Ипотечный кредит - долгосрочное обязательство. Но… меняются жизненные обстоятельства и хочется улучшить бытовые условия, но денег на досрочное погашение действующей ипотеки нет.

⠀

Оптимальный вариант - продать ипотечную квартиру и одновременно купить новую.

⠀

Как продать ипотечную квартиру и оформить новую ипотеку рассказывает Ольга ДАЙНЕКО, эксперт дирекции финансовой грамотности НИФИ Минфина России:

⠀

✅Предварительно нужно уточнить в своем банке схему досрочного погашения ипотеки, сроки передачи закладной и оформления необходимых документов.

⠀

✅Подать заявку на новый кредит, чтобы понимать, на какую стоимость будущего жилья можно рассчитывать. Однако при рассмотрении заявки банк будет учитывать платеж по текущему ипотечному обязательству. У разных банков требования отличаются, но усредненно платежи по всем кредитам не должны превышать 50% от общего (семейного) дохода.

⠀

✅Далее нужно найти покупателя на свое жилье и подать в банк заявление о добровольной реализации залогового имущества для получения согласия на сделку, приложив к нему копии паспортов заёмщика и покупателя, предварительного договора купли-продажи квартиры с покупателем, договора о покупке заемщиком продаваемой квартиры. Когда согласие получено, в банке запрашивается справка об остатке долга по ипотеке к полному погашению.

⠀

✅Подготовить необходимые для продажи квартиры документы.

⠀

✅После одобрения нового ипотечного кредита найти подходящее новое жилье.

⠀

✅После того, как все документы будут готовы и новая квартира в ипотеку будет одобрена банком, можно выходить на сделку.

⠀

✅Покупатель "старой" квартиры при помощи системы безопасных расчетов или аккредитива кладет деньги для банка и для продавца. Ипотечный долг погашается, и с объекта недвижимости чуть позже снимается обременение. Далее следует регистрация сделки в Росреестре. Если после погашения ипотеки останутся деньги для продавца, он их получит только после госрегистрации договора купли-продажи в Росреестре.

⠀

✅Далее следует приобретение нового жилья по новому ипотечному договору.