



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 зкладных. 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 аккредитив. 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.

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

