

СЕВЕРО-ЗАПАДНЫЙ ИПОТЕЧНО-ЗАЛОГОВЫЙ ЦЕНТР



**Справочник по залоговому
кредитованию или кредит под
залог недвижимости.**

**Санкт-Петербург
2016**

Оглавление

Введение	3
Что из себя представляют залоговые кредиты?	3
Какой вариант предпочтительнее использовать?	4
Какие существуют виды договоров?	5
Все ли могут получить кредит под залог?	5
Чем опасен кредит под залог недвижимости?	6
Какие нужны документы для оформления залогового кредита?	6

Введение

В настоящее время очень популярны выдачи кредитов под залог жилой и коммерческой недвижимости. Этот кредит можно получить двумя путями: через банки, или у частного инвестора. Однако не всегда есть понимание, что из себя представляют данные кредиты? Какой вариант предпочтительнее использовать? Какие существуют виды договоров? Все ли могут получить данный кредит? Чем опасен кредит под залог недвижимости? И наконец: какие нужны документы?

Давайте же вместе с нами разберемся в этом вопросе.

Что из себя представляют залоговые кредиты?

Кредит под залог любой недвижимости – это «живые» деньги, выдаваемые взамен получения гарантий вашей платежеспособности, которая подтверждена предоставляемым залогом. И главное – если вы предоставляете в залог недвижимость, то, для кредитора абсолютно не интересно, куда вы собираетесь потратить деньги, хоть на свадьбу, хоть на бизнес.

Квартира или дом или нежилой объект, который находится в собственности, принимается в качестве залога, при этом не требуется присутствие поручителей по кредиту. Главным гарантом выступает залог, который в случае невозврата средств реализуется, а вырученные средства идут на погашение кредита.

Имущество, предоставляемое в качестве залога, оценивается еще до подписания кредитного договора без привлечения оценочной компании. Однако, если вы хотите подтвердить или опровергнуть оценку, то можете самостоятельно привлечь независимую оценочную компанию, однако придется самому за это заплатить.

После указания стоимости объекта в договоре, залоговая цена имущества уже не может быть изменена и остается такой весь срок действия кредитного договора или до момента внесения заемщиком последнего платежа по кредиту.

Понятно, что главной особенностью кредита под залог является наличие самого залога и дополнительных процедур, связанных с его оформлением. Договор залога объекта подлежит государственной регистрации в Росреестре.

Чтобы получить кредит под залог имущества, стоит учитывать некоторые требования. Прежде всего, следует представить документы, подтверждающие тот факт, что именно заемщик является собственником данной недвижимости. Также необходимо наличие технического паспорта объекта и кадастрового паспорта земельного участка.

Имущество, выступающее в качестве залога, не должно быть:

- запущенным и ветхим;
- все перепланировки в ней должны быть надлежащим образом оформлены;
- недвижимость не должна находиться в залоге, под арестом или являться предметом судебных разбирательств.

Не стоит забывать и о еще одном важном моменте. Стоимость закладываемого имущества должна превышать сумму кредита минимум на 30-60%. Чем больше эта разница, тем больше шансов получить кредит.

Плюсом кредитов под залог недвижимости является то, что залогом может выступать не только собственность заемщика, а и недвижимость, находящаяся в собственности у третьих лиц. Например, родители могут оставить в залог свое жилье и купить детям новую квартиру, выплачивать взносы по кредиту могут и сами заемщики, а вот залогом является собственность родственников, что во многих случаях очень удобно.

Оформить кредит под залог недвижимости можно двумя путями:

- через Банк;
- через Частного инвестора.

Какой вариант предпочтительнее использовать?

Давайте с вами рассмотрим условия получения кредита как через Банк, так и через Частного инвестора и поймем, что же лучше.

Через Банк:

- срок кредита: до 20 лет;
- сумма кредита: от 50% до 80 % от рыночной стоимости объекта. Минимальная сумма 500 000 руб., максимальный размер не ограничен. Кроме этого, предусматривается оценка и страхование залога от порчи и уничтожения в компаниях, рекомендованных банком. Иначе банковское учреждение не будет уверено в сохранности закладываемого имущества. Стоит учитывать, что все расходы по страховке и оценке будет оплачивать заемщик;

- процентная ставка: 15,5-21,5% годовых;
- досрочное гашение: допускается;
- требование к Заемщику: от 21 года до 75 лет, кредитная история положительная;
- официальное трудоустройство, подтверждение дохода: не менее 3-х месяцев, справка 2-НДФЛ и/или по форме банка;

- срок оформления кредита: от 30-ти до 45 дней с учетом того, что средства выдаются после получения зарегистрированного договора залога. Учтите, что когда под обеспечение кредита банку предоставляют недвижимость, на ее экспертизу может потребоваться много времени, так как кредитное учреждение вправе запросить у заемщика документ, удостоверяющий его права на земельный участок, расположенный под объектом недвижимости; ипотечные правоустанавливающие документы; свидетельство о государственной регистрации права собственности и т. д. Вообще, как говорят специалисты кредитных отделов банков, чем сложнее предмет залога, тем больше времени требуется на его экспертную оценку и проверку всех документов;

- оформление сделок: в простой письменной форме или через нотариуса по желанию клиента;

ДОПОЛНИТЕЛЬНАЯ ИНФОРМАЦИЯ:

- для лиц, находящихся в браке, необходимо нотариальное согласие супруга/и, кроме приобретения имущества до брака или в браке, но по договорам приватизации/дарения/наследства;

СТОП-ФАКТОРЫ:

- жилому дому не присвоен адрес, т.е. нет адресных ориентиров в пределах населенного пункта;
- жилой дом без права постоянного проживания/регистрации;
- дольщики – несовершеннолетние дети.

Через Частного инвестора:

- срок займа: до 12 месяцев с дальнейшей пролонгацией. Если есть необходимость оформить займ на более длительный срок, то также возможно;

- сумма займа: от 40% до 70 % от рыночной стоимости объекта. Оценка проводится частным инвестором самостоятельно. Максимальный размер не ограничен;

- процентная ставка: 2-5% в месяц;
- досрочное гашение: допускается с уплатой процентов за 3-4 месяца;
- требование к Заемщику: индивидуальный подход без строгих возрастных ограничений, кредитная история не имеет значения;

- официальное трудоустройство, подтверждение дохода: не обязательно;
- срок оформления займа: 1-2 дня под залог квартиры, от 2-х до 15 дней под залог коммерческих объектов и загородной недвижимости;

- оформление сделок: в основном через нотариуса;

ДОПОЛНИТЕЛЬНАЯ ИНФОРМАЦИЯ:

- для лиц, находящихся в браке, необходимо нотариальное согласие супруга/и кроме приобретения имущества до брака или в браке, но по договорам приватизации/дарения/наследства;

- допускается наличие прописанных несовершеннолетних;
- коммерческие объекты недвижимости, принимаемые в залог. Расположены по снижению ликвидности:
 - небольшие торговые площади или места на рынках;
 - помещения общественного питания и сервиса;
 - офисные помещения, лучше с якорным арендатором;
 - производственные и складские помещения;
 - земля в собственности;

СТОП-ФАКТОРЫ:

- дольщики – несовершеннолетние дети;
- объекты, в которые нет права доступа, т.е. нет возможности осуществить осмотр.

ВЫВОДЫ:

- Вам срочно нужны деньги и некогда ждать?
- у Вас отрицательная кредитная история?
- у Вас большой доход без подтверждения?
- Вашему жилому дому не присвоен адреса и в нем нельзя прописаться?
- Ваш возраст более 75 лет?

тогда вариант решения этих вопросов только через Частного инвестора.

В остальных случаях оформляем кредит через Банк.

Северо-Западный Ипотечно-Залоговый центр поможет Вам определиться по какому варианту лучше действовать.

Какие существуют виды договоров?

- кредитный договор, используется в банках;
- займ по обременению, используется у Частных инвесторов;
- займ по договору купли-продажи с обратным выкупом или договор купли-продажи, который регистрируется в Росреестре и к нему заключается дополнительный договор об условиях выплаты займа, на основании которого объект возвращается прежнему собственнику;
 - займ до продажи, когда инвестор берет на себя обязанность продать объект по согласованной цене и выделяет авансом до 50% от рыночной стоимости объекта.

Для снижения рисков потери имущества *Северо-Западный Ипотечно-Залоговый центр* настоятельно рекомендуют проводить данные сделки с проверенными кредитными брокерами.

Все ли могут получить кредит под залог?

У частных инвесторов нет строгих ограничений к заемщику, однако в банках при всей своей привлекательности и кажущейся простоте кредит под залог недвижимости не выдается всем подряд.

Во-первых, на момент полного погашения кредита заемщику, а это в среднем не более 7 лет, должно быть не более 75 лет. Кредит не выдается лицам младше 21 года. Во-вторых, стаж работы на последнем месте должен быть не менее трех месяцев. Хотя вы и предоставляете залог, но банк должен быть уверен в серьезности ваших намерений и платежеспособности. Кстати, клиентам, получающим на карту банка зарплату, процентная ставка может быть немного снижена, на полпроцента, – пустячок, но приятно.

Чем опасен кредит под залог недвижимости?

Страшные истории о том, как отбирают квартиры и выселяют людей на улицу – уже в прошлом. В Европе подобные кредиты – привычная практика, которой все активнее начинают пользоваться и в России, понимая все выгоды подобной сделки. Однако, отдавая в залог недвижимость, вы должны понимать всю серьезность ситуации. Ведь ваша недвижимость – единственная возможность кредитора возместить свои убытки в случае непогашения займа.

Конечно, если вы являетесь злостным неплательщиком и отказываетесь исполнять взятые на себя по договору обязательства, то не остается ничего иного как всё продать и вернуть свои деньги. Но бывает и так, что человек в силу объективных обстоятельств не может соблюдать условия договора – по причине болезни, потери работы и пр.

Главное в этом случае – не ждать до последнего момента, когда вас будут звонками атаковать обеспокоенные работники кредитора. В случае любого форс-мажора следует немедленно обратиться с просьбой предоставить вам отсрочку платежей или провести рефинансирование кредита, увеличив его срок или уменьшив процентную ставку.

Следует помнить о том, что кредитор тоже заинтересован в полюбовном решении любых спорных вопросов. Ведь продажа недвижимости – это не есть цель, ради которой он выдает кредиты, этот процесс связан с определенными трудностями, и кредиторы прибегают к нему только в самых крайних случаях.

Для снижения данных рисков *Северо-Западный Ипотечно-Залоговый центр* повторно и настоятельно рекомендует проводить данные сделки с проверенными кредитными брокерами.

Какие нужны документы для оформления залогового кредита?

А) Для Банка:

Документы для экспресс-анализа:

1.1 копия паспорта и любого второго документа, удостоверяющего личность, например, водительских прав, СНИЛС, ИНН, загранпаспорта или военного билета. *Делаете скан-копию самостоятельно;*

1.2 копия свидетельства о регистрации права на объект недвижимости. *Делаете скан-копию самостоятельно;*

1.3 копия договора, на основании которого оформлен объект недвижимости. *Делаете скан-копию самостоятельно;*

1.4 справки по Форме №7, где указана техническая характеристика квартиры и по Форме №9, где указаны прописанные жильцы. *Для получения справок необходимо с паспортом обратиться в ЖЭК или паспортный стол, за которым закреплен дом, где прописано лицо, обратившееся за формой. Оформляются бесплатно в день обращения. Срок действия справки 1 месяц.*

Документы для выхода на сделку:

1.5 анкета-заявка на оформление кредита. *Оригинал документа;*

1.6 документ, подтверждающий получение дохода на выбор: справка о доходах 2-НДФЛ за последние 6 месяцев, справка о доходах по форме Банка за последние 6 месяцев; для военнослужащих и сотрудников правоохранительных органов: справка о заработной плате за последние 6 месяцев по форме, установленной организацией, работником которой является Заемщик с гербовой печатью. *Оригинал документа. Оформляется в бухгалтерии;*

1.7 документ подтверждающий трудоустройство: копия трудовой книжки, заверенная работодателем или копия и оригинал трудового договора; для военнослужащих и сотрудни-

ков правоохранительных органов: копия контракта, действующего на момент окончания кредитного договора, или справка о прохождении службы, заверенная подписью работника отдела кадров и гербовой печатью, с указанием места, стажа/срока работы/службы и даты окончания контракта. *Оформляется в отделе кадров;*

1.8 технический план или паспорт недвижимого имущества. Нужен для определения кадастровой стоимости. Зачастую граждане путают 2 термина – «технический паспорт» и «технический план». Это разные документы. Сначала делается технический план, и уже на его основании изготавливается технический паспорт. Кроме того, сведения из технического плана передаются БТИ в Росреестр, и там, в свою очередь, формируется еще один необходимый для собственника документ – кадастровый паспорт. *Делаете скан-копию самостоятельно. В случае отсутствия заказывается в БТИ. Срок изготовления технического паспорта – 10-14 дней. Возможен ускоренный порядок – 7 дней – с повышенной оплатой услуг БТИ. Срок действия не ограничен;*

1.9 кадастровый паспорт помещения. *Выдается в Росреестре на основании письменного заявления. Срок изготовления от 9 рабочих дней. Стоимость от 200 руб.;*

1.10 выписка из Единого государственного реестра прав на недвижимое имущество и сделок с ним о зарегистрированных ограничениях, обременениях права собственности на недвижимое имущество. *Выдается в Росреестре на основании письменного заявления. Срок изготовления от 5 рабочих дней. Стоимость от 300 руб.;*

1.11 документ, подтверждающий расчет с продавцом. В основном это расписка в получении денег. *Делаете скан-копию самостоятельно;*

1.12 справка об отсутствии задолженности по коммунальным платежам либо копия квитанций об оплате. *Для получения справки необходимо с паспортом обратиться в ЖЭК, за которым закреплен дом, где прописано лицо, обратившееся за формой. Оформляется бесплатно в день обращения;*

1.13 справка из психоневрологического диспансера. *Выдается в психоневрологическом диспансере по месту регистрации, госпошлина от 540 руб., или в медицинской клинике, цена от 700 руб. при наличии паспорта. Оформляется в день обращения;*

1.14 справка из наркологического диспансера. *Выдается в наркологическом диспансере по месту регистрации, госпошлина от 540 руб., или в медицинской клинике, цена от 700 руб. при наличии паспорта. Оформляется в день обращения;*

1.15 отчет об оценке недвижимого имущества оценочной компанией, согласованной с Банком. *Срок оформления от 2-х до 5-ти рабочих дней. Стоимость от 3,5 тыс.руб.;*

1.16 для лиц, находящихся в браке, необходимо нотариальное согласие супруга/и, кроме приобретения имущества до брака или в браке, но по договорам приватизации/дарения/наследства. *Оформляется у нотариуса в день обращения. При себе нужно иметь документ удостоверяющий личность, документы на недвижимость. Стоимость от 1000 руб.*

При залоге индивидуального жилого дома, коттеджа или таунхауса с земельным участком:

1.17 кадастровый план земельного участка. *Выдается в Росреестре на основании письменного заявления. Срок изготовления от 9 рабочих дней. Стоимость от 200 руб.;*

1.18 выписка из Единого государственного реестра прав на недвижимое имущество и сделок с ним о зарегистрированных ограничениях, обременениях права собственности на недвижимое имущество. *Выдается в Росреестре на основании письменного заявления. Срок изготовления от 5 рабочих дней. Стоимость от 300 руб.;*

1.19 в случае если на земельном участке есть достроенные объекты недвижимости правоустанавливающие документы и технический паспорт строения/сооружения, зарегистрированных в установленном законодательством РФ порядке. *Делаете скан-копию самостоятельно;*

1.20 для лиц, находящихся в браке, необходимо нотариальное согласие супруга/и, кроме приобретения имущества до брака или в браке, но по договорам приватизации/дарения/наследства. *Оформляется у нотариуса в день обращения. При себе нужно иметь документ удостоверяющий личность, документы на недвижимость. Стоимость от 1000 руб.*

Б) Для частного инвестора.

Для первоначального анализа необходимо:

- 1.1 копия паспорта (1 лист и прописка). *Делаете скан-копию самостоятельно;*
- 1.2 копия свидетельства о регистрации права на объект недвижимости. *Делаете скан-копию самостоятельно;*
- 1.3 копия договора, на основании которого оформлен объект недвижимости. *Делаете скан-копию самостоятельно;*
- 1.4 справки по Форме №7, где указана техническая характеристика квартиры и по Форме №9, где указаны прописанные жильцы. *Для получения справок необходимо с паспортом обратиться в ЖЭК или паспортный стол, за которым закреплен дом, где прописано лицо, обратившееся за формой. Оформляются бесплатно в день обращения. Срок действия справки 1 месяц.*
- 1.5 фотографии объекта;

Далее для сделки:

- 1.6 паспорт. *Оригиналы документов;*
- 1.7 свидетельство о регистрации права на объект недвижимости. *Оригиналы документов;*
- 1.8 договор, на основании которого оформлен объект недвижимости. *Оригиналы документов;*
- 1.9 технический/кадастровый паспорт. *Оригиналы документов;*
- 1.10 справки по Форме №7, где указана техническая характеристика квартиры и по Форме №9. *Оригиналы документов;*
- 1.11 для лиц, находящихся в браке, необходимо нотариальное согласие супруга/и, кроме приобретения имущества до брака или в браке, но по договорам приватизации/дарения/наследства. *Оформляется у нотариуса в день обращения. При себе нужно иметь документ удостоверяющий личность, документы на недвижимость, свидетельство о браке. Стоимость от 1000 руб.*

У каждого инвестора и банка различные требования к пакету документов, поэтому *Северо-Западный Ипотечно-Залоговый центр* знает все требования и рекомендует обращаться именно к нам.

Также собирается и отправляется по разным частным инвесторам всего лишь один пакет документов, что является экономией сил и средств.