***Title:*** Купить «вторичку» и не пожалеть: грамотный выбор жилья будущим собственником

***Description:*** Правильная очередность действий покупателя при выборе вторичного жилья: особенности осмотра, тонкости составления предварительных договорённостей, грамотное авансирование. Документы, требуемые для принятия решения. Советы, как избежать юридических и технических рисков.

***Текст:*** Наконец-то настал счастливый день, которого вы так долго ждали, — возможность приобретения квартиры. Кажется, никаких проблем: взял и купил! Однако тут появляются мучительные сомнения: на каком варианте остановиться — первичном или вторичном жилье?

Неслучаен выбор многими второго варианта. Его плюсы: вы сразу становитесь владельцем готовой собственности, сами выбираете подходящую именно для ваших обстоятельств инфраструктуру района будущего проживания, адекватных соседей, получив ещё изрядную экономию в сравнении с вариантом «новодела»! И главное — можно вселяться сразу.

Неужели никаких минусов? — подумаете вы. И не ошибётесь: они всегда присутствуют. Возможно ли предвидеть все «подводные течения» такого приобретения? Ответ специалистов однозначен: можно, но лишь хорошо усвоив компетентные советы. И первый из них — никогда не заключайте сделку без осмотра недвижимости.

**Основные моменты предварительного осмотра выбранного объекта**

Критерии и приоритеты в оценке преимуществ или недостатков у каждого свои. Поэтому стоит руководствоваться объективными показателями, на которые указывают эксперты, и следовать определённому плану осмотра.

1. ***Внешний осмотр***

Начинать знакомство лучше с осмотра придомовой территории и общего состояния дома:

* обратите внимание на благоустройство двора, а именно: наличие детских и спортивных площадок, озеленения, удобных скамеек, парковочных мест, ограждений, ухоженность и чистоту. Заброшенный вид, грязь и мусор могут служить косвенным свидетельством того, рядом с кем вам придётся жить и общаться, и многое скажут о нерадивых управляющих;
* старые дома часто находятся в плохом состоянии. Присмотритесь к внешнему виду: есть ли трещины стен, раскрошенные балконы;
* изучите подъезд внутри: состояние лестничных пролётов, мусоропровода, убедитесь в исправности лифта, нет ли потёков от прохудившейся крыши;
* побеседуйте с жильцами дома и выясните, как давно производилась замена общедомовых коммуникаций.

1. ***Непосредственный осмотр квартиры***

Проводится поэтапно и предполагает следующую последовательность действий:

* планировка. Обратить внимание, производилась ли перепланировка, для этого сверить план квартиры с визуальными данными. Если таковая была, но не узаконена, т. е. на плане не отражена, то государственную регистрацию сделки купли-продажи вы не пройдёте, не узаконив изменения. Лучше такую покупку отложить, предоставив продавцу возможность устранения препятствия для продажи;
* стены и потолок. Слишком тонкие стены заключают опасность плохой шумо- и теплоизоляции. Отслаивающиеся обои, штукатурка, плесень, грибок — свидетельство сырости, особенно если это первый или последний этажи. Подтёки говорят о наличии течи в крыше;
* окна, двери и пол заслуживают внимания, только если вы собираетесь их оставить как есть;
* коммуникации. К оценке их состояния следует подойти очень тщательно. Проверьте все трубы и стояки на предмет сырости под ними, напор и слив воды, её окраску и вкус. Удостоверьтесь в работе вытяжной вентиляции и газовых приборов;
* вид из окон должен радовать глаз, иначе может стать в последующем причиной депрессии, психологического дискомфорта, особенно если соседние дома расположены впритык или обзор открывается на свалку мусора.

Методичный, шаг за шагом, осмотр выявит явные и скрытые недостатки, что поможет сбавить цену покупки и уберечь от проблем после въезда в новое жилище. Неплохо пригласить с собой опытных специалистов, способных оценить качество сантехнических работ, правильность электроразводки и подключения коммуникаций, объем устранения выявленных недостатков. А еще лучше сделать официальную независимую экспертизу технического состояния квартиры или потребовать её от продавца. Не забывайте: делая серьёзное приобретение, нельзя закрывать глаза на очевидные минусы. Торгуйтесь или ищите достойный ваших вложений вариант.

**Предварительный договор и внесение аванса (задатка)**

Итак, вариант выбран и настало время закрепить его за собой. Передача продавцу части суммы в счёт будущей покупки должна быть документально оформлена, иначе в случае несостоявшейся сделки эти денежные средства могут быть потеряны для вас. Поэтому заключается предварительное соглашение (договор) об условиях продажи. В нём обозначаются следующие пункты:

1. Паспортные и контактные данные лиц, совершающих сделку (продавца и покупателя), адреса фактического местонахождения.
2. Адрес и описание квартиры, за которую вносится аванс (задаток).
3. Срок заключения сделки и подписания договора купли-продажи.
4. Цена покупки с учётом комиссионной выплаты и запрет на её изменение.
5. Сумма аванса (задатка).
6. Срок возврата его, если сделка не состоялась по вине продавца.
7. Срок освобождения квартиры: снятие проживающих с регистрационного учёта и уборка личных вещей.

Аванс и задаток различаются по способу возврата покупателю: задаток выплачивается в двойном размере.

**Обязательные документы для заключения сделки, минимизирующие юридические и технические факторы риска**

Все документы должны быть подлинниками:

1. ***Договор купли-продажи.***

Его составление лучше всего поручить профессионалу — юристу или риелтору, лучше работающим под эгидой юридической конторы или агентства недвижимости. Убедитесь в надёжности организации. Обязательно внимательно прочтите договор, все пункты должны быть максимально понятны. При возникновении неясностей обратиться к тому, кто составлял договор, за разъяснениями. В договор можно внести изменения и дополнения от руки с согласия сторон.

1. ***Паспорт продавца.***

Его нужно внимательно осмотреть и сравнить, правильно ли внесены данные в договор. Убедиться, что квартиру вам продает тот же человек, что и показывал её.

1. ***Государственная регистрации права собственности на квартиру.***

Изучите свидетельство, убедитесь, что продающее лицо является владельцем. Проверьте указанную площадь квартиры и адрес. Если жильё заложено, то в графе «основание выдачи» будет указан договор ипотеки.

1. ***Документы — основания перехода права собственности от бывших владельцев квартиры к продавцу.***

Таковыми являются договора дарения, наследования (завещание), купли-продажи. Форма перехода прав имеет значение для определения круга дополнительных документов:

– по наследству. Необходимо письменное согласие других наследников при их наличии;

– по договору дарения. Таковое право может быть отчуждено дарителем при нанесении имуществу существенного вреда;

– по договору купли-продажи. Письменное согласие супруга, если имущество совместное, приобретённое в браке;

– согласие социальных служб при наличии в квартире детей, не имеющих другого места жительства.

1. ***Документы, подтверждающие отсутствие разного рода обременений, предъявляемых к данной собственности.***

Подробнее см.: проверка юридической чистоты квартиры перед покупкой.

1. ***Справки об отсутствии коммунальной и налоговой (на имущество) задолженности.***
2. ***Технический паспорт.***

Соответствие его данных фактическим вы уже проверили в ходе предварительного осмотра.

1. ***Домовая книга с подтверждением выписки всех зарегистрированных лиц.***

Желательно заранее проверить лично в паспортно-визовой службе. Если кто-то не пожелает добровольно выписаться, то придется обратиться в суд, что чревато нервотрёпкой, тратой времени и денег.

**Несколько советов в заключение**

Особое внимание обращайте на дату выдачи основных документов, подтверждающих право владения. Если период составляет более трёх лет (срок исковой давности) на момент покупки вами квартиры, то дополнительные документы не понадобятся.

Ещё один нюанс. Бывают ситуации, когда на момент приобретения прав собственности собственник приобретаемой квартиры состоял в браке, а на момент продажи уже нет. Эту позицию нужно уточнять.

Если квартира была получена по праву наследования, то особое внимание надо обратить на наследников-инвалидов и наследников-пенсионеров. Проследить историю всех прописанных в квартире можно по домовой книге, лучше *расширенной выписке* из неё. Неплохо было бы пообщаться с соседями, участковым, с предыдущими хозяевами квартиры на предмет уточнения проживающих прежде лиц и иных обстоятельств, способных впоследствии признать сделку недействительной.

По действующему Жилищному кодексу все проживающие в проданной собственником квартире теряют это право. Но уже готовы поправки для второго чтения, и положение может резко измениться: вопрос передаётся под юрисдикцию суда. Следите за новыми законами, связанными с правами на недвижимость.