

ЧАСТО ЗАДАВАЕМЫЕ ВОПРОСЫ.

1. КТО ВЫ И КАК МОЖЕТ ПРОИСХОДИТЬ ПОКУПКА МОЕЙ КВАРТИРЫ?
2. А КАКОЙ ВАШ ИНТЕРЕС?
3. МОГУ ЛИ Я ПРОДАТЬ КВАРТИРУ ГОСУДАРСТВУ САМ?
4. ЧТО Я ПОТЕРЯЮ? ЕСТЬ ЛИ НЕГАТИВНЫЙ ИСХОД?
5. А ЕСЛИ ПОКУПАТЕЛЬ ОТКАЖЕТСЯ?
6. А ЕСЛИ ПОКУПАТЕЛЬ БУДЕТ ТЯНУТЬ И НАРУШИТ СРОКИ?
7. КТО БУДЕТ КОНТРОЛИРОВАТЬ ПОКУПАТЕЛЯ?
8. КАКИЕ ДОКУМЕНТЫ ВАМ ПОТРЕБУЮТСЯ?
9. ЗАЧЕМ ВАМ КОПИИ ДОКУМЕНТОВ?
10. КОПИИ (СКАНЫ) КОНКРЕТНО КАКИХ ДОКУМЕНТОВ МНЕ НЕОБХОДИМО ПРЕДОСТАВИТЬ?
11. ЭТАПЫ КУПЛИ-ПРОДАЖИ
12. КАКИЕ ТРЕБОВАНИЯ ПРЕДЪЯВЛЯЕТ ГОСУДАРСТВО К МОЕЙ КВАРТИРЕ?
13. КАКИЕ НОРМАТИВЫ РЕГУЛИРУЮТ ПРАВООТНОШЕНИЯ В ЭТОЙ СФЕРЕ?

1. КТО ВЫ И КАК МОЖЕТ ПРОИСХОДИТЬ ПОКУПКА МОЕЙ КВАРТИРЫ?

Ваш покупатель – государство.

Мы – аккредитованный поставщик, занимающийся предоставлением квартир для государственного заказа на электронных торгах (<https://zakupki.gov.ru/>; <http://www.sberbank-ast.ru/>)(в рамках тендера на покупку квартир – например, для обеспечения сирот жильём, для граждан переселяемых из аварийного жилья, погорельцев, льготников, специальной категории граждан, нуждающейся в жилплощади и по ряду др. муниципальных направлений). Нам вы не платите ничего. Документы по квартире ДО СДЕЛКИ у вас никто забирать не будет. Связывать ОБЯЗЫВАЮЩИМИ (ЭКСКЛЮЗИВНЫМИ) договорами, как агентства недвижимости – также. Вы можете продолжать искать покупателей, пока проходят мероприятия по тендеру. В это время мы лишь представляем параметры и описание вашей квартиры на торгах. Продавать вашу квартиру ниже установленной вами цены также никто не будет, да и без вашего визита в Росреестр, оригиналов документов и подписи это невозможно.

2. А КАКОЙ ВАШ ИНТЕРЕС?

На торги мы выйдем, добавляя свой % (от 2%) к вашей стоимости (зависит от состояния самой квартиры). Это и будет наш доход. Согласитесь, небольшая компенсация за довольно сложный процесс. И получаем его мы только в случае победы. Нам самим невыгодно тратить свои время и средства впустую.

Нет комиссий. Свой процент (оплата) нам производится только в случае продажи квартиры и только после поступления денег на ваш расчетный счет.

3. МОГУ ЛИ Я ПРОДАТЬ КВАРТИРУ ГОСУДАРСТВУ САМ?

Конечно, вы бы сами могли участвовать в тендере. Согласно законодательству о госзакупках (ФЗ № 44 от 5 апреля 2013 года), вы можете самостоятельно участвовать в госзакупках как физическое лицо. Но для этого вам бы пришлось внести часть (6-30%) стоимости квартиры на спецсчёт, завести ЭЦП, подписать документы на сайте госзакупок, зарегистрироваться в ЕСИА, пройти аккредитацию на Электронной Торговой Площадке, а затем подготовить свою квартиру согласно техническому заданию. Если вы сотрудничаете с нами, всё это мы делаем сами.

4. ЧТО Я ПОТЕРЯЮ? ЕСТЬ ЛИ НЕГАТИВНЫЙ ИСХОД?

Если на торгах будет предложена квартира с более низкой ценой, чем ваша – вы ничего не теряете. Либо продолжаете продавать сами, либо ждёте новых торгов вместе с нами или кем-либо ещё. Кроме того, ваша квартира уже полностью подготовлена под требования заказчика и, как только объявят новый аукцион, мы сможем еще раз участвовать в нем уже без подготовки. Мы проводим глубокий анализ каждого региона на конкурентов и стараемся отбирать те аукционы, где вероятность победы максимально приближена к 100%.

Если торги состоятся в пользу вашей квартиры, государство выкупает вашу квартиру.

5. А ЕСЛИ ПОКУПАТЕЛЬ ОТКАЖЕТСЯ?

Государство на сегодняшний день является самым крупным и платежеспособным клиентом. Вы можете быть уверены, что сделка состоится, ведь покупатель не передумает, у него уже выделены из бюджета деньги для покупки вашей квартиры.

6. А ЕСЛИ ПОКУПАТЕЛЬ БУДЕТ ТЯНУТЬ И НАРУШИТ СРОКИ?

Все этапы и сроки сделки установлены Федеральным законом от 05.04.2013 № 44-ФЗ «О контрактной системе в сфере закупок товаров, работ, услуг для обеспечения государственных и муниципальных нужд». Весь процесс продажи квартиры занимает от 30 до 45 дней.

7. КТО БУДЕТ КОНТРОЛИРОВАТЬ ПОКУПАТЕЛЯ?

Сделки по приобретению недвижимости государством контролируются прокуратурой, казначейством, ФАС и другими надзорными органами, поэтому вы можете быть на 100% уверены в том, что вас не обманут при продаже.

8. КАКИЕ ДОКУМЕНТЫ ВАМ ПОТРЕБУЮТСЯ?

Что нужно для нашего сотрудничества:

1. Подписать с нами агентский договор, где будут четко указаны рамки наших полномочий, ограничивающихся техническим участием от вашего имени в торгах и будет прописана ваша цена за квартиру, о которой мы договорились. Все суммы финансовых же обеспечений (обеспечение заявки, контракта, необходимых для участия в торгах) оплачиваем МЫ.

2. Оформить у нотариуса доверенность на нас (стоимость оплатим мы), которая дает нам право представлять Ваши интересы на аукционе. Проконсультируйтесь с нотариусом или юристом, чтобы убрать сомнения и страхи. Обращаем Ваше внимание, что нотариуса вы выбираете сами. Доверенность не даёт полномочий продать квартиру и получить деньги за Вас. Об этом вы также можете упомянуть нотариусу, чтобы он надлежащим образом составил документ, в котором будет содержаться запись «без права получения доверенным лицом имущества и денег». Наши полномочия будут ограничены только «проведением технических действий по участию в аукционе». Дополнительно же сам факт нотариального заверения гарантирует вашу безопасность.

3. Предоставить нам копии правоустанавливающих документов и доверенности в электронном виде, отсканировать или сфотографировать их. Все оригиналы остаются у вас!! Нам они не нужны, а вам так спокойнее.

4. Привести квартиру в соответствии с требованиями заказчика, но не заранее, а только после победы на торгах и только если это будет необходимо.

9. ЗАЧЕМ ВАМ КОПИИ?

Мы лишь сделаем (или вы сделаете и передадите-пришлётё) копии с вашего свидетельства о праве, техпаспорта и других документов, перечисленных ниже, в п.10. Они позволят начать участие в торгах, а также смогут дать знать администрации, что ваша квартира соответствует муниципальным требованиям.

10. КОПИИ (СКАНЫ) КОНКРЕТНО КАКИХ ДОКУМЕНТОВ МНЕ НЕОБХОДИМО ПРЕДОСТАВИТЬ?

- свидетельство о собственности или выписка из ЕГРН;
- документ-основание (договор купли-продажи, дарения или приватизации и.т.п. — то, что написано у вас в свидетельстве о праве собственности или выписке из ЕГРН в графе "документ-основание")
- техпаспорт или кадастровый паспорт (при наличии)
- реквизиты расчетного счета или банковской карты собственника (желательно в Сбербанке), куда будут перечисляться деньги за квартиру (возьмите по телефону горячей линии банка, в офисе, в онлайн-банке или распечатайте в банкомате)

- паспорта собственников - первая страница, отметки о регистрации по месту жительства (включая ближайшую следующую страницу паспорта без записей, и страницу с отметками о семейном положении и детях);

- свидетельство СНИЛС (зеленая маленькая карточка)

- свидетельство ИНН собственников

- доверенность от всех собственников на участие в торгах, если квартира в долях.

В случае, если квартира приобретена супругами в период брака и продавцом является один из них (правообладатель квартиры) - нотариально заверенную копию удостоверенного согласия другого супруга на продажу квартиры.

- разрешение органов опеки и попечительства на совершение сделки в случае, если в отчуждаемой квартире, жилом доме проживают, сохраняют право проживания или являются собственниками несовершеннолетние, недееспособные (ограниченно дееспособные) граждане.

11. ЭТАПЫ КУПЛИ-ПРОДАЖИ

1. Подготовка к торгам. Проверяем квартиру и документы. Заключаем агентский договор с собственником.

2. Участие в торгах. Готовим и подаем заявку на торги. Участвуем и побеждаем в торгах.

3. Исполнение. Заключаем контракт. Регистрируем сделку в Росреестре.

4. Расчёт и получение денежных средств продавцом и нами.

12. КАКИЕ ТРЕБОВАНИЯ ПРЕДЪЯВЛЯЕТ ГОСУДАРСТВО К МОЕЙ КВАРТИРЕ?

Параметры индивидуальны в зависимости от типа программы, но, в целом, можно составить перечень типовых требований.

Итак, вот они:

1. Признанные аварийными или неэлектрифицированные квартиры не рассматриваются. Не должно быть незаконных перепланировок.

2. Этажность многоквартирного дома: от двух (два и более).

3. Площадь квартиры от 28 кв. м.
4. Стены, потолок - не деревянные.
5. Год ввода в эксплуатацию многоквартирного дома - не ранее 1960 года.
6. Холодное водоснабжение. Центральное.
7. Горячее водоснабжение - центральное или газовая колонка.
8. Отопление. Центральное или индивидуальное поквартирное (бойлер и пр.).
9. Канализация. Центральная.
10. Газоснабжение. Центральное.
11. Плита. Электроплита или газовая плита.
12. Желательны счётчики на воду, отопление и газ.

13. КАКИЕ НОРМАТИВЫ РЕГУЛИРУЮТ ПРАВООТНОШЕНИЯ В ЭТОЙ СФЕРЕ И ГДЕ Я МОГУ ИХ ПРОЧИТАТЬ?

1. **Госзакупки** – ФЗ № 44 от 5 апреля 2013 «О контрактной системе в сфере закупок товаров, работ, услуг для обеспечения государственных и муниципальных нужд» - http://www.consultant.ru/document/cons_doc_LAW_144624/

2. **Агентские отношения** – глава 52 ГК РФ - http://www.consultant.ru/document/cons_doc_LAW_9027/a97060784ecf8a899567ed950d3b003fc771d76a/