

6

Постарайтесь продать квартиру самостоятельно

Если у Вас не осталось никаких возможностей для заключения компромиссного соглашения с банком и для Вас очевидно, что выплачивать ипотечную ссуду в будущем Вы не сможете, то в этом случае предпочтительнее продать квартиру самостоятельно!!! У Вас имеется возможность сообщить о своем решении по поводу продажи квартиры в течение 20 дней, начиная с момента получения предупреждения об открытии дела о судебном исполнении. Скорее всего Вы сможете продать квартиру по более выгодной цене - по сравнению с адвокатом банка, поскольку последний заинтересован в скорейшей продаже квартиры и не имеет личного интереса в сделке. Обратите внимание: все расходы на рекламные объявления в газетах и расходы на оплату услуг посредника, которыми воспользуется адвокат банка, - прибавляются к Вашей задолженности по ипотечной ссуде.

Лучше всего не допустить ситуацию, когда Ваша квартира будет передана в распоряжение судебного исполнителя.

«Судебное исполнение» - это процесс, в рамках которого службой судебного исполнения назначается банковский адвокат. В его обязанности входит предпринятие различных мер, связанных с продажей квартиры, как например: реклама в газетах, заказ услуг посредников и т.д. Оплата всех расходов, а также оплата услуг адвоката, - возлагаются на получателя ипотечной ссуды. На данном этапе, как уже говорилось, желательно обратиться к судебному исполнителю, - для того, чтобы прийти к взаимоприемлемому соглашению и избежать расходов, связанных с оплатой адвокатских услуг и сопутствующих расходов.

Задолженность, оставшаяся после продажи квартиры

Иногда, несмотря на то, что квартиру удалось продать, полученная сумма не покрывает суммы задолженности по ипотечной ссуде и, таким образом, часть задолженности остается. В таких случаях, - если Вы получили льготную ссуду от Министерства строительства, - существует возможность обращения в межминистерскую комиссию с просьбой о снижении суммы задолженности или же о ее полной отмене. При этом необходимо мотивировать причины Вашего обращения, например: тяжелое материальное положение, особые обстоятельства или тот факт, что остаток задолженности составляют лишь штрафные проценты и т.д. В случае, если ссуда была получена только от банка («машлима»), можно попробовать обратиться в банк и договориться об условиях выплат остатка задолженности. Ни в коем случае не стоит игнорировать факт наличия задолженности!!!

7

8

Не игнорируйте проблему!

Важно, чтобы Вы поняли: Ваши долги не исчезают сами по себе. В трудной ситуации человек склонен к откладыванию решения проблем, надеясь на чудо – неожиданное наследство или прощение банком долгов. В реальности, скорее всего, ничего подобного не произойдет. Более того: если Вы не позаботитесь об устранении долга заблаговременно, то всего одна задержка в выплате ссуды может в конечном счете привести к конфискации имущества и продаже квартиры, вследствие чего Вы останетесь ни с чем.

9

Прощение о восстановлении статуса «неимеющего жилья»

В случае, если после продажи квартиры и погашения всех задолженностей в банке у Вас осталась сумма, не превышающая 10 000 долларов, а при этом у Вас не было и нет никакого иного недвижимого имущества, - Вы можете обратиться в Министерство строительства с просьбой о получении статуса лица, «неимеющего жилья» (в соответствии с ныне существующими инструкциями). В соответствии с этим статусом Вам повторно будут предоставлены соответствующие льготы: пособие на аренду квартиры, ипотечная ссуда на приобретение квартиры (в соответствии с причитающейся Вам льготой), а в некоторых случаях и социальное жилье.

10

Это можно предотвратить

Народная мудрость гласит: «Семь раз отмерь – один раз отрежь». Когда Вы принимаете решение о покупке квартиры и получении ипотечной ссуды, учтите, что это – очень серьезное обязательство на долгие годы. За это время может случиться непредвиденное, и возникнуть такая ситуация, когда Вы просто не сможете выплачивать ипотечную ссуду. Поэтому лучше планировать покупку квартиры и взятия ссуд таким образом, чтобы это соответствовало возможностям Вашей семьи, - т.е. даже в случае возникновения тяжелого материального положения в будущем Вы смогли бы выплачивать ссуду и таким образом избежали бы финансового краха.



Государство Израиль
Министерство строительства

ДЕСЯТЬ ЗАПОВЕДЕЙ для испытывающих затруднения при выплате ипотечной ссуды («машканты»)

Наш адрес > Министерство строительства, Кирьят а-Мемшала
п/а 18110, Иерусалим 91180 > Тел.: 02-5847211

www.moch.gov.il

מאי 2005. < א"י תשס"ה

Составлено совместно
с товариществом «Ядид» -
Центром по общинным правам

В последние годы число людей, которые оказались не в состоянии выплачивать ипотечную ссуду, - значительно увеличилось.

Что можно сделать в ситуации, когда такого рода затруднения носят временный или же постоянный характер?

Во многих случаях Вы можете договориться с банком о том, что будете продолжать проживать в квартире, но система текущих выплат будет изменена – для Вашего удобства. В банках, как правило, стараются войти в положение своих клиентов и найти приемлемое решение для обеих сторон.

Но иногда этот процесс согласования взаимных интересов является непростым и продолжительным. Поэтому мы хотим помочь Вам в решении вышеуказанной проблемы оптимальным образом.

Что необходимо предпринять в случае, если Вы предполагаете, что можете оказаться в подобной ситуации?

1

Если затруднения с выплатой ипотечной ссуды носят временный характер, то это - проблема, которую необходимо решать

Если Вы оказались в ситуации, возникшей вследствие увольнения, непредвиденных расходов и т.д., и при этом Вы заранее видите, что не сможете произвести ближайшую выплату по ссуде, - не дожидайтесь возврата суммы выплаты банком. Обратитесь в банк с просьбой об отсрочке выплаты («Грейс») - на месяц или более, или же - о временном снижении размера платежей. Поскольку в течение этого льготного периода у Вас не будет высоких выплат, то Вы сможете поправить свое финансовое положение и впоследствии вернуться к нормальному режиму платежей. Отсроченные выплаты прибавляются к общей сумме задолженности по ипотечной ссуде - с учетом банковских процентов.

2

Немедленно обратитесь в банк

Задержка выплат ссуды влечет за собой штрафные проценты, что серьезно увеличивает сумму долга. В тот момент, когда Вы поняли, что оказались в ситуации, когда Вы просто не в состоянии выплачивать ипотечную ссуду, или же у Вас уже имеется задолженность, связанная с невыплатой, - необходимо срочно обратиться в банк. В этом случае Ваши шансы решения проблемы с помощью договоренности с банком увеличатся. В любом случае: не ждите пока к Вам обратится адвокат банка, и Вы будете вынуждены - кроме всего прочего - оплачивать и его услуги. Оплата услуг адвоката является обязательным условием для продолжения Ваших взаимоотношений с банком.

3

Обращение в банковскую комиссию по особым случаям

В каждом банке имеется комиссия по особым случаям. Цель комиссии – рассмотрение обращений граждан, - получивших ипотечную ссуду и обращающихся с просьбой о снижении ежемесячных выплат за счет продления срока возврата ссуды. Речь идет о подписании нового договора, - на более длительный период времени, - по условиям которого ежемесячные выплаты снижаются. Обращение в вышеуказанную комиссию производится в отделении банка, в котором Вы оформляли ипотечную ссуду.

4

Обращение в межминистерскую комиссию Министерства финансов и Министерства строительства.

Министерство финансов и банк могут направить на рассмотрение комиссии дела тех лиц, часть ипотечной ссуды которых была получена от Министерства строительства в рамках льготных ипотечных ссуд. При этом на заседании комиссии будет рассматриваться Ваша задолженность по ипотечной ссуде - в полном объеме, -включая и банковские ссуды.

Комиссия может предоставить Вам несколько возможностей:

- > увеличение срока выплаты ипотечной ссуды и таким образом уменьшение размера ежемесячных выплат;
- > вместо немедленной выплаты всей суммы задолженности - возможность ее прибавления к общей сумме ипотечной ссуды. (При этом, естественно, сумма ежемесячных выплат увеличится).
- > Получение новой ссуды - для оплаты услуг адвоката, что иногда может составлять сумму в несколько тысяч шекелей (ссуда под 4% годовых, сроком на 5 лет).

Необходимо отметить, что любая банковская операция будет произведена только после оплаты услуг адвоката.

Обращение в комиссию производится только через посредство того отделения банка, в котором была взята ипотечная ссуда. До принятия окончательного решения комиссия проводит (за счет клиента) ряд проверок (например - проверка материального положения клиента), - для поиска варианта, соответствующего конкретному случаю. Существует возможность для обжалования решения комиссии и обращения в комиссию более высокого ранга, - в составе которой работают представители Министерства финансов, Министерства строительства и банка.

5

Обращение к адвокату банка

С момента образования задолженности по ипотечной ссуде, банк обращается к адвокату, который начинает процесс оформления процедуры судебного исполнения, и таким образом к задолженности по ипотечной ссуде прибавляет задолженность по оплате услуг адвоката и иные пошлины. Все эти расходы могут составить сумму в несколько десятков тысяч шекелей. Желательно обратиться к адвокату и договориться о сумме оплаты его услуг, а также - форме оплаты. Игнорирование задолженности не освобождает Вас от необходимости ее выплаты: в любом случае - оплата услуг адвоката является обязательным условием для любых последующих договоренностей с банком.