

## КАК ПРАВИЛЬНО ДАТЬ ДЕНЬГИ В ДОЛГ, ЧТОБЫ ПОЛУЧИТЬ ИХ ОБРАТНО

Олег Сухов, адвокат

*Грамотно составленная долговая расписка или договор не всегда гарантируют возврат займа, выданного одним частным лицом другому. Даже вынесенное в пользу кредитора судебное решение может оказаться декларативным, а его исполнение упрется в имущественное положение должника: если у него не окажется ни доходов, ни имущества, то кредитор никогда не дождется своих денег.*

### **Способ № 1 — залог недвижимости**

Самым надежным способом обеспечения займов на сумму, превышающую 1 млн руб., является залог недвижимости.

В этом случае стороны заключают договор займа в трех экземплярах. В нем указывается, что обеспечением исполнения договоренностей является залог жилья, принадлежащего должнику. Также подписывается соглашение о залоге, после чего документы передаются на регистрацию в Росреестр, который фиксирует залоговый статус объекта недвижимости.

При наличии такой записи никто не сможет совершать с заложенной квартирой сделки без согласия залогодержателя. В случае невозврата займа и возникновения судебных разбирательств кредитор сможет вернуть свои деньги после реализации заложенного объекта на торгах.

Также в договоре возможно прописать упрощенный порядок реализации квартиры во внесудебном порядке. Прежде чем принимать в залог недвижимость, необходимо оценить ее реальную стоимость и убедиться в юридической чистоте объекта. Факторы, которые должны насторожить, — наличие в числе собственников несовершеннолетних детей, а также имеющиеся у залогодателя психические заболевания, которые могут стать основанием для оспаривания сделки.

### **Способ № 2 — залог ценных вещей и автотранспорта**

Заем на сумму до 1 млн руб. может быть обеспечен переданным в залог ликвидным дорогостоящим предметом, который можно продать и за счет вырученных средств компенсировать потери в случае дефолта заемщика. При этом реальная стоимость переданных в обеспечение обязательств по займу вещей должна существенно превышать сумму долга: продавать заложенное имущество придется с существенным дисконтом. В договоре о залоге должны быть указаны предмет залога и его оценка, существо, размер и срок исполнения обязательства, обеспеченного залогом, порядок хранения и процедура распоряжения заложенным имуществом в случае неисполнения обязательств по договору займа. В отличие от залога недвижимости, залог ценных вещей и автотранспорта — менее надежный способ обеспечения. Например, заложенный автомобиль может быть перепродан без ведома залогодержателя. Его можно найти через суд и обратиться взыскание. Однако нередко «гоняться» за таким залогом приходится очень долго.

### **Способ № 3 — поручительство**

Поручительство — это классический, ведущий свое начало от римского права, способ обеспечения исполнения обязательств.

В этом случае, помимо договора займа, составляется договор поручительства с третьими лицами, которые в полном объеме готовы нести финансовые обязательства вместо заемщика при неисполнении или ненадлежащем исполнении (просрочке и т.д.) обеспеченного поручительством договора.

В случае возникновения судебных разбирательств долг будет взыскиваться одновременно со всех

должников солидарно. Такой режим взыскания повышает шансы кредитора на возврат займа. При этом к поручителю после осуществления выплат переходят права займодавца в объеме фактически удовлетворенных требований. Договор поручительства может быть признан заключенным, только если соблюдена письменная форма, т.е. документ подписан сторонами, определены существенные условия договора, а именно — за кого, по какому обязательству и в каком объеме действует поручительство. Суд может отказаться взыскать сумму долга солидарно с поручителей, если установит, что в письменном виде договор поручительства, содержащий все существенные его условия, не заключался и не фигурирует в тексте долговой расписки или подписанных между должником и кредитором соглашениях.

[advokatsuhovoleg.ru](http://advokatsuhovoleg.ru)