Где получить кредит под залог недвижимости без справки о доходах

Иногда острая потребность в крупной сумме денег возникает внепланово и не остается ничего другого, как прибегнуть к оформлению кредита. Банковские программы нецелевого кредитования предусматривают выдачу большой суммы лишь при условии залога недвижимости, поручительства и даже не всегда требуют справку о доходах.

Преимущества кредита под залог

Выдавая клиенту кредит, банк в любом случае рискует. При взятии залога степень его риска гораздо ниже, поэтому на таких условиях организации готовы предоставить заемщикам более крупные суммы. Справка о доходах – не что иное, как страховка для банка, указывающая на то, что заемщик имеет ежемесячную прибыль и сможет вносить платежи. Между тем, если цифры в этой справке не слишком высоки, то и на крупный кредит рассчитывать не стоит. Вот в этих случаях и подходит условие залога имущества, которым может выступать не только недвижимость, но и транспорт, гараж, депозит в банке и даже материнский капитал. Сегодня я расскажу вам о нюансах получения кредита под залог недвижимости.

Начнем с того, что залоговая недвижимость может принадлежать как заемщику, так и его родственникам. Это значит, что при отсутствии собственного жилья для залога вы можете попросить об этой услуге близких. И хотя кредит под залог несет в себе долю риска остаться в итоге ни с чем при недобросовестном осуществлении платежей, у него есть и свои плюсы.

Процентная ставка такого кредита ниже ставки потребительского кредитования без залога.

Банк может предложить большую сумму, чем вы просите. Обычно сумма кредита не превышает 100000 рублей, а при залоге недвижимости есть шанс получить миллион или полтора.

Условия при залоге недвижимого имущества будут более приемлемыми и лояльными, ведь вы показываете банку, что готовы выплачивать кредит, чтобы поскорее заполучить жилплощадь обратно.

После того как вы заложили имущество, не теряется возможность пользоваться им в полной мере, ведь риск лишиться его появляется только при отсутствии выплат по кредиту.

Такой кредит можно погасить досрочно без применения штрафных санкций.

Оформление, выдача и обслуживание кредита осуществляется без комиссий.

Недостаток залога – это оценочная стоимость вашего жилья банком, которая составляет 70-80% от реальной рыночной. Также при залоге недвижимости появляется необходимость в ее оценке и страховании, а это увеличивает расходы заемщика. При этом у банка могут возникнуть требования и ограничения к объекту недвижимости, касающиеся года постройки, территориального расположения, количества собственников, состояния объекта и соответствия плану БТИ.

Требования к заемщику

Большинство банков готовы предоставить кредит под залог недвижимости без справки о доходах всем гражданам РФ, возраст которых превышает 21 год. Для оформления кредита обычно достаточно иметь паспорт и быть прописанным в регионе, в котором находится обслуживающий банк. Залог недвижимости – хорошая гарантия для банка, поэтому на таких условиях получить кредит могут даже пенсионеры, естественно, не имеющие высокого и стабильного дохода. Именно поэтому возрастных ограничений по возрасту при оформлении кредита практически нет – многие банки лояльны и к молодежи, и к пенсионерам. Разумеется, всему есть свои пределы и пенсионеров старше 65-75 лет большинство банков кредитовать не будет. При этом нужно знать, что даже в случае залога недвижимости уровень доходов заемщика –пенсионера должен быть как минимум на 40% выше размеров ежемесячного платежа. В среднем ставки по кредитам под залог для пенсионеров составляют 18-21%, в то время как для работоспособных граждан – 16-35%.

Если банк отказал в кредите под залог недвижимости

В некоторых случаях банки просят предоставить альтернативную недвижимость или же вовсе не соглашаются давать кредит. В этом случае можно прибегнуть к услугам микрофинансовых организаций и частных брокеров-инвесторов. Эти компании снижают требования к плательщику – получить кредит у них можно гораздо быстрее, причем без справки о доходах и даже с плохой кредитной истории. Такая лояльность обусловлена высокими процентами, которые инвестор берет с заемщика.

Обращение к частным инвесторам имеет ряд своих преимуществ: они не просят многочисленных справок, не интересуются кредитной историей, предоставляют кредиты по достижении заемщиком 18-летнего возраста, а процесс оформления документов и получения денег занимает несколько дней. Сроки кредитования у таких компаний могут разниться и достигать максимально как 5, так и 25 лет. При этом проценты составляют от 15% и выше годовых, а в некоторых случаях – даже ежемесячных 6%, а оценка недвижимости также потребуется. Причем точно так же, как и в банке – выданная сумма не будет превышать 60-80% от стоимости жилья.

Детализация условий

Перед выбором банка либо финансовой организации изучите все аналогичные предложения на кредитном рынке. Предпочтительнее, конечно, банк. Но если с ним не сложилось и вы обращаетесь к частному инвестору, внимательно изучайте договор, поскольку существует много жалоб на повышение сумм платежей через несколько месяцев после оформления кредита в МФО. К тому же, появилось много мошенников на этом поприще, соответственно, при решении взять у них кредит под залог недвижимости учитывайте:

Репутацию частного инвестора. Постарайтесь узнать о том, как долго он существует на рынке. Оптимально, если к его услугам уже прибегали ваши знакомые. А лучше – проконсультируйтесь с юристом на тему содержания кредитного договора.

Уточните вопросы о возможности досрочного погашения, обычно при этом должен происходить перерасчет и заемщик оплачивает тело кредита и проценты, которые были начислены за время использования денег.

Узнайте о наличии комиссий, возможности отсрочек платежей, санкциях к неплательщикам, продлении срока кредитования. Узнайте о необходимости страхования жизни заемщика или недвижимости, принимает ли инвестор страховку от сторонних компаний.

Оформление сделки

Оформление кредита под залог недвижимости без справки о доходах происходит в несколько этапов. После обращения в организацию и предоставления необходимых документов требуется произвести оценку имущества. Этим занимается оценочная компания и, исходя из установленной суммы, рассчитывается размер возможного кредита и проценты по нему. После этого между кредитором и заемщиком оформляется договор залога согласно ст. 331 ГК РФ. При этом документ заключается в двух экземплярах и может быть заверен у нотариуса по соглашению сторон, но это не касается случаев, которые и так требуют обязательного заверения. Когда залоговым имуществом является недвижимость, обязательна ее регистрация в госорганах согласно ст. 339 ГК РФ.