

Ипотека не привязь

Для большинства россиян ипотека – единственная возможность обрести свой угол. Однако жилищный кредит накладывает определенные обязательства не только по его обслуживанию, но и по распоряжению недвижимостью. Можно ли продать ипотечную квартиру и как это сделать?

Продавать можно, но с согласия банка. Поэтому, прежде чем приступить к поискам покупателя, владельцу необходимо обратиться в банк и выяснить схему досрочного погашения кредита и снятия обременения с недвижимости. После одобрения банком сделки нужно выбрать способ продажи ипотечной квартиры. Таких схем существует несколько. Это может быть:

- досрочное погашение ипотеки (если остаток долга незначительный или есть свободные деньги);
- продажа с погашением ипотеки в ходе сделки;
- продажа квартиры вместе с ипотечным долгом;
- продажа ипотечного жилья банком.

Рассмотрим подробнее каждый из данных вариантов.

Самый простой и популярный способ – это продажа квартиры при досрочном погашении кредита. Обычно здесь поступают так: берут задаток у покупателя, погашают ипотечный заем, а затем уже продают недвижимость. Банк, в свою очередь, дает разрешение на продажу недвижимости в ипотеке и оформляет документ об оставшемся долге.

Сами отношения сторон фиксируются в предварительном договоре купли-продажи, а первый платеж оформляется в качестве задатка. С 2015 года такая возможность прямо предусмотрена в Гражданском кодексе.

Задаток, помимо платежной функции выполняет функцию обеспечения: если продавец откажется заключить основной договор, он будет обязан вернуть задаток в двойном размере. Для гарантии соблюдения интересов покупателя первый платеж лучше уплатить напрямую в банк с указанием в назначении платежа реквизитов кредитного договора и данных о продавце.

Второй способ оформления сделки при продаже ипотечной квартиры – это погашение долга по кредиту в ходе сделки. Данный вариант требует непосредственного участия банка. Сотрудник банка должен предоставить справку о том, какой размер долга еще нужно выплатить. Затем покупатель, при помощи системы безопасных расчетов или аккредитив, кладет деньги для продавца и для банка. Далее идет оформление бумаг и регистрация сделки в Росреестре.

Третий вариант – продажа квартиры вместе с ипотечным долгом, тоже

довольно частое явление, особенно, когда у заемщика нет денег. В этом случае продавцу необходимо найти



покупателя, который готов приобрести недвижимость с условиями ипотеки. При такой схеме банк может немного улучшить условия по кредиту – рефинансировать ипотеку. Для человека, который хочет купить квартиру по такой схеме, порядок действий достаточно прост: нужно оформить заявку в банке на обычную ипотеку, получить согласие банка, и выбрать обремененный объект.

Последний способ – продажа ипотечного жилья банком – является не самым хорошим вариантом, так как продажа жилья банком происходит тогда, когда у заемщика появляются приличные долги по платежу. Для проведения сделки понадобится согласие обеих сторон.

Выгодно ли продавать квартиру в ипотеке?

Продажа квартиры в ипотеке, как правило, невыгодна для продавца: цена продажи почти всегда будет ниже, чем цена покупки с учетом выплаченных процентов. Поэтому решение о продаже такой квартиры обычно принимается тогда, когда у продавца нет возможности гасить задолженность по кредиту в срок.

Также продавец при продаже квартиры, которая находилась в собственности менее установленного срока (3 или 5 лет), будет обязан уплатить НДФЛ. При этом доход от продажи квартиры для целей налогообложения может быть уменьшен на сумму расходов по ее приобретению, включая сумму уплаченных процентов. Поэтому, как правило, налоги при продаже ипотечной квартиры не уплачиваются независимо от срока владения. Все расходы, связанные с покупкой квартиры (переоформлением), несет покупатель.

Плюсами покупки ипотечной квартиры являются снижение рисков мошенничества со стороны покупателя, так как большую часть денег перечисляет банк. Также кредитная организация контролирует все операции и следит за юридической стороной сделки.

К минусам покупки ипотечной квартиры юристы относят увеличение срока продажи квартиры. Если квартиру необходимо продать за короткий срок, то с ипотечным обременением это сделать будет сложно. Только на подготовку к заключению договора, оценочные работы и сбор документов потребуется несколько недель. Кроме того, банк не сразу перечисляет деньги продавцу после заключения договора – так как необходимо дождаться перерегистрации квартиры в Росреестре.

Автор: Александр Егоров © SmartBabr НАУКА И ТЕХНОЛОГИИ, ИНТЕРНЕТ И ИТ, МИР 2327
10.08.2020, 19:10 2

URL: <https://babr24.com/?IDE=273461> Bytes: 4611 / 4479 Версия для печати

 [Порекомендовать текст](#)

Поделиться в соцсетях:

Также читайте эксклюзивную информацию в соцсетях:

- [Телеграм](#)

- [ВКонтакте](#)

Связаться с редакцией Бабра:

newsbabr@gmail.com

Автор текста: **Александр Егоров.**

НАПИСАТЬ ГЛАВРЕДУ:

Телеграм: [@babr24_link_bot](#)

Эл.почта: newsbabr@gmail.com

ЗАКАЗАТЬ РАССЛЕДОВАНИЕ:

эл.почта: bratska.net.net@gmail.com

КОНТАКТЫ

Бурятия и Монголия: Станислав Цырь

Телеграм: @bur24_link_bot
эл.почта: bur.babr@gmail.com

Иркутск: Анастасия Суворова
Телеграм: @irk24_link_bot
эл.почта: irkbabr24@gmail.com

Красноярск: Ирина Манская
Телеграм: @kras24_link_bot
эл.почта: krasyar.babr@gmail.com

Новосибирск: Алина Обская
Телеграм: @nsk24_link_bot
эл.почта: nsk.babr@gmail.com

Томск: Николай Ушайкин
Телеграм: @tomsk24_link_bot
эл.почта: tomsk.babr@gmail.com

[Прислать свою новость](#)

ЗАКАЗАТЬ РАЗМЕЩЕНИЕ:

Рекламная группа "Экватор"
Телеграм: @babrobot_bot
эл.почта: equatoria@gmail.com

СТРАТЕГИЧЕСКОЕ СОТРУДНИЧЕСТВО:

эл.почта: babrmarket@gmail.com

[Подробнее о размещении](#)

[Отказ от ответственности](#)

[Правила перепечаток](#)

[Соглашение о франчайзинге](#)

[Что такое Бабр24](#)

[Вакансии](#)

[Статистика сайта](#)

[Архив](#)

[Календарь](#)

[Зеркала сайта](#)