Как купить квартиру без риэлтора на вторичном рынке

(пошаговая инструкция)

Шаг №1 Поиск квартиры 2

http://baza-winner.ru 2

http://sob.ru 4

http://www.cian.ru/ 4

http://www.gdeetotdom.ru 4

http://realty.yandex.ru 5

http://www.avito.ru/moskva/kvartiry 5

Шаг №2 Обзвон 6

Шаг №2 Просмотры квартир *(слэнг - Показы)* 8

Шаг №3 Внесение аванса 9

Шаг №4 Проверка юридической чистоты 10

Шаг №5 Сделка 12

Шаг №6 Передача квартиры 13

Шаг №1 Поиск квартиры

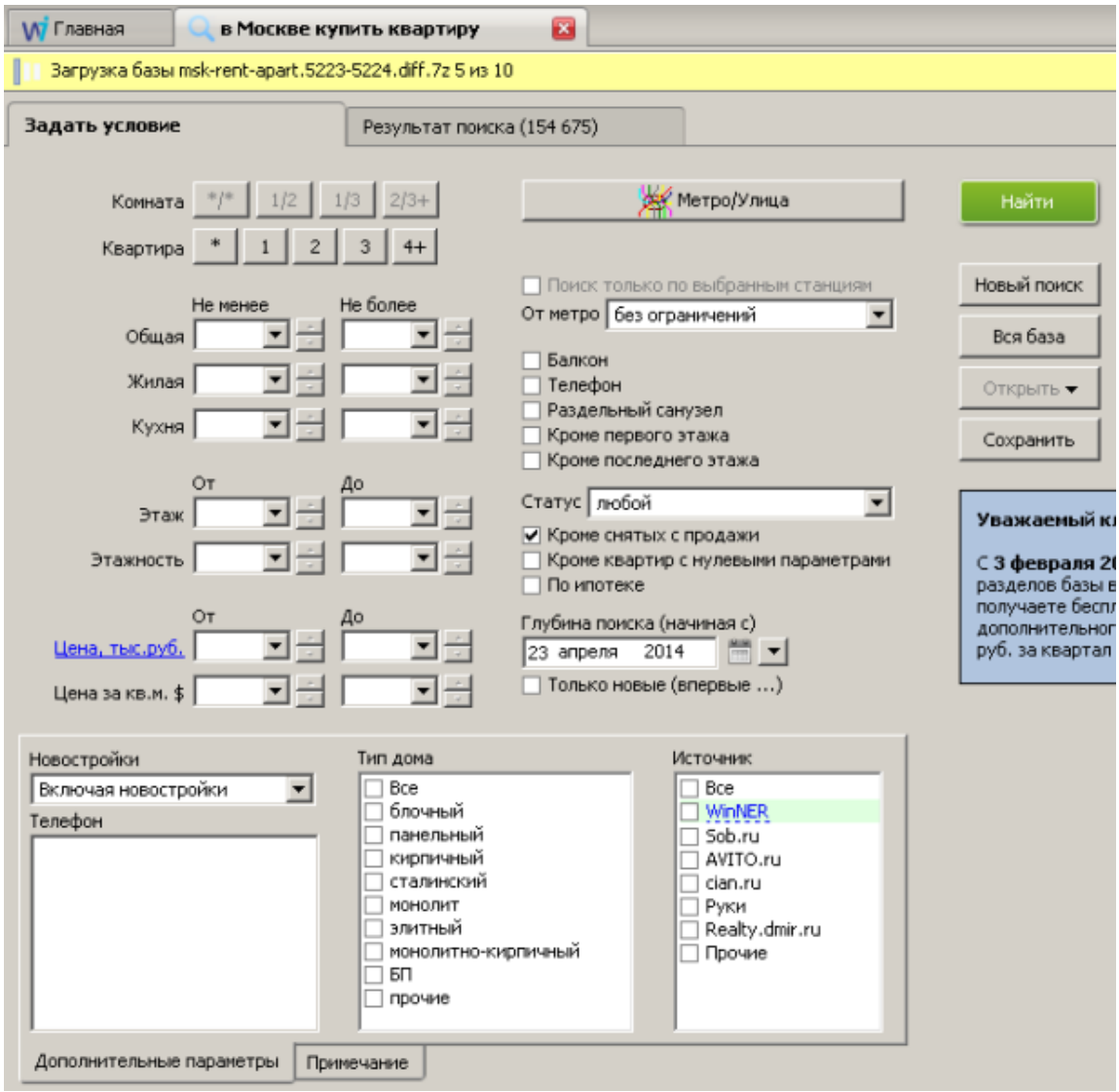
Обзор 6 основных баз по недвижимости

① База WinNER http://baza-winner.ru

До недавних пор большинство риэлторов использовали профессиональную базу WINNER для поиска и продажи недвижимости. В эту базу сливались абсолютно все предложения из разных источников, сайтов, газет и т.п. Со временем, в том числе из-за повышения цен за доступ к базе, многие риэлторы стали пользоваться другими базами. Доступ на 3 месяца стоит 15 000 руб.

Интерфейс (Приводим примеры интерфейса, т.к. на сайте WINNER они недоступны)

Фильтры для подбора



Результаты

Главная | в Москве купить квартиру

Задать условие | Результат поиска (154 675) | Карта

Вид: Основная | Настроить вид | Смешивать объявления разных цветов

Фото	Ком	Метро (...)	От М	Улица	№ дом	Дом	Площадь	Б	Т	С	П	И	Цена,руб	Цена,$	Цена,€	$, кв.м	Дата	
фото	2	Маяковская м.	2п	Тверская-Ямская 3-я...	11	4/4 С	62/25/25	-	?	С	п...		18 500 000	513 889	373 737	$8289	30.04.14	Привле
фото	3	Октябрьская м.	?	Мытная ул.	7	6/11 ...	107/91/16	?	?	С	-		35 999 000	999 972	727 253	$9346	30.04.14	Привле
фото	3	Крылатское м.	10п	Рублевское ш.	36К2	2/16 П	101/56.2/14	Л	Т	2	П		22 000 000	611 111	444 444	$6051	30.04.14	Привле
фото	3	Молодежная м.	10п	Рублевское ш.	36К2	2/16 П	101/56.2/14	Л	Т	2	П		22 000 000	611 111	444 444	$6051	30.04.14	Привле
фото	7	Славянский бульвар м.	10п	Давыдковская ул.	18	14/2...	290/158/40	ЗЛ	-	3	...		95 000 000	2 638 889	1 919 192	$9100	30.04.14	Привле
фото	4	Проспект Вернадского м.	15п	Ленинский просп.	111	24/3...	200/115/30	-	?	?	?		62 900 000	1 747 222	1 270 707	$8736	30.04.14	Привле
фото	3	Полежаевская м.	10п	Полины Осипенко ул.	10К1	3/17 ...	103/61.5/14	Л	?	2	ЛМ		20 888 700	580 242	421 994	$5633	30.04.14	Привле
фото	1	Славянский бульвар м.	3п	Герасима Курина ул.	36С2	2/25 П	52/21/11	Л	?	С	...		9 100 000	252 778	183 838	$4861	30.04.14	Привле
фото	3	Нагатинская м.	15п	Каширское ш.	8К3	2/8 С	80/42/10	?	Т	Р	п...		12 200 000	338 889	246 465	$4236	30.04.14	Привле
фото	2	Люблино м.	10п	Кирова пр.	8	5/17 П	51/31/9	Б	Т	Р	ЛМ		7 900 000	219 444	159 596	$4303	30.04.14	Привле
фото	2	Славянский бульвар м.	3п	Герасима Курина ул.	36С2	9/25 П	74/38.6/14	2Л	?	2	...		13 516 000	375 444	273 051	$5074	30.04.14	Привле
фото	3	Славянский бульвар м.	3п	Герасима Курина ул.	36С2	20/2...	85.4/46.8...	Л	?	2	...		14 900 000	413 889	301 010	$4846	30.04.14	Привле
фото	3	Выхино м.	8п	Сормовская ул.	10К2	1/9 П	54/35.8/6.3	-	Т	Р	ЛМ		7 590 000	210 833	153 333	$3904	30.04.14	Привле
фото	3	Текстильщики м.	6п	Люблинская ул.	17К3	4/5 С	83/56/9	2Б	Т	Р	ЛМ		13 900 000	386 111	280 808	$4652	30.04.14	Привле

Полученные результаты можно экспортировать в excel, это удобно для последующего обзвона, можно делать пометки и т.п.

в_Москве_купить_комнату_30-04-14_17-02-24 [Только для чтения] - Microsoft Excel

D10 | Черемушкинская Большая ул.

	Улица	№ дома	Дом	Площадь	Б	Т	С	П	И	Цена,руб	Цена,$	Цена,€	$, кв.м	Дата	Источник	Телефоны	Примечание
2	Черемушкинская Большая ул.	15К2	5/5 ?	65/18/8	?	?	?	?	+	3 650 000	101 389	73 737	$5633	30.04.14	АСК НЕДВИЖИМОСТЬ	8-985-153-1588, 8-966-099-1321	Комната в хорошем состоянии 1 квартире,отдельный лицевой о от соседа имеется,места общег хорошем,документы более 3х л комнаты: 18, окна во двор, сде мусоропровод: есть, есть,
3	Черемушкинская Большая ул.	15К2	5/5 К	65/14.3/8	?	?	?	?	+	3 150 000	87 500	63 636	$6119	30.04.14	АСК НЕДВИЖИМОСТЬ	8-966-113-6674	Комната в хорошем состоянии 1 квартире,отдельный лицевой о от соседа имеется,места общег хорошем,документы более 3х л комнаты: 14.3, окна во двор, хо мусоропровод: есть, есть,
4	Черемушкинская Большая ул.	30К2	1/5 К	66.3/37.5/8	-	Т	Р	Л Н	+	3 600 000	100 000	72 727	$2667	30.04.14	МАН	8-495-797-2050, 8-916-638-3200	Продается комната в 2-х комна не проживают.Очень высокий 1- сквер.1 взрослый собственник,в квартире есть большая темная комнаты: 19, окна во двор и на состояние, прямая продажа, ес вступления: 2002, количество со количество проживающих: 1,
5	Черемушкинская Большая ул.	15К2	5/5 К	71/32.1/7.7	Б	-	Р	?		6 500 000	180 556	131 313	$5625	28.04.14	cian.ru	8-495-585-3065, 8-903-182-0526	2-е комнаты в трехкомнатной к собственности.один собственник мама со взрослым сыном, окна
6	Черемушкинская Большая ул.	?	?/? ?	44.3/?/?	?	?	?	?		8 100 000	225 000	163 636	$5079	24.04.14	Руки	8-495-232-0073	Уютная квартира, в отличном со Тихий спокойный район в окруж Благоустроенный двор, в пешей метро. Более 3 лет в собственно
7	Черемушкинская Большая ул.	?	?/? ?	45/?/?	?	?	?	?		37 500 000	1 041 667	757 576	$23148	24.04.14	Руки	8-495-232-0073	Уютная квартира, в отличном со Тихий спокойный район в окруж Благоустроенный двор, в пешей метро. Более 3 лет в собственно двор. Общая площадь 45 кв. м. Собственность более 3 лет,
8	Черемушкинская Большая ул.	?	?/? ?	44.3/?/?	?	?	?	?		8 100 000	225 000	163 636	$5079	24.04.14	Руки	8-495-232-0073	Уютная квартира, в отличном со Тихий спокойный район в окруж Благоустроенный двор, в пешей метро. Более 3 лет в собственно
9	Черемушкинская Большая ул.	15К2	4/5 К	71/36/8.5	-	Т	Р	Л М	+	7 200 000	200 000	145 455	$5556	30.04.14	Прочие	8-915-244-4718	ДВЕ КОМНАТЫ В КОММУНАЛКЕ. КАЖДУЮ КОМНАТУ более 3 лет ОТДЕЛЬНОСТИ. Состояние комна пользования - ХОРОШЕЕ! АЛЬТЕР ВЫСОТА ПОТОЛКА 2,84М (по бти окна во двор и на улицу, отлич альтернатива, есть,
																	Состояние квартиры отличное. евро, в том числе места общег Высокие потолки. развитый рай

в Москве купить комнату

Готово

② SOB.RU ПОРТАЛ ПРО НЕДВИЖИМОСТЬ http://sob.ru

Данный портал запущен создателями базы Winner, как новый шаг в развитии.

Winner - база для профи с закрытым доступом. Sob-зеркало с упрощенным поиском, свободным доступом и обилием рекламы.

③ ЦИАН http://www.cian.ru/

Изначально в этой базе размещались объекты по аренде недвижимости, сейчас можно найти и куплю-продажу. Сервис собирает объявления, опубликованные на специализированных сайтах, досках объявлений и городских порталах. Полученная информация обрабатывается: устраняются повторы, сомнительные и устаревшие предложения.

④ Портал недвижимости ГдеЭтотДом.РУ http://www.gdeetotdom.ru/

С помощью этого портала вы можете посмотреть детальную информацию о доме (подгружается из БТИ), а также получить очень подробную аналитическую информацию о ценах по этому дому и району. Например:

Информация о доме

Москва, Головинский, Онежская ул, д. 25

Серия дома	И-515-5М
Год постройки	1966
Этажность	5
Парковка	неохраняемая парковка

Справка о доме Подробная информация

История объявлений по этому дому

2-комнатная квартира	6 600 000 ₽	27.04.2014 г.
2-комнатная квартира	6 198 000 ₽	31.05.2013 г.
2-комнатная квартира	6 198 000 ₽	30.05.2013 г.
2-комнатная квартира	6 250 000 ₽	12.03.2013 г.

Полная история объявлений

Средняя стоимость квартир в районе «Головинский»

1 комн.	5 216 019 ₽	↓ 780 255 ₽
2 комн.	8 228 149 ₽	↓ 247 150 ₽
3 комн.	10 859 468 ₽	↓ 154 460 ₽
4+ комн.	19 126 638 ₽	↑ 2 533 173 ₽

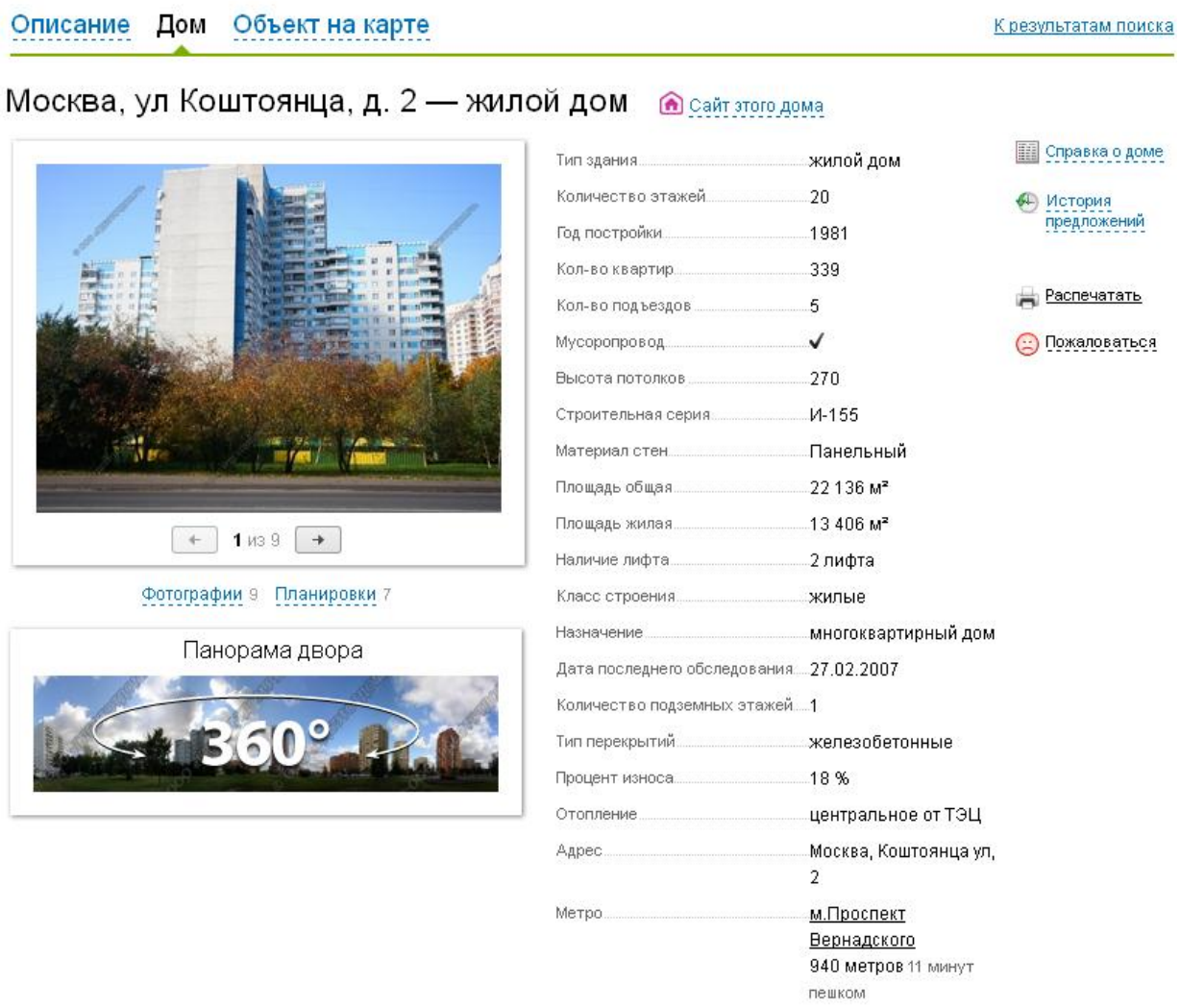
Средняя цена по округу за м²:

163 374 ₽ ↑ 3 425 ₽

В сравнении с общей ценой по Москве за м²:

ниже на 3 617 ₽ ↓ 3 282 ₽

Есть возможность посмотреть, что окружает понравившийся дом, т.к. к каждому дому на портале есть панорама двора 360о.



⑤ Яндекс Недвижимость http://realty.yandex.ru/

Сервис собирает объявления, опубликованные на специализированных сайтах, досках объявлений и городских порталах. Полученная информация обрабатывается: устраняются повторы, сомнительные и устаревшие предложения.

Обновление базы данных происходит постоянно, поэтому самые свежие объявления практически сразу попадают на сервис.

⑥ AVITO.RU НЕДВИЖИМОСТЬ http://www.avito.ru/moskva/kvartiry

Риэлторы свидетельствуют, что база «Avito.ru недвижимость» сейчас активно развивается и содержит много интересных объектов.

Шаг №2 Обзвон предложений

Теперь вы знаете основные базы по недвижимости и можете приступить к поискам своей новой квартиры.

Отдавайте предпочтение объектам с фотографиями, т.к. они наиболее реальны. Бывает, недобросовестные риэлторы создают объявления «утки», чтобы обосновать цену реального объекта перед покупателем.

Обзвон предложений – что нужно узнать?

- Проверить все ли верно указано в объявлении (включая стоимость);
- Соответствует ли квартира планам БТИ. Узаконена ли перепланировка, в случае её наличия.
- *Сколько лет квартира находится в собственности. Если менее 3-х лет, то могут просить занизить стоимость недвижимости в договоре, чтобы продавцу не платить налоги);
- *По каким документам продается квартира (есть ли на руках свидетельство о собственности);
- *Какое основание перехода права собственности (договор купли-продажи, наследство, дарение и т.п.)
- Будет ли на показе собственник и можно ли будет посмотреть копии или оригиналы правоустанавливающих документов (включая экспликацию, поэтажный план);

Все записывайте в блокнот, потом легче будет сравнивать варианты.

* Если Вы будете работать с юристом, он в любом случае сам будет уточнять все вышеперечисленные юридические моменты.

Договаривайтесь о просмотре и помните:

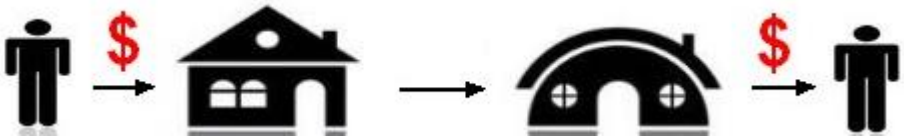
Сейчас рынок покупателя, вы диктуете свои условия (удобное время показа и т.п). На просмотр одной квартиры уходит в среднем 10-20 минут.

Немного теории – типы сделок с недвижимостью

Альтернативные сделки - это цепочка одновременных сделок купли-продажи, т.е. одновременная продажа своей квартиры и покупка новой. При этом человек выступает и в роли продавца, и в роли покупателя.

Вы находите покупателя на свою квартиру, он платит за нее деньги, и вы на эти деньги (как правило, с доплатой) одновременно покупаете то, что желаете. В этом и заключается суть альтернативной сделки, которая складывается фактически из нескольких одновременных продаж и покупок. Именно так происходят расселения, обмены на

большую (меньшую) площадь с доплатой, смены района проживания, а также расселения коммуналок. Из-за участия в цепочке нескольких продавцов и покупателей, вероятность разрыва цепочки/сделки очень велика. Тут Вам нужно будет проявить все свои навыки талантливого переговорщика. Очень часто покупатели и продавцы просто ругаются перед подписанием ДКП.



Ипотечные сделки – это сделки купли-продажи с привлечением ипотечного кредита, схема сделки немного отличается от стандартной, т.к. появляется еще один участник – банк.

Прямая продажа – это продажи недвижимости с целью получить деньги, а не купить другую недвижимость.

Шаг №3 Просмотры квартир *(слэнг - Показы)*

При просмотре квартиры следует:

- Проверить на **соответствие** заявленных в объявлении и по телефону **параметров** (например, метраж, высота потолков, тип дома и т.п.);
- Еще раз проговорить **вопрос стоимости**, возможен ли торг, на какую сумму готовы опуститься в цене;
- Не забыть **посмотреть документы на квартиру**, желательно сфотографировать на телефон;*
- Смогут ли все **собственники присутствовать на сделке;***
- Прописаны ли в квартире **несовершеннолетние дети** и пенсионеры, не являются ли они собственниками;*
- Сфотографировать квартиру на телефон;
- Обратить внимание на состояние стен (трещины), состояние коммуникаций, запах в квартире;
- Есть ли за окном водосточные трубы (дополнительный шум), пожарные лестницы (безопасность);
- Нравится ли вам вид из окна, куда выходят окна, есть ли стеклопакеты, насколько они шумоизолирующие;
- Узнайте у хозяев об инфраструктуре;
- Есть ли лифт (пассажирский, грузовой);
- Шумные ли соседи, наличие собак, маленьких детей, звукоизоляция стен;
- Железные дороги, трамваи, трассы;
- Состояние подъезда, давно ли был капитальный ремонт в доме;
- Спуститесь по лестнице, не пользуйтесь лифтом (есть ли бычки, шприцы, бутылки).

Возьмите время на раздумья, предупредив об этом продавцов и их риэлтора. Обязательно договоритесь о следующее дате контакта.

* Если Вы будете работать с юристом, он в любом случае сам будет уточнять все вышеперечисленные юридические моменты.

Выбор квартиры сделан, пришло время обратиться к юристу.

Шаг №4 Внесение аванса

Аванс позволяет подтвердить серьезность намерений сторон, а также зафиксировать цену и остальные условия предстоящей сделки.

Размер аванса. Если вносится физическому лицу, то не более 30-50 тыс. рублей, если юридическому лицу (представителю продавца), то сумма может быть больше.

Договор аванса содержит все существенные условия, которые будут в договоре купли-продажи.

- Стоимость недвижимости;
- Срок заключения будущего договора купли-продажи;
- Другие условия (сроки выписки из квартиры и физического ее освобождения и т.п.).

Договор аванса также содержит условия, при которых сумма аванса должна быть возвращена, например, если результаты юридической проверки будут негативными.

Если проверка будет отрицательная, деньги аванса будут возвращены.

Обязательное условие внесения аванса – демонстрация оригиналов правоустанавливающих документов на квартиру.

Не рекомендуем вносить аванс, ознакомившись только с КОПИЯМИ правоустанавливающих документов.

Важно, чтобы на внесении аванса присутствовал юрист.

Юрист защищает покупателя, добивается, чтобы не были ущемлены его интересы и договор содержал все необходимые условия.

В итоге аванса на руках у покупателя копии правоустанавливающих документов, а у продавца деньги.

Шаг №5 Проверка юридической чистоты

Причины, по которым можно потерять квартиру:

- Недееспособность продавца
- Нарушения при приватизации
- Обременение ил арест недвижимости
- Недействительная доверенность продавца
- Недействительность предыдущего договора
- Нарушения прав несовершеннолетних

Примеры из жизни

Психоневрологический стационар

Наталья Николаева нашла квартиру с подходящей ценой и метражом рядом с родителями, что для нее было очень важно, т.к. они помогали ей с 3-х летней дочкой. Ее риэлтор посмотрел документы на квартиру и уверил, что ее можно покупать, был внесен аванс. Эта квартира была для Натальи самой дорогой покупкой в жизни и она решила подстраховаться и обратилась в нашу компанию за расширенной юридической проверкой. В результате нами было выявлено, что один из продавцов состоял на учете в психоневрологическом стационаре. Это означает, что сделку в будущем могли признать недействительной, по причине недееспособности или ограниченной дееспособности продавца.

Наталья очень хотела купить именно эту квартиру, описав все возможные риски, наш юрист предложил ряд мер для их минимизации, квартира была куплена и никаких правопритязаний третьих лиц не возникло.

Арест на имущество

Александр Семченко самостоятельно подобрал квартиру и обратился к нам за комплексным сопровождением сделки. Мы выяснили, что собственник проживал в квартире один, вел антисоциальный образ жизни. После его смерти был оформлен договор купли-продажи с подделкой его подписи и передан на регистрацию права в Росреестр. Так как в отношении квартиры уже шло судебное разбирательство инициированное родственниками умершего, на квартиру до вынесения решения суда был наложен арест.

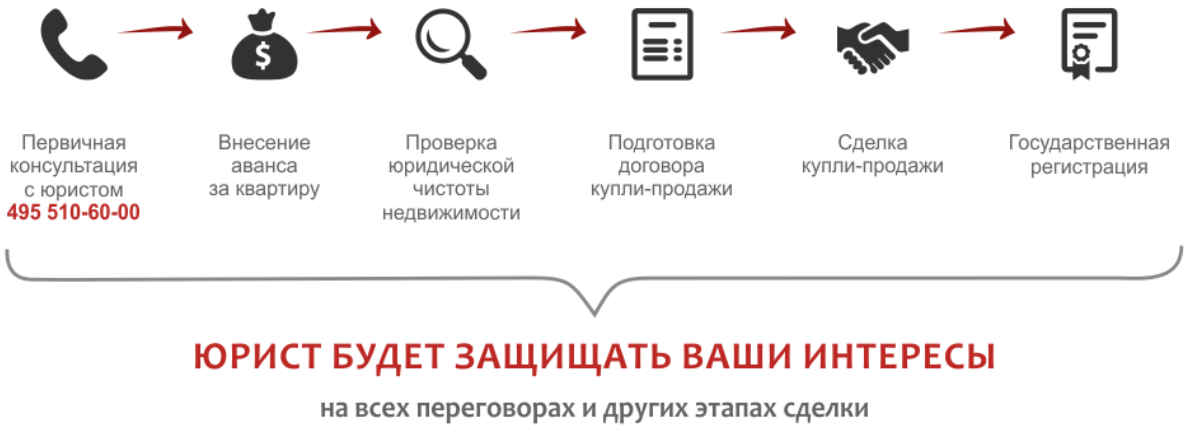
Стоит ли рисковать?

Звоните нашим юристам

тел. 8 495 510 60 00

Получите бесплатную консультацию о проверке юридической чистоты и сопровождению сделки купли-продажи квартиры.

Схема работы с нашим юристом



ЮРИСТ БУДЕТ ЗАЩИЩАТЬ ВАШИ ИНТЕРЕСЫ

на всех переговорах и других этапах сделки

Юрист анализирует правоустанавливающие документы, а также получает дополнительные справки и выписки по квартире, чтобы исключить различные группы рисков.

Вы получаете письменный отчет юриста о результатах проверки. Если найдены риски, то предоставляется их подробное описание, а также рекомендации, как их можно минимизировать или даже совет отказаться от покупки данной квартиры.

Сроки проведения проверки не более:

- → **3** дней по Москве,
- → **5** дней по московской области.

!

Предупреждаем!

Не доверяйте проверку приобретаемой квартиры риэлтору продавца, т.к. он представляет в сделке противоположную сторону и материально заинтересован, чтобы вы купили проверяемую квартиру. Поэтому есть риск, что он не сообщит о возможных юридических рисках при покупке данной квартиры. К сожалению, такой риск сохраняется, если квартиру проверяет ваш собственный риэлтор, т.к. он получает вознаграждение только если вы купите квартиру.

Проверяют ли банки закладываемые квартиры по ипотеке?

Часто при покупке квартиры с использованием ипотечного кредита, покупатели надеются, что банк проверит юридическую чистоту квартиры. Недвижимость закладывается в качестве обеспечения по кредиту, а банк заинтересован в надежных залогах.

Но на практике банки не всегда тщательно проверяют закладываемую недвижимость, т.к. защищены комплексным ипотечным страхованием. Если возникают проблемы с юридической чистотой заложенной квартиры, то банк получит возмещение от страховой компании.

Шаг №6 Сделка

Назначается день, место и время сделки.

Юрист готовит договор купли-продажи и за несколько дней до сделки, направляет его сторонам для согласования.

Если продавец настаивает на своем варианте договоре, то юрист согласовывает условия, чтобы защитить интересы покупателя.

Продавец или его представитель при любых вопросах по тексту договора или по сделке звонят юристу, и не беспокоят покупателя.

На сделке:

- Подписывается договор купли-продажи;
- Денежные средства закладываются в банковскую ячейку;
- Вместе с правоустанавливающими документами договор купли-продажи уходит на государственную регистрацию права.

Содействием в государственной регистрации занимается юрист по доверенности от клиента-покупателя.

Сроки регистрации:

- **5** дней (если сделка с ипотекой),
- **12** дней (сделка без ипотеки).

Юрист получает зарегистрированные документы из Росреестра и организует встречу всех сторон по договору, а также их представителей для передачи зарегистрированных экземпляров документов.

Продавец забирает деньги из банковской ячейки, т.к. условием доступа в договоре аренды ячейки указывается предъявление зарегистрированных документов.

Шаг №7 Передача квартиры

На данном этапе совершается физическая передача квартиры. При этом подписывают передаточный акт. Суть акта сводится к тому, что клиент получил квартиру в обычном техническом состоянии и претензий у него нет.

Например, если прорвало водопроводную трубу, залило квартиру и соседей снизу. Если это произошло до подписания передаточного акта, то все проблемы решает продавец. Если неприятности произошли после передачи, то все трудности ложатся на новейшего владельца.

Звоните нашим юристам

тел. 8 495 510 60 00

Получите бесплатную консультацию о проверке юридической чистоты и сопровождению сделки купли-продажи квартиры.