

Продажи ипотечных квартир перестают быть редким явлением. Банки активно начали продавать заложенное имущество. На многих сайтах банков заведена специальная страничка, где указан список залогового имущества, будь то квартира или машина.

Более того, в отделениях банка информация о продаже заложенного имущества доступна в печатном виде, даже с фотографиями.

Банки заверяют, что их цель не просто избавиться от кредита, продав жилье и вернув деньги, а найти другого платежеспособного заемщика. По словам банковских служащих, кредитный комитет готов рассмотреть вариант кредита на недвижимость, если первоначальный взнос составит порядка 30–50%.

Правда, многие банки выдают кредиты уже по новым, более высоким ставкам, что выгодно банку, но не выгодно покупателю. Но вы всегда можете обсудить данные вопросы с Вашим банком, т.к. Они заинтересованы идти навстречу.

Между тем пока информации о реализуемой недвижимости должников на сайте банков очень мало. Ведь чтобы начать продажу залогового имущества без согласия хозяина нужно получить разрешение суда, а это требует времени.

Именно в таком состоянии сейчас находятся большинство дел с недвижимостью тех, кто давно не оплачивает кредиты. По завершению суда квартира, или дом, может быть продана.

В целом тема продажа залогов болезненна как для банкиров, так и должников (комиссионные и НДС при продаже, непрозрачный механизм определения ликвидационной стоимости предприятия). Свои претензии к системе реализации залогов и у потенциальных покупателей.

Бытует мнение, что благодаря возможности обойтись без публичных торгов банки практикуют продажу залогового имущества нужным людям и по нужной цене. И действительно, если право собственности согласно договору ипотеки перейдет к банку, должник теряет какой-либо контроль над имуществом и не может указывать банку, кому его продавать. Поэтому привлекательные активы (например, недвижимость) по цене ниже рыночной у банков все-таки можно приобрести.

