h1 Чем грозит арест ипотечной квартиры и что делать

Наличие собственного жилья – обязательное условие нормального существования любого человека, а тем более семьи. Однако из-за высокой стоимости многие россияне не могут собрать нужную сумму для приобретения жилища. Неслучайно покупка квартиры в ипотеку весьма распространена. По разным обстоятельствам некоторые граждане утрачивают платёжеспособность и не могут выплачивать кредит, что влечёт за собой арест ипотечной квартиры. Что делать в подобной ситуации?

h2 Причины и последствия ареста ипотечных квартир

«Ипотечников» в первую очередь интересует вопрос, насколько правомочны действия банков с точки зрения наложение ареста и последующей продажи жилья. Начнём с того, что банк в подобной ситуации не является собственником недвижимого имущества, а потому не имеет права его продавать. Финансовое учреждение в данном случае – залогодержатель.

Впрочем, и наложение ареста на имущество не входит в компетенцию банка. Однако он имеет право подать иск в суд, ходатайствуя об аресте квартиры с последующим выставлением её на торги (аукцион) с целью реализации для возмещения убытков.

h3 Причины ареста

Право взыскивать недвижимость, находящуюся в ипотечном залоге, банками-кредиторами регламентируется ст. 50 №306-ФЗ. Ещё раз подчёркиваем, что указанное право может быть реализовано только после вынесения соответствующего решения судом. Законодательством предусмотрен ряд обстоятельств, которые могут стать причиной ареста квартиры в ипотечном залоге:

* неисполнение либо ненадлежащее исполнение владельцем обязательств по уплате кредита;
* утаивание при регистрации договора информации о том, что на жилой объект, приобретённый в ипотеку, имеют права третьи лица;
* не соблюдение условий, обеспечивающих сохранность залогового жилья;
* продажа, дарение, обмен, внесение в качестве имущественного вклада жилого объекта без ведома кредитора, то есть банка-залогодержателя.

Отметим существование других причин. Речь может идти о наличии у «ипотечников» налоговых долгов, а также долговых обязательств перед юридическими и физическими лицами. При этом банки-залогодержатели не утрачивают право обращать взыскания на жилые объекты через суды.

К слову, должникам не следует расслабляться даже в случаях достижения договорённостей с банком о предоставлении рассрочки либо «ипотечных каникул». Дело в том, что финансовые учреждения нередко и при их наличии, стремясь минимизировать свои риски, предпринимают меры для того, чтобы жилой объект был арестован.

h3 Последствия ареста ипотечной квартиры

Некоторые «ипотечники» тешат себя надеждой, что приобретённая квартира – их единственное жильё, а потому не может быть арестована. Действие этого правила не распространяется на ипотечные жилые объекты, поскольку речь идёт о предметах залога для выдачи кредитов.

Чем это чревато для должников? Сплошными неприятностями! В принципе при невозможности оплачивать кредит продажа залогового жилья, пожалуй, единственный приемлемый вариант разрешения проблемы. Но продавать недвижимость на торгах (аукционах) крайне невыгодно для ее владельцев.

Банки не заинтересованы продать имущество должника подороже. Их цель – как можно скорее реализовать жилой объект по цене, которая покроет их убытки. Более того, нередко банковские работники, пользуясь ситуацией, стремятся сами «по дешевке» приобрести недвижимость. Очевидно, что они априори не заинтересованы в ее реализации по высокой цене.

Неслучайно, банковские оценки стоимости залоговой недвижимости зачастую необъективны. Словом, как правило, результаты продажи жилых объектов через аукционы плачевны для владельцев, которые утрачивают не только жилища, но и финансовые средства, внесенные по ипотеке. Более того, бывают случаи, когда продавцы, чьи квартиры были проданы на торгах по инициативе банков-кредиторов, остались перед последними должниками.

h2 *Истории из жизни*

*Не знаю, какого Бога благодарить! Приобрели квартиру в ипотеку, выплатили значительную часть её стоимости, а потом муж потерял работу. Банк начал угрожать арестом жилья. К счастью, мы сразу обратились за консультацией в АН «МИЭЛЬ», где нам и посоветовали как можно быстрее продать квартиру, более того, помогли это сделать. Денег хватило на выплату долга банку, да и нам досталась приличная сумма. Спасибо коллективу агентства!*

h2 Выход есть – обращайтесь в АН «МИЭЛЬ»!

Ни в коем случае нельзя допустить ареста ипотечной квартиры. Это событие не происходит внезапно – предварительно банки пытаются взыскать задолженность другими способами. Данное обстоятельство владелец жилья может и должен использовать себе во благо. Как? Немедленно продать квартиру.

Самостоятельно это сделать практически невозможно, поскольку быстро реализовать дорогостоящую недвижимость в принципе сложно, а обременённую ипотекой – архисложно! Дело в том, что потенциальные покупатели неохотно приобретают ипотечную недвижимость, а особенно ту, которая может быть арестована в любой момент.

Однако проблема вполне решаема, если ею занимается агентство недвижимости «МИЭЛЬ», что обусловлено:

* профессионализмом и опытностью сотрудников;
* наличием актуальной базы данных, что значительно ускоряет поиск потенциальных покупателей;
* оперативностью проведения сделки;
* срочным выкупом залогового жилья самим агентством;
* честной оценкой жилого объекта.

Не теряйте драгоценного времени. Немедленно заключайте с нами договор на срочную продажу квартиры, и ваша проблема будет решена быстро и качественно. К слову, при покупке залогового жилого объекта воспользуйтесь услугами нашего агентства, если не хотите, к примеру, выплатив остаток задолженности продавца, после чего банк снимет обременение, остаться без квартиры. Не хотите проблем, совершая сделки с недвижимостью, – обращайтесь за помощью в АН «МИЭЛЬ»!









