

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

Заключить 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

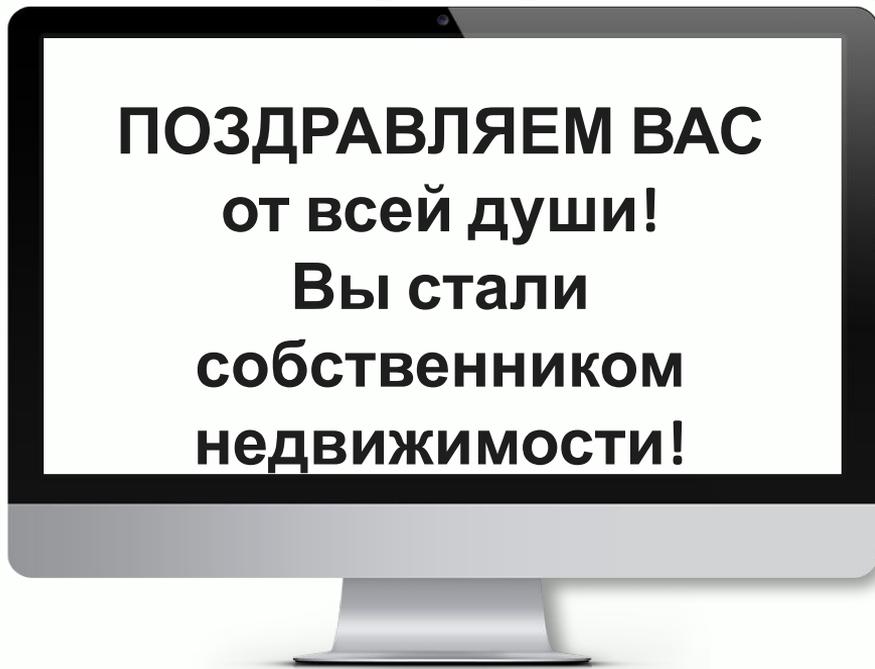
Передать деньги за покупаемый ОН продавцу можно как в день сделки, так и через 2 недели (зависит от условий банка, прописанных в Договоре с банком).

**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