущими в ней жильцами и после покупки по требованию нового владельца, приставы выселят старых хозяев. При этом не имеет значения, проживают ли в квартире пенсионеры, дети или инвалиды.

Подводя итог, банкротство при ипотеке не спасет от потери недвижимости. Если платить стало тяжело, можно попросить банк о маловероятных реструктуризации долга (платить дольше, но меньшими частями) или “ипотечных каникулах” из-за потери доходов .

Или сделать свою долговую яму еще глубже, получив средства на покрытие очередных

взносов по ипотечному кредиту в других банках.

Нужно уточнить, что, если начатая процедура банкротства подразумевает освобождение от долгов, не включающих ипотечные обязательства, то этот вариант возможен. То есть, объявив себя банкротом, можно избавиться от любых потребительских кредитов без залогов. Правда, с оговоркой, если вы добросовестный заемщик. Это решает суд.

Конечно, соблазнительно взять недвижимость в ипотеку, потом набрать потребительских кредитов, закрыть ими ипотеку и потом списать их через процедуру банкротства. Но, такая схема уже в судах известна и уже не проходит.

Если вы все-таки выбрали банкротство при ипотеке, также не стоит питать больших иллюзий, когда квартира куплена за материнский капитал. Это никак не влияет и не остановит реализацию имущества.

В случае наличия прописанных в квартире детей несовершеннолетнего возраста, суд, возможно, пойдет на встречу и выделит им долю при продаже жилья.

Главный вывод - если у вас есть жилье в ипотеке и вам негде больше жить, рисковать не стоит и о процедуре банкротства лучше забыть. Слишком много риска и непредсказуемости.

Альтернативы ипотеки?

Как же быть, если ипотека - зло? Что делать, если жить негде?

Ипотека выгодна банкам, строительным компаниям и государству. Большинство людей выступают в роли статистов в этом сценарии крупных банковских и строительных монополий для получения гарантированных сверхприбылей. Именно им, прежде всего, выгоден образ ипотеки как, единственного, правильного, "современного", "доступного" решения для приобретения жилья.

В нужных местах с помощью СМИ давно расставлены "флажки", чтобы население выбирало "правильное" направление для планирования своей жизни и бюджета. И большинство населения выбирает ипотеку, считая при этом, что оно действительно "выбирает". Хотя они являются лишь участниками продуманной финансовой схемы.

Но для большинства только один выбор - "делай как все", "а чё все дураки что-ли"?

Меньшинство умудряется обходиться без ипотеки. На самом деле всегда есть варианты. Далее, приводится информация не как руководство к действию, а просто ради того, чтобы показать, что всегда есть альтернатива.

Для начала, рассмотрим следующий вариант. А что если снимать квартиру, а сумму первоначального ипотечного взноса, рассмотренного выше, положить в банк на депозит?

Все зависит, насколько вы хорошо владеете информацией, сообразительны и способны оценивать различные условия.

Например, на что можно рассчитывать, если доверить свои деньги Сбербанку и сделать вклад там на сумму, равную первоначальному ипотечному взносу, как в приведенном выше примере?

Прежде всего, независимо от банка, для вклада нужно обязательно выбрать счет с капитализацией процентов. Возможные варианты названий таких счетов – “счет с комплексным начислением процентов”, “сложные проценты”.

При той же стоимости квартиры, рассчитаем результат, при условии ее покупки в одном из крупных городов России – Новосибирске. Москва и Петербург – не показатель, поскольку эти города слишком отличаются по уровню жизни от средних российских показателей.

Аренда недорогой двухкомнатной квартиры в Новосибирске обходится примерно в 20000 рублей в месяц (январь 2021 года). Вот примеры из Авито.

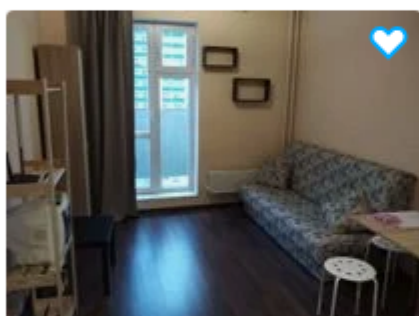


2-к квартира, 43 м², 3/3 эт.

12 000 ₺ в месяц

Онлайн-показ

ул. Тургенева, 70
● Октябрьская, 500 м
32 минуты назад



Квартира-студия, 20 м², 9/17 эт.

10 000 ₺ в месяц 50 % комиссия

Онлайн-показ

ул. Одоевского, 1/10
р-н Первомайский
Агентство
48 минут назад



2-к квартира, 54.2 м², 9/17 эт.

24 000 ₺ в месяц 50 % комиссия

1-я Чулымская ул., 112/4
● Площадь Гарина-Михайловского,
2,4 км
Агентство
2 дня назад ↑

В Сбербанке, открыв вклад с капитализацией на сумму первоначального взноса, равную 2500000 через 3 года вкладчик получит 2698524 рубля.

| | |
|---|---|
| <p>Хочу вложить</p> <div style="border: 1px solid #ccc; padding: 5px; margin-bottom: 5px;"> 2 500 000 RUB </div> <p style="font-size: 0.8em;">от 1 000 Р</p> <div style="border: 1px solid #ccc; padding: 5px; margin-bottom: 5px;"> На срок 3 года </div> <p style="font-size: 0.8em;">от 3 месяцев до 3 лет</p> <p><input checked="" type="checkbox"/> Открыть онлайн</p> <p><input type="checkbox"/> Я пенсионер или предпенсионер ?</p> <p><input checked="" type="checkbox"/> Капитализация ?</p> | <p>Накоплю к 22 января 2024</p> <p style="font-size: 1.5em; font-weight: bold;">2 698 524,95 Р</p> <p>Доход по вкладу</p> <p style="font-size: 1.5em; font-weight: bold;">198 524,95 Р</p> <p>Ставка</p> <p style="font-size: 1.5em; font-weight: bold;">2,65%</p> <div style="background-color: #002060; color: white; text-align: center; padding: 10px; margin-top: 10px; width: fit-content; margin-left: auto;"> <p>Открыть вклад</p> </div> |
|---|---|

Счет Сбербанк открывает только на 3 года, но по истечении этого срока можно полученные деньги снова вложить на 3 года и так в течение 15 лет.

Для тех, кто возразит: "А недвижимость же подорожает!". Вспомните цены в 2008 году, а потом в 2014. Недвижимость может с равной вероятностью и подешеветь.

К тому же проценты по депозитам банки меняют в зависимости от инфляции. Причем они гораздо чувствительнее к инфляции, чем цены на недвижимость. Ведь никто не принесет денег банку, когда это невыгодно, более того, банки лишатся имеющих вкладов, если будет слишком скудными.

Так вот, если ничего не будет расти или падать, через 3 года в банке будет 2698524 рубля, через 6 лет - 2 913 813, через 9 лет - 3 144 119, через 12 - 3 393 793, 15 лет - 3 663 294 рубля. Накопленных денег по-прежнему не хватает для покупки квартиры за 5 миллионов.

Более того, за 15 лет придется заплатить арендную плату в размере 3 600 000 рублей.

Вывод - вариант со Сбербанком абсолютно невыгоден.

А может выбран слишком жадный банк?

Тот же расчет на онлайн калькуляторе Газпромбанка дает следующие цифры.

Через 3 года - 2 903 680

Рассчитайте свой доход от вклада

Сумма вклада: 2 500 000 Р (от 50 000 Р до 9 000 000 Р)
Срок вклада: 1 095 дней (367 дней, 548 дней, 1 095 дней)
Капитализация:

Сумма в конце срока
2 903 680 Р

Доход
403 680 Р

Ставка
5%

Эффективная ставка
5.38%

Оставить заявку

Все расчеты являются предварительными. Для получения точной информации обращайтесь в офисы Банка ГПБ (АО)

Через шесть лет - 3 372 543.

Через 9 лет - 3 917 115.

12 лет - 4 549 620.

И, наконец, в конце срока, через 15 лет - 5 284 257.

Вывод - это определенно выгоднее, По истечении 15 лет, вклад даст стоимость квартиры и, даже, сверх того.

Также, следует учесть, что в стоимость аренды квартиры уже включены коммунальные платежи, а в ипотечной квартире нужно будет оплачивать их дополнительно к ежемесячному ипотечному взносу. Если принять их равными 4000 рублей в месяц, за 15 лет - 720 000 рублей.

Таким образом, за ипотечную квартиру нужно платить 28132 рубля в месяц, за арендованную - 20000 рублей в месяц.

В целом, квартира в ипотеке обойдется:

Первоначальный взнос 2 500 000

Платежи 24132 за 15 лет 4 343 760 рублей

Коммунальные расходы - от 720 000 рублей.

Всего 7 563 760 рублей.

При аренде квартиры.

Депозит 2 500 000 рублей

Арендная плата за 15 лет 3 600 000 рублей.

Всего 6 100 000 рублей.

Самое главное в варианте с размещением на депозите, ваши деньги под контролем, это ваши деньги и вы свободны в выборе, когда их получить и на что потратить.

При ипотеке 2,5 миллиона вы теряете сразу, это уже не ваши деньги, но и квартира, в которой вы живете даже через 5 лет платежей - еще не ваша квартира.

Добавьте риск потерять работу, заболеть, “крепостная” зависимость от места проживания, работы и кредитора. Человек также лишен последней реальной возможности избавиться и списать долг .- банкротство при ипотеке не работает.

Приведенный вариант с депозитами - это только пример, который лежит на поверхности и виден всем. Он самый простой, доступный для всех и не требует большого ума. Люди сообразительные и энергичные, способные анализировать и сравнивать, наверняка найдут еще более интересные возможности. Если у вас есть собственное решение - вы можете им поделиться в комментариях.