**Что нужно знать перед покупкой жилья**

**Как подготовиться к покупке:**

Найти квартиру, которая нравится и устраивает по цене.

Проверить квартиру на юридическую чистоту, если покупаете жилье на вторичном рынке, или надежность застройщика — если новостройку.

Собрать необходимые документы.

В первую очередь решите, какая квартира вам нужна: однушка, двушка, трешка, а может – студия. В каком районе она расположена. В каком состоянии. Сколько стоит.

Прежде чем покупать понравившуюся квартиру, нужно проверить ее на юридическую чистоту. Простыми словами: проверить документы и убедиться, что квартира действительно принадлежит продавцу и, например, не является предметом судебного разбирательства.

Если покупаете квартиру в новостройке, проверяйте застройщика. В первую очередь ищите учредительные документы и документы о новостройке. Сайт застройщика или конкретной новостройки — первый пункт, по которому можно сразу отсеивать застройщиков. На сайте имеются документы о компании, о новостройке и фотографии со стройки либо трансляцию с веб-камеры. Обязательный минимум: устав, свидетельство о регистрации, свидетельство о постановке на налоговый учет, выписка из ЕГРЮЛ. Через [сайт налоговой службы](https://egrul.nalog.ru/) проверьте дату регистрации застройщика. Если нестыковки, спросите у застройщика, какими документами он может обосновать эти несовпадения. Стройка обязательно должна быть застрахована в одной из компаний по списку Центробанка.

Главные два документа – разрешение на строительство и проектная декларация. Разрешение на строительство выдает местная администрация, без него застройщикам запрещено строительство домов.

Срок строительства дома, в первую очередь, зависит от технологий, по которым его строят. Самые быстровозводимые дома – панельные, которые собирают из готовых плит. Их строят за 7 – 10 месяцев. Монолитно-каркасные дома строят дольше: 1,5 – 2 года. Саму коробку дома делают быстро, но потом нужно заполнить стены кирпичом или блоками, за счет этого сроки увеличиваются. Самые долгие – кирпичные дома, так как каждый кирпич кладут отдельно. Кирпичную новостройку от фундамента до сдачи делают за 2,5 года.

Если застройщик публикует регулярные фотоотчеты, посмотрите, как изменились фотографии по сравнению с фотографиями двухмесячной давности. Сравните их со старыми фотоотчетами.

В первую очередь, ДДУ защищает от ошибок застройщика в строительстве. Застройщик обязан передать именно такую квартиру, как указано в ДДУ. ДДУ защищает от задержки сроков. Застройщик вправе перенести срок сдачи новостройки, но обязан согласовать это с каждым дольщиком. Вы не обязаны подписывать это дополнительное соглашение о сроках. Если застройщик не сдаст новостройку вовремя, имеется право на выплату пени – 1/150 ставки рефинансирования за каждый день просрочки. ДДУ обеспечит качество стройки. В договоре должен быть четко указан гарантийный срок, в течение которого застройщик несет ответственность за переданный дольщику объект. За саму квартиру он отвечает в течение 5 лет, в том числе 3 года — за инженерное оборудование: трубопроводы, системы отопления и вентиляции. В рамках гарантии застройщик либо бесплатно устраняет недочеты, либо выплачивает компенсацию.

**От чего зависит цена.** Цена на квартиру зависит от множества факторов (внешними и внутренними).

Внешние факторы – те, которые влияют на спрос и цены на жилье в целом:

- ситуация в регионе. Чем благоприятнее для жизни регион, тем, как правило, дороже в нем недвижимость.

- сезонность. В разное время года цены на недвижимость меняются. Например, в начале года цены обычно ниже из-за невысокого спроса. Весной они подрастают, потому что люди отходят от зимней спячки и начинают покупать квартиры. Летом цены и спрос снова падают, потому что люди в отпусках. Осенью спрос возрастает, и, соответственно, взлетают цены. Такие колебания справедливы для вторичного жилья.

- на рынке новостроек цены обычно растут постоянно, потому что каждый месяц стадия строительства повышается: чем выше готовность дома, тем дороже стоят в нем квартиры.

- инфляция. Когда деньги обесцениваются, цены растут на все, в том числе на квартиры.

- экономическая ситуация в стране и в частности на ипотечном рынке.

Внутренние факторы – те, которые непосредственно касаются жилого комплекса и квартиры в нем:

- площадь квартиры.

- класс жилого комплекса. Строительные материалы, благоустройство и дизайн дворов, видеонаблюдение и охрана – все это определяет класс дома и напрямую влияет на стоимость квартир в нем.

- этажность квартиры. Квартиры на первых этажах всегда стоят дешевле. Чем выше этаж квартиры в новостройке, тем, как правило, она дороже. Во вторичке наоборот – последние этажи могут стоит дешевле, особенно если в доме нет лифта.

- район. Близость к центру, инфраструктура, транспортная доступность, экология – рядом стоят промышленные предприятия или расположены парки.

- состояние квартиры и дома.

- стадия строительства и наличие отделки – если говорить про новостройки.

## Юридические недостатки квартиры

Квартира идеальна и по состоянию, и по местоположению, но есть причины снизить стоимость из-за особенностей сделки. У собственника могут быть обстоятельства, из-за которых он не может продать квартиру сразу. Поэтому он делает скидку, чтобы удержать покупателя.

**Несовершеннолетние собственники квартиры** – это всегда участие в сделке органов опеки и попечительства.

**Встречная покупка.** Продавец может покупать другую квартиру взамен продаваемой. Этот тип сделки называют встречной покупкой или альтернативной сделкой. Покупатель дает продавцу время на поиск квартиры, а продавец за это сбрасывает цену.

**Стоит ли обращаться к посредникам.** Покупать квартиру на вторичном рынке с посредником удобнее. Он знает, какие документы проверить у продавца, в какой последовательности действовать и сколько времени занимают различные процессы. Главное, чтобы посредник был грамотным и опытным.

Услуги посредника при покупке квартиры на вторичном рынке всегда стоят денег. Это может быть фиксированная сумма или процент от цены на квартиру.

**Риски при покупке квартиры**

Главный риск вторичного жилья – темное прошлое квартиры. На первый взгляд, все в порядке, а потом окажется, что документы поддельные, а у квартиры были еще другие собственники.

**Покупка по поддельной доверенности.** Покупка квартиры по доверенности – это всегда риск для покупателя. Само наличие доверенности должно вызвать вопросы. Например, почему собственник не может участвовать в сделке самостоятельно. [Доверенность на продажу квартиры должна быть нотариальной и ее можно проверить в интернете](Доверенность%20на продажу%20квартиры%20должна%20быть%20нотариальной%20и%20ее%20можно%20проверить%20в интернете) (<https://www.reestr-dover.ru>) на сайте Федеральной нотариальной палаты по реквизитам самой доверенности (реестровый номер, дата удостоверения и кто удостоверил (нотариус, сотрудник консульского учреждения, должностное лицо органа местного самоуправления), а также можно проверить сведения об отмене ранее выданной доверенности.

Самый лучший вариант в этом случае – попробовать договориться с собственником, чтобы он лично приехал на сделку. Так вы избежите возможных проблем. Но если собственник отказывается, а квартира вам идеально подходит, нужно подстраховаться.

Необходимо проверить паспорт продавца и сравнить, чтобы данные в паспорте и доверенности совпадали. Внимательно изучите, что вправе делать посредник: может ли он продавать квартиру и подписывать необходимые документы. Если доверенность есть в реестре, значит, она настоящая и действует. Если доверенности в реестре нет, значит, истек срок ее действия или она поддельная.

**Несогласованная продажа.** У квартиры может быть не один, а несколько собственников. Чтобы продать такую квартиру, понадобится согласие всех. Если после продажи квартиры выяснится, что про одного из собственников забыли, сделку могут признать недействительной. Внимательно проверяйте свидетельство о регистрации права или выписку из ЕГРН на наличие собственников. Если их несколько, они все должны участвовать в сделке.

Если квартира в собственности супругов, а продает ее один из них, просите нотариальное согласие второго. Если среди собственников есть дети, то согласие на продажу квартиры берут у органа опеки и попечительства.

Проверяйте паспорт продавца и его семейное положение. Если продавец убеждает, что купил квартиру не в браке, попросите нотариальное заявление об этом.

**Неучтенное наследство.** Квартира, которая досталась продавцу по наследству, является рисковым объектом: вдруг через несколько лет объявятся неучтенные наследники и начнут судиться за нее. Чтобы обезопасить себя, попросите у собственника нотариальное заявление о том, что продавец не знает о существовании других наследников, и договоритесь, что в случае их появления берет все риски на себя.

**Неприватизированное жилье.** На вторичном рынке жилья есть неприватизированные квартиры, хозяева которых не собственники и не имеют права их продавать.

Собственник такой квартиры – государство или муниципальное образование, а купить ее можно только после приватизации. Если хозяин квартиры только собирается ее приватизировать, придется дождаться, пока он это сделает. Чтобы убедиться, что квартира приватизирована, попросите продавца показать договор передачи квартиры в собственность, чтобы посмотреть, кто зарегистрирован в квартире.

Все прописанные в квартире родственники имеют право на приватизацию жилья. Если продавец – единственный собственник приватизированной квартиры, но при этом в квартире зарегистрированы его супруга и дети, то каждый из них мог участвовать в приватизации, причем несовершеннолетние – в обязательном порядке.

**Долги за ЖКУ.** Если у собственника были долги за электроэнергию, отопление или воду, он должен оплатить их сам. К новому собственнику эти долги не переходят. Но если собственник не платил за капитальный ремонт, то долг перейдет к следующему собственнику. Этот долг закреплен за квартирой, и его придется гасить новому собственнику. Попросите собственника показать квитанции на оплату за предыдущий месяц и посмотрите, есть ли задолженность. А дальше договоритесь с собственником, чтобы он погасил долги или сделал скидку в размере задолженности. Проверить наличие обременений поможет сервис Росреестра [«Справочная информация по объектам недвижимости в режиме online».](https://rosreestr.gov.ru/wps/portal/online_request)

**Способы покупки**

Купить квартиру можно полностью на свои деньги, в рассрочку, в ипотеку,  использованием материнского капитала. Жилье покупают на первичном или вторичном рынке. Купить квартиру в новостройке можно по договору долевого участия, по переуступке или через жилищно-строительный кооператив. На вторичном рынке – по договору купли-продажи.

**Как осмотреть недвижимость**

Когда покупаете вторичку или готовую квартиру в новостройке, важно проверить ее состояние. Квартиру лучше осматривать днем при естественном освещении.

**На вторичном рынке.** В первую очередь, попросите у собственника технический паспорт и сравните фактическую планировку с той, которая должна быть по документам. Если планировка совпадает, значит, все в порядке. Если была перепланировка, она должна быть узаконена. Покупать такую квартиру небезопасно. Некоторые перепланировки могут не соответствовать строительным нормам и поэтому недопустимы в принципе. Если перепланировка не узаконена, новому собственнику придется сделать это за свой счет, если предыдущий собственник получал на нее разрешение. Если разрешения не было, нового собственника могут обязать вернуть прежнюю планировку за свой счет и привлечь к административной ответственности. Осмотрите состояние стен, пола и потолка на наличие повреждений и плесени. Проверьте состояние оконных рам и стеклопакетов, насколько герметично они установлены. Проверьте работу сантехники и напор воды: включите кран сначала на горячую, затем на холодную воду. До верхних этажей напор может не доходить, и это может стать проблемой. Осмотрите придомовую территорию и вестибюль, оцените состояние и работу лифта. Если все нравится, проверяйте квартиру на юридическую чистоту.

**В новостройке.** При осмотре квартиры в новостройке возьмите с собой уровень для проверки стяжки пола и ровности стен и вольтметр для проверки напряжения в квартире. Можно принести электроприбор для проверки работоспособности розеток и фонарик для освещения темных мест.

**Как проверить на юридическую чистоту**

В первую очередь закажите выписку из ЕГРН на понравившуюся квартиру. В выписке отражается вся информация о собственниках, обременениях и технических данных (площадь, этаж, количество комнат, балкон). Что нужно проверить?

1. На каких основаниях продавцу в собственность перешла эта квартира

Запросы документов у продавца. Сначала необходимо убедиться, что квартира действительно принадлежит продавцу и на ней нет ограничений и обременений. Попросите продавца показать: паспорт, правоподтверждающий документ (выписку из ЕГРН, выписку из Единого государственного реестра прав на недвижимое имущество (ЕГРП) или свидетельство о регистрации права собственности, если они есть у собственника). С помощью выписки из ЕГРН проверяют, что квартира действительно принадлежит продавцу. Запросить выписку можно в МФЦ или [на сайте Росреестра](https://rosreestr.ru/site/fiz/poluchit-svedeniya-iz-egrn/) в электронном или бумажном виде.

Это может быть:

**Договор купли-продажи.**Что должно насторожить: если покупка была сделана совсем недавно, и за последние 2 – 5 лет у этой квартиры сменилось несколько собственников. Это частая мошенническая схема.

**Приватизация.** Что должно настораживать: государство давало квартиры не только на взрослых, но и на несовершеннолетних детей. При приватизации в договорах часто эти дети не указывались как собственники, но подразумевались. И прав их никто не отменял. Поэтому осведомитесь, кому выдавалась квартира — если в семье на тот момент были маленькие дети, то они тоже владельцы. И потребуется их согласие, иначе в любой момент они могут предъявить свои права: сделку суд признает недействительной.

**Договор дарения.** Что должно настораживать: квартиру подарил пожилой человек. Частая схема: человек ухаживает за стариком, а тот дарит ему квартиру. Иногда это абсолютно честный уговор, иногда недобросовестный. Но здесь важно то, что после смерти дарителя могут объявиться недовольные наследники, претендующие на подаренное чужому человеку жилье.

**Наследование.** Проблемы могут быть со спорами, когда на эту же квартиру претендуют другие наследники. Даже банки предпочитают не брать в залог жилье, которые было получено в наследство в течение года. Поэтому лучше, если квартиру получили в наследство 5 лет назад и позже. Это существенно снижает риск споров.

2. **Наличие обременений и арестов** проверяют по выписке из ЕГРН. Если указано «Ипотека в силу закона», это означает, что квартира в залоге у банка. Купить ее реально, но для начала нужно погасить ипотеку. Это может сделать собственник или покупатель – в счет стоимости квартиры, или, например, взять ипотеку в том же банке.

3. Подлинность документов

В документах не должно быть подчисток и помарок, и все исправления должны быть заверены нотариусом.

4. **Техпаспорт и законность перепланировки.** Сравните квартиру с ее планом из техпаспорта, чтобы понять, делали ли владельцы перепланировку. Здесь могут быть проблемы неузаконенных перепланировок, объединения лоджии/балкона с жилой площадью. Сравните также данные в техпаспорте с данными в выписке ЕГРН: нет ли расхождений по площади (жилой и общей), количеству комнат. Если есть расхождения, продавец должен их устранить. Если вы купите такую квартиру, то узаконивать перепланировку придется самим. И штраф платить тоже.

Вопрос перепланировки важен, если вы берете квартиру в ипотеку: не все банки дадут кредит на квартиру с неузаконенной перепланировкой. Продать такую квартиру в дальнейшем тоже будет непросто.

5. **Другие собственники.** Покупатель может столкнуться с такими ньюансами, как наличие несовершеннолетних, недееспособных или отсутствующих собственников.

Если квартира принадлежит ребенку или подростку, то для совершения сделки требуется разрешение органов опеки.

**Разрешение супруга.** Если квартиру купили в браке, для ее продажи понадобится согласие второго супруга. Если продавец в разводе – тоже. Согласие супруга – необязательный документ для Росреестра, но это гарантия покупателя на случай возможных споров в будущем.

6. **Отсутствие задолженностей.** Чтобы убедиться в отсутствии долга за коммунальные услуги и капитальный ремонт, попросите продавца показать квитанции на оплату ЖКУ и капремонта за последний месяц. В таких квитанциях есть графа «задолженность».

**Регистрация жильцов.** На момент заключения договора купли-продажи в квартире никто не должен быть зарегистрирован. Вы можете попросить у продавца паспорт с отметкой о том, что он зарегистрирован или не зарегистрирован в квартире, справку о регистрации по месту жительства. Первый раз – во время переговоров, чтобы узнать, кто зарегистрирован в квартире сейчас. Второй раз – перед подачей документов на регистрацию нового собственника, чтобы убедиться, что на момент сделки в квартире уже никто не прописан. Третий раз – после того как квартира перейдет в вашу собственность, чтобы еще раз убедиться, что в ней никто не зарегистрирован.

**Заключение предварительного договора**

Когда достигнуты договоренности о покупке квартиры и покупатель готов купить, а продавец – продать квартиру, заключаете предварительный договор купли-продажи. По предварительному договору стороны обязуются заключить в будущем договор о передаче имущества (основной договор) на условиях, предусмотренных предварительным договором. Предварительный договор заключается в [форме](consultantplus://offline/ref=16879A8DAAA5D7C15E63178E1760828AC1187F4499C21D1AF51327D6BE35837928742AE736468DF4285585F0E8FB7094C4099CF45B6CACg4z3E), установленной для основного договора, а если форма основного договора не установлена, то в письменной форме. Несоблюдение правил о форме предварительного договора влечет его ничтожность. Предварительный договор должен содержать условия, позволяющие установить предмет, а также условия основного договора, относительно которых по заявлению одной из сторон должно быть достигнуто соглашение при заключении предварительного договора. В предварительном договоре указывается срок, в который стороны обязуются заключить основной договор. Предварительный договор заверяют у нотариуса в двух случаях: если основной договор должен быть в нотариальной форме, например при продаже доли; если стороны сами решили удостоверить основной договор у нотариуса, даже когда по закону это необязательно. Как правило, на практике предварительный договор заключается с передачей задатка или аванса.

**Что такое задаток и аванс.** Задаток и аванс – это деньги, которые покупатель передает продавцу в счет стоимости квартиры, а продавец их принимает. Покупатель по сути бронирует квартиру на эти деньги, а продавец придерживает ее для покупателя.

Аванс и задаток – разные вещи. Задатком признается денежная сумма, выдаваемая одной из договаривающихся сторон в счет причитающихся с нее по договору платежей другой стороне, в доказательство заключения договора и в обеспечение его исполнения. При отказе покупателя от сделки аванс вернется покупателю, задаток же останется у продавца. Если за неисполнение договора ответственна сторона, давшая задаток, он остается у другой стороны. Если за неисполнение договора ответственна сторона, получившая задаток, она обязана уплатить другой стороне двойную сумму задатка. Сверх того, сторона, ответственная за неисполнение договора, обязана возместить другой стороне убытки с зачетом суммы задатка, если в договоре не предусмотрено иное. При возврате денег необходимо составить расписку.

**Заключение договора купли-продажи**

Договор купли-продажи – это соглашение двух сторон о том, что [одна из них передает квартиру, а другая платит за нее деньги.](http://www.consultant.ru/cons/cgi/online.cgi?from=320455-793&rnd=C5CF4DDBCECF88D5591E42D4ACDB5E56&req=doc&base=LAW&n=341893&REFDOC=320455&REFBASE=LAW#qliqwc6yxg) Договор купли-продажи нужен, чтобы зафиксировать все условия сделки и впоследствии зарегистрировать переход права собственности на квартиру. Он всегда заключается в письменной форме.

**Необходимые документы.** Пакет документов может различаться в зависимости от возраста и статуса продавца. Обычно это:

- паспорта продавца и покупателя. Если собственник несовершеннолетний, понадобится свидетельство о рождении;

- разрешение органов опеки и попечительства, если собственник квартиры или ее доли несовершеннолетний;

- правоустанавливающие документы на квартиру (ДДУ или договор купли-продажи, по которому продавец когда-то приобрел это жилье);

- выписка из ЕГРН;

- договор купли-продажи в нескольких экземплярах: по одному для каждой из сторон и еще один для Росреестра.

**Содержание договора.** В договоре как минимум две стороны — продавец и покупатель. Ими могут быть физические и юридические лица.

Если обе стороны договора – физические лица, они должны быть дееспособными. Дееспособность – это когда у человека есть права и обязанности, за которые он несет ответственность. Как правило, дееспособность наступает в 18 лет. До совершеннолетия от имени гражданина выступают его законные представители – родители, опекуны или попечители.

В договоре купли-продажи необходимо указать следующие условия:

- дата и место подписания договора купли-продажи;

- полные данные продавца и покупателя – ФИО, паспортные данные, адреса проживания, ИНН или данные представителей и их доверенностей;

- предмет договора – описание и основные характеристики квартиры: адрес, этаж, общая и жилая площадь, количество комнат, кадастровый номер, состояние квартиры;

- данные о правоустанавливающих документах на жилое помещение, на основании которых продавец приобрел право собственности.

- данные о государственной регистрации права на квартиру – номер и дата свидетельства о праве собственности, информация из выписки из ЕГРН.

- гарантии продавца в том, что квартира никому не продана, не подарена и не заложена, что продавец дееспособен, не признан банкротом, что в отношении него не возбуждалось и не ведется дело о банкротстве и др.;

- информация о том, что имеются необходимые согласия – супруга, законного представителя, органов опеки и попечительства;

- цена;

- обязанность продавца передать объект недвижимости, а покупателя – принять такой объект и внести за него плату;

- порядок расчетов – наличными или переводом, при помощи кредитных средств, с рассрочкой;

- ответственность сторон за нарушение договорных обязательств – возмещение убытков, неустойка;

- обязанность сторон подать заявление на госрегистрацию перехода права собственности.

**В соответствии с законодательством нотариального удостоверения требуют сделки с недвижимостью:**

- по отчуждению долей в праве общей собственности на недвижимое имущество, в том числе при отчуждении всеми участниками долевой собственности своих долей по одной сделке;

- связанные с распоряжением недвижимым имуществом на условиях опеки, а также по отчуждению недвижимости, принадлежащей несовершеннолетнему гражданину или гражданину, признанному ограниченно дееспособным;

- с объектом недвижимости, если заявление и документы на регистрацию этой сделки или на ее основании на регистрацию права, ограничения или обременения права представляются почтовым отправлением.

Нотариальному удостоверению подлежат доверенности:

- на представление заявления и документов на кадастровый учет, регистрацию прав и на совершение сделок, требующих нотариальной формы;

- на распоряжение зарегистрированными в государственных реестрах правами;

- на совершение представителем подлежащей регистрации сделки с объектом недвижимого имущества или сделки, на основании которой подлежит регистрации право, ограничение или обременение права на объект недвижимости, заявление о регистрации которых представляется почтовым отправлением.

Нотариального удостоверения требуют договоры уступки требования и перевода долга по нотариально удостоверенной сделке, а также соглашение об изменении и расторжении нотариально удостоверенного договора.

**Расчеты с продавцом**

**Способы.** Есть несколько вариантов расчетов с продавцом: наличными; через банковскую ячейку; [договор эскроу](https://journal.tinkoff.ru/news/asscrow/); через депозит нотариуса.

**Сроки** прописывают в договоре купли-продажи.

**Фиксация расчетов.** Если покупатель передает продавцу наличные, то получает расписку на получение денег по договору. В остальных случаях расчеты фиксируются банковскими или нотариальными документами. Но расписку все равно лучше взять, когда получаете ключи и подписываете акт приема-передачи. В расписке продавец пишет, что получил деньги и претензий к покупателю не имеет. Расписка понадобится в будущем для продажи, если новый покупатель захочет убедиться, что с прежним владельцем проблем нет.

**Регистрация сделки**

Когда вы подписали договор купли-продажи и разобрались по поводу расчетов с продавцом, идете подавать документы на регистрацию в Росреестр, МФЦ либо оформление производится через нотариуса. Датой государственной регистрации прав является дата внесения в Единый государственный реестр недвижимости записи о соответствующем праве, об ограничении права или обременении объекта недвижимости.