# Что нужно знать при безопасной покупки квартиры в новостройке или на вторичном рынке

Рано или поздно в жизни каждого человека предстоит вопрос о покупке квартиры. После чего начинаются поиски и выбор самой квартиры, будет она куплена в новостройке или же на вторичном рынке. В любом случае, покупка недвижимости рискованное дело, особенно если не знать всех тонкостей.

В статье elgreloo.com мы рассмотрим на что в первую очередь стоит обращать перед покупкой квартиры, как выбрать надежную недвижимость как правильно купить квартиру, и не попасть в руки мошенников.

## Что такое вторичный и первичный рынок недвижимости?

При покупке жилья только вы решаете, каким оно будет. На рынке недвижимости существует вторичный и первичный рынок.

**Первичный рынок** — это приобретение недвижимости, которой никто не владел. Это новостройки, где еще никто не жил, инвестирование в застройки.

**Вторичный рынок** — покупка уже существующей квартиры у собственника. Так вы уже видите какой продукт вы покупаете и можете сразу же в него въехать и быть полноценным хозяином.

И в первом и во втором случае есть преимущества и риски. Покупая новую квартиру, вы можете сделать ремонт на свое усмотрение, знать, что вы единственный хозяин, на уже обустроенной квартире, вы в быстрые сроки можете въехать в новоприобретенную квартиру. В обеих ситуациях вы можете попасть на мошенников, предоставляющих ложные документы и нарушающие условия при покупке квартиры. В elgreloo.com ниже мы рассмотрим необходимый перечень документов при покупки квартиры.

## Что нужно знать при покупке квартиры в новостройке и на вторичном рынке

1. **Учитывать все риски.** Приобретая квартиру «на бумаге», вы становитесь изначально инвестором, а не полноценным хозяином. Поэтому тщательно выбирайте надежного застройщика, где вы уверенны в его добросовестности и выполненной работы в срок.
2. **Отличать работу риелтора от юридических услуг.** Риелтор поможет выбрать квартиру по заданными Вами параметрами, а юрист занимается необходимой документацией. Желательно воспользоваться услугами обоих специалистов. Но если нет возможности, то обязательно следите за правильным ходом оформления и предоставления документов и хорошей репутацией застройщика.
3. **Обратите внимание на договор.** При покупке жилья, в обязательном порядке происходит заключение договора. Внимательно и несколько раз перечитывайте документ, обращая внимание на все мелкие примечания. В договоре должна быть четко описана характеристика объекта, должен быть срок окончания и передачи в руки покупателю, цена указана сразу и не может меняться, учтите, что в любом договоре есть гарантийные сроки и возмещение за их несоблюдение.
4. **Не вносите 100% предоплату.** Да, чтобы процесс строительства пошёл, в случае вложения в недвижимость, нужно внести предоплату, но не горячитесь вносить все и сразу, по закону вы имеете право вносить не полную стоимость. И уже после удостоверении в надежности застройщика, можете инвестировать сумму покрупнее.
5. **Полноценное обследование недвижимости.** Покупая квартиру на вторичном рынке, убедитесь в том, что собственник не обманывает. Нужно съездить на объект и проверить состояние квартиры, устройте настоящую ревизию и потребуйте всю документацию, и лучше доверьте дело проверки юристу, обманы от собственников готовых квартир встречаются довольно-таки часто.
6. **Покупка жилья через эскроу-счет.** Договор эскроу позволит обезопасить покупку недвижимости. Он заключается между тремя сторонами: депонентом(покупателем), бенефициаром(продавцом) и эскроу агентом(посредником, через которого и будет выполняться весь процесс.) Покупатель с намерениями купить квартиру обращается к эскроу-агенту и открывает счет, на который кладет сумму для приобретения квартиры. Таким образом застройщик знает, что квартира уже занята, и получит он свои деньги, когда передаст полноценную квартиру хозяину. Это удобный способ обезопасить обе стороны.

## Какие документы необходимы при покупке квартиры на вторичном рынке?

Для того, чтобы заключить договор купли-продажи с продавцом, вам необходимо как предоставить, так и требовать необходимые документы.

Продавец должен предъявить такие документы:

* справки об отсутствии задолженностей;
* выписку из недвижимого имущества о том, что нет запрета на продажу и ареста квартиры;
* если квартира передана по наследству, то продавец предоставляет свидетельство о смерти наследодателя;
* документ, подтверждающий оценку жилья экспертами;
* свидетельство о рождении несовершеннолетних детей, прописанных в квартире и разрешение органов опеки на продажу;
* выписка из домовой книги;
* согласие супруги(а) на продажу квартиру, которая покупалась как совместное имущество, даже если они находятся в разводе;
* свидетельство о браке или разводе;
* оригиналы, которые свидетельствуют о том, что продавец действительно является собственником квартиры;
* предоставление паспортов и идентификационного номера всех жильцов квартиры.

Перечень документов не малый, и, чтобы разобраться в добросовестности продавца, настоятельно рекомендуем воспользоваться услугами юриста.

## Какие документы необходимы при покупке квартиры в новостройке?

Чтобы удостовериться в надежности компании застройщика и безопасно купить квартиру в новостройке, настоятельно попросите в отделе продаж такую документацию:

* поэтажные планы, техпаспорт объекта строительства;
* документы, подтверждающие открытие фонда строительства;
* регистрационные документы;
* лицензии на строительство объекта с конкретным назначением;
* договор генерального подряда;
* документы, подтверждающие права на землю;
* заключение инвестиционных договоров, уступку имущественных прав;
* разрешение на строительство дома на определенном участке.

Как вы удостоверились, покупка квартиры ответственное дело, и не стоит на эмоциях покупать такой вид недвижимости. Тщательно спланируйте какие процессы нужно выполнить, прежде чем купить квартиру. Будет она куплена на вторичном рынке или в новостройке решать вам. Риелтор лишь облегчит вашу покупку, но вы также вправе купить квартиру без риелтора. Главное в этом деле изучение документов и проверки всей информации о продавцах и застройщиках.

title: Как правильно и безопасно купить квартиру в новостройке или на вторичном рынке

description: В статье вы узнаете какие правила обязательно нужно учитывать при выборе квартиры, какие документы необходимы при покупке недвижимости на вторичном рынке и в новостройке и какая между ними разница.

* [что нужно знать при покупке квартиры в новостройке](https://www.google.com/search?q=%D1%87%D1%82%D0%BE+%D0%BD%D1%83%D0%B6%D0%BD%D0%BE+%D0%B7%D0%BD%D0%B0%D1%82%D1%8C+%D0%BF%D1%80%D0%B8+%D0%BF%D0%BE%D0%BA%D1%83%D0%BF%D0%BA%D0%B5+%D0%BA%D0%B2%D0%B0%D1%80%D1%82%D0%B8%D1%80%D1%8B+%D0%B2+%D0%BD%D0%BE%D0%B2%D0%BE%D1%81%D1%82%D1%80%D0%BE%D0%B9%D0%BA%D0%B5+%D1%83%D0%BA%D1%80%D0%B0%D0%B8%D0%BD%D0%B0&sa=X&ved=2ahUKEwjQt4_f073iAhWB-yoKHSCsAMwQ1QIoBHoECAoQBQ)
* [как купить квартиру без риэлтора](https://www.google.com/search?q=%D0%BA%D0%B0%D0%BA+%D0%BA%D1%83%D0%BF%D0%B8%D1%82%D1%8C+%D0%BA%D0%B2%D0%B0%D1%80%D1%82%D0%B8%D1%80%D1%83+%D0%B1%D0%B5%D0%B7+%D1%80%D0%B8%D1%8D%D0%BB%D1%82%D0%BE%D1%80%D0%B0&sa=X&ved=2ahUKEwjQt4_f073iAhWB-yoKHSCsAMwQ1QIoBXoECAoQBg)
* [как правильно купить квартиру](https://www.google.com/search?q=%D0%BA%D0%B0%D0%BA+%D0%BF%D1%80%D0%B0%D0%B2%D0%B8%D0%BB%D1%8C%D0%BD%D0%BE+%D0%BA%D1%83%D0%BF%D0%B8%D1%82%D1%8C+%D0%BA%D0%B2%D0%B0%D1%80%D1%82%D0%B8%D1%80%D1%83&sa=X&ved=2ahUKEwjQt4_f073iAhWB-yoKHSCsAMwQ1QIoBnoECAoQBw)
* [как безопасно купить квартиру в новостройке](https://www.google.com/search?q=%D0%BA%D0%B0%D0%BA+%D0%B1%D0%B5%D0%B7%D0%BE%D0%BF%D0%B0%D1%81%D0%BD%D0%BE+%D0%BA%D1%83%D0%BF%D0%B8%D1%82%D1%8C+%D0%BA%D0%B2%D0%B0%D1%80%D1%82%D0%B8%D1%80%D1%83+%D0%B2+%D0%BD%D0%BE%D0%B2%D0%BE%D1%81%D1%82%D1%80%D0%BE%D0%B9%D0%BA%D0%B5&sa=X&ved=2ahUKEwjQt4_f073iAhWB-yoKHSCsAMwQ1QIoAHoECAoQAQ)