

УДК 365(470+571)
ББК 67.404.212.47
С12

Электронные версии книг
на сайте www.prospekt.org

Саблин М. Т.

С12 Покупка квартиры в России: техника подбора, юридической проверки и проведения сделки : монография. — 3-е изд., перераб. и доп. — Москва : Проспект, 2017. — 560 с.

ISBN 978-5-392-25342-5

Что необходимо знать и уметь делать для покупки квартиры на вторичном рынке и в новостройке? Как найти деньги? Какие российские особенности необходимо учитывать при покупке жилья? Обо всем этом и множестве иных аспектах покупки квартиры вы можете прочесть в данной книге в формате «от А до Я».

Из монографии вы узнаете, как выбрать наиболее выгодную ипотечную программу и получить кредит, получить субсидию, выбрать риэлтора, как покупать самостоятельно и по каким параметрам выбирать квартиру, на что обращать внимание при чтении объявления, проведении осмотра, какие расходы несет покупатель, как проверить достоверность цены, каковы тенденции на рынке жилья.

Значительное внимание уделено проверке «юридической чистоты» квартиры. Автор стремился подробно и понятно описать, какие конкретно документы проверять и на какие моменты обращать внимание, как сформулировать договор купли-продажи квартиры, соглашение об авансе, как провести расчеты без рисков для себя, как реально защитить свои права на каждом этапе покупки квартиры.

В работе разъяснены законные и «серые» схемы строительства с указанием рисков для дольщика, приведены правила проверки застройщика и правомерности строительства, а также ключевые меры контроля за строительством многоквартирного жилого дома.

Описаны основные мошенничества на рынке недвижимости, приведены правила ведения переговоров, безопасности сделок, противодействия их внушению и способы нейтрализации стресса при покупке квартиры, который может сравниться с прыжком с парашюта.

Частным инвесторам будет полезен раздел о покупке квартиры для сдачи в наем с описанием специфики выбора квартир нанимателями и правил сдачи в наем.

Законодательство приведено по состоянию на 1 января 2017 г.

Книга будет интересна покупателям и продавцам квартир, риэлторам, юристам, адвокатам, работникам ипотечных банков, сотрудникам Росреестра, частным инвесторам, научным работникам, а также широкому кругу читателей.

УДК 365(470+571)
ББК 67.404.212.47

Изображение на обложке Denis Kabelev /Shutterstock.com.

Научное издание

Саблин Максим Тимурович

ПОКУПКА КВАРТИРЫ В РОССИИ: ТЕХНИКА ПОДБОРА, ЮРИДИЧЕСКОЙ ПРОВЕРКИ И ПРОВЕДЕНИЯ СДЕЛКИ

Монография

Оригинал-макет подготовлен компанией ООО «Оригинал-макет»

www.o-maket.ru; тел.: (495) 726-18-84

Санитарно-эпидемиологическое заключение

№ 77.99.60.953.Д.004173.04.09 от 17.04.2009 г.

Подписано в печать 15.04.2017. Формат 60×90 1/16.

Печать цифровая. Печ. л. 35,0. Тираж 1000 (1-й завод 100) экз. Заказ №

ООО «Проспект»

111020, г. Москва, ул. Боровая, д. 7, стр. 4.

© Саблин М.Т., 2011

© Саблин М.Т., 2017, с изменениями

© ООО «Проспект», 2017

ISBN 978-5-392-25342-5

ОГЛАВЛЕНИЕ

Предисловие	3
Глава 1. Квартирный вопрос в России	6
1.1. Рынок недвижимости: понятие недвижимости, жизненный цикл объекта, экономическая сущность и правовой статус, виды жилых помещений, рынок недвижимости	6
1.2. Состояние жилищного фонда России: объем жилищного фонда, количество нуждающихся в жилье, обеспеченность граждан метрами в России и за рубежом, объемы ввода жилья, цены на квартиры.	13
1.3. В чем смысл покупки квартиры? Философские аспекты приобретения. Нестандартные варианты решения квартирного вопроса: покупка или аренда, город или деревня, «рай в шалаше», дауншифтинг	25
Глава 2. Поиск средств на покупку квартиры	36
2.1. Определение бюджета покупки квартиры. Где и как найти деньги на покупку квартиры: сейчас «за чужие» или потом «за свои»? Источники средств.	36
2.2. Расходы на приобретение квартиры. Сравнительная таблица расходов при покупке на вторичном и первичном рынке. Распределение расходов по времени. Налог на имущество	39
2.3. Субсидии на покупку жилья: перечень льготных категорий граждан по программам «Молодая семья», «Военная ипотека», «Материнский капитал» и иным программам государственной поддержки	47
2.4. Имущественные вычеты как дополнительный источник средств: вычет при покупке на вторичном и первичном рынке, вычет по расходам на оплату процентов за кредит, перечень документов для получения вычета, нюансы вычета при долевой собственности.	57

Глава 3. Руководство по получению ипотечного кредита (памятка заемщика)	62
3.1. Выбор ипотечной программы и кредитора: описание процедуры покупки в кредит, критерии выбора ипотечной программы, виды кредиторов и критерии выбора	62
3.2. Основные требования банков: требования к заемщику, требования к квартире, требования к сделке между продавцом и покупателем, перечень документов для получения кредита, нюансы отношений с риелтором и продавцом при ипотеке	91
3.3. Юридические нюансы ипотеки и получения кредита. Закладная, кредитный договор, секьюритизация, разъяснение условий кредитного договора, основания для досрочного истребования кредита, основания для выселения, особенности пользования заложенной квартирой, проведения перепланировки, сдачи в аренду	108
Глава 4. Поиск квартиры (вторичный рынок)	116
4.1. Формирование стратегии покупки квартиры. Ознакомление с этапами и ключевыми навыками покупки квартиры. Рекомендации по выбору исполнителей. Лучшее время для поиска, сроки поиска. Информационная безопасность	116
4.2. Выбор риелтора, или За что мы платим 4 % от цены квартиры? Термин «риелтор», специализация и обучение риелторов, стоимость услуг, критерии выбора риелтора, юриста, криминалиста	124
4.3. Заключение договора с риелтором и правила поведения в работе с риелтором. Ключевые условия договора, ответственность риелтора, доверенность на риелтора, правила поведения с риелтором, признаки проблемности риелтора	141
4.4. Формирование базовых критериев выбора квартиры: местоположение, тип дома (с классификацией типовых серий домов), материал стен, год постройки, этаж, количество комнат, приобретение квартиры под снос	153
4.5. Поиск квартиры и правила чтения объявлений. Каналы и параметры поиска квартиры, терминология, используемая в объявлениях, как читать объявления, обязательная информация, формирование списка вариантов, перечень первичных вопросов, нюансы назначения просмотров	169
4.6. Осмотр квартиры. Обеспечение безопасности осмотра. Оценка дополнительных критериев выбора квартиры: состояние квартиры, уровень шума, нормы инсоляции, запах. Первичные правовые вопросы	178

4.7.	Цена квартиры: проверка цены и правила торга. Привлечение оценщика, методики самостоятельной оценки, влияние недостатков на цену квартиры в процентах. Правила торга	192
4.8.	Построение переговоров с продавцом и риелтором: ключевые темы переговоров, правила сопротивления внушению, правила убеждения и построения аргументации.	201
4.9.	Стрессы при покупке квартиры: стресс и его последствия, классификация стрессовых событий, способы преодоления стресса	212
Глава 5.	Проверка «юридической чистоты» квартиры	217
5.1.	Проверка «юридической чистоты» квартиры: направления проверки, формализация проверки, результат проверки	217
5.2.	Мошенничества с квартирами в отношении покупателей: распространенные случаи мошенничества и способы противодействия, приемы мошенников и признаки мошеннической ситуации	225
5.3.	Истребование квартиры у покупателя после покупки: основания и профилактика. Добросовестность приобретателя, критерии признания покупателя добросовестным приобретателем, случаи истребования у добросовестного приобретателя, признание договора недействительным и незаключенным, исковая давность, рискованные категории сделок	237
5.4.	Документы для проверки «юридической чистоты»: момент запроса документов, перечень документов, надлежащие формы документов и требования к ним.	256
5.5.	Криминалистическая экспертиза оригиналов документов: альтернативные способы проверки поддельности, существо подделки документов, виды подделки и способы выявления, признаки поддельности денег.	260
5.6.	Проверка права собственности продавца и оснований приобретения квартиры продавцом. Общие аспекты права собственности. Нюансы проверки при приобретении продавцом квартиры по договору купли-продажи, приватизации, ренты, дарения, мены, в результате строительства, по наследству, по решению суда. Получение выписки из ЕГРП	268
5.7.	Особенности проверки и покупки квартиры, находящейся в общей собственности. Покупка комнаты. Единоличная, долевая, совместная собственность. Комната. Преимущественная покупка,	

	согласие супруга, соглашение о разделе имущества / брачный договор, случаи с бывшими супругами.	287
5.8.	Проверка продавца квартиры: направления проверки, проверка паспорта, идентификация личности продавца, проверка дееспособности продавца, случаи получения согласия органа опеки и попечительства, проверка по судам, особенности сделок с участием представителя (требования к доверенности)	298
5.9.	Проверка наличия прописанных в квартире лиц и оценка перспектив принудительного выселения. Правовые аспекты прописки, перечень оснований пользования квартирой, основания для выселения собственника, членов семьи и иных лиц, проблемы применения ст. 292 ГК РФ, нюансы наличия несовершеннолетних, лица, сохраняющие бессрочное право пользования квартирой, архивная выписка из домовой книги	316
5.10.	Проверка технических характеристик квартиры и перепланировок: идентификация объекта, документы для оценки технических характеристик, согласование перепланировок и переустройства, опасные для проживания перепланировки, различия между БТИ, Кадастровой палатой, Росреестром и МФЦ	338
Глава 6.	Заключение договора купли-продажи квартиры.	351
6.1.	Схема приобретения квартиры в собственность: основания приобретения прав на недвижимость, последовательность оформления квартиры в собственность	351
6.2.	Заключение договора об авансе: аванс или задаток, момент передачи аванса, сумма аванса, нюансы договора об авансе, перечень оснований для возврата аванса	352
6.3.	Согласование условий и составление договора купли- продажи квартиры: форма и ключевые условия договора купли-продажи, нотариальное удостоверение договора	359
6.4.	Особенности покупки квартир с торгов и находящихся в залоге: покупка с торгов, покупка заложенной квартиры с согласия банка, покупка у банков	371
6.5.	Альтернативные сделки: особенности оформления. Существо и виды альтернативных сделок, правовая квалификация и риски таких сделок, «нижний покупатель» и «верхний продавец», защита интересов иных участников, особенности переговоров и закрепления намерений сторон, специфика оплаты по «альтернативам»	377

6.6.	Схемы оплаты и проведения расчетов по договору купли-продажи: особенности аренды банковской ячейки, аккредитива и безналичных переводов, выбор банка, основы безопасности расчетов, обязательные пункты расписки.	385
6.7.	Государственная регистрация: когда покупатель становится собственником квартиры? Новый закон о государственной регистрации недвижимости. Полезные интернет-ссылки, видеосъемка, существо регистрации, уклонение от регистрации и права покупателя, размер государственной пошлины, перечень документов и требования к ним, сроки регистрации, онлайн-информация о готовности, основания для приостановления и отказа в регистрации	399
6.8.	Оперативный контроль за сделкой и реагирование на изменение обстоятельств: реперные точки контроля, настораживающие факты, меры по нейтрализации проблемных ситуаций	412
6.9.	Передача квартиры покупателю и первый месяц после регистрации права собственности: прописка в квартире, передача квартиры, выявление недостатков квартиры, уклонение от передачи квартиры, уклонение от выписки из квартиры, переоформление коммунальных услуг, телефонного номера, страхование квартиры от рисков утраты и повреждения, страхование титула	418
Глава 7.	Покупка квартиры на этапе строительства (первичный рынок)	425
7.1.	Особенности приобретения строящегося жилья: плюсы и минусы покупки новостройки, особенности поиска и выбора новостройки, ключевые направления проверки при покупке новостройки, постройка индивидуального дома самостоятельно	425
7.2.	Проверка правомерности строительства: разрешение на строительство, права на земельный участок, проектная декларация, нюансы проверки	436
7.3.	Проверка застройщика: направления проверки, требования к застройщику, публичные данные, реестр застройщиков, проверка репутации, проверка правоспособности и полномочий, оценка финансового состояния, перечень обязательных документов, методы получения информации и документов, онлайн-способы проверки	448
7.4.	Схемы покупки квартиры на этапе строительства: обзор правовых аспектов законных и «серых» схем. Договор участия в долевом строительстве, уступка	

прав, жилищные сертификаты, жилищно-строительный кооператив, жилищно-накопительный кооператив, договор инвестирования, предварительный договор, вексельная схема	463
7.5. Контроль строительства объекта и оформление права собственности: направления контроля за строительством, ввод объекта в эксплуатацию, передача квартиры дольщику, нюансы и сроки оформления права собственности, признание права собственности через суд	475
Глава 8. Частному инвестору: покупка квартиры для сдачи в аренду	481
8.1. Арендный бизнес: частному инвестору (рантье) на заметку перед покупкой квартиры. Рынок аренды и его сегментация	481
8.2. Управление арендным бизнесом: цель управления, технология организации процесса, привлечение управляющей компании, договор доверительного управления недвижимостью и его особенности	488
8.3. Параметры, влияющие на выбор квартиры арендатором: местоположение, цена, близость к транспортным магистралям, инфраструктура, состояние, перечень обязательной мебели и оборудования	493
8.4. Сдача квартиры в аренду: самостоятельно или через риелтора, подготовка квартиры к показам, требования к арендаторам, сдача квартиры юридическим лицам, комплект документов для арендатора	498
8.5. Покупка квартиры за кредитные средства (в ипотеку) для сдачи в аренду: расчет прибыльности, оценка расходов и источников погашения, нюансы отношений с банком. Требуется ли согласие банка на сдачу квартиры внаем?	505
8.6. Юридические аспекты сдачи квартиры внаем. Обязательность регистрации индивидуальным предпринимателем. Обязанность уплачивать налог и ответственность за неуплату. Государственная регистрация обременения. Формулировка ключевых условий договора найма	510
Приложения	526
<i>Приложение № 1. Список документов, необходимых для проверки квартиры и продавца</i>	526
<i>Приложение № 2. Описание бланка паспорта гражданина Российской Федерации</i>	528
<i>Приложение № 3. Форма договора купли-продажи квартиры</i>	532
<i>Приложение № 4. Форма расписки</i>	535

<i>Приложение № 5. Форма акта приема-передачи квартиры</i>	
к договору купли-продажи	536
<i>Приложение № 6. Форма договора краткосрочного найма (до 1 года)</i>	538
<i>Приложение № 7. Форма передаточного акта квартиры</i>	
к договору найма.	548
<i>Приложение № 8. Памятка нанимателя.</i>	550