

Схемы продажи из-под залога

1. Схемы со снятием обременения до регистрации собственности
2. Схемы с регистрацией собственности с обременением и последующим снятием залога.
3. Схема с продажей закладной

ОСНОВНЫЕ СХЕМЫ ПРОДАЖИ ИЗ-ПОД ЗАЛОГА через договор купли-продажи

СОГЛАСИЕ БАНКА И СОБСТВЕННИКА НА ПРОДАЖУ

Схема 1: «Один этап»

ДОГОВОР КУПЛИ-ПРОДАЖИ
БЕЗ ОБРЕМЕНЕНИЯ

Схема 1 а (региональная):
 («Безналичный расчет»)

РАСЧЕТ: ПЕРЕДАЧА
ДЕНЕГ В БАНК

Схема 1 б (московская):
 («Ячейка»)

АКТ БАНКА О ПОГАШЕНИИ
ЗАДОЛЖЕННОСТИ

ГОС. РЕГИСТРАЦИЯ ЗАМЕНЫ СОБСТВЕННИКА
(по договору купли-продажи) и снятия обременения для Схемы 1

Схема 2: «Два этапа»

ДОГОВОР КУПЛИ-ПРОДАЖИ
СОБРЕМЕНЕНИЕМ

Схема 2 а («Аккредитив»)

**Схема 2 б («Ячейка в 2 этапа»
через доверен. лицо банка)**

РАСЧЕТ: ПОЛУЧЕНИЕ
ДЕНЕГ БАНКОМ

АКТ БАНКА О ПОГАШЕНИИ
ЗАДОЛЖЕННОСТИ

ГОС. РЕГИСТРАЦИЯ
СНЯТИЯ ОБРЕМЕНЕНИЯ

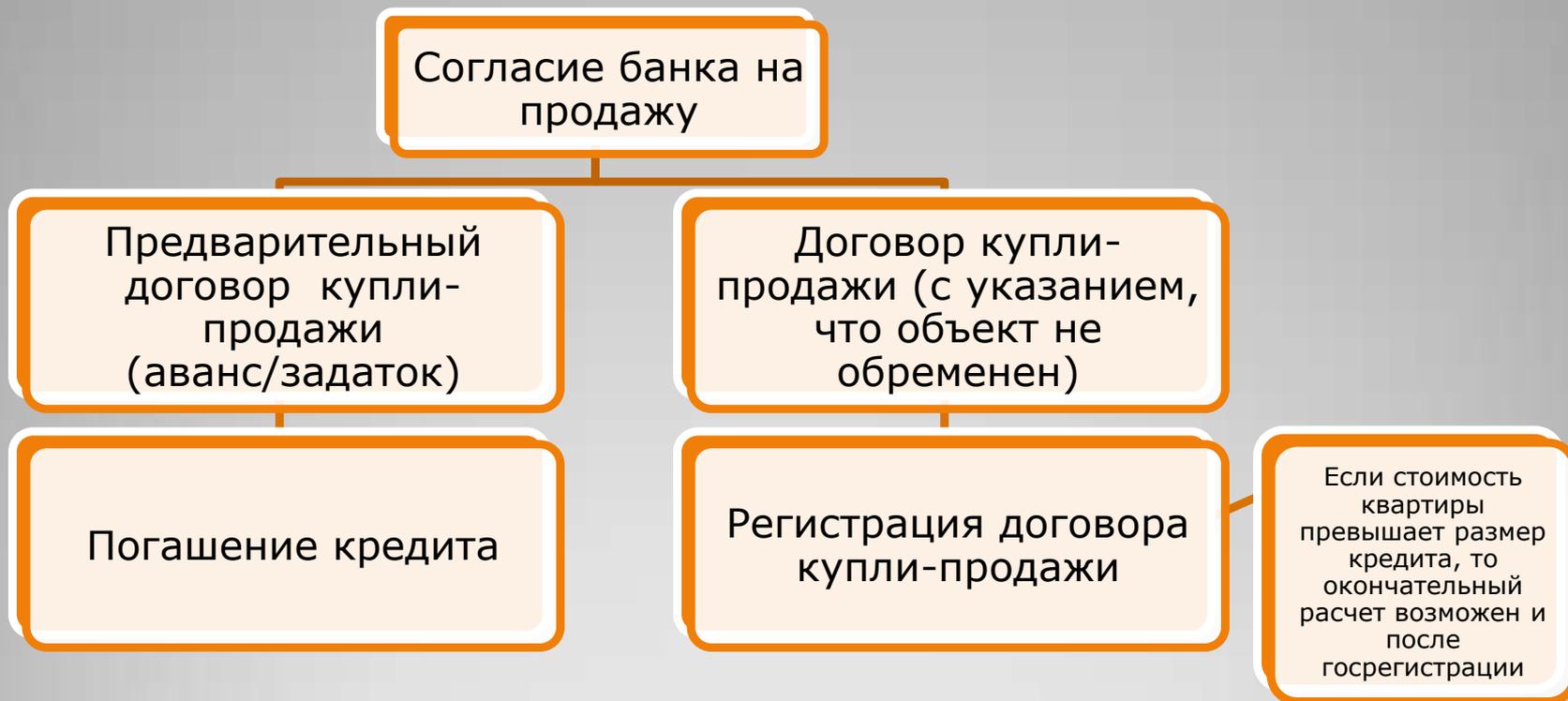
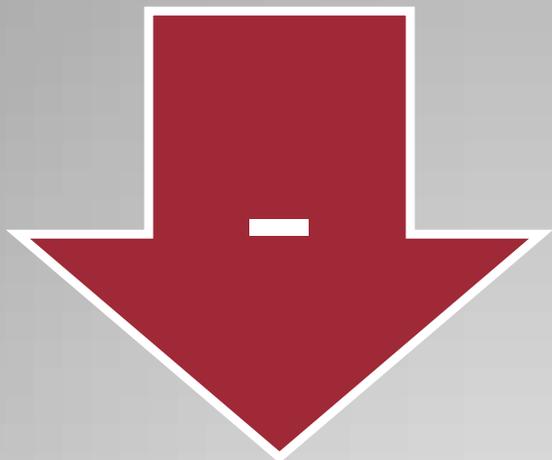


Схема 1а: Безналичный расчет до госрегистрации



Схема 1а: последовательность реализации



Нежелание покупателя проводить расчеты **до госрегистрации**, опасаясь, что кредит с объекта будет снят «за его счет», а сделка купли-продажи по какой-либо причине не будет зарегистрирована.



Интересы банка защищены на 100%, т.к. вначале происходит погашение кредита, затем регистрация сделки купли-продажи.

Опасения покупателя уменьшаются, если ОСЗ намного меньше стоимости квартиры. В этом случае вторая часть суммы может оформляться аккредитивом или через ячейку на снятие продавцом после регистрации собственности.

Вариант 1 рекомендуется в регионах, где широко практикуются расчеты до государственной регистрации договора.

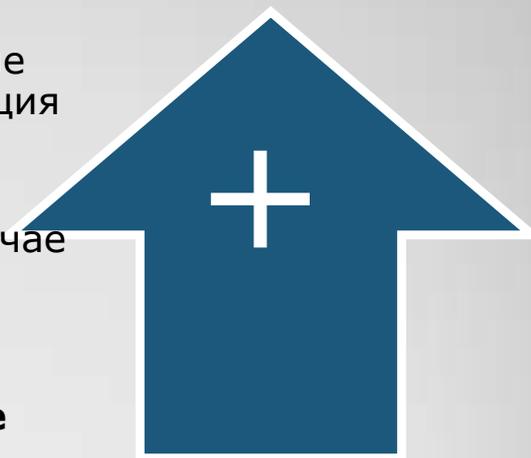


Схема 1а: Плюсы и минусы

Согласие банка на продажу

Закладка кредитных средств в ячейку
(доступ – сотрудник банка и покупатель)

Акт от банка об
окончании
взаиморасчетов

Договор купли-продажи (с
указанием, что объект не
обременен)

Регистрация договора
купи-продажи

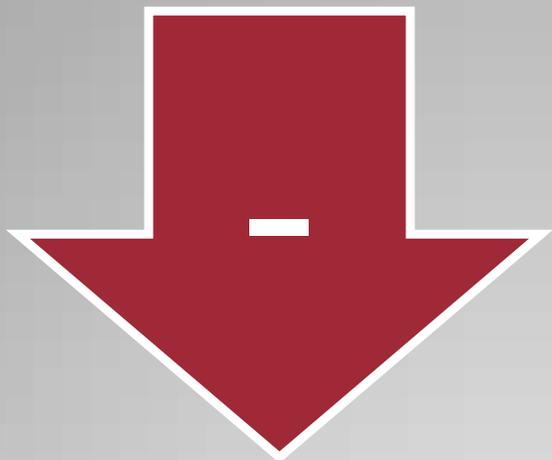
**Схема 16: Наличный расчет через ячейку
с одновременным снятием залога**



1. Одна или две ячейки

2. Вид документа в зависимости от полного или частичного погашения

3. При нерегистрации – покупатель забирает средства



Нежелание банка/отсутствие формальных оснований подписывать **Акт об окончании взаиморасчетов** до зачисления средств на ссудный счет заемщика, а без такого Акта - недоверие заемщика, что денежные средства, заложенные в ячейку на сотрудника банка, будут зачислены в погашение кредита.



Идеальна с точки зрения покупателя. Сходна с обычной сделкой купли-продажи в Москве. Объект переходит в собственность покупателя сразу необремененным, т.к. в договоре купли продажи указывается, что кредит собственником погашен полностью. А в случае отказа в госрегистрации купли-продажи покупатель имеет доступ к своим средствам.

При невозможности подписанием банком Акта под средства, заложенные в ячейке, рекомендуется использовать Вариант 3 или 4

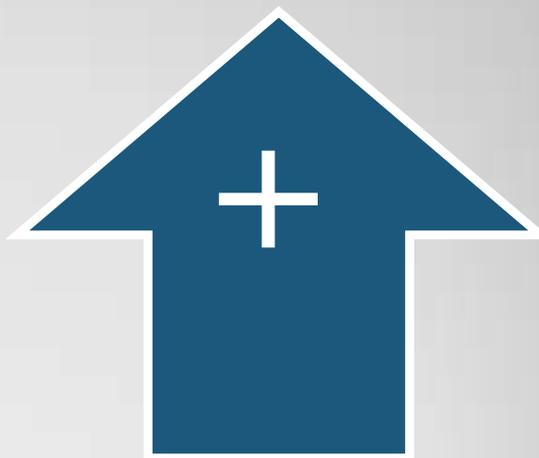


Схема 16: Плюсы и минусы

1 этап

Согласие банка на продажу

Закладка кредитных средств в ячейку (доступ – сотрудник банка и покупатель)

Договор купли-продажи (с указанием, что объект **обременен**)

Регистрация договора купли-продажи заложенного объекта

2 этап

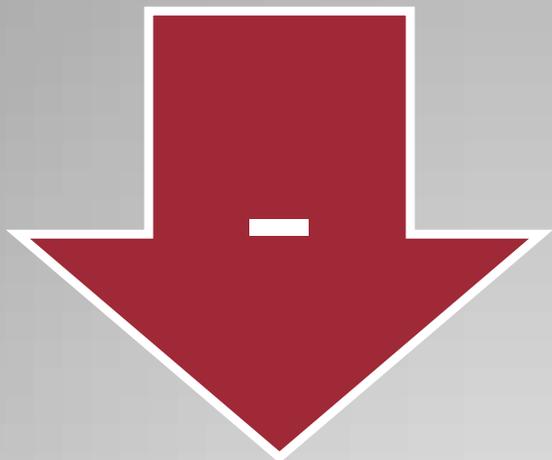
Получение банком (или заемщиком в обязательном присутствии банка) средств из ячейки

Погашение кредита

Подписание Акта с банком об окончании взаиморасчетов

Снятие обременения с объекта

Схема 26: Наличный расчет через ячейку с последующим снятием залога



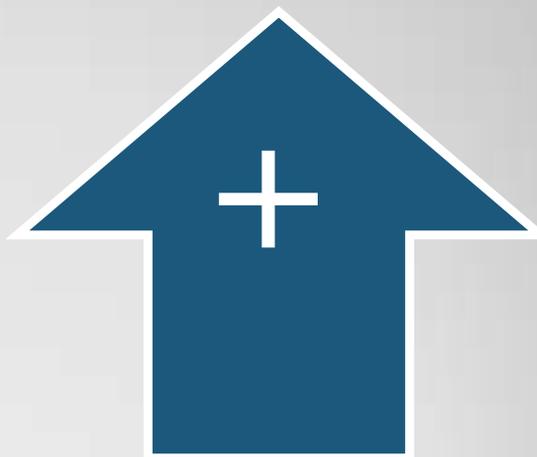
Покупатель приобретает обремененный объект. Необходимо доверие к банку/его сотруднику, что заложенные в ячейку средства будут зачислены в погашение кредита.

Со стороны заемщика тоже необходимо доверие к банку/его сотруднику, что заложенные в ячейку средства будут зачислены в погашение кредита.



Интересы банка защищены практически полностью, кроме человеческого фактора и соответствующего репутационного риска (закладка средств на сотрудника банка).

Вариант не защищает интересы сторон сделки купли-продажи.



Вариант 26: Плюсы и минусы

СХЕМА ПРОДАЖИ ИЗ-ПОД ЗАЛОГА ЧЕРЕЗ ЗАКЛАДНУЮ

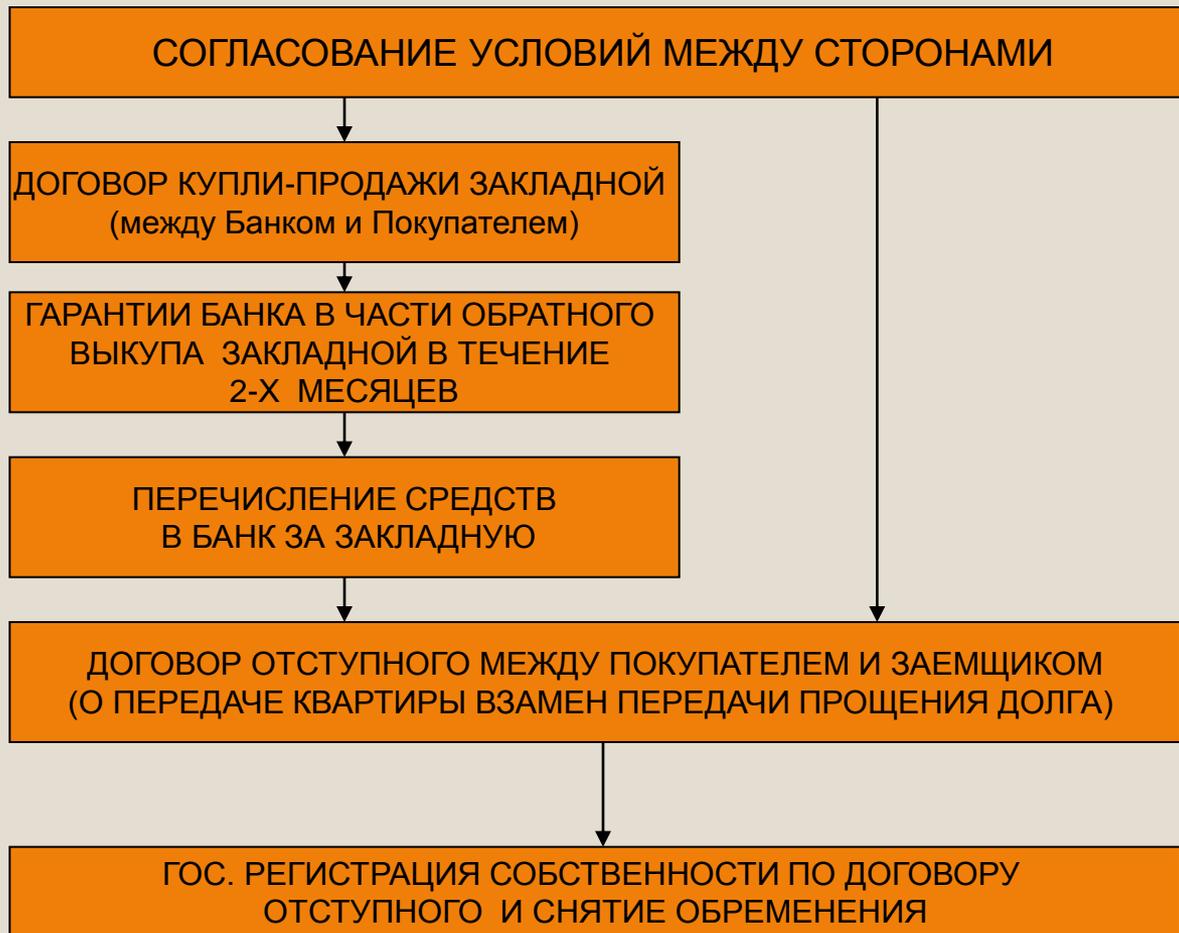
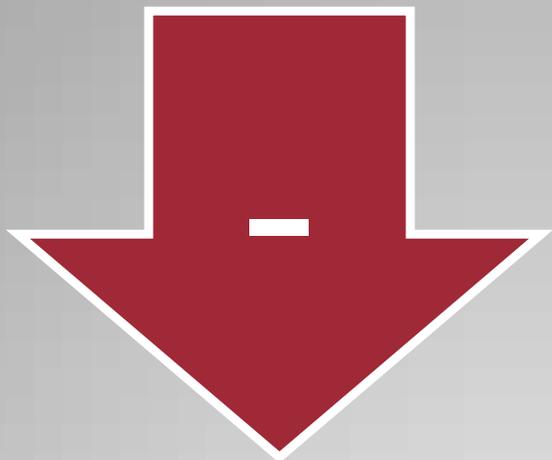




Схема 3: Продажа закладной



Последовательность сделки



Возможны сложности с разъяснением схемы сделки Покупателю. Регистрация Договора отступного непривычна для регистрационной службы. Нет статистики успешности сделок по покупке-продаже квартир, приобретенных в собственность Продавцом по Договору отступного.



Защищены интересы всех сторон сделки. Схема лишена недостатков варианта закладки в ячейку на сотрудника банка, более универсальна, чем вариант безналичного расчета ДО регистрации. Упрощен документооборот, процедуры досрочного погашения.

Вариант особенно рекомендуется, т.к. защищает интересы всех сторон сделки купли-продажи.

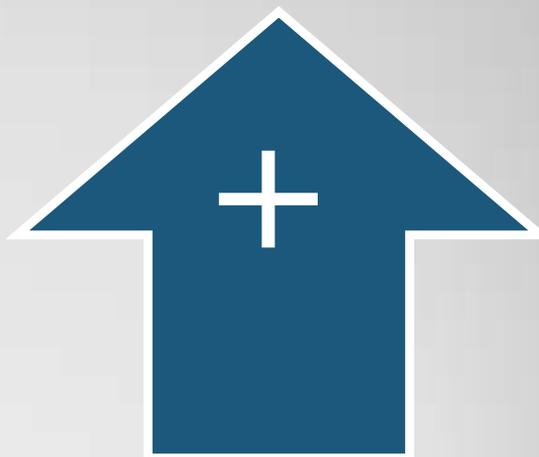


Схема 3: Плюсы и минусы