



САМАЯ АКТУАЛЬНАЯ  
ИНФОРМАЦИЯ

**2016**

# Как продать или купить квартиру, комнату, дом



Ипотека: все «за»  
и «против»



Использование  
материнского капитала  
с умом



Выгодная продажа  
комнаты или квартиры

Справочник для населения

Мария Кузьмина

**Как продать или купить  
квартиру, комнату, дом**

«Издательство АСТ»

2016

УДК 347.6  
ББК 67.404.5

**Кузьмина М. В.**

Как продать или купить квартиру, комнату, дом /  
М. В. Кузьмина — «Издательство АСТ», 2016 — (Справочник  
для населения)

ISBN 978-5-17-098122-9

<p id="\_GoBack">Хоть раз в жизни каждая семья сталкивается с решением жилищного вопроса. Продажа или покупка недвижимости – это сложный и ответственный момент в жизни, к которому стоит серьезно подготовиться. Немногие смогут быстро и четко сформулировать свои пожелания и требования к жилью или провести правильную предпродажную подготовку квартиры или дома. О таких нюансах как будущие соседи вообще мало кто задумается заранее. А ведь хочется провести сделку на наиболее выгодных условиях и предусмотреть все «подводные камни». В книге вы найдете ответы юриста на самые важные вопросы, а также комментарии к действующему законодательству. Прочитав данную книгу, вы сможете не только грамотно оформить сделку с недвижимостью, но и сэкономите деньги, время и нервы.

УДК 347.6  
ББК 67.404.5

ISBN 978-5-17-098122-9

© Кузьмина М. В., 2016  
© Издательство АСТ, 2016

## Содержание

Вступление	6
Часть 1. Наша квартира: покупаем-продаем	7
Обзор: общие рекомендации	7
«Сарафанное радио», самостоятельно работающий риелтор или компания – на выбор	7
Сформулируйте свои пожелания и требования к жилью	8
Покупаем квартиру: на что обратить внимание при покупке	10
Как не купить «кота в мешке»	10
Не надо бояться ипотечного кредитования	10
Можно и нужно использовать сертификаты	12
Материнский капитал тоже должен на вас работать	13
Перед покупкой познакомьтесь с будущими соседями	13
Конец ознакомительного фрагмента.	14

**Мария Кузьмина**  
**Как продать или купить**  
**квартиру, комнату, дом**

© Кузьмина М. В., 2016

© ООО «Издательство АСТ», 2016

## Вступление

Миллионы людей в России сейчас имеют жилье на праве собственности. Случаев, когда человек со своей семьей проживает на служебной или государственной (муниципальной) жилой площади, с каждым годом становится все меньше. Мы радуемся, купив хорошую квартиру, и зачастую годами отказываем себе во всем ради того, чтобы обеспечить достойным жильем своих детей. Квартирный вопрос, испортив не только москвичей, остается актуальным для большинства из нас.

Квартирный вопрос подразумевает не только наши операции непосредственно с квартирами – купили, продали, получили в наследство, – но и с домами так называемого частного сектора.

Многие люди сейчас стремятся выбраться из многоэтажек и переселиться в собственный дом, желательно с земельным участком, чтобы совместить городские удобства с дачными удовольствиями, порадовать свою семью натуральной пищей, выращенной в своем огороде.

При этом часто бывает так, что люди хотят поменять регион своего проживания – переехать в местность с более теплым климатом, например, или поближе к своим родственникам, которые давно переехали.

При покупке-продаже квартиры или дома мы сталкиваемся с множеством подводных камней, таких, как оформление документов, осмотр жилья, а иногда и с нечестностью продавцов (либо покупателей). Ошибки, которые мы совершаем, проводя операции с недвижимостью, скорее естественны, нежели ненормальны. Ведь купить квартиру – не за хлебом сходить, такие покупки мы совершаем редко, отсюда и ошибки.

И, наконец, купив жилье, о котором мечтали, мы обнаруживаем, что не знаем, что, когда и сколько должны за него платить, какие у нас права и что мы просто обязаны делать в качестве собственников...

Всем этим вопросам и посвящена наша книга, которая ориентирует читателей в самых важных, ключевых моментах, возникающих при проведении сделок купли-продажи жилья для того, чтобы вы смогли провести их грамотно и не в ущерб себе, а в радость.

Для удобства читателей эта книга составлена по-новому – вопросы и ответы мы сгруппировали по тематике и ввели в каждый раздел книги. Надеемся, что наш читатель найдет много нового и полезного для себя.

## Часть 1. Наша квартира: покупаем-продаем

### Обзор: общие рекомендации

#### «Сарафанное радио», самостоятельно работающий риелтор или компания – на выбор

Сначала нужно поговорить о том, куда обращаться по поводу продажи или покупки комнаты, квартиры либо другой недвижимости. Для простоты понимания давайте проведем классификацию ваших возможностей.

**Во-первых**, вы можете заняться этим делом самостоятельно – искать подходящие варианты, используя такие возможности, как объявления в газетах, Интернет, «сарафанное радио» и тому подобное. Трудно сказать, сколько времени и сил отнимет у вас этот поиск, возможно, месяцы. Но, если вы не спешите и, в общем, имеете время и силы, можно этим заняться.

**Во-вторых**, можно обратиться к свободному риелтору – то есть риелтору, работающему самостоятельно, а не в компании. Сразу хотим сказать, что мы ни в коем случае не обвиняем ни в чем людей, которые занимаются куплей-продажей недвижимости для населения, находясь в свободном плавании. И, тем не менее, обратившись к самостоятельно работающему риелтору, которого хорошо не знаете ни вы, ни ваши знакомые, а нашли его случайно или он сам как-то нашелся, вы сильно рискуете. Рискуете нарваться на нестандартную ситуацию, связанную с документами на квартиру, денежными средствами и т. д. Но, если вы твердо решили рискнуть, а заодно и сэкономить деньги, можем дать вам следующую информацию и совет. Информация заключается в том, что свободный риелтор запросит с вас за свои услуги ровно такую же сумму, как и агентство недвижимости. Так что экономия денег на купле-продаже недвижимости через свободного риелтора – это миф. Совет же следующий: с самостоятельно работающим риелтором, как и с агентством недвижимости, вы должны обязательно подписать договор, а еще, прежде чем подписывать, внимательно его прочитать и сразу уточнить все неясные для вас моменты – ДО подписания договора, а не ПОСЛЕ. При этом ни в коем случае и ни при каких обстоятельствах не отдавайте риелтору документы на недвижимость, которую продаете. Отдайте копии нужных документов, а оригиналы оставьте при себе: сохранней будут и вам спокойнее. Это совет проверенный.

**В-третьих**, существует такой распространенный вариант, как обращение в агентство недвижимости или риелторскую компанию. Плюсы этого действия очевидны: компании имеют свои обширные базы данных по покупке-продаже недвижимости, по межгороду в том числе, и вы в качестве клиента компании сразу получите доступ к этим базам в виде конкретных вариантов продаваемой/покупаемой недвижимости, которые вам предложат. Кроме того, вам предоставят полную информацию по поводу спроса и предложения на недвижимость, существующих на рынке недвижимости в данный момент. Конечно, с риелторской компанией вы тоже в обязательном порядке должны подписать договор, обозначив предварительно все ваши пожелания относительно сделки. При этом вы максимально защищены с точки зрения закона, потому что риелторская компания, в отличие от самостоятельного риелтора, имеет офис, юридический адрес и руководителя. В случае возникновения спорных вопросов вам не придется гоняться за риелтором или гадать, куда же он подевался вместе с вашими документами и вообще так ли его зовут, как он вам представился. В случае сотрудничества с риелторской компанией, официально существующей и функционирующей, вы можете спокойно заниматься

своими делами, в то время как компания будет заниматься вопросом вашей недвижимости. И это правильно, потому что во всем цивилизованном мире люди давно не тратят свое время и нервы попусту, а просто поручают решение вопросов специалистам.

## **Сформулируйте свои пожелания и требования к жилью**

Теперь мы поговорим о том, каковы должны быть ваши действия, если вы решили обратиться в риелторскую компанию с целью покупки-продажи недвижимости.

### **Покупка: важный момент**

Схема действий в этом случае, в сущности, чрезвычайно проста. Первым делом вам следует определиться, какое именно жилье вы хотите купить. Сформулируйте для себя предельно ясно и четко, какие условия для вас обязательны, а также какими моментами вы можете пренебречь. Продумать следует несколько вариантов – не нужно загонять себя в какие-то рамки. В случае, если вы не покупаете, а продаете жилье, надо определиться с вопросом, какие коммуникации требуют ремонта перед продажей.

Вторым шагом должно стать решение, в какую именно риелторскую компанию вы будете обращаться. Таких компаний существует много, а значит, вы имеете хороший выбор. И прежде чем этот выбор сделать, соберите всю доступную для вас информацию о разных компаниях. Можно расспросить своих знакомых, родственников или коллег на работе – это как раз тот самый случай, когда «сарафанное радио» принесет несомненную пользу, а можно заглянуть в Интернет или в газеты: посмотреть, у какой компании самая обширная база недвижимости и какие варианты предлагаются, а заодно и отзывы почитать. Чем больше вы соберете информации, тем легче вам будет сделать свой выбор компании.

Ваше третье действие – обращение в выбранную вами компанию. Просто позвоните туда для начала и поинтересуйтесь, когда будет удобно приехать в офис и какие документы желательно взять с собой. Ну а потом вам надо будет ясно и четко озвучить те самые условия и требования, которые вы сами для себя определили. Риелторы гораздо быстрее смогут заняться практическим решением вашего вопроса, когда вы точно знаете, чего хотите. Если вы продаете квартиру, вас посетит риелтор и оценит общее состояние квартиры, чтобы определить рыночную стоимость. При этом риелтор расскажет вам, как вы должны провести предпродажную подготовку вашей квартиры, т. е. что конкретно вам следует заменить или починить. К этим советам стоит прислушаться и последовать им, ведь риелторы – люди опытные, которые знают, какие особенности могут существенно понизить стоимость жилья, а какие – наоборот, повысить. И раз вы собрались продавать свое жилье, просто проведите тот мелкий ремонт, какой вам посоветуют.

### **Продажа: важный момент**

Продажу жилья может значительно ускорить такое действие, как предоставление фотографий этого самого жилья. Любой маркетолог знает, что фотографии привлекают гораздо больше внимания потенциальных покупателей, нежели просто сухой текст, по принципу «Лучше один раз увидеть, чем сто раз услышать». Так что в ваших интересах использовать возможность привлечь больше покупателей с помощью фото. Боитесь, что привлечете не только покупателей, но и других лиц (нежелательных)? Этот вопрос решается просто. Чтобы исключить такой риск, надо фотографировать не предметы обстановки вашей квартиры, а расположение окон, дверей и прочего «недвижимого» имущества, то есть того, которое и будет интересовать покупателя. Состояние стен или потолков квартиры нежелательных лиц, в отличие от потенциального покупателя, просто не заинтересует.



И последнее, что хотелось бы добавить. Сделка с недвижимостью – дело серьезное и, как правило, сопровождается «нервами» и другими эмоциональными проявлениями. Так вот, желательно, чтобы все стороны, принимающие участие в сделке, помнили о том, что эти самые эмоциональные проявления могут показаться неуместными другим участникам сделки. Надо подходить к делу по-деловому, а эмоции можно выплеснуть по завершении сделки. Но пусть это будут совсем другие эмоции – положительные!

## **Покупаем квартиру: на что обратить внимание при покупке**

### **Как не купить «кота в мешке»**

Вообще «кот в мешке» – это такая философская категория, что-то вроде спама, которая встречается практически в любой сфере нашей жизни. Если же мы говорим конкретно о покупке недвижимости, то возможных «котов» можно классифицировать по группам, а назвать их в нашем случае можно более корректно – это лица, которые могут претендовать на регистрацию и проживание в квартире.

Одна группа таких лиц – это студенты. Студент может учиться в другом городе и, соответственно, иметь временную регистрацию по месту учебы. То есть по месту постоянной прописки он числится выбывшим и в документах может не фигурировать. Вы приобретете такое жилье, а через некоторое время этот студент может прибыть по месту постоянной регистрации – в вашу новую квартиру. Потому что никто не лишил его права иметь постоянное, а не временное место жительства, а таковым и является ваша квартира. Что будете делать, решать вам, но лучше не попадать в такую ситуацию вообще.

Другая группа лиц – это военнослужащие, проходящие срочную службу в рядах Вооруженных сил. Они приписаны по месту прохождения службы и так же, как студенты, по окончании срока своей службы имеют право прибыть на место постоянной регистрации.

Следующая группа – это лица, отбывавшие, а точнее, уже отбывшие срок в местах лишения свободы, которые также могут вернуться на свою прежнюю жилую площадь.

Последнюю группу мы бы обозначили как «прочие лица». Дело в том, что наша жизнь многогранна и непредсказуема, и никто не может знать, какие обстоятельства имелись в жизни людей, у которых вы приобретаете квартиру. А результат всегда один – у вас появляется проблема, которую очень трудно разрешить. И способ избежать такой проблемы тоже один – обратитесь к специалистам не после, а до покупки квартиры для проведения полной проверки и получения сведений обо всех лицах, которые могут иметь отношение к покупаемой квартире.

### **Не надо бояться ипотечного кредитования**

Слово «ипотека» для многих из нас остается малоизвестным понятием и этим пугает. Мы где-то когда-то слышали, что человек, который оформил ипотечный кредит, теперь должен выплачивать деньги банку – очень много и очень долго. Тот факт, что до оформления ипотеки этот самый человек годами жил в съемной квартире, а теперь живет в своей собственной, мы как-то упускаем из вида. Ну и, конечно, играет роль наша извечная привычка жаловаться – денег, мол, нет.

А если обратить внимание, то окажется, что и до оформления ипотечного кредитования этот человек тоже жаловался, что ему не хватает денег. Он в красках расписывал, как дорого снимать жилье и как при этом он устал бояться, что его в любой момент могут попросить съехать со съемной квартиры, причем в ультимативной форме, а у него маленькие дети и большая мама.

Теперь этот человек, купив квартиру с помощью ипотеки, продолжает жаловаться на финансовые трудности. Что изменилось? Вроде и ничего, за исключением одного очень важного момента – исчез страх оказаться на улице. Собственник жилья уже не боится, что его попросят освободить квартиру и переселиться куда угодно за отсутствием другого жилища. Договор ипотечного кредитования с банком включает в себя многие условия, в том числе и

разные жизненные обстоятельства, которые для кого-то могут стать форс-мажорными. Заключив договор с банком и заселившись в собственную квартиру, можно начать потихоньку радоваться жизни и отвыкать от такой привычки, как жалобы на отсутствие денег. Конечно, денег от этого не прибавится, но зато прибавится уверенность в завтрашнем дне и крыше над головой.

И если вы тоже хотели бы оформить ипотечное кредитование для покупки своей квартиры, нужно сделать следующее. Не знаете, что такое ипотека? Читайте о ней, получайте всевозможную информацию – в прессе, в Интернете, в библиотеке, наконец. Когда вы получите ясное представление о том, что это такое, вас перестанет пугать непонятное. Вы узнаете о том, что цивилизованный мир давно пользуется ипотекой для приобретения собственного жилья, и захотите к этому миру присоединиться.

Если посчитать, сколько денежных средств уходит на оплату съемного жилья, или вспомнить, сколько неудобств причиняет проживание в тесноте с родителями или соседями, то получится, что ипотека – это доступный способ качественно улучшить свою жизнь, причем достаточно быстро.

Что для этого требуется? Для начала просто сходите в банк или риелторскую компанию и поговорите со специалистами. Вам подробно расскажут, каковы именно ваши шансы оформить ипотечное кредитование. Кроме того, вы узнаете, какие справки и документы для этого требуются, а также прикинете, какую сумму ежемесячно вам придется платить банку, – то есть вы получите полное представление об ипотечном кредитовании применительно к вам и вашей семье, и тогда, владея предметом, вы уже не будете бояться страшного непонятного термина.

В компании вам могут помочь не только словом, но и делом, потому что многие банки сотрудничают с крупными риелторскими компаниями. Скорее всего, от вас потребуются только выбрать себе квартиру сообразно своим потребностям и возможностям, а все остальное специалисты компании сделают для вас сами, и вам не придется тратить свое время на посещение инстанций с целью сбора справок и документов.

Конечно, можно не пользоваться ипотечным кредитованием, а просто копить деньги на покупку квартиры. Но мы живем в такое время, что никогда не знаем, что может приключиться завтра с нашими накоплениями, и откладывание денег в «кубышку» сейчас гораздо более рискованный шаг, нежели оформление ипотеки. Покупка квартиры с использованием ипотечного кредитования – это хорошее применение денежных средств.

## Можно и нужно использовать сертификаты

Сертификаты на приобретение жилья давно и прочно вошли в нашу жизнь. Государственный жилищный сертификат (ГСЖ) – очень хорошая вещь, которая дает нам возможность обзавестись собственным жильем в короткий срок и без особых финансовых затрат. Мы все знаем, что сертификаты бывают разными – например, по программе, известной как «Молодая семья». Есть военная ипотека для военнослужащих, которая имеет свои особенности, но конечным итогом ее использования также является приобретение собственного жилья. Есть сертификаты для других категорий граждан, но все виды этих сертификатов объединяет одно, а именно то, что они очень для нас полезны и мы порой годами ждем их получения. Сертификат – это шанс, который вы получили и можете использовать на благо своей семье. Никаких особенных трудностей для того, чтобы улучшить с его помощью свои жилищные условия, возникнуть не должно.

Если у семьи имеется такой сертификат, часто возникает вопрос: а что делать дальше? Ведь надо и подходящее жилье себе найти, и документы оформить. Процесс долгий и трудоемкий, а беготни сколько! На самом деле все не так трудно и не так долго и бегать при этом тоже совсем необязательно. Понятно, что человеку, никогда не занимавшемуся покупкой квартиры с помощью сертификата, страшно встать за это дело. Бояться тут нечего, надо просто прийти на консультацию к специалистам.

Выбираете подходящее для себя время, приходите и рассказываете, какой у вас сертификат и какое жилье вы хотите. Вот, в сущности, и все. Дальнейшее – дело специалистов. И жилье подобрать помогут, и документы оформить как надо. Можно перестать волноваться и жить спокойно, зная, что в скором времени вас ждут приятные хлопоты, связанные с переездом.

Теперь немного подробнее о том, чем конкретно могут вам помочь специалисты в сфере недвижимости.

**Во-первых**, вы сможете получить бесплатную консультацию по всем вопросам, которые появились у вас в связи с получением сертификата и желанием использовать его в качестве оплаты для покупки достойного жилья для вас и вашей семьи. Вопросы эти появятся не только в момент получения сертификата, но и на всем протяжении процесса его превращения в квартиру. Явление вполне нормальное, учитывая то обстоятельство, что в любом новом деле требуется опыт. У специалистов такой опыт есть.

**Во-вторых**, для вас организуют правильный подбор вариантов такого жилья и обеспечат возможность просмотра этих вариантов в удобное для вас время, а также помогут провести переговоры с продавцами жилья. Вы можете сами участвовать в переговорах, а можете просто поручить это специалистам – здесь все зависит от вашего желания и наличия свободного времени.

**В-третьих**, когда вариант, устраивающий вас, окончательно вами определится, вам окажут помощь в сборе, подготовке и оформлении всех необходимых документов для совершения сделки. Если вам некогда этим заниматься, вы можете также поручить это специалистам, которые профессионально и квалифицированно проведут всю подготовительную работу по сделке. Кроме того, вам обеспечат полное сопровождение вашей сделки до момента ее совершения.

**В-четвертых**, в такой важный момент, как подписание самого договора купли-продажи и его последующая государственная регистрация, специалисты тоже будут рядом с вами и проследят, чтобы сделка завершилась должным образом и никакие препятствия не испортили вам настроения при покупке квартиры, которую вы и ваша семья, возможно, долго ждали.

## **Материнский капитал тоже должен на вас работать**

В отличие от ипотеки, понятие материнского капитала стало для нас привычным и знакомым. Мы знаем, что можем потратить его на покупку жилья для своей семьи, на образование для наших детей или на мамину пенсию.

Капитал должен работать. И если вы, родив второго ребенка, получили право на материнский капитал, значит, надо задуматься о том, как заставить ваш капитал на вас работать применительно к приобретению жилья.

Дети, безусловно, должны расти в хороших условиях – с этим, конечно, согласятся все родители. Чем лучше условия, которые мы создали для роста и развития наших детей, тем выше шансы детей достичь определенных вершин в их будущей взрослой жизни. Любому ребенку нужно личное пространство, свой безопасный уголок, где ему хорошо. Развиваясь в хороших условиях, в подходящей среде, ребенок легче сможет определиться с выбором своего жизненного пути и сферы деятельности, для которой ему потребуется хорошее, качественное образование. Именно на такое образование и можно потратить материнский капитал.

Но надо помнить, что, во-первых, капитала этого все равно может не хватить, чтобы оплатить образование ребенка полностью, не вкладывая при этом дополнительных денежных средств. А во-вторых, мы не знаем, какое именно образование потребуется нашему ребенку и кем он захочет стать в конечном итоге. Мы ведь хотим самого лучшего для наших детей, но при этом всегда забываем их спросить, а что же они сами считают лучшим для себя?

Ну а вопрос покупки квартиры для проживания семьи никаких споров не вызывает – каждому понятно, что лучше жить в отдельной благоустроенной квартире с отдельной комнатой для детей, чем в коммуналке, общежитии или в родительской квартире в стесненных условиях, где ни о какой детской комнате и речи идти не может.

Поэтому, наверно, самое лучшее применение, какое можно найти для материнского капитала, – купить квартиру прямо сейчас. Не нужно ждать и гадать, какое образование захотят получить наши дети, а можно уже сейчас внести позитивные изменения в свою и их жизнь – изменить условия проживания на более комфортные и достойные. Кроме того, вложив материнский капитал в недвижимость, мы точно его не потеряем, а, напротив, заставим этот капитал работать на себя, ведь недвижимость все время дорожает. В недвижимость можно вкладывать средства без опасений – с этим согласится любой здравомыслящий человек. И, к счастью, этот способ применения материнского капитала не представляет никаких трудностей, как и ипотека, о которой поговорим ниже.

## **Перед покупкой познакомьтесь с будущими соседями**

Сразу нужно сказать следующее: как ни странно, порой наши соседи по подъезду или лестничной площадке играют в нашей жизни даже более значительную роль, чем наши родственники, потому что соседи всегда рядом с нами. Поэтому хорошие соседи – огромное благо. А вот если с соседями не повезло, то они могут серьезно отравить существование – пьяными дебошами, громкой музыкой, скандалами и прочими выступлениями. Всем хорошим соседям, которых мы искренне любим, – уважение и благодарность. А от плохих желательно оградить себя заранее.

## **Конец ознакомительного фрагмента.**

Текст предоставлен ООО «ЛитРес».

Прочитайте эту книгу целиком, [купив полную легальную версию](#) на ЛитРес.

Безопасно оплатить книгу можно банковской картой Visa, MasterCard, Maestro, со счета мобильного телефона, с платежного терминала, в салоне МТС или Связной, через PayPal, WebMoney, Яндекс.Деньги, QIWI Кошелек, бонусными картами или другим удобным Вам способом.