



## Как продать или купить ипотечную квартиру?



3 года назад Николай купил квартиру в ипотеку. Но затем в семье родились двойняшки, и площади стало не хватать. Николай хотел бы продать свое жилье и купить другое, побольше. Сосед Иван уже заинтересовался его квартирой. Но они не знают, как проводить сделку с заложенной недвижимостью. Расскажем, как действовать продавцу и покупателю ипотечного жилья.

### В чем особенности сделок с квартирами в ипотеке?

🏠 Ипотечная недвижимость находится в залоге у банка. Это защита на случай, если заемщик перестанет платить, – банк сможет через суд забрать жилье и продать его, чтобы вернуть свои деньги.

⚠️ Поэтому свободно распоряжаться ипотечной квартирой не получится. Без разрешения банка, у которого недвижимость в залоге, госреестр не зарегистрирует переход права собственности от продавца к покупателю.

✔️ Обычно банки одобряют продажу в 2 случаях: либо по итогу сделки долг по кредиту будет полностью закрыт, либо его возьмет на себя покупатель.

✔️ Еще одно обязательное условие: расчеты по сделке будут проходить именно через ипотечный банк продавца. Так банк сможет проконтролировать, что долг будет погашен или переоформлен на нового заемщика.

 На самом деле участие банка снижает риски всех сторон. Ведь он также проследит, чтобы покупатель стал собственником недвижимости, а продавец получил деньги за квартиру и погасил долг.

## Как проходит продажа ипотечного жилья?



Порядок действий зависит от того, будет ли покупатель расплачиваться собственными сбережениями, переоформит ли на себя долг продавца или возьмет новый ипотечный кредит.

### Схема 1. Покупатель платит своими деньгами

Цена продажи должна быть не меньше размера долга продавца. Если недвижимость подешевела и сумма сделки не покрывает остаток по кредиту, договориться с банком вряд ли получится.

✓ Покупатель и продавец при участии банка заключают договор купли-продажи недвижимости, в котором указываются стоимость продажи, как будут происходить расчеты и т.д. Часто достаточно регистрации перехода права собственности в госреестре, но могут быть и доп. требования - например, продавец должен предоставить справку о том, что нет долгов по оплате ЖКХ.

✓ Покупатель вносит деньги на банковский счет.

✓ Продавец с покупателем или банк по доверенности от них обоих отправляют в госреестр договор купли-продажи, чтобы зарегистрировать переход права собственности на недвижимость к новому владельцу.

- ✓В банк предоставляется выписка из госреестра.
- ✓Когда все условия будут выполнены, банк получит сумму на погашение ипотеки, а продавец - оставшуюся сумму.
- ✓Банк закрывает кредит и освобождает квартиру от залога. Покупатель становится полноправным владельцем жилья.

Такая схема расчетов безопасна и для продавца, и для покупателя.



## Схема 2. Банк переоформляет ипотечный кредит с продавца на покупателя

Если у покупателя недостаточно собственных средств, то банк продавца предложит переоформить кредитный договор и залог с продавца на покупателя.

- ✓Продавец и покупатель с помощью банка заключают договор купли-продажи, в котором указывают порядок расчетов по сделке: какую часть стоимости жилья составляет кредитный долг продавца, который перейдет к покупателю. А если долг меньше цены квартиры - какой остаток продавец получит на руки и каким способом.
- ✓Банк, продавец и покупатель заключают соглашение о переводе долга по кредиту на покупателя.

✓ Банк отправляет в госреестр документы, чтобы перерегистрировать право собственности на покупателя и перевести на него залог. Продавец получает оговоренную сумму.

✓ Покупатель несет все обязанности заемщика по кредитному договору. Квартира остается в залоге у банка, пока покупатель полностью не погасит долг.

В этой схеме есть риск для покупателя: к нему может перейти не только долг, но и обязанность выплатить штрафы, если прежний заемщик задерживал платежи, поэтому перед сделкой стоит выяснить у банка, нет ли просрочек по ипотеке.



### Схема 3. Покупатель заключает новый ипотечный договор

Не всегда условия кредита, которые были у продавца, подходят покупателю - тогда покупателю придется самому брать ипотеку, плюс у него должны быть собственные деньги на первоначальный взнос - обычно не менее 20-30% от стоимости жилья.

Проще всего провести сделку, когда покупатель занимает деньги в том же банке, в котором ипотека у продавца:

✎ меньше риск, что кредитор «забракует» недвижимость - ведь он уже одобрил ее раньше

✎ не возникнет трудностей при переоформлении залога с одного клиента на другого

✋ расчеты внутри банка проходят быстрее, чем между разными банками

✓ Покупатель и продавец при посредничестве банка заключают договор купли-продажи, в котором указывается порядок расчетов: какую сумму покупатель платит собственными деньгами, какой кредит ему выделяет банк, какая доля этих денег пойдет на погашение кредита продавца и сколько останется ему самому.

✓ Продавец предоставляет необходимые документы, например, об отсутствии долгов за услуги ЖКХ. Покупатель вносит оговоренную сумму.

✓ Банк направляет в госреестр договор купли-продажи и кредитный договор с покупателем, чтобы перерегистрировать на него жилье и оформить новый залог.

✓ Продавец получает свою часть денег. Покупатель несет обязанности по кредитному договору. Квартира остается в залоге у банка, пока покупатель полностью не погасит долг.

При подготовке статей были использованы материалы сайта Финансовая культура  
<https://fincult.info/>