

Как продать ипотечную квартиру:

пошаговый план

Квартира в залоге у банка продаётся — это обычная процедура. Ниже — порядок действий, три схемы расчёта и чек-лист, чтобы не потерять деньги и время.

1 Что нужно понять до начала

- **Продать без согласия банка нельзя.** Пока кредит не погашен, квартира в залоге — порядок сделки согласовывается с банком.
- **Долг гасится в ходе сделки.** Копить деньги на досрочное погашение заранее обычно не нужно — остаток закрывают деньгами покупателя.
- **Главная цифра — «сколько останется на руках».** Она равна цене продажи минус остаток долга минус расходы. Считайте её первой.

Формула чистой суммы

Цена продажи – остаток долга по кредиту – расходы (страховка, штрафы, госпошлины) = **деньги на руках** (до налогов и вознаграждения агентства).

Пример	Сумма
Цена продажи квартиры	6 500 000 ₽
Остаток долга по ипотеке (справка банка)	– 3 200 000 ₽
Прочие расходы	– 50 000 ₽
Останется на руках	3 250 000 ₽

Цифры условные. Точный остаток подтверждает только справка банка; налоги зависят от срока владения.

2 Три схемы продажи

Схема	Как проходит	Когда подходит
За наличные: задаток на остаток долга	Покупатель вносит задаток в размере остатка долга → вы гасите кредит → банк снимает обременение → основная сделка и полный расчёт.	У покупателя есть свои деньги, которых хватает закрыть долг.
Ипотека в том же банке	Покупатель берёт ипотеку в вашем банке: банк гасит ваш долг из кредита покупателя и передаёт вам разницу.	Самая простая и быстрая схема, если банк такие сделки проводит.
Ипотека в другом банке	Банк покупателя одобряет квартиру в залоге, в день сделки перечисляет деньги на погашение вашего кредита, затем снимается обременение и вы получаете остаток.	Покупатель с ипотекой в любом другом банке. Дольше и требует согласования двух банков.

3 Пошаговый чек-лист сделки

1. **Запросите справку об остатке долга.** В банке или в приложении. Уточните размер штрафов и условия досрочного погашения.
2. **Оцените квартиру по реальным сделкам.** Цены объявлений завышены — ориентируйтесь на проданные квартиры в вашем доме и районе.
3. **Посчитайте чистую сумму.** Если остаток долга близок к цене квартиры — сначала решите, не выгоднее ли подождать или перекредитоваться.
4. **Уточните у банка порядок продажи.** Какие схемы банк проводит, какие документы нужны, как проходит снятие обременения.
5. **Соберите документы.** Список ниже.
6. **Найдите покупателя и подпишите предварительный договор.** Зафиксируйте цену, порядок расчёта, сроки, задаток.
7. **Согласуйте расчёт.** Только безопасные способы: банковская ячейка, аккредитив, эскроу. Наличные «из рук в руки» — не используйте.
8. **Погасите долг и снимите обременение.** Проверьте, что запись об ипотеке погашена в Росреестре.
9. **Зарегистрируйте переход права.** Деньги вы получаете после регистрации.
10. **Проверьте страховку.** После закрытия кредита часть страховой премии можно вернуть — зависит от договора со страховой.

4 Документы

- ☐ Паспорта всех собственников
- ☐ Выписка из ЕГРН и документ-основание права собственности (договор купли-продажи, ДДУ)
- ☐ Кредитный договор и справка банка об остатке долга
- ☐ Закладная (если оформлялась)
- ☐ Согласие супруга, если квартира куплена в браке
- ☐ Документы по маткапиталу и разрешение опеки — если использовался маткапитал и есть несовершеннолетние собственники
- ☐ Справка о зарегистрированных в квартире

5 Типичные ошибки

- **Назначили цену ниже остатка долга.** Разницу придётся внести своими деньгами. Сначала считайте чистую сумму.
- **Забыли про снятие обременения.** Покупатель не получит право, пока запись об ипотеке не погашена.
- **Расчёт наличными без банка.** Так теряют деньги. Используйте ячейку, аккредитив или эскроу.
- **Не проверили штрафы за досрочное погашение** — они уменьшают сумму на руках.
- **Затянули при просрочках.** Пени и штрафы растут каждый месяц.

6 Особые случаи

Ситуация	Что делать
Остаток долга почти равен цене	Посчитать расходы и торг; рассмотреть рефинансирование или отсрочку продажи.
Деньги нужны срочно	Срочный выкуп с погашением ипотеки из суммы сделки: 3–10 дней, цена ниже рыночной.
Квартира куплена с маткапиталом	Нужны доли детей и разрешение органов опеки; новая квартира — с долями не меньше прежних.
Есть просрочки по кредиту	Действовать быстро и предупредить банк: чем дольше просрочка, тем больше штрафов и рисков.
Несколько собственников	Согласие всех собственников, у долей несовершеннолетних — разрешение опеки.

7 Что мы делаем за вас

- Бесплатно оцениваем квартиру и считаем чистую сумму на руках.
- Согласуем порядок сделки с банком, подбираем безопасную схему расчёта.
- Ищем покупателя, ведём переговоры, готовим договоры.
- Сопровождаем до регистрации в Росреестре и получения денег.

Оценка бесплатно, предоплаты нет

Комиссия — только по факту сделки. Оставьте заявку на сайте nedvs.ru/prodat-kvartiru/ipotechnaya-kvartira/ — узнаем адрес, посчитаем цену и остаток на руках за сутки.

Материал носит справочный характер и не является юридической консультацией. Условия сделки зависят от банка, покупателя и вашей ситуации и фиксируются в договоре. Налоговые последствия продажи зависят от срока владения — уточняйте отдельно.