

## **Ипотека: как продать объект недвижимости, находящийся в залоге**

Случаи продажи заложенного имущества (прежде всего квартир) в практике Управления Росреестра по Рязанской области стали встречаться чаще, чем еще несколько лет назад. Нередко продавцу-заемщику необходимо срочно продать заложенную квартиру, чтобы погасить растущую задолженность перед банком. Кроме того, некоторые покупатели целенаправленно ищут именно заложенные квартиры с целью сэкономить на покупке.

Управление Росреестра по Рязанской области напоминает, что возможность продать заложенный объект недвижимости установлена ст. 37 Федерального закона от 16.07.1998 № 102-ФЗ «Об ипотеке (залоге недвижимости)».

Имущество, заложенное по договору об ипотеке, может быть отчуждено залогодателем (собственником объекта недвижимости) другому лицу путем продажи, дарения, обмена, внесения его в качестве вклада в имущество хозяйственного товарищества или общества либо паевого взноса в имущество производственного кооператива или иным способом лишь с согласия залогодержателя(банка), если иное не предусмотрено договором об ипотеке.

Стоит отметить, что, в случае выдачи закладной, отчуждение заложенного имущества допускается, если право залогодателя на это предусмотрено в закладной, с обязательным соблюдением условий, которые установлены в закладной.

Законодатель установил также последствия нарушения вышеназванных правил отчуждения заложенного имущества. Так, при отчуждении имущества, заложенного по договору об ипотеке, с нарушением правил статьи 37 Федерального закона об ипотеке залогодержатель вправе по своему выбору потребовать:

- признания сделки об отчуждении заложенного имущества недействительной;
- досрочного исполнения обеспеченного ипотекой обязательства и обратить взыскание на заложенное имущество независимо от того, кому оно принадлежит.

На практике банки охотно дают согласие на подобные сделки, особенно в ситуации, когда в течение длительного времени владелец квартиры не совершает платежи по кредиту. В этом случае банк является заинтересованной стороной в скорейшей продаже такой недвижимости.

Существуют несколько схем продажи заложенных квартир. Остановимся на двух основных.

В первом случае заемщик по ипотеке, являющийся владельцем отчуждаемой квартиры, по предварительному соглашению с банком-кредитором, продает заложенное жилье новому приобретателю, а покупатель перечисляет заемщику, выступающему в сделке продавцом квартиры, авансовую сумму в размере непогашенной ипотечной задолженности за

соответствующее жилье. При такой схеме авансовый платеж от покупателя квартиры, предназначенный заемщику, перечисляется сразу банку-кредитору в счет погашения остатков ссудной задолженности за продавца-заемщика. Банк-кредитор в свою очередь снимает с квартиры обременение в Едином государственном реестре недвижимости, после чего уже совершается обычная сделка купли-продажи недвижимости.

В другом случае приобретатель заложенной квартиры намерен для ее покупки получить ипотечные средства. Здесь возможно оформление ипотеки в той же кредитной организации, что и у заложившего квартиру продавца – отчуждателя недвижимости. Тогда та же кредитная организация, выступившая кредитором продавца, по чьим обязательствам была заложена продаваемая квартира, становится кредитором покупателя. В этом случае за счет выдаваемого покупателю ипотечного кредита и его первоначального взноса за приобретаемую недвижимость погашается задолженность продавца-должника.

В таком случае органом регистрации прав одновременно осуществляются сразу два регистрационных действия: погашение первоначальной записи об обременении квартиры в Едином государственном реестре недвижимости и внесение записи о новом обременении на квартиру.

С точки зрения рисков и процедуры покупка заложенной квартиры принципиально от приобретения обычной не отличается. Риск связаться с недобросовестным продавцом возможен как в случае покупки заложенной квартиры, так и в случае стандартной купли-продажи недвижимости. Более того, когда купля-продажа проходит с участием банка, то сама кредитная организация выступает гарантом чистоты сделки. Так или иначе, приобретатели объекта недвижимости перед подписанием договора в 99% случаев заказывают выписку из Единого государственного реестра недвижимости для подтверждения прав продавца на отчуждаемый объект.