# Чек-лист по покупке недвижимости БЕЗ риэлтора!

Ну, достали уже вас риелторы. Без спроса, бесцеремонно, с желанием любыми способами на вас заработать, они появляются как из-под земли в том момент, когда вы только-только задумываетесь о своем квартирном моменте. Попробуйте обойтись без их услуг, следуя нашему чек-листу.

## 1. Сделайте в первую очередь

- [ ] **1.1** Купите простой телефон

  *Купите самый дешевый, любой. Можете где-нибудь в палатке, где продают б/у трубки, рублей за 500.*

- [ ] **1.2** Купите новую СИМ карту

  *Это в первую очередь. Все звонки по всем вопросам, которые у вас будут связаны с покупкой квартиры, делайте именно с этой карты. На нее же и всю рекламу давайте, ее номер везде и оставляйте.*

- [ ] **1.3** Поставьте новую СИМ в купленный телефон

  *Вы не сможете ее поставить в свой обычный девайс, даже, если он 2-х симочный. Просто потому, что никогда на 100% не выйдет отслеживать, с какого номера делаете звонок, с какого отвечаете. Вы замаетесь переключать и собьетесь. Лучше сразу сделать вот так и без вопросов.*

- [ ] **1.4** Зарегистрируйте новую почту

  *Сделайте себе новый почтовый аккаунт на любом бесплатном сервисе. Эту почту и указывайте по всем темам, что у вас будут связаны с квартирой. Не ставьте переадресацию, а то случайно ответите со своей обычной. Просто, постоянно*

*проверяйте.*

## 2. Начинайте изучать рынок

### ☐ **2.1** Определите свой бюджет

*Есть ли у вас деньги на то, что вы хотите купить. Деньги, или ипотека? Будет ли участвовать материнский капитал? Будут ли дотации? Учитывайте вашу схему платежа полностью. Это бывает определяющее при выборе вас, как покупателя.*

### ☐ **2.2** Изучите объявления продавцов квартир

*Проверяйте Авито, Циан, ИРР... Смотрите газеты бесплатных объявлений в вашем городе. Где угодно смотрите... В том секторе города, что вам нужен, ищите уличные объявления и звоните по ним...*

### ☐ **2.3** Изучите объявления риелтров и Агентств

*В интернете залезайте на VRX, AFY, Мир квартир, БН, Яндекс и Рамблер недвижимости, недвижимость Майл ру... Этих баз множество и там большинство посредники, а то и все посредники. Они все вам нужны.*

### ☐ **2.4** Определите цену квартиры

*Вы узнаете стоимость "хотелок" продавцов за квартиру того плана, что необходима вам. Имейте в виду, что это чисто "хотелки". Теперь вам надо посмотреть все вживую.*

### ☐ **2.5** Смотрите каждый вариант

*Не жалея времени, ходите и просматривайте каждый подходящий вариант. Лишь при личной встрече вы сможете понять адекватность квартиры объявлению и относительно реальные ценовые пожелания.*

### ☐ **2.6** Теперь вам надо определиться

*Вы понимаете и цену рынка, и его состояние, и несколько вариантов нашли. Ваши дальнейшие шаги? Против вас выступает продавец. Как правило - с риелтором. Деньги пока что у вас. Вы и дальше будете самостоятельно действовать? Если да, то продолжаем...*

## 3. Изучите документы и историю

- [ ] **3.1** Проверьте документы на квартиру

*По идее, у продавца должно быть Свидетельство о регистрации права. Или договор передачи в собственность от Исполкома, если квартира приватизировалась давно. Имейте в виду, перед сделкой все равно потребуется привести документы в соответствие.*

- [ ] **3.2** Вспомните про БТИ

*Полюбопытствуйте у продавца, делалась ли у него когда перепланировка и переоборудование. Ему по любому нужен будет план БТИ без красных линий. Так что - интересуйтесь. Спросите план. Иначе сделка не пройдет.*

- [ ] **3.3** Уточните коммунальные долги

*Хотя нигде законодательно не прописан запрет на продажу при коммунальной задолженности и по закону долг пойдет за продавцом, но на практике будут прессовать вас. Никогда не покупайте квартиру с долгами.*

- [ ] **3.4** Узнайте про арест

*Узнайте, не под арестом ли квартира? Не под обеспечительными ли мерами? Не закладывал ли ее собственник под кредит? Не бортанул ли он с ней детей и супругу? Не был ли из нее кто незаконно выписан? Не идет ли сейчас по ней суд?*

- [ ] **3.5** Узнайте про отказников

*Не отказывался ли кто в ней от своего права на приватизацию? Хитрая вещь, но отказник имеет право пожизненного проживания в квартире независимо от того, чья она стала. Хоть 100 раз перепродать, а все равно по Закону он может у вас жить и полностью располагаться.*

- [ ] **3.6** Проверьте зарегистрированных лиц

*Уточните, освобождена ли квартира от прописанных, или... Мы обязательно выпишемся, добрый человек, как только вы ее у нас купите... И будете потом по суду их выписывать с неясным успехом.*

- [ ] **3.7** Уточните дееспособность продавца

*Узнайте, не состоит ли он на учете в дурке? Не ограничен ли он в правах? Дееспособен ли он? Не находится ли под влиянием заблуждений?*

- [ ] **3.8** Узнайте историю квартиры

*Проверьте, откуда у продавца эта недвижимость появилась. Законно ли он ее купил. Не может ли бывший когда-то собственник оспорить сделку с последующим возвратом всего и вся, в том числе и от вас, добросовестного приобретателя из десятых рук? Ведь*

*по суду - легко.*

### ☐ **3.9** Поговорите с соседями

*По бумагам все может быть легко и правильно, да. А на самом деле в квартире годы дети собственника винт варили и милиция привыкла в это гнездо постоянно захаживать, документы проверять и наркоманов собирать. Да и криминал дорогу знает...*

## 4. Подбейте промежуточный итог

### ☐ **4.1** Определите ваши дальнейшие действия

*Попробовали без риелтора? Что дальше вы будете делать, прочитав все пункты выше? А мы ведь только начали и, честно скажем, и в 100 пунктах не уместится и половина вариантов развития событий и ваших действий.*

### ☐ **4.2** Обратитесь к специалисту

*Это наш вам совет. Хотите без риелтора - найдите юриста со специализацией в недвижимости. Уже сейчас вам неоднократно нужен был юрист, но вы все сами... А впереди документы, договор, нотариус, расчеты, ответственность... Продавец и его риелтор из вас форшмак постараются сделать. Вас кто защитит?*

### ☐ **4.3** Если хотите дальше сами...

*Залезайте в интернет, на форумы, поднимайте Законы, подпишитесь платно на "Консультант плюс". Вы сами должны стать себе риелтором. Без знаний вы пропали. Многие риелторы именно так и становились потом риелторами, что когда-то что-то хотели купить себе. Учитесь!*

### ☐ **4.4** Последнее:

*Когда квартиру купите, выкиньте СИМ карту, что взяли в самом начале и телефон копеечный тоже можно выкинуть. Почтовый ящик удалите. Они вас спасли. Ваши настоящие номера и почта не засветились, не попали в сотни баз и CRM. Это было бы постоянное и пожизненное домогательство. Удачи вам!*

Создано с помощью онлайн сервиса Чек-лист | Эксперт: https://checklists.expert

как это убрать?