



ПО ЗАКАЗУ МИНИСТЕРСТВА ФИНАНСОВ РОССИЙСКОЙ ФЕДЕРАЦИИ

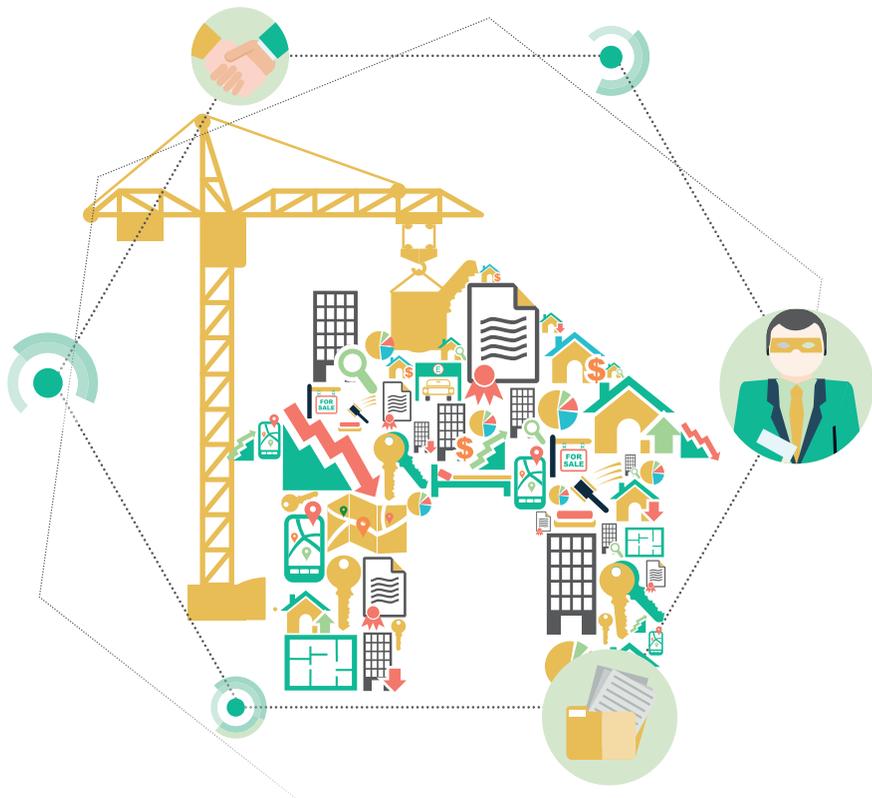
Проект «Содействие повышению уровня финансовой грамотности населения и развитию финансового образования в Российской Федерации»

# Как защитить деньги при покупке/продаже квартиры



**Дружи с финансами**

НАЦИОНАЛЬНАЯ ПРОГРАММА ПОВЫШЕНИЯ ФИНАНСОВОЙ ГРАМОТНОСТИ ГРАЖДАН



# КВАРТИРНЫЙ ВОПРОС

Приобретение собственного жилья – будь то квартира или загородный дом – для подавляющего большинства людей становится самой крупной и важной покупкой в жизни. Такому шагу всегда предшествуют долгие раздумья, что лучше – копить несколько лет, оставаясь в съемном жилье, или взять ипотеку и выплачивать кредит. У каждого варианта есть свои плюсы и минусы. В рамках проекта «Содействие повышению уровня финансовой грамотности населения и развитию финансового образования в Российской Федерации» выпущено тематическое пособие «Как не попасть в кредитное

рабство», где подробно разбираются основные нюансы ипотечного кредитования.

Цель данной брошюры – предостеречь читателей от попадания в наиболее распространенные ловушки, подстерегающие тех, кто готовится подписать договор купли-продажи квартиры. Ведь там, где большие деньги, – там и аферисты, стремящиеся завладеть этими средствами.

Надеемся, что предоставленный материал, а также ваша осмотрительность и осторожность помогут уберечь и ваши деньги, и ваши нервы.



## СОДЕРЖАНИЕ

Что выбрать? .....	3
Покупка квартиры в новостройке.....	4
Покупка квартиры на вторичном рынке.....	6
Распространенные схемы мошенничества на рынке недвижимости .....	8
Как защитить свою собственность .....	10
Справочная информация.....	11

## ЧТО ВЫБРАТЬ?

**Самый важный вопрос, с которого начинается выбор квартиры, звучит так: «Что лучше купить – новостройку или жилплощадь на вторичном рынке?» Универсального ответа на данный вопрос нет и быть не может – все зависит от конкретной ситуации.**



**Н**а первичном рынке жилья происходит реализация квартир в новых домах, которые недавно построены либо под которые лишь начинают рыть котлован. Случается, что дом существует только в виде чертежей и проектной документации, а квадратные метры в нем уже всю продаются на рынке. Соответственно, продавцом новостроек, как правило, выступает либо собственно компания-застройщик, либо фирма, осуществляющая финансирование работ. Особенность приобретения квартиры в новостройке заключается в том, что с момента, когда вы отдали свои деньги, до дня получения ключей может пройти и несколько месяцев, и несколько лет. Естественно, чем выше готовность здания на момент оплаты, тем срок ожидания новоселья короче. Но вот стоимость квартиры также окажется существенно выше, чем при покупке на стадии котлована. Вдобавок есть риск, что в какой-то момент деньги у застройщика закончатся и объект попадет в печально известную категорию «долгостроев». Что касается рынка вторичной недвижимости, то и там есть нюансы. За каждой такой квартирой уже есть своя

история, в которой вам обязательно нужно разобраться, чтобы избежать неприятных сюрпризов. Кстати, всю «вторичку» можно разделить на две категории – находящаяся в частной и муниципальной собственности. Имейте в виду, что продать муниципальное жилье вам никто не сможет. Сначала оно должно быть приватизировано, а только потом собственник сможет совершать с ним сделки.



**При сделках с недвижимостью лучше обращаться к услугам надежных риелторских компаний. Наличие профессионалов, специализирующихся в этой сфере, существенно уменьшает вероятность мошенничества. Но даже и в этом случае нужно быть бдительным и понимать риски (для осознанного контроля над работой нанятого агента-риелтора).**

# ПОКУПКА КВАРТИРЫ В НОВОСТРОЙКЕ

**Общий подход: не полагаться на слова продавцов. Их задача понятна – заполучить ваши деньги. А вот ваша цель – отдать сбережения именно тому застройщику, кто в состоянии выполнить взятые на себя обязательства.**



## Определение стадии строительства

Покупать квартиру можно на любой стадии – от проекта до уже готового объекта. Чем более ранний этап, тем выше риски. Но квартиры в доме, сданном госкомиссии, будут стоить дороже еще строящегося объекта на 15–20%. Банки более лояльно относятся к уже завершенному строительству и, как правило, предлагают ипотеку по таким объектам на более выгодных условиях. Если средства позволяют, спокойнее приобретать жилье в готовом доме.



## Ознакомление с правовой базой

Узнайте, работает ли застройщик по Федеральному закону № 214-ФЗ «Об участии в долевом строительстве многоквартирных домов и иных объектов недвижимости». Этот закон регламентирует порядок приобретения жилья по договору долевого участия и предоставляет покупателю максимум юридических гарантий. Обязательства застройщика считаются исполненными только в момент подписания сторонами передаточного акта на жилплощадь.

### Следует понять, по какой схеме вам предлагают заключить сделку:

- договор участия в долевом строительстве;
- жилищный сертификат, выпущенный застройщиком, закрепляющий право на получение у него жилых помещений;
- вступление в жилищно-строительные и жилищные накопительные кооперативы;
- предварительный договор купли-продажи;
- приобретение векселя застройщика;
- прочие схемы.

Законом № 214-ФЗ разрешены только первые три способа. Все остальные варианты находятся вне рамок специализированного законодательства, государственной регистрации не подлежат, особых обязательств на застройщика по ним не налагается. К сожалению, на рынке распространены «правила игры» в обход № 214-ФЗ. Они создают односторонние преимущества застройщикам. Уверенные консультанты убеждают потенциальных покупателей, что «такие договоры являются типовыми, их все подписывают, и проблем нет». Не поддавайтесь на такое давление, четко представляйте, под каким документом ставите свою подпись. Вы должны понимать все риски и соглашаться только на те из них, которые лично вы считаете для себя приемлемыми.





## Выбор и анализ застройщика

Прежде чем заключать договор, проведите подготовительную работу:

- Выясните, работает ли застройщик по № 214-ФЗ.
- Проверьте репутацию фирмы. Помимо разрешительной документации и лицензии на строительство, важный показатель – наличие большого числа уже реализованных проектов. Также уточните, какие объекты планируются к возведению в будущем или строятся параллельно с вашим.
- Узнайте, какие банки предлагают ипотечные программы по данному объекту. Даже если вы не собираетесь пользоваться кредитом, эта информация важна. Солидные банки избегают взаимодействовать с застройщиками, в компетентности и надежности которого есть сомнения.

## 4

### Анализ документов

Застройщик обязан предоставить при консультации или заключении договора о долевом участии следующий пакет документов:

- разрешение на строительство;
- технико-экономическое обоснование проекта строительства многоквартирного дома и (или) иного объекта недвижимости;
- заключение государственной экспертизы проектной документации;
- проектную документацию, включающую в себя все внесенные в нее изменения;
- документы, подтверждающие права застройщика на земельный участок;
- учредительные документы застройщика;
- свидетельство о государственной регистрации застройщика;
- свидетельство о постановке на учет в налоговом органе;
- утвержденные годовые отчеты, бухгалтерскую отчетность за три последних года осуществления застройщиком предпринимательской деятельности или при осуществлении застройщиком такой деятельности менее чем три года (за исключением регистров бухгалтерского учета) за фактический период предпринимательской деятельности либо при применении застройщиком упрощенной системы налогообложения книги учета доходов и расходов застройщика за указанный в настоящем пункте период;
- аудиторское заключение за последний год осуществления застройщиком предпринимательской деятельности.



## 5

### Условия сдачи дома

Иногда ключи не выдают, пока не будут построены все здания в комплексе. Случается, что жилье сдают корпусами или даже подъездами. Узнайте, как планируют сдавать ваш будущий дом. Это важно, если вы снимаете жилье, берете кредиты или планируете продавать квартиру, в которой сейчас живете.



# ПОКУПКА КВАРТИРЫ НА ВТОРИЧНОМ РЫНКЕ

**Покупка квартиры на вторичном рынке, как и любое приобретение товара, находившегося в чьем-то пользовании, требует от покупателя максимальной внимательности и осторожности. В случае с жильем речь в первую очередь идет о юридической чистоте сделки, поэтому все внимание – документам!**



## 1 Первичные документы

Изучите документы, на основании которых возникло право собственности продавца, – договоры купли-продажи, дарения, свидетельства о праве на наследство, решения суда, вступившие в законную силу. Попросите продавца предоставить расширенную выписку из Единого государственного реестра прав на недвижимость (ЕГРП). Из нее будет видна «история» квартиры, все сделки, совершенные с ней.

## 2 Договор купли-продажи

Ключевые моменты, на которые надо обращать внимание:

- Проверьте на основании данных Бюро технической инвентаризации (БТИ) правильность всех характеристик жилья. Важно, чтобы все перепланировки или переустройства, если таковые имели место, были в обязательном порядке согласованы. В противном случае это может грозить административной ответственностью новому хозяину или отказом банком в ипотеке.
- Обратите внимание на цену, порядок оплаты, срок передачи квартиры. Закрепите в договоре обязанность продавца передать вам квартиру свободной от любых обременений и правоприязаний третьих лиц.
- В договоре должны содержаться подробные реквизиты и продавца, и покупателя (Ф. И. О., полные паспортные данные).
- Проверьте личность продавца. Убедитесь в подлинности его паспорта (на официальном сайте Федеральной миграционной службы есть возможность ознакомиться с актуальным списком недействительных (украденных, похищенных и т. п.) паспортов), в том, что он или его родственник, зарегистрированный в приобретаемой квартире, не состоит на учете в психоневрологическом и наркологическом диспансерах. При малейших подозрениях старайтесь разобраться в ситуации.
- Необходимо выяснить: кто прописан в квартире, не сохранится ли право проживания в квартире после ее продажи, не нарушаются ли права несовершеннолетних. Для этого потребуйте расширенную выписку из домовой книги. Она позволит проверить, кто в квартире зарегистрирован по месту жительства и сохраняют ли эти люди в соответствии с законом право проживания в квартире при ее продаже. Нередки случаи, когда спустя какое-то время после совершения сделки вдруг появляются новые люди, заявляющие о своем праве на часть данной жилплощади.





## 3 Особое внимание – сделка по доверенности

Максимально осторожным следует быть, если договор купли-продажи от имени собственника подписывает представитель по доверенности. Убедитесь, что доверенность не сфальсифицирована и не отозвана, привлечите для оценки экспертов. Многие специалисты вообще рекомендуют избегать подобных сделок. Большинство мошенничеств с недвижимостью происходит именно посредством предоставления поддельных документов от третьих лиц!



## 4 Согласие супруга/супруги

Изучая документы, отдельно уточните, есть ли у нынешнего собственника супруг (супруга). Если квартира была приобретена уже в период брака, то обязательно требуется нотариально заверенное согласие на продажу совместного имущества.

## 5 Аванс или задаток

Основное отличие аванса от задатка заключается в последствиях прекращения и неисполнения обязательства. Если сделка совершена, то различий между авансом и задатком стороны не замечают. Однако если сделка не происходит, то, в случае с авансом, он просто возвращается. Сторона, виновная в срыве сделки, по договору об авансе не подвергается никаким санкциям, за исключением случаев, когда стороны в договоре об авансе предусмотрели какой-то штраф. А вот если сделка не произошла по вине стороны, передавшей задаток (покупателя), то задаток теряется и остается у получателя задатка (продавца). Если сделка не произошла по вине получателя задатка, сумма задатка должна быть возвращена в двойном размере. Таким образом, задаток позволяет сторонам контролировать друг друга. Получатель задатка контролирует деньгами, а плательщик – ответственностью в виде штрафной санкции в размере задатка.

## 6 Процесс передачи денег

Есть много способов передачи денег:

- наличными из рук в руки;
- наличными через депозитарную ячейку;
- банковским переводом;
- безналичным способом через аккредитив.

Заклучение и регистрация сделки требует времени, а передача денег должна быть жестко синхронизирована с ней. Если продавец получит средства раньше, он может отказаться от сделки, а покупатель будет вынужден требовать возврата уплаченных денег. Один из наиболее надежных и распространенных вариантов передачи денег – ячейка в банковском депозитарии. Ячейка арендуется на время, превышающее срок госрегистрации сделки купли-продажи. В договоре аренды ячейки указывают условия доступа к ней. В первый день доступ к ячейке имеют и продавец, и покупатель, для того чтобы положить туда деньги. Затем доступ для покупателя блокируется и возобновляется только в последние дни общего срока аренды ячейки (стороны самостоятельно определяют количество дней для покупателя, обычно от трех до пяти дней), когда покупатель может забрать свои деньги, если сделка по каким-то причинам не состоялась. Продавец же может попасть в ячейку только после предъявления зарегистрированного договора купли-продажи квартиры.

# РАСПРОСТРАНЕННЫЕ СХЕМЫ МОШЕННИЧЕСТВА НА РЫНКЕ НЕДВИЖИМОСТИ

Вы хотите продать квартиру и обращаетесь в агентство недвижимости, выбрав не одно из самых крупных и известных, а небольшое, но зато предлагающее свои услуги по низким ценам. В этой маленькой конторе вас встречают очень доброжелательно, проникаются вашей ситуацией, обещают найти покупателя как можно скорее. Очень часто агенты-мошенники владеют навыками воздействия на психику и активно применяют различные методы, такие как гипноз и НЛП. В итоге вы заключаете с этой фирмой договор, и риелторы начинают предлагать вам на рассмотрение варианты, но все не те. Наконец вы теряете терпение и приходите в офис, чтобы забрать документы на квартиру и найти другого посредника. Но сотрудники указывают вам на пункт подписанного лично вами договора, по которому вы не имеете права продавать свою квартиру без участия данной фирмы в течение определенного срока. Здесь также присутствует и другой пункт, гласящий, что при досрочном расторжении договора по вашей инициативе вы обязуетесь выплатить фирме 0,5% от продажи квартиры в качестве компенсации.



**Всегда внимательно читайте договор. А еще лучше – перед подписанием покажите его независимому юристу.**



Купив квартиру, вы можете не подозревать, что у нее есть временно выписанный владелец (например, отбывающий наказание в тюрьме, проходящий лечение в психоневрологическом диспансере или состоящий на военной службе). За такими жильцами сохраняется право обратной регистрации, даже если квартира была продана. Вас должен настораживать тот факт, что в квартире никто не зарегистрирован.



**В этом случае оптимально самому (вместе с продавцом) сходить в жилищно-коммунальное управление, чтобы убедиться в отсутствии временно снятых с регистрационного учета граждан.**



Лучше обращаться в крупные, давно работающие на рынке и хорошо зарекомендовавшие себя агентства недвижимости – зачастую их услуги стоят недешево, однако тут больше гарантий, что вас не обманут. Внимательно читайте договор, желательно вместе с юристом.



Один из самых распространенных вариантов мошенничества состоит в преднамеренном составлении договора купли-продажи, нарушающего права жильцов продаваемой квартиры (мужа, жены, детей и т. д.). Такая афера может иметь место, когда владелец квартиры продает ее без согласия других проживающих членов семьи. Например, когда муж пытается продать квартиру (приватизированную после заключения брака) без согласия жены, которая в данном случае владеет полным правом признать договор купли-продажи недействительным. Таким образом, если покупатель подписал такой договор и заплатил определенную денежную сумму за квартиру, то он рискует навсегда попрощаться как с вновь приобретенным жилищем, так и с потраченными на него деньгами. Также подобный обман со стороны продавца квартиры возможен в случае, когда в ней проживают несовершеннолетние дети, оставшиеся без родителей.



Недобросовестные фирмы-застройщики предлагают участие в перспективном долевом строительстве. Выстраивается цепочка: деньги вы перечисляете одной фирме, она – другой, дом строит третья и так далее. При такой схеме бывает, что компании, собрав деньги с граждан, нарушают обязательства друг перед другом и расторгают свои договоры (порой это делается намеренно). Разобраться в юридических связях фирм-участниц инвестиционного проекта и разглядеть, где возможен подвох, самому покупателю очень непросто. Цепочка рвется, и крайним оказывается частный инвестор: фирма, построившая дом, заявляет, что договора с гражданином у нее лично не было, а потому нет и обязанности передавать квартиру.



**Запомните, что акт купли-продажи в данном случае будет считаться законным только при условии наличия разрешения органа опеки и попечительства.**

Некоторым покупателям попадаются обманщики, которые хотят одновременно продать квартиру нескольким клиентам. Как такое возможно? Посредник, которому владелец квартиры поручил ее продажу, незаконным путем создает несколько комплектов необходимой для продажи документации. Эти документы мошенник одновременно подает на биржевые торги или нотариальные конторы, находящиеся в разных частях города. Таким образом, у посредника появляется возможность заключения сразу нескольких договоров, касающихся купли-продажи недвижимости. Мошенник получает деньги за квартиру от нескольких покупателей и мгновенно исчезает, пока новые владельцы не поняли, что их провели.

# КАК ЗАЩИТИТЬ СВОЮ СОБСТВЕННОСТЬ

Порой вы можете оказаться втянутыми в махинации с квартирами, даже не подозревая об этом, не собираясь ничего продавать или покупать, а просто проживая на квадратных метрах, по каким-то причинам попавших в сферу интересов мошенников.

Основной метод по предупреждению таких ситуаций – это отслеживание всей инфор-

мации, касающейся вашей собственности. Здесь следует заметить, что **успех в противодействии мошенническим действиям напрямую зависит от времени их обнаружения**. Чем быстрее вы узнаете, что на вашу собственность посягают, тем больше шансов не допустить ее потери. Итак, как можно отслеживать информацию о вашей собственности:



- **Во-первых**, при получении квитанций на оплату коммунальных платежей необходимо в обязательном порядке обращать внимание на наименование собственника квартиры. Если в квитке вдруг фигурирует новая фамилия, необходимо сразу же посетить паспортный стол, ЕИРЦ с целью уточнения оснований для смены собственника.
- **Во-вторых**, вы как собственник наделены правом запрашивать в Едином государственном реестре прав на недвижимое имущество и сделок с ним (ЕГРП) информацию о лицах, интересовавшихся вашей квартирой. Если вы или ваши близкие родственники входите в группу риска по отношению к подобным мошенническим действиям (одиноко проживающие пожилые граждане и т. д.), то в обязательном порядке необходимо запрашивать подобную информацию хотя бы один раз в полгода. Если же мошеннические действия уже совершены, то необходимо действовать по нескольким направлениям, и без помощи профессионального юриста в данном случае будет обойтись тяжело.



Если вы стали жертвой аферы, сразу проконсультируйтесь со специалистами в области жилищного законодательства и обратитесь в ближайшее отделение полиции. Консультация необходима для грамотного написания заявления в органы внутренних дел. Если у вас есть какие-то свидетели, то лучше их привести с собой. Помогут любые доказательства, дополнительные

сведения, документы, фотографии или видеокадры, сделанные на мобильный телефон. Если есть хоть какие-то доказательства, найти и доказать вину мошенников будет проще. В том случае, если вынесен отказ в возбуждении уголовного дела по факту мошенничества, следует обратиться с заявлением в прокуратуру того района, где расположено отделение полиции.

## Ресурсы в Интернете

- Совместный проект Министерства финансов РФ и Всемирного банка «Содействие повышению уровня финансовой грамотности населения и развитию финансового образования в Российской Федерации».  
[Вашифинансы.рф](http://vashifinansy.pf)
- Сайт «Всероссийской недели сбережений».  
<http://sberden.ru/>
- Портал о недвижимости.  
<http://rieltor-ask.ru/>
- Региональный центр финансовой грамотности Волгоградской области.  
<http://fingram34.ru/>
- Региональный центр финансовой грамотности Калининградской области.  
<http://fingram39.ru/>
- Комитет администрации Алтайского края по финансам, налоговой и кредитной политике.  
<https://fin22.ru/fingramm/>
- Региональная программа Архангельской области «Повышение уровня финансовой грамотности населения и развитие финансового образования в Архангельской области в 2014–2019 гг.».  
<http://dvinaland.ru/-j9vjdp5w>
- Региональная программа «Повышение финансовой грамотности населения Республики Татарстан».  
<http://tatarstan.ru/fingramota>
- Региональная программа «Повышение уровня финансовой грамотности населения Ставропольского края и развитие финансового образования в Ставропольском крае на 2014–2016 гг.».  
[http://www.mfsk.ru/training/fin\\_gram](http://www.mfsk.ru/training/fin_gram)
- Проект «Ваши личные финансы» (Томская область).  
<http://vlfin.ru>

## ЭТО ЗАКОН!

1. Федеральный закон от 30 декабря 2004 г. № 214-ФЗ «Об участии в долевом строительстве многоквартирных домов и иных объектов недвижимости и о внесении изменений в некоторые законодательные акты Российской Федерации».

2. Жилищный кодекс Российской Федерации.



## Полезные КНИГИ

- Пятенко С., Сапрыкина Т. «**Личные деньги. Антикризисная книга**». – М., 2010.
- Пятенко С., Сапрыкина Т. «**Экономический кризис и личные финансы**». – М., 2009.

## КОНТАКТНАЯ ИНФОРМАЦИЯ

Пресс-центр Проекта  
117105, Россия, Москва,  
Варшавское шоссе, дом 9, стр. 28  
+7 (495) 640 80 91  
press@vashifinansy.ru  
www.вашифинансы.рф

Подготовлено АНО «ЭПШ ФБК» по заданию Министерства финансов Российской Федерации в рамках выполнения контракта № FEFLP/FGI-2-1-9 «Разработка брошюр и проведение семинаров по теме «Финансовая безопасность на финансовом рынке» для взрослого населения» по проекту «Содействие повышению уровня финансовой грамотности населения и развитию финансового образования в Российской Федерации».

Москва, 2016. – 12 с.  
Тираж 500 экземпляров

© **Министерство финансов Российской Федерации, 2016**

