



МАРИНА РАЗУМОВСКАЯ

ПОКУПКА КВАРТИРЫ

ПРОСТО О ВАЖНОМ

12+

Марина Разумовская

**Покупка квартиры.
Просто о важном**

«Автор»

2020

Разумовская М.

Покупка квартиры. Просто о важном / М. Разумовская —
«Автор», 2020

Книга написана на основе опыта, накопленного автором за годы работы в сфере недвижимости, и будет интересна тем, кто решил самостоятельно или с помощью риэлтора решить свой квартирный вопрос. Ответит на многие вопросы: стоит ли брать квартиру в ипотеку, где можно уменьшить расходы при покупке жилья и как правильно торговаться, как выгодно и быстро продать своё жилье, как выбрать посредника и многие другие.

© Разумовская М., 2020

© Автор, 2020

Содержание

Введение	5
Как решить «квартирный вопрос» с чужой помощью? Выбираем агентство недвижимости/частного риэлтора/посредника	6
Конец ознакомительного фрагмента.	9

Марина Разумовская

Покупка квартиры. Просто о важном

Введение

Перед Вами краткое и полезное руководство для решения квартирного вопроса. В этой книге рассмотрим основные вопросы и сложности, с которыми сталкивается каждый покупатель недвижимости. Узнаем юридические нюансы, психологические лайфхаки и способы экономии.

Отдельное внимание уделим ипотечным кредитам, как способу приобретения жилья. Вы узнаете, как выбрать банк, стоит ли годами дожидаться существенного снижения ставок и т. д.

После прочтения этой книги Вы сможете решать все вопросы с недвижимостью самостоятельно, без привлечения и оплаты услуг дорогостоящих посредников.

Как решить «квартирный вопрос» с чужой помощью? Выбираем агентство недвижимости/частного риэлтора/посредника

Перед Вами встал «квартирный вопрос»? А на самостоятельное решение этой проблемы без чьей-либо помощи не хватает времени, желания или уверенности? На что надо обратить внимание при работе с посредниками? Какие могут быть виды мошенничества? Давайте попробуем ответить на эти вопросы.

Конечно же, лучший вариант – это проверенное агентство недвижимости – знакомое лично Вам или по рекомендациям друзей. Но если таковых нет, то уговорите Вашего знакомого юриста присутствовать на всех этапах сделки. Если же все-таки ни первого, ни второго не оказалось «в зоне доступа», то примите на вооружение некоторые правила:

Выбирая агентство недвижимости, примите во внимание историю фирмы (нет ли отрицательного мнения у бывших клиентов, благо у каждого города есть сайты по недвижимости, где можно это обсудить). Обилие рекламы во всех СМИ и большое количество всяческих дипломов на стенах офиса совсем не означает высокое качество работы;

При заключении договора на оказание услуг (по подбору недвижимости, продаже Вашей квартиры, оформлению ипотечного кредита и сопровождению сделки и т. д.) **внимательно читайте договор**, и если Вас что-то не устраивает, то настаивайте на исключении этих пунктов (например, штрафы, неустойки и т. д.);

Средний срок сотрудничества должен быть 1–2 месяца, больше брать не стоит. За это время либо произойдет сделка, либо Вы поймете, что стоит подыскать другое. Если же по какой-то причине не хватило времени, то договор может быть пролонгирован, то есть продлен;

При подписании договора Вы не обязаны оставлять агентству оригиналы документов на квартиру, за исключением варианта, где агентство недвижимости будет собирать необходимые справки и документы для продажи Вашей квартиры. Для этого необходимо будет выписать на юриста этой фирмы доверенность **на сбор пакета документов**, но не на продажу.

Если же возникла такая ситуация, что агентство недвижимости отказывается вернуть Ваши документы, Вы можете написать заявление об утере документов и восстановить их.

Что же Вас должно насторожить в работе с посредником? На что не стоит соглашаться? Договаривайтесь с фирмой на оплату услуг после совершения сделки, будь то покупка или продажа квартиры, оформление ипотечного кредита, аренда квартиры, юридическое сопровождение... Только по факту и никаких «вперед». Единственное, для чего Вам нужно будет выдать деньги агентству, так это на сбор пакета документов. После оформления риэлтор предоставит Вам для отчета квитанции по оплате тех или иных справок.

Сегодня очень часто можно встретить такой вид мошенничества, когда клиент за относительно небольшую плату (1000–2000 рублей) получает «информацию», то есть список вариантов для просмотра квартиры на покупку. Но на практике оказывается, что этот вариант уже давно продан, либо вообще Вы «не туда попали».

Если Вы нашли «шоколадный» вариант для покупки (в газете, на сайте), где цена изрядно ниже среднерыночной, не стоит даже звонить туда. Мошенники могут за несколько дней получить несколько авансов или задатков, а позже просто пропасть. И когда Вы придёте уточнить день оформления, Вы уже никого не найдёте. Цена квартиры при срочной продаже может быть ниже рыночной на 5–10 процентов, но никак не на 25–40 %.

Будьте бдительны! Только это поможет Вам сохранить свои нервы и деньги!

Брать или не брать? Ипотечный кредит – просто о важном.

Я думаю, со мной все согласятся, что очень важно иметь свою крышу над головой, стены, где будет висеть бабушкин ковер ручной работы и семейные фотографии, пол, по которому будут ползать дети и коврик, на котором будет охранять Ваш покой верный пёс. Как хочется иметь свои пусть 30 квадратных метров, где Вы будете воспитывать детей, создавать уют и просто наслаждаться жизнью...

Или стало слишком тесно и хочется свою двухкомнатную квартирку поменять на четырёхкомнатную.

Снимать чужую устали, а при сегодняшнем темпе роста цен очень сложно накопить...

Основное решение в этом случае, если, конечно, семейный доход не превышает среднестатистическую зарплату в несколько раз – это взять ипотечный кредит. Давайте уточним некоторые моменты на пути принятия столь важного решения.

Ипотечный кредит – долгосрочная ссуда под залог недвижимого имущества на покупку жилья. Это значит, что Вы становитесь собственником жилья, а банк накладывает обременение. Под обременением понимают наличие условий, запретов, стесняющих правообладателя. То есть, Вы не сможете продать, обменять или подарить квартиру, пока полностью не рассчитаетесь с банком.

Сегодня почти половина квартир приобретается с привлечением ипотечного кредита. Центральный Банк РФ в апреле установил рекордно низкую ключевую ставку на уровне 5,5 %, что дает покупателю возможность воспользоваться ипотечным кредитом по рекордно низким для России тарифам.

Ипотечные кредиты можно условно разделить на две категории: на основе официально подтвержденного дохода со средней ставкой 8–10 % годовых, и 10,5–13 %, если Вы не можете показать «белую» зарплату. **Снижения ставок на кредит дожидаться не стоит**, так как за время, пока годовой процент станет ниже хотя бы на 1 % (и это в среднем 3–6 месяцев) цены на недвижимость могут вырасти на 10–20 % в зависимости от региона. В итоге сумма, которую вы выплатите за квартиру, будет выше. Например: у Вас есть 1 миллион рублей в качестве первоначального взноса и Ваша будущая квартира стоит 1,5 миллиона рублей, то кредит на сумму 500 тысяч рублей сроком на 10 лет будет 7 000 рублей ежемесячно. После повышения цены до 1,8 миллиона рублей (+ 20 %) ежемесячные выплаты на 10 лет составят 11 000 рублей.

К тому же, если банк, в котором вы взяли кредит, понизит годовой процент, Вы можете рефинансироваться. Либо найти другой банк, который предоставляет такую услугу.

Заемщики, получавшие ипотеку еще за относительно высокие проценты, сейчас вынуждены существенно переплачивать по «старым» ипотечным займам. Сейчас почти все банки предлагают программу рефинансирования как для новых, так и я своих клиентов. Упрощённо эту схему можно изложить следующим образом – банк гасит ипотечный кредит заемщика, зачастую взятый в другом банке. С объекта недвижимости снимается обременение, а затем банк-перекредитовщик регистрирует новый договор ипотеки под залог всё того же объекта недвижимости.

Также важно понимать, что большой срок, на который вы берёте кредит, совсем не значит, что чем дольше, тем лучше и легче для вас. Разница в ежемесячных выплатах будет небольшая. Поясним: если Вы берете кредит 700 тысяч рублей на 10 лет, Ваш ежемесячный платёж составит 10 тысяч рублей, а на 20 лет эта же сумма – 8 тысяч рублей ежемесячно. Следовательно, разумнее взять на 10 лет, переплачивая по 2000 рублей ежемесячно, и быстрее рассчитаться с банком. Вероятнее всего и доходы Вашей семьи будут расти, а ежемесячный платёж останется на прежнем уровне.

При выборе банка следует обратить внимание на то, когда банк выдаёт необходимую Вам сумму для расчёта с продавцом. Существует два варианта. В первом случае, в день подписания договора купли-продажи. Во втором – после государственной регистрации права собственности. Свой же первоначальный взнос вы можете передать продавцу при подписании договора.

Практика показывает, что большинство продавцов не соглашаются на вторую схему расчётов, желая получить деньги сразу. Поэтому выбирайте банк, который выдает деньги «день-в-день».

Стоит отметить, что сегодня для ипотечных сделок существует ускоренная регистрация, которая занимает несколько дней, потому не должно составить труда уговорить продавца квартиры.

Позднее, если вдруг произойдёт непредвиденное, и вы не сможете справиться с ежемесячными платежами по выплате кредита, совсем не обязательно допускать ситуацию, в которой банк продает квартиру и возвращает вам то, что вы выплатили плюс небольшую разницу (а квартира будет продаваться не по рыночной цене, а ниже), Вы можете сами найти покупателя, который покроет оставшуюся сумму, после чего Вы, как собственник без обременения сможете передать квартиру будущему владельцу. Так Вы получите большую сумму.

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.