
ПАМЯТКА

ПО ОРГАНИЗАЦИИ СДЕЛКИ ПОД КОНТРОЛЕМ БАНКА ПО ПРОДАЖЕ ОБЪЕКТА ЗАЛОГА

УСЛОВИЯ

- Заемщик/Залогодатель самостоятельно находит потенциального Покупателя.
- Возможно проведение только прямых сделок купли-продажи объектов залога, без использования альтернативных схем.
- Право собственности по Договору купли-продажи (далее — ДКП)/Договору уступки прав требования (далее — ДУПТ) переходит от Продавца к Покупателю с обременением — ипотекой в пользу ПАО «Совкомбанк» до момента полного исполнения обязательств Заемщика по кредитному договору (в дату сделки Банк предоставляет свое согласие на переход права собственности по ДКП/ДУПТ с условием сохранения за ПАО «Совкомбанк» всех прав Залогодержателя объекта недвижимости до момента полного погашения задолженности по Кредитному договору).
- Если ориентировочная цена объекта недвижимости меньше суммы задолженности по Кредитному договору, необходимо произвести частичное досрочное погашение кредита, при котором стоимость объекта недвижимости по ДКП/ДУПТ будет покрывать остаток задолженности по Кредитному договору, увеличенный на 4 плановых платежа.
- Стороны должны присутствовать на сделке лично (сделки по доверенности не проводятся).
- При расчетах через счет Эскроу обязательным условием является наличие у Продавца и Покупателя текущих счетов в ПАО «Совкомбанк».
- Если на погашение ипотечного кредита и/или процентов по нему использовались средства материнского (семейного) капитала, рассмотрение Банком заявления о продаже под контролем Банка находящейся в залоге квартиры/жилого дома, возможно только при наличии согласия органов опеки и попечительства о продаже такой квартиры/жилого дома.

ПОРЯДОК ДЕЙСТВИЙ

1. Ознакомьтесь с тарифами в офисе или на сайте Банка (раздел «Ипотека»/Общая информация об ипотечном кредите/Тарифы и услуги/Полный перечень тарифов по ипотеке «За организацию сделки под контролем Банка по продаже объекта залога по инициативе Заемщика/Залогодателя»).
2. Подайте в Банк заявление на предоставление «Дополнительных услуг по ипотечному кредиту» по установленной форме и необходимые для рассмотрения такой заявки документы. Форма заявления на сайте Банка (раздел «Ипотека»/Уже получили ипотеку в Совкомбанке?/Хочу продать ипотечный объект недвижимости).
3. Получите одобрение Банка на проведение сделки.

4. Согласуйте с Банком все существенные условия ДКП/ДУПТ и порядок расчетов:

- ▶ На сумму не менее задолженности по кредитному договору +4 ежемесячных платежа (сумма для погашения кредита) открывается счет Эскроу, на который со счета Покупателя, открытого в Банке, зачисляются денежные средства. Расчеты по вышеуказанному счету Эскроу производятся в ипотечном центре Банка.
- ▶ При оплате заемщиком комиссии «За организацию сделки под контролем Банка по продаже объекта залога по инициативе Заемщика/Залогодателя» один счет Эскроу для расчетов между сторонами сделки купли-продажи открывается бесплатно.

ВАЖНО! Открытие счета Эскроу не отменяет обязанности Заемщика до момента полного погашения кредита ежемесячно вносить денежные средства на свой счет, открытый в Банке, в счет погашения задолженности по кредитному договору.

- ▶ Счет Эскроу раскрывается на счет Продавца после государственной регистрации перехода права собственности на объект недвижимости по ДКП/ДУПТ к Покупателю, и предоставления в ПАО «Совкомбанк» документов для раскрытия счета Эскроу.
- ▶ На разницу между суммой для полного погашения кредита и ценой объекта недвижимости по ДКП/ДУПТ, по желанию сторон может открываться дополнительный счет Эскроу в ПАО «Совкомбанк» (услуга платная, предоставляется в соответствии с Тарифами по операциям, связанным с ипотечным кредитованием физических лиц в ПАО «Совкомбанк»).

Перечень и характеристика документов, предоставляемых в ПАО «Совкомбанк» для раскрытия счета Эскроу

1. Оригинал/электронный образ Договора приобретения, подписанный собственноручными подписями/усиленными квалифицированными электронными подписями (в случае подписания документа в электронном виде).
2. Оригинал/электронный образ выписки из Единого государственного реестра недвижимости, подтверждающий факт государственной регистрации залога (ипотеки) в пользу Банка.

А также иные документы на усмотрение Банка или сторон ДКП.

Этапы проведения сделки по продаже объекта залога по инициативе Заемщика/Залогодателя под контролем Банка

1. Открытие текущего счета на имя Покупателя и внесение денежных средств на указанный счет.
2. Подписание сторонами сделки ДКП/ДУПТ.
3. Открытие счета Эскроу.
4. Получение от Банка согласия на переход права собственности на объект недвижимости по ДКП/ДУПТ к Покупателю.
5. Подача документов на государственную регистрацию.
6. Раскрытие счета Эскроу:
 - предоставление в Банк документов, указанных в условиях раскрытия счета Эскроу;
 - перечисление денежных средств со счета Эскроу на счет Продавца, открытый в Банке.

7. Погашение кредита.
8. Выдача Банком Покупателю Закладной/Электронное снятие обременения с объекта недвижимости.

ВАЖНО!

- Погашение задолженности по кредитному договору производится со счета Продавца на условии заранее данного акцепта в сумме задолженности по кредитному договору на дату раскрытия счета Эскроу. Разница между суммой задолженности по кредитному договору и суммой, перечисленной со счета Эскроу, остается на счете Продавца.
- После перехода права собственности по ДКП/ДУПТ к Покупателю, и полного погашения задолженности по кредитному договору, бумажная Закладная с отметкой о полном исполнении обязательств Заемщика по кредитному договору и другими необходимыми для снятия обременения документами выдается Покупателю, как новому собственнику объекта недвижимости, на основании его заявления на выдачу закладной, оформленного по установленной Банком форме.
Срок выдачи бумажной Закладной — не ранее следующего рабочего дня после полного погашения кредита (для Москвы и Московской области), в течение 10 (десяти) рабочих дней (для остальных регионов). Закладная будет отправлена Покупателю курьерской службой по указанному в заявлении адресу.
- Если кредитным договором предусмотрено оформление электронной Закладной, снятие обременения с Объекта недвижимости будет производиться электронно по заявлению в Росреестр в одностороннем порядке Банком.
- Если кредитным договором не предусмотрено оформление Закладной, снятие обременения с объекта недвижимости будет производиться электронно по заявлению в Росреестр в одностороннем порядке Банком.

ВНИМАНИЕ!

Заемщик/Залогодатель и Покупатель могут самостоятельно, без участия Банка, осуществить полное досрочное погашение кредита за счет средств Покупателя и обратиться в Банк за получением закладной с отметкой об исполнении обязательств по кредитному договору.

Государственная регистрация перехода права собственности на объект недвижимости в случае, если погашение кредита было осуществлено за счет денежных средств, полученных по ДКП/ДУПТ объекта недвижимости, может быть осуществлена одновременно с погашением ипотеки и аннулированием закладной, выданной в обеспечение такого кредита, при условии представления закладной в орган регистрации прав.

Возможно проведение сделки под контролем Банка по продаже объекта залога с привлечением Покупателем ипотеки Банка.

Возможно проведение электронной регистрации перехода права и ипотеки.

