

В. Н. Вылегжанин

ПОКУПКА ПРОДАЖА КВАРТИРЫ

ПРАВИЛА БЕЗОПАСНОСТИ



Электронные версии книг на сайте
www.prospekt.org



• ПРОСПЕКТ •

Москва
2018

УДК 347.214.2
ББК 67.404.1
В92

Электронные версии книг
на сайте www.prospekt.org

Вылегжанин В. Н.

В92 Покупка/продажа квартиры: Правила безопасности. — Москва : Проспект, 2018. — 240 с.

ISBN 978-5-392-25347-0

Эта книга будет интересна и полезна тем, кто хочет научиться ориентироваться в рынке недвижимости и оградить себя от мошенников. Вооружившись знаниями, вы выберете правильную линию поведения, и сделка купли-продажи недвижимости пройдет успешно. В книге рассказывается о том, каким бывает рынок, когда лучше заключать сделку, кого выбирать в помощники при совершении сделки, как понять, насколько компания надежна, чтобы провести сделку по всем правилам. Как подписывать договор, на каком этапе вносить предоплату, что лучше вносить: аванс или задаток? На основании каких законов сделка может быть признана недействительной? Ответы на все эти вопросы, а также комментарии опытных юристов — в этой книге.

Законодательство приведено по состоянию на август 2017 г.

УДК 347.214.2
ББК 67.404.1

Учебно-практическое издание

ВЫЛЕГЖАНИН ВЕНИАМИН НИКОЛАЕВИЧ
ПОКУПКА/ПРОДАЖА КВАРТИРЫ
ПРАВИЛА БЕЗОПАСНОСТИ

Подписано в печать 27.07.2017. Формат 60×90 ¹/₁₆.
Печать офсетная. Печ. л. 15,0. Тираж 1000 экз. Заказ №

ООО «Проспект»
111020, г. Москва, ул. Боровая, д. 7, стр. 4.

ISBN 978-5-392-25347-0

© Вылегжанин В. Н., 2017
© ООО «Проспект», 2017

ОГЛАВЛЕНИЕ

От автора.....	3
----------------	---

Глава 1

ПОКУПАТЕЛЬ ДОЛЖЕН СДЕЛАТЬ ПРАВИЛЬНЫЙ

ВЫБОР	5
--------------------	----------

Куда качнется маятник рынка.....	6
Риелтор призван помогать.....	7
Кого в помощники выбрать.....	8
Как выбрать агентство	9
Профрепутация — важный фактор	10
Сертификат — гарантия надежности	11
«Знак качества» для компании	13
В чем роль риелтора?	14
Частники не всегда партнеры	15
Не все частные «черные»	16
«Левые» сделки за счет клиента.....	17
Услуги с человеческим лицом	18
Не нужно бояться франчайзи	19
Покупка квартиры с участием материнского капитала.....	21
Поможет ли купить адвокат?	22
Срочно всегда недорого	23
Покупаем квартиру в новостройке.....	24
Застройщики предлагают договор.....	25
Как анализировать документы застройщика	27
Как вычислить неблагонадежного застройщика	31
Клиент должен знать.....	34
Информационное письмо для покупателя	34
С полисом все же надежнее	35
Страховка страховке рознь	37

Внимательно читайте страховой полис.....	38
Как покупателю сделать правильный выбор	40
Проверка квартиры и ее продавца.....	46

Глава 2

ПРОДАТЬ ТОЖЕ НЕПРОСТО

49

И сами с усами	50
Хочешь уменьшить риск — поделись деньгами.....	55
Аванс и задаток	56
Продажа через аукцион	57
Продажа и покупка заложенной квартиры	59
Как продать «детскую» квартиру	60
Эксклюзив совсем не страшен	61
Акт приема-передачи квартиры	62
Если услуга оказалась некачественной	64
Условия не всегда выполнимы	65
Недееспособный к продаже готов	65
Покупаем комнату в коммуналке.....	68
Особенности купли-продажи долей в квартире	70

Глава 3

ВЫХОДЯ НА РЫНОК, ПОМНИ!.....

75

Кого защищает договор	76
Коммиссионное вознаграждение риелторов.....	77
Что такое «черная» комиссия	78
Можно ли распознать «черную» комиссию?	80
Как противостоять поборам	82
Квартира по доверенности	83
Ипотека не всегда для человека.....	84
Как выбрать правильный банк	86
Если заемщик умер	87
Бронированный помощник.....	89
Если брак гражданский.....	90
В дебрях наследства	91
Каким бывает наследство?.....	92
Обязательная доля.....	93
Оспорить завещание сложно, но... можно	94
Как выявить и «выписать» третьих лиц.....	96
Конец эпохи ППФ?	98

Сделки по доверенности	100
Недвижимость, налоги и льготы	101
Как обеспечить алиби добросовестного приобретателя.....	111

Глава 4

БЕЗОПАСНОСТЬ — ЗАЛОГ УСПЕХА	113
«Мины» в вашей квартире	114
Квартира должна быть чистой. Юридически	115
«Подводные камни» авансового соглашения	116
Особо опасны: наследство и доверенность	119
Добросовестность требует.....	120
Выписки из ЕГРП бывают разные	121
«Подводные камни» завещания	123
Покупка наследственной квартиры — большой риск	124
Наследник неумершей жены	125
Легкие деньги	128
Уловки арендных аферистов	130
Любой дольщик может быть обманут	133
Чем опасен Федеральный закон № 214-ФЗ	139
Нарушение прав детей	140
Закон о банкротстве не в пользу покупателя	143
Никому не верьте на слово	145

Глава 5

РАССКАЗЫ О НЕДВИЖИМОСТИ	149
Сертификат	150
Кабальная сделка	152
Свадебный «подарок»	157
Дом с газом	159
Стихоплет	161
Обманутая Лиза	167
Привет из зоны.....	170
Брат за бортом	175
Пасынок	178
Тихий Омут.....	182
Жизнь после смерти.....	188
Мусор — за углом	192
Квартирант	196
Превратности судьбы.....	199

Глава 6**АФЕРЫ НА РЫНКЕ НЕДВИЖИМОСТИ —
СОВСЕМ НЕ РЕДКОСТЬ ДЛЯ СТОЛИЦЫ203**

«Черные» риелторы отнимали у москвичей квартиры руками двойников.....	203
Квартирные аферисты избавляли горожан и от коммунальных долгов... и от жилья	204
Ради наживы аферистки оживили покойницу	205
Работница жилконторы присвоила чужую квартиру	206
Аферисты не давали бесхозным квартирам пропадать зря	207
Загадочный вор доказал, что банковские ячейки не так надежны, как кажутся	207
Москвичка оплачивала ипотеку из кармана обманутых квартирантов	208
Аферист продавал квартиры вместе с жильцами.....	209
Риелтор обманывала граждан по всем законам жанра.....	210
Аферисты как могли вертели покойником и его жильем.....	211
У мошенницы даже возраст был фальшивый	211
Академик оказался не по зубам «черному» риелтору	212
В Москве вынесли приговор полицейским, помогавшим «черным» риелторам	213

Глава 7**ЗАКОНЫ И КОММЕНТАРИИ.....215**

Основания, по которым сделки с недвижимостью могут быть признаны недействительными	215
---	-----