



---

## 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.

---

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

