



Главное отличие **ипотечной сделки** от обычной – в том, что в цепочке «продавец-риэлтор-покупатель» появляется ещё и страховая компания. Схемы расчёта не отличаются друг от друга, она такая же, как и при обычной сделке. Дополнительным пунктом является то, что обязательно проводится независимая оценка недвижимости. Оценочная компания, аккредитованная при банке, в который Вы обратились, должна дать свою независимую оценку стоимости жилья на сегодняшний день. Основываясь на этой оценке, банк определяет точную сумму кредита. Страховку, как правило, делают вместе с оценкой. На продавце это никак не отражается, так как все расходы несёт покупатель.

Сначала заключается договор предварительной продажи. В таком договоре прописывается цена недвижимости и внесение задатка, а также намерение продавца продать недвижимость именно этому покупателю. Сама сделка, чаще всего, совершается и заверяется в банке.

Многие продавцы не хотят связываться с продажей через ипотеку, так как думают, что это потребует сбора многих документов, что, естественно, очень затянет процесс совершения сделки. Но это не так. Никаких дополнительных документов не нужно. Некоторые банки требуют справки из наркологического и психоневрологического диспансеров. Но эти справки тоже не нужны, если у Вас есть водительские права, так как их наличие подразумевает, что Вы не находитесь на учёте ни в наркологии, ни в психоневрологическом диспансере.

Очень часто продавцы хотят, чтобы в договоре фигурировала заниженная стоимость квартиры, это делается для того, чтобы меньше заплатить налог. Банки часто идут продавцам навстречу. В договоре прописывается заниженная цена. Для покупателя это неважно, так как ему важна цена, на которую застрахована квартира, а не та, что прописана в договоре. А страховая компания, в свою очередь, при страховании опирается не на договор, а на независимую оценку квартиры. Так что договориться на счёт занижения стоимости в договоре вполне возможно. Также в некоторых банках

существует процедура, которая гарантирует, что реальная стоимость недвижимости не будет фигурировать ни в каких документах.

Конечно, ипотека имеет свои минусы в виде дополнительных справок из наркологического и психоневрологического диспансеров, а также больших затрат времени. Однако ипотечная продажа не так страшна для продавца, как это кажется, на первый взгляд.