

## **О рисках, связанных с получением займа под залог жилой недвижимости, и возможных негативных финансовых последствиях**

### **Кредитный риск**

Риск отсутствия возможности погашать задолженность по взятым заемным обязательствам.

Заемщик перед получением займа должен внимательно проанализировать свое финансовое положение, а именно:

- 1) соразмерность своей долговой нагрузки с своим текущим финансовым положением;
- 2) предполагаемые сроки и суммы поступления денежных средств для исполнения своих обязательств по договору займа (периодичность выплаты заработной платы, получения иных доходов) и соотнести их с плановыми сроками и суммами в погашение задолженности по договору займа;
- 3) вероятность наступления обстоятельств непреодолимой силы и иных обстоятельств, которые могут привести к невозможности исполнения своих обязательств по договору займа (в том числе, потеря работы, задержка получения заработной платы и иных видов доходов по не зависящим от заемщика причинам, состояние здоровья заемщика, которое способно негативно повлиять на трудоустройство и, соответственно, получение дохода).

Если договором займа, заключенным с ООО МКК «ПФТ», предполагается погашение ранее взятых кредитов и займов, заемщику надлежит погасить свои задолженности. В противном случае, у него возникает риск роста кредитной нагрузки, что может неблагоприятным образом отразиться на возможности заемщика погашения займа, взятого под залог жилой недвижимости.

### **Ответственность заемщика за ненадлежащее исполнение договора займа**

1. При ненадлежащем исполнении договора займа, обеспеченного залогом недвижимости (в соответствии с условиями договора займа, договора об ипотеке и закладной, а также с законодательством РФ), заимодавец вправе:

- потребовать от заемщика полного досрочного исполнения обязательств по договору займа (возврата суммы заемных средств, процентов и суммы неустойки (пени));
- обратиться с иском на предмет ипотеки при неисполнении заемщиком требования о полном досрочном погашении всей суммы займа. После реализации предмета ипотеки залогодатель (и члены его семьи) лишается права пользования жилым помещением, подлежит выселению из жилого помещения и снятию с регистрационного учета по месту жительства.

2. При нарушении сроков внесения ежемесячных аннуитетных платежей по договору займа, заемщик уплачивает неустойку в виде пени в размере, предусмотренном договором займа, а именно в размере величины Ключевой ставки, установленной Центральным Банком России на дату заключения договора займа и выраженной в процентах годовых, начисляемую на сумму просроченного основного долга и на сумму просроченных процентов за пользование займом, с даты наступления просрочки по дату фактического погашения суммы просроченного основного долга и просроченных процентов.

### **Риск утраты трудоспособности**

Заемщик по каким-то причинам может временно или постоянно потерять свою трудоспособность. Например, заболеть или получить травму. Заранее минимизировать этот риск можно путем личного страхования. Тогда в случае потери трудоспособности за заемщика будет погашать заем страховая компания. Нужно понимать, что всегда присутствует риск отказа страховой компании в выплате страхового возмещения, все случаи обычно прописываются в страховом договоре. Заемщик самостоятельно оценивает этот риск и при желании самостоятельно осуществляет личное страхование.

### **Повреждение недвижимости, переданной в залог заимодавцу**

В течение срока кредитования может произойти повреждение или уничтожение недвижимости, являющейся предметом залога. Например, от повреждений, связанных с пожаром, затоплением или стихийными бедствиями. Минимизирует этот риск страхование жилой недвижимости. Нужно понимать, что всегда присутствует риск отказа страховой компании в выплате страхового возмещения, все случаи обычно прописываются в страховом договоре.