

Обмен квартир на рынке вторичной недвижимости

Обмен квартир – реальный способ изменить жилищные условия и самая распространенная операция с жилой недвижимостью. Под «обменом квартир» теперь подразумевают не прямой обмен между хозяевами двух квартир (как в советское время), а альтернативную сделку, то есть одновременную продажу одного жилья и приобретение другого.

Основные виды альтернативных сделок:

- обмен квартир с доплатой (на квартиру большей площади),
- обмен на квартиру меньшей площади,
- обмен старой квартиры на новостройку,
- размен жилья (вместо большой квартиры – 2-3 объекта),
- объединение семьи (вместо 2-3 объектов – большая квартира).

Процедура обмена жилья зависит от вида альтернативной сделки и местонахождения продаваемых и покупаемых объектов. Часто в обмене заинтересованы люди, которые хотят переехать в другой район, город или регион.

Распространенные схемы обмена жилья при переезде:

- обмен на другой район столицы,
- обмен жилья в Подмосковье на Москву,
- московскую квартиру на жилье в Подмосковье,
- обмен квартир между городами Московской области,
- жильё в каком-то регионе на квартиру в столице,
- жильё в каком-то регионе на квартиру в Подмосковье.

Трудности и риски при обмене жилья

Обменять квартиру в Москве или Подмосковье – задача непростая. Предстоит найти покупателя имеющейся квартиры и сразу же подходящий вариант нового жилья, быстро собрать все документы и юридически правильно оформить обе сделки. При этом надо учесть специфику конкретных операций с недвижимостью.

Существуют «подводные камни», на которые натапливаются те, кто пытается самостоятельно решить квартирный вопрос.

Проблемы при проведении альтернативных сделок:

- Неадекватная оценка продаваемой квартиры.
- Запутанная схема расчета (покупатель хочет заплатить наличными после регистрации перехода права собственности).
- Нет возможности проверить подлинность документа на квартиру.
- Сложно выявить препятствия для продажи квартиры.
- Не хватает средств на доплату, а банки предлагают кредит на плохих условиях.
- Допущены ошибки в тексте договора купли-продажи (отказ в госрегистрации перехода права собственности).
- После получения денег продавец не освобождает квартиру и не выписывается.

Это только часть проблем, ошибок и рисков, которые могут возникнуть при операциях с недвижимостью.