

Можно ли продать квартиру в ипотеке

Автор: Валерий Карпович

04.03.2026

Идея покупки жилья в кредит давно перестала вызывать неприятие: это вовсе не кабала, а действенный современный инструмент, помогающий решить квартирный вопрос безотлагательно. Но в жизни всякое случается – изменяется состав семьи, люди разводятся, женятся, теряют или меняют работу - и возникают ситуации, заставляющие задуматься: а можно ли продать квартиру, купленную в ипотеку? Да, сделать это можно, но есть ряд особенностей, отличающих подобные сделки от «обычных».

Обременение и ипотека – одно и то же?

По сути, ипотека представляет собой один из видов обременения. Это означает, что владелец, имея право собственности на объект недвижимости, не может им свободно распоряжаться. Жилье находится в залоге у банка, и продажа квартиры с обременением в данном случае возможна только с согласия кредитора.

Как правило, в кредитном договоре прописывается запрет на проведение определенных действий с объектом залога, в частности, его отчуждение. Формулировка может быть различной, но смысл один: если вы планируете расстаться с ипотечной квартирой, необходимо получить согласие банка на продажу. Это обязательный шаг, даже в случаях, когда выплата кредита вот-вот завершится или уже имеется реальный претендент на вашу недвижимость.

Какие есть варианты

Следует учитывать важный момент: не каждый покупатель готов к приобретению объекта с определенными осложнениями. Поэтому следует в деталях представлять возможные варианты решения проблемы. Целесообразно не скрывать от потенциальных претендентов на квартиру обстоятельства ее продажи – они все равно станут явными.

В каждом конкретном случае требуется индивидуальный подход, поскольку любая ситуация уникальна. Самый простой выход – досрочно погасить кредит, снять обременение и спокойно продавать недвижимость в обычном порядке. Однако он прост только с технической точки зрения, на деле же реализация обычно упирается в отсутствие средств. И

возникает законный вопрос: можно ли продать квартиру в ипотеке, если до погашения кредита еще далеко?

Сделать это возможно, причем разными способами. Одним из них является переуступка ипотечного кредита покупателю. Как это происходит? Продавец, покупатель и банк заключают соглашение, в соответствии с которым ипотека переоформляется на нового плательщика.

Еще один вариант – покупатель при наличии финансовой возможности погашает кредит своими средствами. Для проведения сделки используются безопасные расчеты; по ее завершении происходит снятие обременения по ипотеке, а право собственности переходит к новому владельцу. Возможна продажа и при условии оформления покупателем нового ипотечного кредита. Причем сделать это он может как в банке с уже действующей ипотекой, так и в другом. Сложность выше, чем в предыдущих примерах, но и такие сделки проводятся вполне успешно.

Основные трудности

Ипотека и продажа недвижимости – вовсе не взаимоисключающие понятия. Практически любую задачу можно решить, главное знать, как это сделать правильно. Прежде всего, постарайтесь не допускать просрочек платежей. Если складывается неблагоприятная ситуация, о ней следует уведомить банк; не исключено, что он пойдет навстречу и предложит варианты выхода из положения, например, отсрочку. Вы все же приняли решение о продаже? Внести ясность и понять тонкости предстоящего процесса поможет консультация со специалистом риэлторской компании. Она ни в коей мере не отменяет необходимости обращения в банк – без его участия обойтись не удастся, но грамотный риэлтор, имеющий большую практику решения подобных проблем, выявит все обстоятельства вашей ситуации. А это поможет без промедления и лишних затрат приступить к поиску оптимального выхода из нее.

Дело в том, что каждый случай уникален и имеет массу нюансов. Например, задумываясь, можно ли продать квартиру, купленную в ипотеку, мало кто учитывает необходимость уплаты налога. Тем не менее, она существует. Оплата производилась средствами материнского капитала? Это также требуется принять во внимание. Взамен ипотечной квартиры нужно приобрести другую, без обременения? И такое возможно. Причем это лишь небольшая часть деталей, которые необходимо учитывать при определении верной стратегии предстоящей операции с недвижимостью.

С чего начать продажу квартиры в ипотеке?

Я советую, не откладывая «на завтра», получить консультацию риэлтора. Это не займет много времени, но поможет выявить все ключевые моменты, которые могут осложнить либо, напротив, упростить решение вашей задачи. Кроме того, наша компания состоит в партнерских отношениях с многими банками, что существенно облегчает проведение сделок, а также позволяет предоставлять определенные преференции нашим клиентам.

Будем рады помочь всем, кто планирует продать ипотечную квартиру, а в случае

необходимости оперативно и с соблюдением всех требований законодательства провести другие операции с жильем.