ГАЙД ДЛЯ ПОКУПАТЕЛЯ И ПРОДАВЦА

Правила безопасной сделки с недвижимостью

Что проверить до подписания, как рассчитаться и на что не соглашаться.

01 Задаток и аванс 02 Проверка объекта 03 Способы расчета 04 Застройщик и ДДУ 05 Регистрация

01

ДО СДЕЛКИ

Задаток, аванс, предварительный договор

Инструмент имеет значение — от него зависит, что произойдет, если кто-то передумает.

	Что это	Передумал покупатель	Передумал продавец
Аванс	Просто предоплата, не обязывает к сделке	Обычно возвращается	Возвращается
Задаток	Обеспечение обязательства, только письменно	Остается у продавца	Возвращается вдвойне
ПДКП	Фиксирует условия, можно понудить к сделке через суд	Иск об исполнении или задаток	Иск об исполнении или двойной задаток

Нюанс: аванс без документа юридически не значит ничего — берите расписку. Для сделок с долями и цепочек задаток рискованнее — лучше аванс или обеспечительный платеж.

Важно

Для новостроек по ДДУ отдельный задаток не нужен — интересы дольщика защищает 214-ФЗ и эскроу-счет

02

ДЛЯ ПОКУПАТЕЛЯ

Проверка объекта

Минимальный набор проверок для вторичного жилья до подписания.

Особый случай

При сделках с пожилыми людьми — запросить справку об отсутствии учета в психоневрологическом и наркологическом диспансере

ЧТО ПРОВЕРИТЬ

- Свежая выписка из ЕГРН — собственник, обременения, история переходов права
- Паспорта всех собственников, свидетельства о рождении для несовершеннолетних
- Согласие супруга на продажу, если квартира куплена в браке
- Справка о зарегистрированных по форме 12 — нет ли «временно выбывших»
- Доверенность представителя — проверить в реестре нотариальных доверенностей

КРАСНЫЕ ФЛАГИ

Частая смена собственников за короткий срок

Документы до 1998 года без цифрового следа в ЕГРН

Продавец настаивает на заниженной цене в договоре «для налогов»

Спешка, давление, отказ показывать оригиналы документов

03

РАСЧЕТ

Как безопасно рассчитаться

Банковская ячейка	**Наличный расчет, стороны знакомы** Банк не проверяет сделку — только доступ к сейфу; обязательна расписка
Аккредитив	**Вторичный рынок, ипотека, стороны не знакомы** Банк переводит деньги продавцу только при выполнении условий договора
Счет эскроу	**Новостройки по ДДУ, крупные сделки** Деньги блокируются до наступления события; страхуется через АСВ до 10 млн ₽
Депозит нотариуса	**Сложные сделки: доли, цепочки, дети-собственники** Нотариус отвечает за законность операции, комиссия часто ниже банковской

Правило продавца

Не подписывать акт и не отдавать ключи до фактического поступления денег

Правило покупателя

Не переводить всю сумму до перехода права в ЕГРН

04

НОВОСТРОЙКА

Как проверить застройщика

- Строго по ДДУ (214-ФЗ) — не по переуступке, резервированию или вексельной схеме
- Деньги идут только на эскроу-счет в банке из реестра ЦБ РФ — не на личный счет застройщика
- Проектная декларация и разрешение на строительство — на наш.дом.рф (ЕИСЖС)
- Аккредитация в 5+ системно значимых банках — косвенный признак устойчивости
- Проверить на банкротство и суды с дольщиками — картотека арбитражных дел, ЕФРСБ

В ДДУ ДОЛЖНО БЫТЬ ПРОПИСАНО

Точный срок сдачи (не «в течение квартала»), штраф за просрочку (от 1/300 ставки ЦБ за день), характеристики квартиры

Если сомневаетесь

Показать черновик ДДУ юристу до внесения денег — дешевле, чем разбирательство после подписания

05

ФИНАЛ СДЕЛКИ

Оформление и регистрация

Даже когда закон не требует нотариуса, стороны все чаще выбирают эту форму добровольно — заверение с видеофиксацией снижает риск, что продавец позже заявит о недееспособности или давлении.

- Регистрация перехода права в Росреестре — 7 рабочих дней (9 через МФЦ)
- Новому собственнику — сразу подать заявление о невозможности регистрации без личного участия (ст. 36 ФЗ-218), бесплатно
- При сложной истории объекта — рассмотреть титульное страхование

Нотариус обязателен

При продаже доли, сделках с несовершеннолетними/опекой, по договору ренты

ЧЕК-ЛИСТ

Покупателю и продавцу

Покупателю

- [ ] Проверить объект по выписке ЕГРН и документам собственников
- [ ] Оформить предоплату письменно — задаток или аванс, с распиской
- [ ] Выбрать безопасный расчет — аккредитив, эскроу или депозит нотариуса
- [ ] Не передавать всю сумму до перехода права в ЕГРН
- [ ] Для новостройки — проверить застройщика на наш.дом.рф и расчет через эскроу

Продавцу

- [ ] Подготовить полный пакет документов заранее, включая согласие супруга
- [ ] Оформлять предоплату документально, а не «на словах»
- [ ] Не подписывать акт и не отдавать ключи до поступления денег
- [ ] При давлении или спешке покупателя — не соглашаться, привлечь юриста

НУЖНА ПОМОЩЬ?

Хотите провести сделку без риска ошибиться?

Platinum City сопровождает сделки с недвижимостью на каждом этапе — от проверки объекта до регистрации права.

+7 (977) 137-97-79

platinumcity.ru · Telegram

КАТАЛОГ НОВОСТРОЕК

Все ЖК Москвы и Подмосковья в одном месте

Застройщик, район, класс и срок сдачи по каждому комплексу. Цены по комнатности, динамика цены метра и сравнение с соседними ЖК — за номер телефона. Для покупателя бесплатно: нам платит застройщик.

Открыть каталог ›

go.platinumcity.ru/katalog

Реклама. ИП Муратова О. В., ОГРНИП 323774600326397. Агентство недвижимости, не застройщик.