



РОСРЕЕСТР

Федеральная служба
государственной регистрации,
кадастра и картографии

Управление Росреестра по
Краснодарскому краю

ПРЕСС-РЕЛИЗ

Как продать заложенное недвижимое имущество.

Продать заложенную недвижимость можно до или после погашения обеспеченного обязательства.

Вы можете договориться о продаже недвижимости с предварительным погашением обеспечиваемого обязательства. В этом случае объект продается уже без залога. Погасить основное обязательство вы можете за счет собственных средств или средств покупателя, которые он может внести, например, в качестве аванса или задатка. Договор купли-продажи в этом случае оформляется как обычно, особенностей для таких случаев не предусмотрено.

Подать заявления о погашении регистрационной записи об ипотеке и о регистрации перехода права собственности на объект можно одновременно. Если залог не прекращен, то по умолчанию на продажу нужно согласие залогодержателя, который может указать свои условия сделки (п. 1 ст. 37 Федерального закона от 16.07.1998 № 102-ФЗ «Об ипотеке (залоге недвижимости)» (далее – Закон об ипотеке). Если согласие не будет получено, залогодержатель может оспорить сделку или потребовать досрочно погасить долг.

Следует иметь в виду, что при продаже недвижимости без погашения обеспечиваемого обязательства и снятия обременения залог сохраняется и покупатель становится на место залогодателя (п. 1, п. 3 ст. 38 Закона об ипотеке). К покупателю переходят только права и обязанности залогодателя (п. 1 ст. 353 ГК РФ, п. 1 ст. 38 Закона об ипотеке). В случае необходимости перевести на покупателя также и обязанности по основному обязательству (кредитному договору), нужно оформить перевод долга.

При составлении договора купли-продажи в дополнение к существенным условиям сделки (предмет, цена, порядок, сроки и размеры платежей по договору и т.д.) необходимо указать на то, что недвижимость находится в залоге. Это служит дополнительным доказательством того, что покупатель знал о залоге и согласился принять обремененную недвижимость.

Обращаем внимание, что с целью избежания возможного приостановления государственной регистрации прав, рекомендуем перед подачей документов удостовериться в соблюдении вышеизложенных особенностей заключения данной категории сделок