

Памятка для покупателя недвижимости



Различие между первичным и вторичным жильем — запись в Едином государственном реестре недвижимости (ЕГРН) о регистрации права собственности на объект.

ОФОРМЛЕНИЕ ВТОРИЧНОГО ЖИЛЬЯ

- Перед покупкой квартиры запросите информацию из Росреестра (ЕГРН): кадастровый номер, площадь квартиры, кадастровую стоимость, наличие обременений. Информацию можно получить бесплатно в режиме онлайн. **Нельзя совершать сделку без проверки квартиры!**
- Перед покупкой тщательно изучите оригиналы правоустанавливающих и подтверждающих документов на недвижимость. Помните, что выдача свидетельств о государственной регистрации права на недвижимость отменена с 15 июля 2016 г.
- Обязательно соберите сведения о собственниках недвижимости; о наличии либо отсутствии наложенного ареста, обременений по ипотеке; о зарегистрированных в квартире лицах, включая несовершеннолетних и недееспособных; обо всех зарегистрированных в квартире лицах на момент совершения приватизации (для истребования нотариального отказа от приватизации от тех лиц, кто не участвовал в приватизации); об отсутствии либо наличии задолженностей по коммунальным платежам.
- Узнайте у соседей, хорошо ли отапливается дом, надо ли менять водонагреватель, газовую плиту, не требуется ли капитальный ремонт полов, перекрытий, канализации, батарей, сантехники и т. д.
- Для осмотра квартиры и оценки ее состояния лучше всего пригласить специалиста.
- Если квартира расположена на втором этаже, выясните, не находится ли под ней клуб или магазин. Если же квартира расположена на верхнем этаже, выясните время последнего ремонта крыши и убедитесь в том, что она не течет.

ПРЕДВАРИТЕЛЬНЫЙ ДОГОВОР КУПЛИ-ПРОДАЖИ

- В договоре должна быть прописана реальная цена. Если договор будет расторгнут, то возмещению подлежит сумма, указанная в договоре. Чтобы при покупке квартиры получить налоговый вычет, также необходимо иметь договор с указанием реальной суммы.
- Сумма аванса должна быть не менее 10 % и не более 20 % от стоимости жилья, чтобы в случае расторжения сделки можно было быстро и без помощи суда вернуть свои деньги.
- Обязательные пункты договора — полная информация об объекте купли-продажи, его конечная стоимость и принадлежность. Также в нем должно быть указано, что цена покупки не может быть изменена без оповещения и согласия обеих сторон.
- Договор должен содержать информацию о сроках заключения договора купли-продажи (в случае если срок не будет указан, он становится автоматически равен году согласно ч. 4. ст. 429 ГК РФ).
- В отдельном пункте договора можно указать лиц, ответственных за подготовку и сбор документов на квартиру, лиц, оплачивающих сбор и оформление документов, включая подготовку договоров по предварительной и основной купле-продаже.
- Если стороны по каким-либо причинам не успели заключить договор купли-продажи в оговоренные сроки, то договор становится долговой распиской на выплату аванса.
- Предварительный договор может содержать информацию о снятии с учета, выезде продавца из квартиры, разрешении на вселение покупателя и его прописку продавцом до того, как будет выплачена вся стоимость квартиры и заключен основной договор, либо информацию, свидетельствующую о согласии с пунктами договора, оговаривающего аренду квартиры и стоимость аренды.

ВАЖНО!

- Требуйте нотариально заверенный документ, свидетельствующий о согласии супруга продавца на продажу жилья.
- Если продажа квартиры происходит по доверенности, то обязательно проверяйте ее подлинность на тот момент, когда будет происходить сделка. Получите копию этой доверенности, а также справку, свидетельствующую о том, что доверенность не аннулирована и действует до сих пор.
- При сделках купли-продажи недвижимости, когда один из владельцев жилья — ребенок или недееспособный человек, следует помнить о необходимости разрешения (согласия) органа опеки и попечительства на проведение сделки.
- Аванс за квартиру передается только на основании составленного предварительного договора купли-продажи. Необходимо получить рукописную расписку от продавца о получении денег.
- Нельзя заранее или заочно подписывать акт приема-передачи квартиры без фактической передачи жилого помещения и его осмотра.
- При использовании материнского капитала целесообразно сразу наделять ребенка/детей долями, а не ограничиваться нотариальным обязательством по наделению долями.

РЕГИСТРАЦИЯ СДЕЛКИ

- Составьте и согласуйте с продавцом квартиры договор купли-продажи.
- Оформите передачу денежных средств за квартиру в письменной форме.
- Проверьте, является ли сделка нотариальной (при использовании материнского капитала, наличии собственников-несовершеннолетних и т. д.), удостоверьте сделку у нотариуса в случае необходимости.

- Уплатите госпошину за регистрацию сделки.
- Пройдите процедуру регистрации сделки в Росреестре (заявление о переходе и регистрации права собственности, подписанный сторонами договор купли-продажи, передаточный акт и все подготовленные ранее документы).
- Получите у специалиста, регистрирующего сделку, расписку с перечнем принятых документов, уточните дату и место получения зарегистрированных документов.
- Получите правоустанавливающие документы, проверьте регистрационную запись и наличие штампа о регистрации перехода права собственности на них.
- Получите выписку из Единого государственного реестра недвижимости (ЕГРН) о государственной регистрации права.

ОФОРМЛЕНИЕ ПЕРВИЧНОГО ЖИЛЬЯ

Покупка квартиры на первичном рынке — это инвестиции покупателя в строительство дома, которые сопряжены с рисками. Минимизировать риски можно, выбрав наиболее надежного застройщика.

- Получите в офисе застройщика копии разрешения на строительство дома и право аренды или собственности на земельный участок.
- Посетите место строительства будущего дома, наблюдайте за ходом строительства и оцените, насколько активно продвигается строительство будущего дома.
- Выберите квартиру, забронируйте ее в отделе продаж и предоставьте паспорт для заключения договора долевого участия (ДДУ).
- Перед регистрацией ДДУ проверьте данные адреса объекта недвижимости, описание и расположение приобре-

таемой квартиры в доме, а также порядок оплаты по ДДУ.

- Уплатите госпошину за регистрацию сделки.

ВАЖНО!

Оплата стоимости приобретаемой квартиры по договору долевого участия происходит только после регистрации в Росреестре (ЕГРН).

- Получите зарегистрированный договор в Росреестре и произведите оплату.
- После полной оплаты квартиры закажите у застройщика справку о полной оплате.
- После сдачи дома в эксплуатацию застройщик обязан передать документы в Росреестр для регистрации права собственности.
- Получите кадастровый паспорт с уникальным кадастровым номером квартиры у застройщика.
- Подпишите акт приема-передачи квартиры.
- Получите выписку из Единого государственного реестра недвижимости (ЕГРН) о государственной регистрации права.

При совершении сделок по отчуждению или приобретению жилой недвижимости не рекомендуется выдавать никаких доверенностей третьим лицам на получение суммы, иначе можно лишиться этих денег!

Если купля-продажа осуществляется с помощью агентства, то в договоре с агентом должна быть прописана стоимость его услуг, сроки исполнения сделки, а также ответственность этого агентства в случае неправильного оформления договора.



Информация: жилфин.рф, Гражданский кодекс РФ (ФЗ № 51 от 30 ноября 1994 г.), Жилищный кодекс РФ (ФЗ № 188 от 29 декабря 2004 г.), Налоговый кодекс РФ (ФЗ № 146 от 31 июля 1998 г.), Семейный кодекс РФ (ФЗ № 223 от 29 декабря 1995 г.), федеральный закон № 214-ФЗ «Об участии в долевом строительстве многоквартирных домов и иных объектов недвижимости и о внесении изменений в некоторые законодательные акты Российской Федерации» от 30 декабря 2004 г.

Подготовлено по заказу Министерства финансов Российской Федерации в ходе реализации совместного проекта Российской Федерации и Международного банка реконструкции и развития «Содействие повышению уровня финансовой грамотности населения и развитию финансового образования в Российской Федерации» в рамках «Конкурсной поддержки инициатив в области развития финансовой грамотности и защиты прав потребителей».