

При планировании покупки квартиры на торгах следует иметь в виду, что придется действовать в условиях недостаточности информации о продаваемой квартире. Из Единого государственного реестра недвижимости можно узнать об арестах по постановлениям судебных приставов или других ограничениях, наложенных судом. Но не обо всех существующих обременениях. «В ЕГРН не значатся права третьих лиц, которые обладают постоянным правом пользования такой квартирой, использование материнского капитала, возможные наследники, которые могут претендовать на квартиру», — перечисляет Елена Терехова, добавляя, что это все возможные обременения, которые могут привести к прекращению или ограничению права собственности нового владельца квартиры. Кроме того, результаты торгов могут быть оспорены. «Банк определяет цену и условия продажи, но их можно оспорить по таким основаниям, как занижение или завышение цены, крайне жесткие условия продажи и прочие недостатки, связанные с ограничениями круга потенциальных покупателей», — говорит Олег Пермяков. По словам Давида Арзиани, в сравнении с общим количеством торгов их результаты не часто признают недействительными. «Но это абсолютно реальный риск», — отмечает он.

Как покупают залоговые квартиры

Квартиры из залоговой массы продаются на аукционах. «Это открытый и публичный способ, который дает всем участникам равные права на приобретение актива на торгах. У покупателей нет гарантии стать победителем на аукционе», — рассказывает Ольга Желудкова из РАД. Схема продажи банкротного имущества состоит из трех этапов. Первый этап — английский аукцион на повышение. Второй этап — английский аукцион с десятипроцентным дискон-



КОНСТАНТИН КОКОШИН

«По закону об ипотеке залогодержатель — банк — вправе обратиться взыскание на имущество, заложенное по ипотечному договору, чтобы за счет него удовлетворить имеющиеся по кредиту требования, убытки, расходы»

том начальной цены. Третий этап — публичное предложение (торги на понижение), в ходе которого цена лота последовательно снижается. «В торгах на понижение минимальная цена не регламентирована законом, и именно эта форма реализации привлекает покупателей тем самым шансом купить актив сказочно дешево», — обращает внимание госпожа Желудкова. Но сейчас имущество продается уже на первых тор-

гах на повышение. «Полтора-два года назад такого не было, активы продавались на последнем этапе с понижением цены. Сейчас на недвижимость высокий спрос, дисконтов нет. Банкротная недвижимость продается в основном по рыночной стоимости», — отмечает эксперт РАД, добавляя, что исключение по-прежнему составляют лоты с серьезным обременением в виде проживающего предыдущего владельца.

Для участия в торгах нужно получить квалифицированную электронную подпись, пройти аккредитацию на электронной торговой площадке, подать заявку на участие в аукционе, внести задаток в сумме 5–20% от стоимости имущества и в случае победы подписать договор. «Задаток зачитывается в счет оплаты имущества в случае победы и возвращается участнику, если торги завершились не в его пользу», — поясняет первый заместитель генерального директора электронной торговой площадки «Росэлторг» Андрей Кашутин. По его словам, в случае имеющихся обременений продавец в информационном сообщении обязан об этом уведомить будущего покупателя. Прогнозировать конечную стоимость сделки некорректно — если объект востребованный, она может вырасти в несколько раз. По статистике площадки «Росэлторг», жилье с торгов покупают чаще всего физические лица и индивидуальные предприниматели. На сделки с юристами приходится около 15% от общего числа. «Самостоятельно купить квартиру с торгов достаточно просто, и никаких специальных знаний для этого не требуется. Процедура проходит по упрощенной схеме», — подчеркивает Андрей Кашутин.

Ольга Желудкова считает, что на практике основные трудности покупки залоговой недвижимости связаны как раз с получением информации об актуальном состоянии актива. «Квартиру не всегда можно увидеть, даже на фотографии, если управляющий не стремится к публичной реализации. Нередки ситуации, когда накануне торгов жилье нельзя посмотреть. То есть, решаясь на приобретение квартиры с банкротных торгов, нужно быть готовым к отсутствию ожидаемого сервиса в части получения информации», — резюмирует она ●

КОЛИЧЕСТВО СООБЩЕНИЙ О ВВЕДЕНИИ СУДАМИ ПРОЦЕДУР В ОТНОШЕНИИ ГРАЖДАН

	ОКТАБРЬ— ДЕКАБРЬ 2015	2016	2017	2018	2019	2020
О ПРИЗНАНИИ ГРАЖДАНИНА БАНКРОТОМ И ВВЕДЕНИИ РЕАЛИЗАЦИИ ИМУЩЕСТВА	870	19574	29827	43984	68980	119049
О ПРИЗНАНИИ ОБОСНОВАННЫМ ЗАЯВЛЕНИЯ О БАНКРОТСТВЕ И ВВЕДЕНИИ РЕСТРУКТУРИЗАЦИИ ДОЛГОВ	338	7730	7998	9749	15768	24294
ОБ УТВЕРЖДЕНИИ ПЛАНА РЕСТРУКТУРИЗАЦИИ ДОЛГОВ	5	165	188	179	204	209

Источник: Единый федеральный реестр юридически значимых сведений.

ДИНАМИКА СРЕДНИХ ЦЕН КВАРТИР НА ВТОРИЧНОМ РЫНКЕ

	СРЕДНЯЯ ЦЕНА 1 кв. м (тыс. руб.)			ДИНАМИКА ЗА КВАРТАЛ (%)	ДИНАМИКА ЗА ГОД (%)
	I кв. 2020 ГОДА	IV кв. 2020 ГОДА	I кв. 2021 ГОДА		
МОСКВА	220,3	253,6	257,6	1,6	16,9
МОСКОВСКАЯ ОБЛАСТЬ	99,1	114	121,7	6,8	22,9
САНКТ-ПЕТЕРБУРГ	128,3	148,3	157,1	5,9	22,4
ГОРОДА ВНЕ СТОЛИЧНЫХ АГЛОМЕРАЦИЙ	54	59,2	62,3	5,3	15,3
В ТОМ ЧИСЛЕ ГОРОДА-МИЛЛИОННИКИ	62,4	68,8	72	4,5	15,3
В ТОМ ЧИСЛЕ ГОРОДА ОТ 500 ТЫС. ДО 1 МЛН	56,4	62,2	65,1	4,7	15,5

Источник: ЦИАН.