Как продать квартиру в ипотеке: лайфхак для собственников залогового жилья

Анонс: Как продать квартиру, если она находится в ипотеке.

Дескрипшн: Вы приобрели квартиру в ипотеку, но возникла ситуация, когда ее необходимо продать. Так ли это сложно? Можно ли найти покупателей, если со времени покупки не прошло трех лет? Существует несколько способов продать ипотечную недвижимость в короткий срок с выгодой для себя.

Приобретение квартиры в ипотеку еще не значит, что вы обязаны выплачивать кредит ”до последнего”. Нужно знать, как продать квартиру в ипотеке, даже если вы приобрели ее всего полгода назад. Сегодня мы поделимся с вами основными способами реализации ипотечной недвижимости. Прочитав нашу статью, вы поймете, что квартира, оформленная в ипотеку, может продаваться, как любая другая. И сможете не только найти покупателей на свою квартиру, выплаты за которую стали для вас непосильным грузом, но и расширить свой кругозор в области финансов.

Зачем продавать квартиру в ипотеке

Можно ли продать ипотечную квартиру быстро и не теряя деньги? Ответ на этот вопрос утвердительный, и скоро вы поймете сами почему.

Приобретение жилья в ипотеку становится все более популярным. Процент ипотечного кредитования уменьшается, а желающих получить такой кредит становится все больше. Насколько это удобно, каждый решает сам. Речь не об этом, а о том, что делать, если возникнет ситуация, когда ипотечную недвижимость захочется продать.

Возможно, что у многих появится вопрос: не противоречит ли данная процедура законодательству? Нет. Главное - грамотно оформить сделку. Найти покупателя на ипотечную недвижимость и оформить документацию можно даже тогда, когда дом еще только строится. В этом нет ничего противозаконного, но нужно помнить следующее: ***на любые сделки с ипотечной недвижимостью требуется официальное разрешение банка, в котором вы брали кредит***.

То есть имущество, которое вы взяли в ипотеку, продать можно будет только с разрешения кредитующей организации.
Кроме того могут возникнуть ситуации, когда банк способен отсудить у вас квартиру.

Это может произойти в случае, если заемщик:

- не поддерживает недвижимость в надлежащем виде;
- имеет задолженность;
- проводит перепланировку без разрешения соответствующих органов;
- продает квартиру;
- утрачивает квартиру.

Поэтому не нужно пытаться заниматься продажей тайно, что может привести к плачевной ситуации.

Но существуют приемлемые и даже выгодные для заемщика схемы, когда продавая недвижимость легально, и имея разрешение банка, он может еще и выиграть.

Если:

- вы не хотите больше “тянуть ипотечную лямку”;
- у вас изменились финансовые обстоятельства;
- вам срочно нужна крупная сумма -

хороший выход - продать квартиру в ипотеке.

Когда нужно продавать ипотечную квартиру

Ипотеку люди берут на 10, 15, 20 лет. За это время многое может измениться. Распадаются семьи, люди теряют высокооплачиваемую работу, в семье появляется больной человек и требуются большие деньги для его лечения. Главная причина одна - изменение финансовых обязательств.

Доходы снижаются, и людям становится трудно выплачивать сумму, которая раньше казалась им не такой обременительной. Единственный выход - продать ипотечную квартиру и вздохнуть свободно.

Рассмотрим различные ситуации, в которых оказываются заемщики, решившиеся на продажу ипотечной квартиры.

1. *Снижение доходов.* Если еще вчера вы имели престижную работу с хорошей зарплатой, сегодня можете оказаться безработным, поскольку это типичная ситуация для нашего непростого времени.

В бизнесе вас также могут преследовать неудачи. И фирма, приносившая, казалось бы, стабильный доход на протяжении многих лет, за считанные месяцы способна обанкротиться.

К сожалению, банк не волнуют ваши личные обстоятельства. И вы обязаны выплачивать кредит точно в срок. Иначе вас ожидает наложение санкций, штрафы и т.д. Расплачиваться по кредиту станет еще сложнее.

В такой ситуации лучше всего продать ипотечную квартиру и купить жилье поскромнее.

2. Изменения в личной жизни. От неожиданных изменений в личной жизни никто не застрахован. Возможно, что вы решитесь на переезд в другой город или даже страну, Или придете к выводу, что вам нужно развестись, создать другую семью.
Продажа ипотечной квартиры при разводе, где один из супругов заемщик, а другой созаемщик - наилучший вариант при разводе. Ведь новую жизнь супруги могут начать только освободившись от долга.

3. *Необходимость увеличения жилплощади*. Если человек стал больше зарабатывать или получил новую престижную должность, и у него совсем другое окружение, возникает необходимость в покупке более престижного жилья.

Но чаще всего расширить жилплощадь хотят семьи, в которых рождается второй или третий ребенок. В такой ситуации очень удобно воспользоваться материнским капиталом. Ипотечную квартиру можно продать и, используя мат капитал, приобрести квартиру большей площади.

Продажа ипотечной квартиры: как заработать на продаже залогового жилья

Для тех, кто изначально решает заработать на продаже ипотечного жилья, актуальна следующая схема. Вы приобретаете жилье в ипотеку на начальной стадии строительства, а затем продаете его, когда работы будут почти завершены.

Если вы купили жилье еще на стадии котлована, то к концу строительства дома цена на квартиру значительно возрастет. Но продавая залоговое имущество, нужно учитывать одну вещь: продажу лучше осуществлять до сдачи дома в эксплуатацию. Так будет проще оформить документы.

Предложенный вариант больше подходит для желающих заработать на ипотеке, но возможен, и если у вас изменились обстоятельства, и реализация ипотечного жилья необходима.

Как продать ипотечное жилье: четыре варианта для заемщика

Решив продать ипотечную квартиру, вы должны знать, что любой путь, который вы выберете, легким не будет. Ведь вам придется продавать жилье, полным собственником которого вы не являетесь. А это сопряжено с определенными сложностями.

По этой причине нужно знать как можно больше обо всех четырех способах сделки.

Вариант первый и самый выгодный - **доверительный**, когда покупатель должен выплатить за вас единоразово оставшуюся часть кредита. Самое сложное здесь - поиск покупателя, поскольку далеко не каждый захочет иметь дело с ипотечным имуществом и погасить ваш долг. Практически любой человек старается купить квартиру без обременения. На вторичном рынке жилья это сделать довольно просто. Но если цена вашей квартиры будет немного ниже рыночной, то продать ее будет проще.

Строящееся жилье улучшенной планировки в хорошем районе по цене ниже рыночной привлечет покупателей. Тем более, если оно будет продаваться на конечной стадии строительства.

Когда вы найдете покупателя на ваше ипотечное жилье, нужно будет проделать следующие действия.

1. Оформить соглашение с покупателем, который должен полностью погасить вашу задолженность по кредиту.

2. Оформить договор купли продажи после снятия обременения (Если объект еще не сдан в эксплуатацию - договор долевого строительства).

Вариант второй - перезаем, когда покупатель жилья берет на себя долговые обязательства продавца. Фактически долг по ипотеке переходит от одного лица к другому. Банк просто переоформил кредитный договор на другого человека, и для этого тщательно проверяет его кредитную историю и доход.

Чтобы осуществить перезаем необходимо:

1. Подписать соглашение по переуступке долговых обязательств.
2. Оформить договор купли-продажи.

На перезаем или продажу долговых обязательств потребуется около 20 дней. Первые пять - на снятие долга, остальные 14-15 - на оформление договора купли-продажи. Перерегистрация проходит в Росреестре и ей занимается организация, дающая кредит.

Третий вариант - банковская продажа. Она менее обременительна для человека, желающего продать ипотечное жилье. Заемщику не нужно будет искать покупателя, который согласится брать на себя кредитные обязательства. Всеми вопросами станет заниматься банк.

Такой способ продажи квартиры подходит для тех, у кого нет времени или они находятся в другом городе.

Разницу, которая остается при совершении сделки (суммой кредита и ценой недвижимости), покупатель помещает в банковскую ячейку. После подписания документов старый заемщик может ее забрать.

Четвертый вариант - самостоятельный, когда банк только ставиться в известность, а все необходимые действия и сделку покупатель и продавец проводят сами. Этот способ хорош тем, что так вы сможете продать жилье гораздо быстрее. Но банк даст добро только в том случае, если он не имеет к вам никаких претензий.

Выбрав такой путь продажи ипотечного жилья, вы должны поставить сразу в известность покупателя, что жилье находится в обременении.

В случае самостоятельной продажи ипотечного жилья предпринимаются следующие действия:

- объект демонстрируется покупателю;
- покупатель обращается в банк с просьбой о выкупе залога;
- составляется предварительный договор и заверяется нотариусом;
- в разные ячейки вносятся деньги: 1 - для погашения кредита, 2 - для заемщика;
- снимается обременение с жилья;
- готовится документация для подтверждения сделки;
- открывается доступ для получения денег банку и продавцу.

Процедура продажи квартиры: есть ли риски

У каждого человека свои проблемы, и не каждый готов тратить недели и месяцы на поиски покупателя залогового жилья. Но чем больше времени вы сможете уделить реализации вашей ипотечной квартиры - тем выше шанс продать его выгодно. Не стоит объяснять, что для банка главное - вернуть свои деньги, и он не будет искать выгодных покупателей.
Но если вы хотите не только продать жилье, но еще и заработать, сделкой придется заниматься самостоятельно. Но и здесь есть свои нюансы.

1. Не все банки дают разрешение на самостоятельную продажу. Некоторые предпочитают проводить реализацию залогового жилья через собственную базу.

2. Трудно найти покупателя, которого бы интересовала не только низкая цена, но и другие достоинства жилья: планировка, расположение.

3. Под контролем банка находится стоимость квартиры. И завышать или занижать ее продавец не имеет права.

Если же вы не продаете, а покупаете ипотечную квартиру, то вам не нужно ничего опасаться. Все сделки попадают под закон “Об ипотеке “ и строго контролируются.

Пошаговая инструкция по продаже квартиры в ипотеке

Вы всегда можете продать квартиру, находящуюся в ипотеке, если решили приобрести другое жилье, вам нужны деньги и т.п. Любая продажа должна проходить в несколько этапов. Вам будет необходимо сделать следующие шаги.

1. Оповестить банки, выяснить: где находится закладная, каков срок снятия обременения и сумма к погашению ипотеки.

2. Выйти на рынок недвижимости и дать объявление о продаже во всех возможных источниках.

3. Найти покупателя, составить предварительный договор купли - продажи и получить сумму, необходимую для погашения ипотеки (это возможно сделать по договору задатка).

4. Внести деньги и получить справку о погашении ипотеки.

Важно! При аннуитетных платежах нужно погасить задолженность до указанного срока. Если выплаты должны быть до 12 числа, то их нужно делать до 12. Когда вы внесете деньги хотя бы на день позже, справку о погашении получите через месяц.

5. Отнести справку для снятия обременения в Регистрационную палату (для такой процедуры приглашается представитель банка).

6. Составить договор купли-продажи и передать права на квартиру покупателю.

Памятка для тех, кто решил продать ипотечную квартиру

Заемщиков часто мучает вопрос: можно ли переоформить ипотеку на другого человека? Да, можно. Главное, чтобы документы были сделаны юридически грамотно. Но нужно обратить внимание еще на некоторые нюансы.

Продавая жилье, находящееся в обременении надо знать что:

1.. Перед продажей необходимо оповестить банк и получить от него разрешение.

2. Очень сложно продать одну ипотечную квартиру и купить другую, хотя не исключена такая возможность.

3. При продаже квартиры, находящейся в собственности менее трех лет, нужно платить налог. Но если продавать квартиру за ту же цену, за которую она была приобретена, этого делать не придется.

Заключение

Сегодня продажа ипотечных квартир - рядовое событие. Каждая седьмая сделка купли-продажи касается ипотечного кредитования.

Нельзя назвать проведение сделки легкой, но продажа любого недвижимого имущества требует сил и времени. Нужно только быть подкованным юридически и верить в успех.

