



Росреестр

Управление Федеральной службы
государственной регистрации,
кадастра и картографии
по Челябинской области

ПРЕСС-РЕЛИЗ

22.10.2026

Росреестр разъясняет: можно ли продать квартиру, находящуюся в ипотеке?

Управление Росреестра по Челябинской области продолжает серию разъяснительных материалов по актуальным вопросам в сфере недвижимости. В ведомство часто поступают вопросы о том, как распоряжаться недвижимостью с обременением. Сегодня расскажем о порядке продажи объекта, находящегося в ипотеке.

Под обременением понимается установленное законом ограничение прав собственника в отношении недвижимости. Ипотека является одним из наиболее распространенных видов обременения. Гражданин остается собственником, однако не может свободно продать, обменять или подарить такую квартиру.

«Ипотека не лишает собственника права распоряжаться своим имуществом, но требует соблюдения установленного законом порядка. Наиболее верный путь для всех сторон сделки – предварительно согласовать свои действия с залогодержателем. Это позволит избежать приостановления регистрации прав и защитить интересы как продавца, так и покупателя», – отметила начальник отдела государственной регистрации недвижимости жилого назначения Управления Росреестра по Челябинской области **Ольга Фадеева**.

Главное условие продажи квартиры, находящейся в ипотеке, – согласие залогодержателя (чаще всего банка). Согласно статье 37 Федерального закона № 102-ФЗ «Об ипотеке (залоге недвижимости)», заложенную квартиру нельзя продать, подарить, обменять или передать другому лицу иным способом без разрешения банка. До тех пор, пока в Едином государственном реестре недвижимости (ЕГРН) содержится запись о том, что на объект наложено обременение, распоряжаться объектом можно только с согласия кредитной организации.

Ключевым этапом продажи квартиры, находящейся в ипотеке, остается государственная регистрация перехода права собственности в Росреестре. Она обеспечивает юридическую защиту интересов обеих сторон: продавец получает подтверждение законности сделки, а покупатель – гарантию того, что приобретает объект на законных основаниях и все имеющиеся обременения учтены в ЕГРН и согласованы с залогодержателем.

#РосреестрЧелябинск #РосреестрРазъясняет

*Материал подготовлен пресс-службой
Росреестра и Роскадастра по Челябинской области*