

Чек-лист: «Выберите жилье, о котором вы мечтаете и проверьте его».

Этот шаг вроде бы очевидный, но он самый главный. Вы потратите много сил и средств на жилье вашей мечты. Оно не должно вас разочаровать!

И вы не должны совершить ошибку, которая может привести к потере всех денег и жилья!

В этом разделе мы подробно расскажем вам как это сделать. Ставьте галочку возле каждого пункта, отметку или комментарии.

Проверьте этот чек-лист вместе с вашим риелтором.

✓ *Определитесь с примерным бюджетом.*

Точно посчитать во что обойдется вам жилье не получится. Достаточно определить приблизительно.

Например: “Я готов потратить на жилье от 2 до 3 миллионов рублей”.

Эта сумма не должна быть неподъемной. Если вы можете потратить на квартиру 2 миллиона, а купите ее за 10 миллионов, вы ее возненавидите.

Потому что не сможете ее оплатить.

Не делайте так.

✓ *Выберите между первичкой и вторичкой*

Плюсы первички: низкая цена, более современная планировка, новые коммуникации, отсутствие истории, соседи похожего социального статуса.

Минусы первички: риски долгостроя и банкротства застройщика, время на строительство и ремонт жилья в течение которого вы не сможете в ней жить, затраты на ремонт.

Плюсы вторички: “купил и въехал”, не нужно ждать когда ее достроят, можно обойтись без ремонта.

Минусы вторички: более высокая цена, устаревшая планировка, старые коммуникации, история и риски потери квартиры, соседи другого социального статуса.

Вы наверное заметили, что плюсы первички являются минусами вторички и наоборот.

Определитесь что для вас важно и выберите вариант, подходящий именно вам.

✓ *Проверьте документы при покупке жилья на первичном рынке*

При покупке жилья на **первичном рынке** проверьте все ли в порядке у застройщика с правоустанавливающей и исходно-разрешительной документацией.

Как видно из названия, это документы, разрешающие застройщику строить ваш будущий дом. Без них строительство дома может быть признано незаконным.

Не пугайтесь сложных юридических названий. Прочитайте весь текст и вам все будет понятно.

А если нет, если вы сами не можете или не любите возиться с документами, то наймите хорошего риелтора или юриста и удостоверьтесь, что **он проверит эти пункты**.

Итак, что проверять в случае покупки недвижимости на первичном рынке?

- ✚ ***Застройщик должен либо арендовать землю на которой строит, либо владеть ею.***

Запросите в Едином государственном реестре прав на недвижимое имущество и сделок с ним (ЕГРП) находится ли земля у застройщика в собственности или в аренде. Для этого в ЕГРП нужно предоставить или номер договора аренды на землю или номер свидетельства на землю.

- ✚ ***Застройщик должен иметь разрешение на присоединение к сетям коммуникаций.***

Здесь все просто: жить без канализации, водоснабжения и тепла можно, но не очень удобно. Были случаи когда застройщики не могли получить эти разрешения и потом требовали дополнительные деньги на них с жильцов.

- ✚ ***При долевом строительстве документы застройщика должны соответствовать требованиям закона 214-ФЗ.***

Попросите у застройщика весь пакет документов в соответствии со статьей 20 и статьей 21 этого закона. Эти документы регламентируют состав обязательной документации о застройщике и о проекте строительства.

[Так, согласно статье 20 "Информация о застройщике"](#) застройщик обязан представить для ознакомления любому обратившемуся лицу:

- учредительные документы застройщика;
- свидетельство о государственной регистрации застройщика;
- свидетельство о постановке на учет в налоговом органе;
- утвержденные годовые отчеты, бухгалтерскую (финансовую) отчетность и аудиторские заключения

[Статья 21 "Информация о проекте строительства"](#) требует от застройщика раскрытие информации по 16 пунктам.

- ✚ ***Осуществляйте оплату квартиры правильно: после регистрации и только безналичными.***

Переводите деньги на счет застройщика только после регистрации договора долевого участия в регистрационной палате.

Не связывайтесь с наличными. Наличными расплачивались в 90-х. Просьба застройщика принести наличные должна настораживать. Не соглашайтесь.

✓ **Проверьте документы при покупке жилья на вторичном рынке.**

✚ ***Проверьте на каком основании квартира досталась собственнику и кто в ней был прописан ранее.***

Прочитайте договор купли-продажи квартиры. Там должны быть указаны и предыдущие владельцы жилья.

Прочитайте договор, который заключается при приобретении квартиры в новостройке.

✚ ***Проверьте техпаспорт БТИ (Бюро технической инвентаризации).***

Комиссия по технической инвентаризации квартир должна проходить раз в 5 лет. Если инвентаризация проводилась более 5 лет назад, то нужно обновить его в территориальном бюро технической инвентаризации (БТИ), которое располагается в округе проживания заявителя.

✚ ***Проверьте задолженность за квартиру.***

Потребуйте выписку из домовой книги и копию финансово-лицевого счета, а также квитанции по уже оплаченным коммунальным услугам за прошедшие периоды.

✚ ***Проверьте наличие прописанных в квартире несовершеннолетних детей.***

По закону, дети должны быть выписаны из продаваемой квартиры и сразу же вписаны во вновь приобретенную, причем желательно, чтобы она была больше по площади, чем предыдущая.

В 2013 году были ужесточены правила оборота квартир, и теперь в соответствии с ними органы опеки в обязательном порядке согласовывают сделки купли-продажи недвижимости.

✚ ***Если квартира продается по доверенности, проверяйте доверенности.***

У представителя собственника должны быть нотариально заверенные полномочия по ведению сделки, включая подписание договора купли-продажи и получения денежных средств.

✚ ***Запросите у собственника справки о психическом здоровье.***

Нужно две справки: об учете в психоневрологическом диспансере (ПНД) и наркологическом диспансере (НД).

Обязательно запросите их у продавца, если квартира продается по доверенности.

Лично пообщайтесь с продавцом перед тем, как заключать сделку.

При наличии следующих оснований: старческого возраста продавца, свидетельства обращения в ПНД, наличие справки из ПНД с обтекаемой формулировкой "дееспособности не лишен", странное поведение продавца при встречах, общая нелогичность – лучше отказаться от сделки.

Здесь подробнее: [Зачем проверять психическое здоровье продавца жилья перед ипотекой.](#)

Зачем проверять психическое здоровье продавца жилья перед ипотекой

12:27 28.01.2013

Существуют такие риски ипотеки, о которых заемщики могут даже не знать и, соответственно, не учитывать при заключении сделки купли-продажи жилья. В частности далеко не каждый заемщик знает, что сделка купли-продажи может быть признана недействительной, если выяснится, что продавец на момент ее подписания страдал психическим расстройством и был "несделкоспособным". В этом случае заемщик потеряет квартиру, а вот выплаты по ипотечному кредиту никто не отменит.

🚧 Оплачивайте жилье через банковскую ячейку.

Закладывайте деньги в банковскую ячейку в момент подписания договора. Собственник жилья получает доступ к деньгам только после того, как вы получите зарегистрированный в регистрационной палате договор и новое свидетельство на квартиру.

🚧 Обратите внимание на явные и скрытые дефекты жилья.

Вот неполный их перечень:

- первый и последний этаж,
- вид из окна (на свалку, мусорные баки, ТЭЦ),
- изношенность коммуникаций,
- качество ремонта,
- близость труб или мусоропровода,
- близость к железнодорожным путям, эстакадам и другим шумным объектам.

Вы не очень обрадуетесь, если в первую ночь в новом доме вы проснетесь от грохота посуды в шкафу, потому что проехала утренняя электричка (реальный случай). Посмотрите на карту, поговорите с соседями, выясните нет ли скрытых дефектов жилья.