



Сегодня многие мечтают приобрести квартиру в Москве, и когда такая возможность появляется, возникает вопрос: насколько рискованно приобретать недвижимость в Москве без участия посредников, а точнее без участия риэлторов.

"Обращаясь напрямую к продавцу той или иной квартиры, без помощи риэлтора, человек не может быть уверен в юридической чистоте интересующего его объекта недвижимости: прописан ли кто-то в этой квартире, продается ли она непосредственно владельцем либо по доверенности и так далее", – рассказывает Алексей Шленов, генеральный директор "МИЭЛЬ-Брокеридж".

Кроме того, по его словам, существует и масса других нюансов, учесть которые у непрофессионала, скорее всего, вряд ли получится. "Основной опасностью, на мой взгляд, все же является юридический аспект, потому что малейшая неосмотрительность при совершении сделки может привести в итоге к тому, что человек может лишиться права собственности на приобретенную недвижимость", – отмечает эксперт.

Однако, как показывает статистика, половина сделок с недвижимостью в столице проходит по иному сценарию. "По данным наших исследований, более 50% сделок на рынке недвижимости московского региона совершается без участия агентств недвижимости, – комментирует ситуацию Гульнара Рахмангулова, генеральный директор экспертного риэлт-бюро "Тактик & Практик". – Долгое время такие сделки на профессиональном сленге назывались "незащищенными", однако сегодня есть способ, позволяющий совершать покупку или продажу квартиры самостоятельно, но безопасно: пользуясь на отдельных этапах поддержкой профессионалов по недвижимости – как консультационной, так и практической".

Так, если человек все-таки решается приобрести недвижимость своими силами, то прежде всего ему нужно быть готовым потратить уйму времени на поиски подходящих вариантов, анализ рынка, просмотр подходящих квартир и участие в переговорах с продавцом. Что же касается составления документов, то эту часть работы лучше всего доверить профессионалам, так как человек далекий от специализации, "с налету" в этом не разберется.

"Есть также вопросы, не предусмотрев которые, можно как минимум получить в собственность недвижимость с букетом проблем. К ним в первую очередь относятся долги по коммунальным платежам и телефонным переговорам, – предостерегает Алексей Шленов. – Таким образом, конечно, можно заниматься решением квартирного вопроса и самостоятельно, однако стоит учесть, что профессионал решит его более качественно, в максимально короткие сроки и юридически грамотно, чтобы в последствии покупатель недвижимости не лишился своего приобретения из-за того, что

он не знал или не смог проверить некоторые важные моменты".

Преимущества работы через профессионального посредника налицо: риэлторы обладают актуальной информацией о существующих на рынке ценах, имеют в своем распоряжении специализированные базы данных, а также работают напрямую с застройщиками, что позволяет им реализовывать квартиры в новостройках. К тому же сбор и подготовка необходимой документации займут у профессионала гораздо меньше времени и практически исключают возможность совершить промашку. Что же касается сделок с привлечением банковских средств, то здесь неоценимой окажется помощь ипотечных брокеров, которые помогут сориентироваться в кредитных программах и получить кредит на оптимальных для клиента условиях.

Однако работа риэлторов и ипотечных брокеров стоит денег, поэтому многие стараются сэкономить на услугах профессионалов и подобрать себе недвижимость самостоятельно. "Несмотря на то что этап поиска – ключевой, сама процедура требует скорее не обладания специальными навыками, а внимания, усидчивости и наличия свободного времени: нужно регулярно отслеживать предложения в газетах, на сайтах или специальных программах, анализировать и обзванивать их, – делится опытом Гульнара Рахмангулова. – Если условия вас удовлетворяют, то вы договариваетесь о просмотре и планомерно объезжаете квартиры в поисках варианта, который вам понравится. Но, несмотря на то что, определившись с выбором квартиры, вы проделали серьезный пласт работы, это не означает окончание сделки. Напротив, наступают самые ответственные этапы: в переговорах важно суметь отстоять свои интересы, которые должны быть четко и однозначно прописаны в договорах аванса и купли-продажи, следует также уделить особое внимание проверке документов, грамотно и безопасно организовать процедуру расчетов".

На этом этапе стоит быть очень осторожным и осмотрительным, ведь речь идет о довольно крупной сумме денег. "Самый сложный и ответственный момент – расчеты по сделке, – уверен Алексей Шленов. – Традиционный способ – расчеты с использованием банковской ячейки. При применении данного способа необходимо внимательно проверить содержание договора аренды банковской ячейки, обратить внимание на условия доступа в ячейку (ими являются, как правило, зарегистрированный договор купли-продажи квартиры на имя покупателя либо выписка из единого государственного реестра, подтверждающая зарегистрированное право покупателя на квартиру). Проверку закладываемых в ячейку денежных купюр лучше заказать в банке".

Что же касается "чистоты" приобретаемой недвижимости, то проверить самостоятельно легальность предлагаемого вам варианта будет очень и очень непросто. Эта область требует специальных знаний и опыта, ведь кроме долгов по коммунальным платежам вас могут поджидать любые неприятности – от поддельных документов на право собственности до появления в последствии претендентов на вашу жилплощадь, в свое время незаконно выписанных из квартиры.

Чтобы избежать возможных рисков, эксперты советуют проверку "чистоты" приобретаемой квартиры лучше доверить профессионалам – риэлторам и юристам.

Покупка недвижимости в Москве без посредников

Автор: Administrator
10.12.2012 15:51 -

Мария Лукина