

Как продать квартиру, находящуюся в ипотеке

Ипотека – это обременение прав на квартиру. Банк-кредитор ограничивает таким образом возможность владельца-заемщика распоряжаться этой квартирой, так как она остается в залоге у банка до полной выплаты кредита. Это обременение (залог), также как и само право собственности регистрируется в Едином государственном реестре недвижимости.

Нередко продавцу-заемщику необходимо срочно продать заложенную квартиру, чтобы погасить растущую задолженность перед банком. Кроме того, некоторые покупатели целенаправленно ищут именно заложенные квартиры с целью сэкономить на покупке.

Если ипотека еще не выплачена, то квартиру все равно можно продать.

Существуют несколько схем продажи заложенных квартир. Остановимся на двух основных.

В первом случае заемщик по ипотеке, являющийся владельцем отчуждаемой квартиры, по предварительному соглашению с банком-кредитором, продает заложенное жилье новому приобретателю, а покупатель перечисляет заемщику, выступающему в сделке продавцом квартиры, авансовую сумму в размере непогашенной ипотечной задолженности за соответствующее жилье. При такой схеме авансовый платеж от покупателя квартиры, предназначенный заемщику, перечисляется сразу банку-кредитору в счет погашения остатков ссудной задолженности за продавца-заемщика. Банк-кредитор в свою очередь снимает с квартиры обременение в Едином государственном реестре недвижимости, после чего уже совершается обычная сделка купли-продажи недвижимости.

В другом случае приобретатель заложенной квартиры намерен для ее покупки получить ипотечные средства. Здесь возможно оформление ипотеки в той же кредитной организации, что и у заложившего квартиру продавца – отчуждателя недвижимости. Тогда та же кредитная организация, выступившая кредитором продавца, по чьим обязательствам была заложена продаваемая квартира, становится кредитором покупателя. В этом случае за счет выдаваемого покупателю ипотечного кредита и его первоначального взноса за приобретаемую недвижимость погашается задолженность продавца-должника.

В соответствии с п. 1 ст. 37 Федерального закона от 16.07.1998 N 102-ФЗ "Об ипотеке (залоге недвижимости)" имущество, заложенное по договору об ипотеке, может быть отчуждено залогодателем другому лицу путем продажи, дарения, обмена, или иным способом лишь с согласия залогодержателя, если иное не предусмотрено договором об ипотеке.

В таком случае органом регистрации прав одновременно осуществляются сразу два регистрационных действия: погашение первоначальной записи об обременении квартиры в Едином государственном реестре недвижимости и внесение записи о новом обременении на квартиру.

Чтобы обезопасить себя от негативных последствий сделки, Управление Росреестра по Рязанской области рекомендует перед заключением сделки с ипотечной недвижимостью обратиться в офисы МФЦ и запросить выписку из Единого государственного реестра недвижимости на данную квартиру, в которой будут указаны основные характеристики объекта, владельцы, а также информация об обременениях, в том числе об ипотеке.