



Способы заключения договора купли-продажи квартиры

При покупке с участием риэлтерского агентства

Проверка риэлтора

- проверка сведений о деятельности риэлтора в Едином государственном реестре юридических лиц (на официальном сайте Федеральной налоговой службы);
- проверка отзывов о деятельности фирмы;
- наличие большого опыта работы.

Проверка условий договора с риэлтором

- сверить с паспортом анкетные данные;
- проверить все обязанности риэлтора перед клиентом;
- оплачивать услуги риэлтора только после подбора квартиры;
- **помните**, что клиент в любой момент может отказаться от услуг риэлтора или одновременно подбирать квартиру самостоятельно.

При покупке самостоятельно

Проверка личности продавца

- проверка паспорта продавца на наличие следов подделки;
- поиск информации о продавце в сети «Интернет», (сайты социальных сетей «ВКонтакте», «Одноклассники» и т.д.);
- по возможности поинтересоваться о продавце у соседей, проживающих рядом с выбранной вами квартирой;
- осуществить проверку правильности оформления доверенности (если таковая имеется). Уточнить у нотариуса ее подлинность и сроки действия;
- по возможности проанализировать условия договора купли-продажи с участием юриста.

Подготовка к совершению сделки

- предоплату осуществлять только в виде аванса, но не задатка;
- проверить право собственности продавца на квартиру - сверить паспортные данные продавца с данными, указанными в **оригиналах** правоустанавливающих и подтверждающих документов (свидетельстве о государственной регистрации права собственности, договоре передачи, договоре купли-продажи и т.д.);
- проверить «историю» квартиры - запросить в Едином государственном реестре прав на недвижимое имущество и сделок с ним расширенную выписку на покупаемую квартиру. Указанную выписку может получить любое лицо;
- удостовериться, что приобретаемая квартира свободна от любых прав третьих лиц, в квартире отсутствуют зарегистрированные (прописанные) лица – совместно с собственником запросить Единый жилищный документ или выписки из домовой книги, справку жилищно-эксплуатационной организации;
- **страхование титула собственника** - страховая компания, осуществляет правовую экспертизу будущей сделки, по результатам которой **принимает на себя риски** признания сделки, совершенной с недвижимостью, недействительной;
- потребовать у собственника поэтажный план дома и экспликацию квартиры – визуально сверить квартиру с имеющимися техническими документами.



Необходимо обратить внимание:

- многократное совершение сделок с приобретаемым жилищем (желательно не более 1 раза за 3 года);
- явно заниженная цена квартиры;
- продавец необоснованно торопит совершить сделку, угрожает продать квартиру другому;
- совершение сделки по генеральной доверенности (с широкими полномочиями) при отсутствии возможности личного общения с собственником;
- уточните у продавца о причинах продажи квартиры;
- адрес выбытия продавца и членов его семьи (можно уточнить в домовой книге).

Заключение договора купли-продажи, регистрация сделки с участием риэлтора/самостоятельно



В договоре обязательно должны быть указаны:

- стороны договора, данные продавца и покупателя;
- квартира должна быть четко идентифицирована (адрес, площадь, назначение и т.д.);
- общая площадь, указанная в договоре, должна соответствовать указанной в свидетельстве о собственности;
- цена квартиры по договору должна соответствовать уплаченной сумме;
- перечень лиц, проживающих в квартире, которые сохраняют право пользования этим жилым помещением после его приобретения покупателем, с указанием их прав на пользование жилым помещением (если таковые имеются);
- способ оплаты сделки (банковская ячейка, банковский счет, передача наличных по расписке);
- условия перехода права собственности (до оплаты, после оплаты).



Представить в Федеральную Регистрационную Службу (в т.ч. через портал госуслуг на официальном сайте Росреестра)

- заявление продавца о продаже недвижимости;
 - заявление покупателя о покупке недвижимости;
 - договор купли-продажи недвижимости в 3-х экземплярах;
 - свидетельство о государственной регистрации права собственности;
 - единый жилищный документ, либо выписка из домовой книги;
 - документы удостоверяющие личность заявителя (оригиналы);
 - квитанции об оплате госпошлины;
 - разрешение (согласие) органов опеки и попечительства на отчуждение (на распоряжение) квартиры, в которой проживают несовершеннолетние дети.
- * (полный перечень документов представлен на официальном сайте Росреестра).

Получить свидетельство о праве собственности и тщательно проверить указанные в нем данные.