Пошаговая инструкция покупка квартиры

Слайд 1

*Для кого предназначена инструкция?*

Инструкция необходима тем, кто планирует приобретать квартиру в новостройке. Только проверенная информация и выводы, сделанные с опорой на многолетний опыт.

Перед покупкой вам стоит ответить на несколько вопросов, которые вы увидите в следующем разделе.

Слайд 2

1. *Цель приобретения жилплощади*

**Проживание**

1 Для себя, с учетом собственных потребностей

2 Для родителей, детей. Ориентируемся на их потребности и наши возможности

**Инвестиции**

1 Для сдачи. Учитываем соотношение спроса и предложения, а также такие немаловажные факторы, как близость метро и прочих инфраструктур

2 Для инвестиции. Опираемся на понижение срока инвестиции, небольшое количество конкурентов и высокую рентабельность

1. *Выбор характеристик приобретаемого жилья*

**Место**: район города, пригород

**Класс жилья**: эконом класс, масс-маркет, комфорт класс, бизнес класс

**Вид здания**: таунхаус, дом, высотка (количество этажей)

**Комфортное передвижение**: дороги, развязки, близость/удаленность метро

**Развитость инфраструктуры**: школы, магазины, аптеки, рестораны

**Экологичность**: близость парков, садов, водоемов, свалок

1. Финансовые возможности, выбор способа оплаты

Существует три варианты покупки квартиры

**Стопроцентная оплата**

**Рассрочка** – необходимо подобрать устраивающий Вас по ценовой политике вариант, так как цены у застройщиков меняются каждый месяц.

Обратите внимание! Цена жилья в рассрочку всегда выше, чем при стопроцентной оплате.

**Ипотека** – обращаем внимание на ипотечную программу. Важно!

Выбираем из множества предложений ипотеку для строящегося жилья, так как в настоящий момент существует множество программ с различными ставками, с отсутствием или наличием первого взноса. Настоятельно рекомендую Вам подобрать ипотечную программу после выбора объекта, желательно сотрудничая с ипотечным специалистом.

Слайд 3

1. *Выбор застройщика*.

В Санкт-Петербурге насчитывается более 70 застройщиков. Как же осуществить выбор при таком многообразии вариантов?

**Можно обратиться к застройщику самостоятельно**

**Обратитесь к агенту**, и Вам подберут подходящий вариант. Каждое агенство на первичном рынке работает бесплатно, в связи с сотрудничеством между застройщиком и агентом и единой ценовой политикой. Это означает, что цена у застройщика и через агенство одинакова.

Если агент предлагает Вам заплатить за свои услуги, то он лишь пытается удвоить свою заработную плату. Учитывайте, что агенты могут быть замотивированы в продаже какого-либо объекта, поэтому проверяйте их предложения самостоятельно.

*На что следует обратить внимание?*

У застройщика на сайте обязательно должна присутствовать проектная документация, включая разрешение на строительство и образцы договоров.

Одним из показателей надежности застройщика являются уже сданные проекты, то есть наличие в портфолио уже сданных домов.

Отзывы. Советуем быть с ними осторожными, так как иногда конкурентами может использоваться антиреклама.

Адекватность места и цены. Как пример, студия на ВО не может иметь стоимость 1.500.000, эта цена больше подходит для окраин.

Формы договоров, на которые стоит обратить внимание

Главное условие – это реализация строительства в соответствии с законом о долевом строительстве ФЗ 214.

*Договор долевого участия.*

Он обезопасит Вас от двойных продаж и иных неприятностей.

ДДУ проходит регистрацию в росреестре.

Обозначаются четкие сроки передачи ключей

Каждый ДДУ проходит страхование за счёт застройщика. В соответствии с 214 ФЗ Вы можете обязать застройщика к выплате неустойки при задержке и изменении срока выдачи ключей.

Гарантия дома на 5 лет

Целенаправленное финансирование данного объекта.

Действие защиты прав потребителей

Указанная в договоре сумма не может подлежать изменению

Слайд 4

1. Заключение договора.

Подготовка нотариальных документов. Необходимо согласие супруга(ги), или же справка о том, что Вы не в браке, доверенность на юристов компании для регистрации ДДУ, внесение госпошлины 175

Открытие аккредитива. Иными словами, это Ваш банковский счет, куда Вы размещаете первый взнос или сумму по договору до момента регистрации ДДУ, некий аналог банковской ячейки.

Оформление страховки жизни и здоровья, если покупка производится по ипотеке (обязательно, если Вы хотите получить пониженную ставку по господдержке). Выбираем аккредитованные в этом же банке страховые компании.

Регистрация договора в росреестре. Обычно застройщик делает это самостоятельно, платно или же бесплатно, отказываться и сдавать документы самому по сути бессмысленно. Застройщик заинтересован как можно скорее зарегистрировать Ваш договор для открытия аккредитива.

Получение зарегистрированного договора у застройщика. Относим его в банк (при ипотеке) или оставляем дома и ожидаем готовности застройки.

Свиржевская Виктория.