

Перед тем как решиться на продажу ипотечной квартиры, важно понимать, что продать такую квартиру всегда намного сложнее, чем при других обстоятельствах.

Ипотечная квартира находится в залоге у банка, а значит, все свои действия в отношении этой недвижимости необходимо согласовывать с ним.

Если вы согласовываете все этапы сделки с банком, то никаких проблем у вас не возникнет.

Варианты продажи ипотечного жилья

Существует несколько стандартных вариантов продажи ипотечной квартиры, каждый из которых имеет свою специфику. Кроме того, ими можно воспользоваться в определенных случаях.

Первый вариант: покупатель оформляет ипотечный кредит на себя.

Некоторые банки могут поставить такое условие, поэтому проще всего будет покупателю оформить кредит на себя и впоследствии переоформить квартиру. Для этого продавец и покупатель обращаются в банк. Покупатель получает одобрение от банка, и квартира переоформляется вместе с кредитными обязательствами покупателя перед банком.

Если есть разница между стоимостью квартиры и суммой первой ипотеки, то покупатель выплачивает эту разницу продавцу.

Среди минусов такого варианта – неудобство для продавца, потому что ему придется найти такого покупателя.

Второй вариант: найти такого покупателя, который будет готов погасить вашу ипотеку своими средствами.

Впоследствии квартира переоформляется на этого покупателя. В этом случае покупатель вместе с продавцом обращается в нотариальную контору, и уже на месте они оформляют договор задатка.

После этого с продавца снимается обременение с квартиры, а затем стороны подписывают между собой договор купли-продажи, и покупатель уплачивает оговоренную разницу продавцу.

Третий вариант: покупатель выплачивает кредит в банке продавца и берет ипотеку в другом банке.

Этот вариант удобен в том случае, если покупатель получил одобрение в своем банке, но у него есть наличные средства для

погашения определенной части кредита в банке продавца.

В этом случае стороны заключают у нотариуса договор задатка, продавец рассчитывается с банком, оформляется снятие обременения с квартиры. После этого покупатель оформляет ипотечный кредит на квартиру в своем банке. Далее стороны подписывают договор купли-продажи, потом оформляется обременение на квартиру уже на покупателя.



ЦЕНТР ПРАВОВОЙ ИНФОРМАЦИИ

Использована информация юридической социальной сети
<https://www.9111.ru>



Обоянь, 2020