

# НАВИГАТОР

## по безопасной покупке недвижимости



К НАМ УДОБНО ОБРАТИТЬСЯ по телефонам: 94-01-27, 94-20-84 или по адресу: г. Томск, ул. Енисейская, 37 офис 422

## Условные обозначения:

ОН – объект недвижимости

АН – Агентство

недвижимости

### Шаг 1

Четко определить для себя критерии отбора недвижимости (такие как: квадратные метры, количество комнат, этажность, наличие балкона, район, площадь, инфраструктура, отдаленность от транспортных развязок, состояние квартиры, стоимость и др.). Нужно учесть как можно больше параметров и нюансов, потому как на рынке может оказаться очень много похожих ОН, и просмотреть их все не хватит ни времени, ни сил. Избыточное количество вариантов выбора приводит к тому, что у человека опускаются руки, и он вообще отказывается от задуманного.

### Шаг 2

Подать объявление на покупку ОН в СМИ: сайты, газеты, бегущая строка на ТВ, листовки и т. д.

### Шаг 3

Прозвонить объявления о продаже в СМИ: также сайты, газеты и рекламу на ТВ, где размещаются объявления о продаже ОН - по подходящим (по Вашим критериям отбора) ОН. Необходимо уточнять условия продажи этих ОН. Потому как у продавца могут быть ограничены сроки продажи, или есть моменты, которые могут отодвинуть продажу этого ОН.

### Шаг 4

Принимать все входящие звонки, поступающие на размещенное Вами объявление.

### Шаг 5

Выбрать наиболее подходящие (по Вашим условиям и критериям) варианты.

### Шаг 6

Назначить просмотры выбранных Вами ОН.

## Шаг 7

Просмотреть выбранные Вами ОН. При первой же встрече с собственником (или представителем собственника) необходимо посмотреть документы на недвижимость и убедиться, что Вы общаетесь именно с собственником (либо представителем, действующим по нотариально заверенной доверенности).

## Шаг 8

Выбрать подходящий для Вас вариант.

## Шаг 9

Заклучить предварительный Договор купли-продажи. (Когда, наконец, Вы определились с ОН и обговорили с Продавцом все нюансы, необходимо скрепить все достигнутые договоренности Договором). В предварительном Договоре обязательно нужно указать сроки, в которые планируется провести сделку, и стоимость продаваемой недвижимости (ознакомьтесь и следуйте ст. 380,381 ГК РФ).

## Шаг 10

Совместить условия продажи выбранного Вами ОН со своими условиями покупки.

## Шаг 11

Договориться с Продавцом о сроках подготовки пакета документов с его стороны, а также собрать документы, которые должен подготовить Покупатель, т.е. Вы (см. таблицу ниже). Если Вы НЕ хотите, чтобы сделка затянулась, важно контролировать своевременное выполнение Продавцом договоренностей.

## Примечание

Если у Вас ипотека или сертификат - взять в Вашем банке и передать Продавцу список необходимых документов, которые Продавец должен предоставить в банк. Важно учитывать, что разные банки могут требовать разные пакеты документов, они могут отличаться одним документом, а в результате может получиться задержка по срокам выхода на сделку от 2-х дней до месяца.

Если у Вас...  
**НАЛИЧНЫЕ**

# 1. Свидетельство о праве собственности.

❖ **Примечание:** свидетельства о праве собственности может не быть, если:

А) Право на ОН возникло раньше, чем возникло Управление Федеральной регистрационной службы по Вашей области (далее УФРС).

Б) Право на ОН перешло по наследству или завещанию, и Продавец не обратился в УФРС для регистрации этого права.

❖ В этих случаях НЕОБХОДИМА первичная регистрация права на ОН и его вторичная регистрация и переход.

❖ Это возможно одновременно с подачей документов на переход права к Вам.

## **2. Документ-основание (документ, на основании которого Продавец является собственником).**

- ❖ **Примечание:** в случае, если собственником является несовершеннолетний, необходимо пройти опекунский совет.

## **3. Технический паспорт и кадастровый паспорт.**

## **4. Домовая книга**

## **5. Справки из паспортного стола:**

- ❖ Форма №10 или №17 (поквартирная карточка)
- ❖ Справка о том, что в ОН никто не прописан



**6. Справки из БТИ (для п.п. 1-А и 1-Б)**

**7. Составить Договор купли-продажи ОН.**

**8. Оплатить госпошлины в Сбербанке**

*(согласно действующим на момент сделки тарифам):*

- ❖ Переход права – оплачивает ТОЛЬКО покупатель (если покупателей больше одного, то сумма госпошлины делится на всех поровну).
- ❖ Регистрация права (для п.п. 1-А и 1-Б).
- ❖ Взять квитанции и сделать с них копии.

**9. Получить согласие супруга/ супруги**

**Продавца**

*(для тех, кто состоит в браке)*

**Если у Вас...  
ИПОТЕКА**

# 1. Свидетельство о праве собственности.

- ❖ **Примечание:** свидетельства о праве собственности может не быть, если:

А) Право на ОН возникло раньше, чем возникло Управление Федеральной регистрационной службы по Вашей области (далее УФРС).

Б) Право на ОН перешло по наследству или завещанию, и Продавец не обратился в УФРС для регистрации этого права.

- ❖ В этих случаях НЕОБХОДИМА первичная регистрация права на ОН.

**НИ ОДИН БАНК НЕ БУДЕТ РАССМАТРИВАТЬ ДОКУМЕНТЫ БЕЗ ПЕРВИЧНОЙ РЕГИСТРАЦИИ ПРАВА.**

## **2. Документ-основание (документ, на основании которого Продавец является собственником).**

- ❖ *Примечание: в случае если собственником является несовершеннолетний, необходимо пройти опекунский совет.*

## **3. Технический паспорт и кадастровый паспорт.**

## **4. Домовая книга**

## **5. Справки из паспортного стола:**

- ❖ Форма №10 или №17 (поквартирная карточка)
- ❖ Справка о том, что в ОН никто не прописан

## 6. Справки из БТИ (для п.п. 1-А и 1-Б)

## 7. Договор купли-продажи составляет, как правило, банк.

Но, например, в Сбербанке Договор купли-продажи готовят участники сделки самостоятельно по форме Сбербанка.

❖ *Примечание: уточняйте в Вашем банке.*

## 8. Оплатить госпошлины в Сбербанке

*(согласно действующим на момент сделки тарифам):*

- ❖ Переход права – оплачивает ТОЛЬКО покупатель (если покупателей больше одного, то сумма госпошлины делится на всех поровну).
- ❖ Регистрация права (для п.п. 1-А и 1-Б).
- ❖ Взять квитанции и сделать с них копии.

## 9. Получить согласие супруга/ супруги

### Продавца

(для тех, кто состоит в браке)

## 10. Подготовить копии всех страниц паспорта

## 11. Получить оценку ОН (необходима для банка).

Делается в аккредитованной банком оценочной компании.

- ❖ *Примечание: на всякий случай напоминаем, что банк может запросить и другие документы, которые необходимы для покупки ОН через ипотеку, их также нужно собрать.*

## 12. Проконтролировать, чтобы Продавец своевременно предоставил документы согласно списка, полученного в банке, в Ваш банк.

Если у Вас...

# СЕРТИФИКАТ

(северный, военный)

# 1. Свидетельство о праве собственности.

❖ **Примечание:** свидетельства о праве собственности может не быть, если:

А) Право на ОН возникло раньше, чем возникло Управление Федеральной регистрационной службы по Вашей области (далее УФРС).

Б) Право на ОН перешло по наследству или завещанию, и Продавец не обратился в УФРС для регистрации этого права.

❖ В этих случаях НЕОБХОДИМА первичная регистрация права на ОН.

**НИ ОДИН БАНК НЕ БУДЕТ РАССМАТРИВАТЬ ДОКУМЕНТЫ БЕЗ ПЕРВИЧНОЙ РЕГИСТРАЦИИ ПРАВА.**



## **2. Документ-основание (документ, на основании которого Продавец является собственником).**

- ❖ *Примечание: в случае если собственником является несовершеннолетний, необходимо пройти опекунский совет.*

## **3. Технический паспорт и кадастровый паспорт.**

## **4. Домовая книга.**

## **5. Справки из паспортного стола:**

- ❖ Форма №10 или №17 (поквартирная карточка)
- ❖ Справка о том, что в ОН никто не прописан

**6. Справки разные из БТИ (для п.п. 1-А и 1-Б).**

**7. Составить Договор купли-продажи ОН.**

**8. Оплатить госпошлины в Сбербанке**

*(согласно действующим на момент сделки тарифам):*

- ❖ **Переход права – оплачивает ТОЛЬКО покупатель (если покупателей больше одного, то сумма госпошлины делится на всех поровну).**
- ❖ **Регистрация права (для п.п. 1-А и 1-Б).**
- ❖ **Взять квитанции и сделать с них копии.**

**9. Получить согласие супруга/ супруги**

**Продавца**

*(для тех, кто состоит в браке).*

## **10. Подготовить копии всех страниц паспорта.**

- ❖ Примечание: на всякий случай напоминаем, что банк может запросить и другие документы, которые необходимы для покупки ОН через сертификат, их также нужно собрать.

## **11. Проконтролировать, чтобы Продавец своевременно предоставил документы согласно списка, полученного в банке, в Ваш банк.**

- ❖ Примечание: вместо банка может быть иной орган, который уполномочен оплачивать сертификат.

## **12. Назначить день сделки.**

- ❖ Примечание: Если при продаже-покупке задействован Банк (ипотека, сертификат), согласовать дату и время сделки с банком.

**13. В день сделки** подойти с вышеперечисленным перечнем документов и паспортом в УФРС по расписанию и занять очередь. Взять талон на электронную очередь (в талоне указывается ФИО либо продавца, либо покупателя и адрес ОН, по которому будет идти регистрация).

**14. Прийти вместе с Продавцом на сделку в УФРС** согласно записи со всеми вышеперечисленными документами и паспортом. Подписать Договор купли-продажи.

**15. Сдать документы в УФРС** для регистрации права собственности и получить расписку от УФРС о том, какие документы приняты в УФРС (в ней будет указано, когда будет осуществлена регистрация прав на недвижимость (срок окончания регистрации), и Вы сможете получить правоустанавливающие документы).

**16. Произвести расчет с Продавцом.**

Примечания по расчетам см. в таблице ниже.

**Если у Вас...**

**НАЛИЧНЫЕ**

Расчет происходит в день сделки наличными средствами.

**ИПОТЕКА**

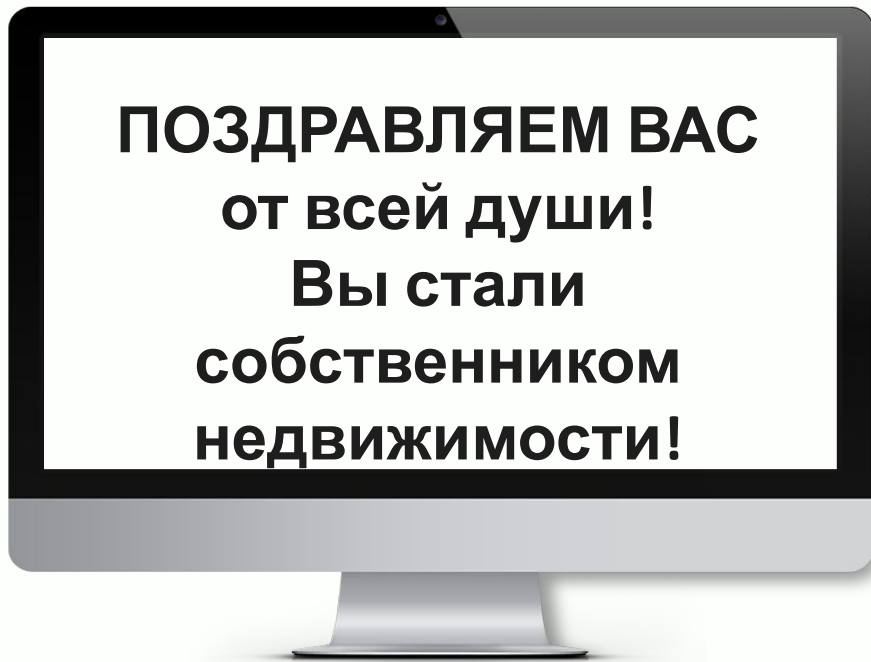
Передать деньги за покупаемый ОН продавцу можно как в день сделки, так и через 2 недели (зависит от условий банка, прописанных в Договоре с банком).

**СЕРТИФИКАТ  
(северный,  
военный)**

Передать деньги за покупаемый ОН продавцу можно только через 30-40 дней с момента окончания регистрации (это связано с тем, что в течение этого срока документы на квартиру проверяет орган, выдавший сертификат).

**17. В установленные сроки получить в УФРС правоустанавливающие документы.**

# ВСЁ ПОЛУЧИЛОСЬ!



**ПОЗДРАВЛЯЕМ ВАС  
от всей души!  
Вы стали  
собственником  
недвижимости!**

*Теперь, когда Вы знаете, сколько действий нужно предпринять для покупки недвижимости, возможно, Вы передадите эту работу профессиональному риэлтору, оставив себе*