

ИПОТЕЧНЫЕ СДЕЛКИ



1

ОЦЕНИТЬ СВОЮ НЕДВИЖИМОСТЬ

2

ПОДГОТОВИТЬ КВАРТИРУ К ПРОДАЖЕ

3

**ПРОВЕДЕНИЕ РЕКЛАМНОЙ КАМПАНИИ
ПО ПРИВЛЕЧЕНИЮ ВНИМАНИЯ**

4

**ОРГАНИЗАЦИЯ ПРОСМОТРОВ
ОБЪЕКТА ПРОДАЖИ/ПРЕЗЕНТАЦИЯ**

5

**СБОР ДОКУМЕНТОВ И
ЗАДАТОК**

6

ОРГАНИЗАЦИЯ СДЕЛКИ

7

ЗАВЕРШЕНИЕ СДЕЛКИ



Залоговая сделка.

Описаны схемы сделки.
Рассматриваем ситуацию когда
уже нашелся покупатель.

Примеры можно посмотреть
[здесь](#)



8-961-358-0555



Залоговая сделка

Нашелся покупатель, он покупает по ипотеке в том же банке

Для начала вам придется идти в банк, где вы брали ипотеку, и оповестить его о том, что вы готовы полностью закрыть ваш жилищный кредит. В банке вам обязаны рассказать технологию закрытия ипотечного кредита: сколько на это потребуется времени, какие предстоят этапы закрытия сделки. Нужно взять справку или достаточно скрина **об остатке долга по ипотеке.**

Обременение на объект снимается только на основании погашенной закладной. Закладная – ценная бумага. Она дает право банку требовать от кредитора выполнения условий договора купли-продажи и составляет в дополнение к нему. Если эти условия не выполняются, залогодатель (то есть банк) имеет право воспользоваться закладной и вернуть долг.

Сделка проходит как обычная ипотечная сделка. Это очень удобная и легкая схема. Можно покупателя одобрить в этом банке, если у него другой банк. Схема сделки такова:

- 1. Одобрение объекта банком**
- 2. Сделка и закрытие долга по ипотеке**
- 3. Завершение сделки**

Залоговая сделка

Задаток или аванс.

Важно договориться об этапах сделки, условия освобождения и снятия с регистрации.

Сумму задатка может быть 30-100т руб.

СОБИРАЕМ ДОКУМЕНТЫ ДЛЯ ПРОДАЖИ КВАРТИРЫ

Пакет документов, необходимых для продажи квартиры, которая находится в залоге у банка, точно такой же, как для «неипотечной» квартиры:

- свидетельство о праве собственности либо выписка ЕГРН;
- договор купли-продажи;
- справка об остатке МСК
- справка из домуправления о составе прописанных в квартире
- паспорт собственника.
- согласие супруга или об отсутствии для продажи
- тех.паспорт
- оценка

Залоговая сделка

Одобрение объекта банком и сделка

Сделка проходит как обычная ипотечная сделка. Покупатель подписывает кредитный договор, далее все стороны подписывают договор купли продажи и сдаются документы в росреестр: договор купли-продажи, согласие супруги (при необходимости), оплаченная госпошлина – это минимальный пакет документов, в каждом отдельном случае дополняется). После регистрации, продавец получит остальные денежные средства.



Залоговая сделка.

Описаны схемы сделки.
Рассматриваем ситуацию когда
уже нашелся покупатель.

Примеры можно посмотреть
[здесь](#)



8-961-358-0555



Залоговая сделка

Нашелся покупатель, он покупает по ипотеке. ипотека в другом банке

Для начала вам придется идти в банк, где вы брали ипотеку, и оповестить его о том, что вы готовы полностью закрыть ваш жилищный кредит. В банке вам обязаны рассказать технологию закрытия ипотечного кредита: сколько на это потребуется времени, какие предстоят этапы закрытия сделки. Нужно взять справку или достаточно скрина **об остатке долга по ипотеке.**

Обременение на объект снимается только на основании погашенной закладной. Закладная – ценная бумага. Она дает право банку требовать от кредитора выполнения условий договора купли-продажи и составляет в дополнение к нему. Если эти условия не выполняются, залогодатель (то есть банк) имеет право воспользоваться закладной и вернуть долг.

Погасить обременение можно только суммой первого взноса покупателя или своими.

Схема сделки такова:

- 1. Одобрения объекта**
- 2. Сделка, закрытие долга**
- 3. Снятие обременения**
- 4. Завершение сделки**

Залоговая сделка

Задаток или аванс.

Важно договориться об этапах сделки, условия освобождения и снятия с регистрации.

Сумму задатка может быть 30-100т руб.

СОБИРАЕМ ДОКУМЕНТЫ ДЛЯ ПРОДАЖИ КВАРТИРЫ

Пакет документов, необходимых для продажи квартиры, которая находится в залоге у банка, точно такой же, как для «неипотечной» квартиры:

- свидетельство о праве собственности либо выписка ЕГРН;
- договор купли-продажи;
- справка об остатке МСК
- справка из домуправления о составе прописанных в квартире
- паспорт собственника.
- согласие супруга или об отсутствии для продажи
- тех.паспорт
- оценка

Залоговая сделка

Одобрение объекта банком и сделка

Сделка проходит как обычная ипотечная сделка. Покупатель подписывает кредитный договор, Банк покупателя погашает кредит залогодержателя.

Заккрытие кредита. Необходимо заказать закладную продавцу, если она есть. Обычно это занимает от 3-х до 30 дней.

В каждом банке процедура закрытия ипотеки индивидуальна. Ее нужно обязательно проговорить с вашим ипотечным менеджером.

Некоторые банки сейчас отказываются от закладных. На этот момент нужно обязательно обращать внимание. От этого зависят сроки выхода на сделку. Кроме того, вы должны уточнить, готов ли подождать вашу квартиру покупатель, ведь ждать ему придется месяц. Именно столько потребуется времени на процедуру закрытия ипотечного кредита банком.

После получения закладной, продавец сдает заявление вместе с закладной в росреестр.

На период, пока банк «гасит» ипотеку и подготавливает все документы, уходит от трех до 45 дней (зависит от банка). Регистрационные действия в Росреестре на этот период времени приостанавливаются. Но право притязания на квартиру уже зафиксировано, и продавец уже не сможет продать её третьему лицу.

Залоговая сделка

ЗАВЕРШЕНИЕ СДЕЛКИ

Сделка проходит как обычная ипотечная сделка. Все стороны подписывают договор купли продажи и сдают документы в росреестр: договор купли-продажи, согласие супруги (при необходимости), оплаченная госпошлина – это минимальный пакет документов, в каждом отдельном случае дополняется).

После регистрации, продавец получит остальные денежные средства.



Ипотечная сделка. Снятие обременения до сделки

Описаны схемы сделки.
Рассматриваем ситуацию когда уже нашелся покупатель.

Примеры можно посмотреть [здесь](#)



8-961-358-0555



Нашелся покупатель, он покупает по ипотеке.

Для начала вам придется идти в банк, где вы брали ипотеку, и оповестить его о том, что вы готовы полностью закрыть ваш жилищный кредит. В банке вам обязаны рассказать технологию закрытия ипотечного кредита: сколько на это потребуется времени, какие предстоят этапы закрытия сделки. Нужно взять справку или достаточно скрина **об остатке долга по ипотеке.**

Обременение на объект снимается только на основании погашенной закладной. Закладная – ценная бумага. Она дает право банку требовать от кредитора выполнения условий договора купли-продажи и составляет в дополнение к нему. Если эти условия не выполняются, залогодатель (то есть банк) имеет право воспользоваться закладной и вернуть долг.

Погасить обременение можно только суммой первого взноса покупателя или своими.

Схема сделки такова:

- 1. Погашение долга**
- 2. Снятие обременения**
- 3. Одобрение объекта**
- 4. сделка**

Задаток или аванс.

Важно договориться об этапах сделки, условия освобождения и снятия с регистрации.

Сумму задатка может быть 30-100т руб. Если сумму обременения не большая н-р 100-250т руб. То можно сумму задатка принять равную остатка долга по ипотеке.

СОБИРАЕМ ДОКУМЕНТЫ ДЛЯ ПРОДАЖИ КВАРТИРЫ

Пакет документов, необходимых для продажи квартиры, которая находится в залоге у банка, точно такой же, как для «неипотечной» квартиры:

- свидетельство о праве собственности либо выписка ЕГРН;
- договор купли-продажи;
- справка об остатке МСК
- справка из домуправления о составе прописанных в квартире
- паспорт собственника.
- согласие супруга или об отсутствии для продажи
- тех.паспорт
- оценка

ИДЕМ В БАНК

Заккрытие кредита. Необходимо заказать закладную, если она есть. Обычно это занимает от 3-х до 30 дней.

В каждом банке процедура закрытия ипотеки индивидуальна. Ее нужно обязательно проговорить с вашим ипотечным менеджером. Некоторые банки сейчас отказываются от закладных. На этот момент нужно обязательно обращать внимание. От этого зависят сроки выхода на сделку. Кроме того, вы должны уточнить, готов ли подождать вашу квартиру покупатель, ведь ждать ему придётся месяц. Именно столько потребуется времени на процедуру закрытия ипотечного кредита банком.

После получения закладной, продавец сдает заявление вместе с закладной в росреестр.

На период, пока банк «гасит» ипотеку и подготавливает все документы, уходит от трех до 45 дней (зависит от банка). Регистрационные действия в Росреестре на этот период времени приостанавливаются. Но право притязания на квартиру уже зафиксировано, и продавец уже не сможет продать её третьему лицу.

Одобрение объекта банком и сделка

Сделка проходит как обычная ипотечная сделка. Покупатель подписывает кредитный договор, далее все стороны подписывают договор купли продажи и сдаются документы в росреестр: договор купли-продажи, согласие супруги (при необходимости), оплаченная госпошлина – это минимальный пакет документов, в каждом отдельном случае дополняется). После регистрации, продавец получит остальные денежные средства.



Сделка за наличный расчет

Описаны схемы сделки.
Рассматриваем ситуацию когда уже нашелся покупатель.

Примеры можно посмотреть [здесь](#)



8-961-358-0555



Нашелся покупатель, он покупает за наличные. -

Для начала вам придется идти в банк, где вы брали ипотеку, и оповестить его о том, что вы готовы полностью закрыть ваш жилищный кредит. В банке вам обязаны рассказать технологию закрытия ипотечного кредита: сколько на это потребуется времени, какие предстоят этапы закрытия сделки. Нужно взять справку или достаточно скрина **об остатке долга по ипотеке.**

Обременение на объект снимается только на основании погашенной закладной. Закладная – ценная бумага. Она дает право банку требовать от кредитора выполнения условий договора купли-продажи и составляет в дополнение к нему. Если эти условия не выполняются, залогодатель (то есть банк) имеет право воспользоваться закладной и вернуть долг.

СОБИРАЕМ ДОКУМЕНТЫ ДЛЯ ПРОДАЖИ КВАРТИРЫ

Пакет документов, необходимых для продажи квартиры, которая находится в залоге у банка, точно такой же, как для «неипотечной» квартиры:

- свидетельство о праве собственности либо выписка ЕГРН;
- договор купли-продажи;
- справка об остатке МСК
- справка из домуправления о составе прописанных в квартире
- паспорт собственника.
- согласие супруга или об отсутствии для продажи

Задаток, аванс. Или можно сразу на сделку-

Важно договориться об этапах сделки, условия освобождения и снятия с регистрации.

Сумму задатка может быть 30-100т руб. Если сумму обременения не большая н-р 100-250т руб. То можно сумму задатка принять равную остатка долга по ипотеке.

ИДЕМ В БАНК

В каждом банке процедура закрытия ипотеки индивидуальна. Ее нужно обязательно проговорить с вашим ипотечным менеджером. Некоторые банки сейчас отказываются от залладных. На этот момент нужно обязательно обращать внимание. От этого зависят сроки выхода на сделку. Кроме того, вы должны уточнить, готов ли подождать вашу квартиру покупатель, ведь ждать ему придётся месяц. Именно столько потребуется времени на процедуру закрытия ипотечного кредита банком.

Сделка

Схема сделки такова: Сумму равную остатку долга вы погашаете, оставившую сумму вы закладываете на сбр (система безопасных расчетов) или аккредетив
Продавец получит эти деньги после регистрации. Это будет прописано в договоре. Сдаете документы в мфц с заявлением о снятия обременения
Одновременно подаются документы на переход права собственности (договор купли-продажи, согласие супруги (при необходимости), оплаченная госпошлина – это минимальный пакет документов, в каждом отдельном случае дополняется). Росреестр примет ваши документы, но не зарегистрирует переход права до тех пор, пока продавец не принесет полный пакет документов по снятию обременения сам, либо с представителем банка (зависит от банка).

На период, пока банк «гасит» ипотеку и подготавливает все документы, уходит от трех до 45 дней (зависит от банка). Регистрационные действия в Росреестре на этот период времени приостанавливаются. Но право притязания на квартиру уже зафиксировано, и продавец уже не сможет продать её третьему лицу.

Снятие обременения и завершение сделки.

Как только банк подготовил все документы, продавец самостоятельно либо с представителем банка доносит их в Росреестр и подает заявление о снятии обременения. Обременение снимается в течение трех дней. Как только это произошло, регистрация объекта возобновляется (при условии, что с момента подачи документов прошло не более месяца).

Если же прошло более месяца с момента подачи документов, то регистрация возобновляется по заявлению двух сторон – продавца и покупателя, так как сделка была приостановлена.

После регистрации покупатель забирает документы и относит в банк, где была оформлена СБР. далее банк переводит оставшую часть денег

Необходимо перед сделкой попросить продавца предоставить справку из Пенсионного фонда о том, что средства МСК не использовались, либо обратиться в банк за выпиской погашения ипотечного счета. Если средства из пенсионного фонда переводились на погашение ипотеки, то сумма МСК будет отображена в графике платежей.



ПРИВЕДИ ДРУГА И ЗАРАБОТАЙ ОТ 5000 ДО 10000 РУБЛЕЙ!

При выходе на сделку кампания выплачивает бонус в виде рекомендации от 5т рублей и выше. Это относится так продажи и покупки любой недвижимости. Можно получать неограниченное количество раз. Вам нужно всего лишь передать контакты.



8-961-358-0555

