

ИПОТЕЧНЫЕ СДЕЛКИ



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.

РЕКОМЕНДАЦИЯ



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

