

Как получить кредит под залог и не остаться без жилья

Когда собственных средств на неотложные нужды или крупную покупку не хватает, в банке можно получить заем под залог недвижимости.

О том, как правильно оформить такой договор с банком и избежать потери заложенной собственности в случае финансовых затруднений, читайте в материале.

Гарантийное обеспечение

Кредиты помогают облегчить жизнь, позволяя решить ту или иную насущную проблему — открыть бизнес, купить бытовую технику, приобрести машину или квартиру.

В соответствии с масштабом потребностей отличаются и суммы запрашиваемых у банков займов. В зависимости от размера кредита меняются и его условия: процентная ставка, срок, график погашения и необходимость внесения обеспечения — залога.

Небольшую сумму денег на потребительские нужды банки предоставят в короткий срок и не потребуют никаких дополнительных обеспечений по выплате, поскольку проблем с погашением таких кредитов, как правило, не возникает.

А вот если вы придете в банк за крупным займом, то, помимо соответствующих документов, подтверждающих платежеспособность, придется представить залог как гарантию обязательного исполнения финансовых обязательств. В большинстве случаев залогом выступает недвижимое имущество.

Кредит под залог недвижимости — один из видов кредита с обеспечением. Заемщик берет деньги у банка под проценты, а в качестве гарантии предоставляет свою недвижимость.

таться без жилья, в случае несвоевременного исполнения обязательств по заключенному договору.

Читайте договор и задавайте вопросы

Итак, вы решились оформить кредит под залог недвижимости. Так на что же следует обратить внимание при предоставлении недвижимого имущества в качестве обеспечения, чтобы в последующем избежать неприятных ситуаций, связанных с взысканием недвижимости в пользу банка?

Прежде всего, даже в случае с залоговым кредитом, банку крайне важно удостовериться в платежеспособности клиента. Поэтому специалисты финансово-кредитной организации сначала изучат кредитную заявку, и только затем одобрят или отклонят ее на основании предоставленных документов.

Важно отметить, что банки совершенно не заинтересованы, чтобы их клиенты, даже те, что оформили кредит с обеспечением, перестали погашать заем. Ведь если такое случится, то финансово-кредитной организации придется взыскивать долг по процедуре, которая оговорена в законодательстве. Это займет время, и банк так или иначе потеряет деньги.

договоре о залоге как минимум указываются:

— предмет залога и его рыночная стоимость (при необходимости с учетом применения установленных коэффициентов);

— размер и срок исполнения обязательства, обеспечиваемого залогом;

— указание на то, у какой из сторон находится заложенное имущество;

— условия и порядок перехода залога в собственность банка в случае невозврата заемщиком кредита;

— другие требования, а также обязанности сторон по отношению к залогоу в соответствии с законодательством Кыргызской Республики.

Нужно помнить, что при залоге имущества у заемщика будут ограничены права по распоряжению



те, что при возникновении каких-либо проблем по исполнению своих обязательств, не стоит скрывать от банковских работников. Наоборот, обратитесь в финансово-кредитную организацию сразу же и объясните ситуацию.

Повторимся: банк не заинтересован в присвоении недвижимости заемщика,

Что касается судебного порядка обращения взыскания на заложенное имущество, то оно может быть произведено на основании решения суда, если в договоре о залоге не предусмотрена возможность обращения взыскания на предмет залога во внесудебном порядке. Так, в соответствии с порядком, установленным законодательством, залогодержатель подает иск об обращении взыскания на предмет залога в судебном порядке. Если судом выносится решение о признании требований залогодержателя к залогодателю правомерными, в таком случае имущество должно быть передано должником залогодержателю для удовлетворения им своих требований.

Следует обратить внимание, если сумма денег, полученная после реализации предмета залога, превышает размер обеспеченного залогом требования залогодержателя, то разница возвращается залогодателю.

Важно также отметить, если на момент взыскания предмета залога, заложенное недвижимое имущество является единственным жильем залогодателя, то обращение взыскания на это имущество должно осуществляться по решению суда.

В заключение отметим: залог недвижимости — хороший способ получить крупную сумму кредита на более выгодных условиях. Однако прежде чем принять решение об оформлении своей недвижимости в качестве залога, необходимо тщательно изучить все нюансы вопроса и подойти к делу максимально ответственно.

Василиса МИХАЙЛОВА.

Банк не заинтересован в присвоении недвижимости заемщика, поэтому всегда есть шанс пересмотра графика погашения задолженности по кредиту.

своей недвижимостью. В частности, до окончания срока действия договора залога или полного погашения задолженности заемщик не сможет продать, обменять или подарить недвижимость без согласия залогодержателя.

Чтобы избежать неприятных сюрпризов впоследствии, при заключении договора о залоге, в случае возникновения каких-либо вопросов, необходимо получить подробную уточняющую информацию у специалиста по кредитам.

Просрочили платеж? Идите в банк

Если заемщик допускает просрочки по кредитным платежам, то банк сначала проведет разъяснительную работу с клиентом, нарушающим график выплат. Затем финансово-кредитная организация может начислить штрафные санкции или даже попросить выплатить полную сумму по кредиту.

Если все это не поможет, то банк вправе будет обратиться взыскание на заложенное имущество.

В любом случае запомни-

и выселении его из жилища, а потому, в случае возникновения у заемщика затруднений по исполнению им своих обязательств, есть высокие шансы, что график погашения задолженности по кредиту будет пересмотрен.

Если все возможные варианты урегулирования ситуации исчерпаны, то банкиры начинают взыскивать залоговое имущество. Банк обязан в письменном виде известить своего клиента о начале этой процедуры.

Законодательство устанавливает внесудебный и судебный порядок обращения взыскания на заложенное имущество.

В рамках внесудебного порядка происходит взыскание имущества должника, которое реализуется на публичных торгах, а кредитор за счет вырученных средств удовлетворяет свои требования. Законодательство содержит определенные требования к процессу внесудебного порядка, определены права и обязанности сторон, которые должны четко соблюдаться.

Залогом может быть не только дом или квартира, но и коммерческая недвижимость или земельный участок.

Если заемщик не сможет вернуть кредит, банк продаст его недвижимость, погасит долг по кредиту, а остаток перечислит заемщику.

При намерении предоставить недвижимость под залог очень важно объективно оценить свои возможности, разобраться во всех деталях вопроса. Решение о предоставлении недвижимости в качестве залога должно быть хорошо обдуманным и взвешенным. Если не знать всех нюансов, можно ос-

В случаях, когда заемщик закладывает свою недвижимость в качестве обеспечения по кредиту, между клиентом и банком, помимо кредитного договора, также должен быть оформлен договор о залоге в соответствии с требованиями законодательства.

Договор о залоге может быть составлен на государственном или официальном языке, по выбору клиента.

В соответствии с требованиями законодательства в