

Практическое занятие № 5. Правила заключения достоверных и действительных сделок. Первичный и вторичный рынок недвижимости

Цель работы: уяснить содержание порядок и оформление различных видов договоров с имуществом и основные требования к ним, а также о порядке такой регистрации: необходимых документах, сроках. Рассмотреть где регистрируются сделки с недвижимостью, как зарегистрировать право на недвижимое имущество и т.д.

Аннотация.

В соответствии с действующим законодательством ряд сделок подлежат государственной регистрации в Росреестре. Кроме того, государственной регистрации в Росреестре подлежат многие права на недвижимые вещи, в частности право собственности.

Регистрация сделки и регистрация прав: отличия

Для начала необходимо отметить, что регистрация сделки и регистрация прав, возникающих на основании сделки без регистрации самого договора - это разные регистрационные процедуры. Ключевое различие заключается в том, что в первом случае (если сделка подлежит регистрации) сделка не будет считаться заключенной до момента государственной регистрации (а в некоторых случаях закон устанавливает при отсутствии регистрации такое последствие как недействительность сделки). Во втором случае (если сама сделка не регистрируется, а регистрируются права) сделка считается заключенной с момента подписания договора, регистрации подлежат только права на недвижимое имущество, возникающие на ее основании.

Приведем список сделок, подлежащих государственной регистрации. Так, на сегодняшний день должны регистрироваться следующие сделки:

договор аренды и субаренды.

- **земельного участка, здания, сооружения или нежилого помещения, заключенный на срок не менее одного года (не регистрируется договор, заключенный на неопределенный срок);**

- **предприятия - независимо от срока действия.**

договор участия в долевом строительстве;

договор уступки права требования по договору участия в долевом строительстве;

договор безвозмездного пользования (ссуды) объектами культурного наследия;

договор финансовой аренды (лизинга);

соглашения об уступке требования (договор цессии) по сделке, требующей государственной регистрации;

соглашения о переводе долга по сделке, подлежащей государственной регистрации.

Соответственно регистрации подлежат соглашения об изменении условий данных договоров, а также расторжение данных договоров.

Иные сделки с недвижимостью, в отношении которых Гражданский кодекс РФ предусматривает государственную регистрацию, в настоящее время не регистрируются в силу ч. 8 ст. 2 Федерального закона от 30.12.2012 года № 302-ФЗ.

договоры продажи жилых помещений;

договоры продажи предприятия;

договоры дарения недвижимости;

договоры ренты (если договор предусматривает отчуждение недвижимости).

То есть в настоящее время в связи с изменением законодательством не подлежат государственной регистрации в Росреестре договоры купли-продажи квартир (ДКП) и иные перечисленные выше договоры. Также не подлежат госрегистрации иные договоры, например, договоры купли-продажи недвижимости, в том числе земельных участков и нежилых помещений, поскольку действующим законодательством это не предусмотрено.

Однако на основании таких договоров должен регистрироваться переход права (передача права собственности на квартиру и иную недвижимость по договору другому лицу). Кроме того, по договору найма, заключенному на срок не менее одного года, регистрируется обременение права собственности на жилое помещение (не сам договор, а обременение).

Государственной регистрации подлежат следующие права на недвижимое имущество:

- право собственности на недвижимость (возникновение, переход права собственности на недвижимость, прекращение права собственности);

- право хозяйственного ведения;

- право оперативного управления;

- право постоянного (бессрочного) пользования земельным участком;
- сервитут;
- залог недвижимого имущества;
- доверительное управление;
- иные ограничения и обременения недвижимости (арест, аренда и другие запрещения на совершение действий с недвижимостью).

При реорганизации юридического лица (за исключением преобразования) проводить госрегистрацию прав не обязательно, они признаются действительными и при ее отсутствии. Однако регистрация таких прав потребуется, если вы хотите распорядиться такой недвижимостью, например, заключить договор купли-продажи, ипотеки, аренды. Это подтверждается тем, что право собственности на недвижимость при реорганизации юридического лица переходит к его правопреемникам в порядке универсального правопреемства и не зависит от госрегистрации прав на него. Такое право возникает с момента завершения реорганизации. При реорганизации юридического лица в форме преобразования правопреемства не возникает, поэтому организации нужно внести изменения в реестр в связи со сменой ее наименования.

Если вы планируете зарегистрировать сделку с недвижимостью или права на недвижимое имущество, рекомендуем вам придерживаться общего алгоритма, размещенного ниже. Кроме того, в конце статьи мы приводим ссылки на статьи о регистрации отдельных сделок с недвижимостью и прав с детальной информацией.

Пошаговая инструкция “Регистрация сделок и прав на недвижимое имущество в Росреестре”

Шаг 1. Подготовьте необходимые документы.

Общий перечень документов для регистрации сделки с недвижимостью и прав на недвижимое имущество.

Чтобы зарегистрировать договор или права, вам могут потребоваться следующие документы:

- заявление о регистрации договора или заявление о регистрации перехода права, или заявление о регистрации права на недвижимое имущество (данное заявление заполняется в Росреестре или МФЦ и подписывается заявителем/заявителями; законодатель для различных сделок и прав устанавливает различные требования относительно подписания заявлений о регистрации: в некоторых случаях допускается подача заявления одной из сторон (например, при регистрации договора аренды или при регистрации нотариальной сделки, залога в силу закона), в других случаях требуется подписание заявлений всеми сторонами (переход права собственности, залог в силу договора и т.д.);

- при регистрации сделки с недвижимостью - регистрируемый договор.

- при регистрации права на недвижимое имущество представляются документы-основания регистрации права (договоры, свидетельства, решения суда и т.д.).

- паспорт или иное удостоверение личности заявителя (заявителей); нотариальная доверенность, если документы подает представитель (оригинал и копия);

- если стороной сделки, заявителем является юридическое лицо, то необходимо представить учредительные документы юридического лица (со всеми изменениями и дополнениями) - оригинал либо нотариально заверенная копия, или копия, заверенная лицом, имеющим право действовать без доверенности от имени юридического лица, и печатью юридического лица и копия, а также решение/протокол о назначении лица, действующего от имени юридического лица без доверенности. Учредительными документами являются устав и учредительный договор (при наличии). Также желательно предоставить свидетельство о государственной регистрации юридического лица;

- если одновременно с государственной регистрацией права, сделки осуществляется кадастровый учет недвижимости, то необходимо приложить межевой план для земельного участка или технический план для другого объекта недвижимости. Такие планы нужно предоставить в форме электронных документов, подписанных усиленной квалифицированной электронной подписью кадастрового инженера. Также в этом случае дополнительно подается заявление о постановке на кадастровый учет;

- согласие на совершение крупной сделки от органа юридического лица или решение, подтверждающее, что данная сделка для юридического лица не является крупной. Отметим, что при совершении ООО или АО крупной сделки с недвижимостью требуется согласие компетентного органа организации (п. 1 ст. 79 Закона об АО, п. 3 ст. 46 Закона об ООО). Документ, подтверждающий такое согласие, не включен в перечень обязательных и необходимых для

госрегистрации. Однако если он не будет представлен, договор аренды будет зарегистрирован, но в реестр будет внесена запись о том, что сделка совершена без необходимого на то согласия (пп. 4 ч. 3 ст. 9, ч. 5 ст. 38 Закона о госрегистрации недвижимости). Во избежание рисков при совершении крупной сделки целесообразно представить этот документ;

- нотариальное согласие супруга (супруги) собственника (в случае если недвижимость приобретена в период брака и является совместно нажитым имуществом). Данное согласие предоставляется **в случае отчуждения или приобретения имущества по регистрируемой сделке** (смотрим перечень регистрируемых сделок выше), а также по нотариальным сделкам (смотрим полный перечень нотариальных сделок по ссылке). Также данное согласие также требуется для совершения **сделки по распоряжению имуществом, права на которое подлежат государственной регистрации**. То есть если вы покупаете или продаете недвижимость, например, по ДДУ (регистрируемая сделка) или договору ренты (нотариальная сделка), то должны получить согласие супруги (а). Если же вы покупаете квартиру по договору купли-продажи, то согласие не требуется (сделка по покупке прав на недвижимость, сама сделка не регистрируется), но если вы продаете квартиры по договору купли-продажи, то согласие требуется.

- квитанция об оплате госпошлины - оригинал и копия.

За регистрацию сделки с недвижимостью или прав на недвижимое имущество необходимо уплатить госпошлину. Представление документа об уплате госпошлины вместе с заявлением не требуется. Заявитель вправе сделать это по собственной инициативе. Однако при отсутствии информации об уплате госпошлины в Государственной информационной системе о государственных и муниципальных платежах по истечении пяти дней с даты подачи заявления Росреестр вернет заявление и прилагаемые к нему документы без рассмотрения, поэтому рекомендуем квитанцию прикладывать.

Размеры госпошлины за регистрацию сделок с недвижимостью и прав на недвижимое имущество

Регистрация права собственности, перехода права собственности на объекты недвижимости, регистрация сделок, регистрация права безвозмездного срочного пользования земельным участком (за исключением прав на земельный участок сельхозназначения (размер зависит от статуса заявителя):

- для физических лиц - 2 000 рублей.
- для юридических лиц - 22 000 рублей.

Пошлина за регистрацию прав на земельный участок сельхозназначения: 350 рублей.

Регистрация ипотеки по договору об ипотеке (ипотека в силу закона пошлиной не облагается):

- для юридических лиц - 4 000 рублей.
- для физических лиц - 1 000 рублей.

Регистрация изменения или расторжения договора об ипотеке:

- для юридических лиц - 600 рублей.
- для физических лиц - 200 рублей.

Регистрация изменения договора аренды, субаренды, безвозмездного пользования:

- для юридических лиц - 1000 рублей.
- для физических лиц - 350 рублей.

Регистрация договора уступки по договору участия в долевом строительстве (ДДУ): 350 рублей.

При одновременном обращении за государственной регистрацией организации и физического лица госпошлина для организации также будет меньше, чем в случае обращения только организации, так как каждая из сторон уплачивает 50 % от суммы, подлежащей уплате для данной категории заявителей.

Пример распределения госпошлины:

Организация (например, арендатор) и физическое лицо или ИП (например, арендодатель) обращаются за регистрацией договора аренды помещения. Размер госпошлины для организаций составляет 22 000 руб., для физлиц - 2 000 руб. Организация должна заплатить госпошлину в размере $22\,000 : 2$ (количество заявителей) = 11 000 руб., а ИП $2\,000 : 2 = 1\,000$ руб.

Также заявители часто заказывают услуги юристов по сбору документов и регистрации в Росреестре. Средняя стоимость таких услуг в Москве и Московской области - 15-45 тыс. рублей.

Шаг 2. *Представьте документы в Росреестр для регистрации права на недвижимое имущество или сделки с недвижимостью.*

Регистрацией сделок с недвижимостью, как и регистрацией прав на объекты недвижимости, занимается Росреестр (ранее этим занималась регистрационная палата, иногда люди, по старой памяти, говорят о регистрации договоров купли-продажи квартиры в регпалате или регистрации недвижимости или договоров купли-продажи в юстиции).

Заявление и документы можно представить одним из следующих способов:

- лично (либо через представителя по доверенности) в отделение Росреестра или МФЦ, в том числе независимо от места нахождения недвижимости согласно перечню подразделений, осуществляющих прием по экстерриториальному принципу, размещенному на сайте Росреестра, а также уполномоченному лицу Росреестра при выездном приеме. В г. Москве прием документов на государственную регистрацию осуществляется только через МФЦ, кроме приема по экстерриториальному принципу. Для регистрации прав на недвижимость или сделки с недвижимостью, а также перехода права собственности на недвижимость на основании договора купли-продажи (ДКП) в Московской области тоже в большинстве случаев необходимо обратиться в МФЦ;

- в электронной форме, в том числе через Интернет посредством Единого портала госуслуг и сайта Росреестра.

При представлении документов лично необходимо предъявить документ, удостоверяющий личность заявителя (паспорт), подпись на заявлении удостоверяется сотрудником МФЦ или Росреестра.

Документы, представленные в электронной форме, должны быть заверены усиленной квалифицированной электронной подписью (УКЭП) заявителя.

При подаче документов на государственную регистрацию вам должна быть выдана (отправлена) расписка (уведомление) в получении документов.

Если на момент представления заявления госпошлина не уплачена, заявителю выдается или направляется информация, содержащая необходимый для подтверждения факта оплаты за конкретную услугу уникальный идентификатор платежа (уникальный идентификатор начисления) для уплаты госпошлины, с указанием даты, до которой необходимо ее уплатить.

Важно! С 29.06.2022 года МФЦ передает документы в Росреестр через электронную систему. Это означает, что сотрудник МФЦ все предоставленные заявителями документы сканирует и направляет в Росреестр. Бумажные экземпляры МФЦ возвращает заявителям после регистрации. При этом при сканировании сотрудник МФЦ проставляет отметку о том, что создан электронный образ документа. Штамп Росреестра о регистрации на договорах теперь не проставляется. По мнению регистрирующего органа, такая система должна ускорить регистрацию.

Шаг 3. Получите документы, подтверждающие регистрацию.

Сроки государственной регистрации прав на недвижимое имущество и сделок с недвижимостью:

Ситуация	Срок проведения регистрации, если документы представлены	
	в офисы и приемные Росреестра или Кадастровой палаты	через МФЦ
Регистрация прав (простая письменная форма сделки)	7 рабочих дней	9 рабочих дней
Регистрация прав (нотариальная сделка)	3 рабочих дня (если документы поступили в электронном виде - 1 рабочий день)	5 рабочих дней
Кадастровый учет недвижимости	5 рабочих дней	7 рабочих дней
Одновременное проведение кадастрового учета и госрегистрации прав	10 рабочих дней	12 рабочих дней
Регистрация прав или кадастровый учет недвижимости на основании	5 рабочих дней	Регистрация прав или кадастровый учет недвижимости на основании

поступившего в Росреестр судебного акта		поступившего в Росреестр судебного акта
Регистрация ипотеки жилой недвижимости	5 рабочих дней	7 рабочих дней
Наложение или снятие ареста, залога или иного запрета на основании поступившего в Росреестр судебного акта	3 рабочих дня	

Течение срока государственной регистрации начинается со следующего рабочего дня после даты приема документов (Письмо Росреестра от 22.08.2017 № 14-10188-ГЕ/17).

Проведенная государственная регистрация удостоверяется выпиской из ЕГРН.

Важно! Погашение записи об ипотеке не является регистрацией прав, а потому не удостоверяется выпиской из ЕГРН, при необходимости выписку необходимо заказать дополнительно, уплатив пошлину за выдачу выписки из ЕГРН.

Регистрация права собственности на недвижимость удостоверяется выпиской из ЕГРН (свидетельство в настоящее время не выдается).

Филиал ФГБУ "ФКП Росреестра" по Уральскому федеральному округу (полное наименование органа регистрации прав)			
Раздел 1			
Выписка из Единого государственного реестра недвижимости об основных характеристиках и зарегистрированных правах на объект недвижимости			
Сведения об основных характеристиках объекта недвижимости			
На основании запроса от 29.10.2018, поступившего на рассмотрение 31.10.2018, сообщаем, что согласно записям Единого государственного реестра недвижимости:			
Земельный участок			
(вид объекта недвижимости)			
Лист № _____	Раздела <u>1</u>	Всего листов раздела <u>1</u> : _____	Всего разделов: _____
01.11.2018 № 66/001/041/2018-48416		Всего листов выписки: _____	
Кадастровый номер:		66:41:0310068:140	
Номер кадастрового квартала:	66:41:0310068		
Дата присвоения кадастрового номера:	19.10.1992		
Ранее присвоенный государственный учетный номер:	Кадастровый номер: -		
Адрес:	обл. Свердловская, г. Екатеринбург, к/с "Парфюмер"		
Площадь:	27700 кв. м		
Кадастровая стоимость, руб.:	15464633		
Кадастровые номера расположенных в пределах земельного участка объектов недвижимости:	данные отсутствуют		
Категория земель:	Земли населенных пунктов		
Виды разрешенного использования:	коллективное садоводство		
Статус записи об объекте недвижимости:	Сведения об объекте недвижимости имеют статус "актуальные, ранее учтенные"		
Особые отметки:	Граница земельного участка не установлена в соответствии с требованиями земельного законодательства. Граница земельного участка пересекает границы земельных участков (земельного участка) с кадастровыми номерами (кадастровым номером) 66:41:0310068:131, 66:41:0310068:130, 66:41:0310068:132. Сведения необходимые для заполнения раздела 2 отсутствуют.		
Получатель выписки:	Черепанова Марина Сергеевна		
Инженер 2 категории			А.Р.Нурисламова
(полное наименование должности)	(подпись)		(инициалы, фамилия)

М.П.

По определенным основаниям регистрирующий орган может принять решение о приостановлении государственной регистрации и последующем отказе в ней, если основания "приостановки" не устранены (например, при отсутствии необходимых для регистрации документов), о чем выдает заявителю соответствующее уведомление. В случае несогласия решение может быть обжаловано в судебном порядке. Поэтому заявитель должен следить за ходом регистрации и при приостановлении регистрации стараться устранить недостатки в документах, чтобы возобновить регистрацию.

При отсутствии у вас времени либо желания для самостоятельной регистрации сделки с недвижимостью или прав на недвижимое имущество вы можете предоставить свои полномочия другому лицу, оказывающему услуги по регистрации сделок и прав на недвижимость в Росреестре. В этом случае вам потребуется подготовить нотариальную доверенность на представителя.

Подробные пошаговые инструкции в зависимости от вида регистрируемой сделки и прав на недвижимость можно увидеть на сайте <https://www.dvitex.ru/poleznoe/nedvizhimost/pravo-sobstvennosti-na-nedvizhimost/poryadok-registratsii-sdelok-s-nedvizhimostyu-poshagovaya-instruktsiya/>

Задание 1. Ответить на вопросы.

1. Что является предметом купли-продажи?
2. Какие виды купли-продажи вы знаете?
3. Что является существенными условиями договора купли-продажи?
4. Каковы особенности продажи в кредит и в рассрочку?
5. Каким образом осуществляется продажа зданий (сооружений)?
6. Каков порядок оформления и исполнения договора купли-продажи предприятий? Что входит в понятие предприятия как имущественного комплекса?
7. Чем отличается договор мены от договора купли-продажи?
8. Что общего у договоров аренды и купли-продажи?
9. В чем принципиальное различие между договором аренды и договором купли-продажи?
10. Какие виды аренды вы знаете?
11. Сравните постоянную и пожизненную аренду.
12. В каких случаях возможен выкуп аренды и как он осуществляется?
13. В чем специфика договора пожизненного содержания с иждивением? Чем он отличается от пожизненной аренды?

Вторичное жилье и первичный рынок недвижимости

Рынок недвижимости включает первичные и вторичные объекты, которые отличаются по праву собственности, степени износа и другим характеристикам. Чтобы узнать подробно о том, что такое вторичка в недвижимости, чем такие объекты отличаются от первичных, различия и взаимосвязь между первичным и вторичным рынком недвижимости читайте нашу статью.

Вторичное жилье

Вторичное жилье — это жилая недвижимость — квартиры, дома, комнаты в общежитиях — которые зарегистрированы как собственность частных лиц или муниципалитета. Продажа таких объектов проходит от собственника, в ходе оформления сделки право собственности переходит от продавца к покупателю.

Важно! До приватизации жильцы муниципальных квартир не имеют права продажи, поскольку они не являются собственниками.

Распространено сокращённое название вторичной недвижимости — вторичка. Сам термин указывает на то, что значит вторичное жилье — объекты уже находятся в собственности и при продаже будет оформлена повторная передача прав.

Соответственно вторичный рынок жилья — это совокупность всех жилых объектов, которые прошли процедуру государственной регистрации и выставлены собственниками на продажу.

Преимущества и особенности вторички

Плюсы:

- Доступная цена — в сравнении со стоимостью 1 м² на первичном рынке. Обычно вторичная недвижимость ценится меньше, чем современные новостройки. Исключение — жилье, которое признано памятниками архитектуры.

- Быстрое оформление сделки — сделку купли-продажи и передачу прав собственности можно оформить за месяц или меньше. Для сравнения, при долевом участии в строительстве новостройки вы получите права собственности через несколько лет после сдачи объекта в эксплуатацию.

- Развитая инфраструктура — за время эксплуатации вторичного жилья, в районе развилась инфраструктура: работают магазины, развлекательные заведения, школы, детские сады, сформировалась транспортная сеть. Например, в самых престижных — центральных районах многих городов преобладает именно вторичная недвижимость. В новых районах где расположены новостройки, при заселении первых жильцов инфраструктура обычно находится на стадии развития. Если рассмотреть с этой точки зрения частный сектор, при покупке старого дома можно получить зрелый сад. Для сравнения, если купить новый коттедж и посадить фруктовые деревья, они начнут плодоносить через 3-5 лет.

- Дополнительные скидки — с собственником можно поторгаться и снизить заявленную цену. При покупке новостроек такой возможности нет, можно рассчитывать только на плановые акции от застройщиков.

Минусы:

- Износ объекта — для любого строения рассчитывается плановый срок эксплуатации, по окончании которого объект требует капитальной реконструкции или сноса. При покупке новостройки вы получаете недвижимость с нулевым износом и 100% сроком плановой эксплуатации — около 100 лет. При приобретении вторички износ может составлять 10-30%, а в некоторых случаях намного больше. Например, по плану строительства панельных хрущевок 1950-60-х годов такие дома были рассчитаны на 50 лет эксплуатации.

- Низкое качество — дома старше 90 лет строились в соответствии с устаревшими стандартами и нормами, поэтому в квартирах неудобная планировка, низкие потолки, отсутствует индивидуальное теплоснабжение.

- Выше затраты на содержание и ремонт — вторичка отличается низкими показателями экологичности и энергоэффективности, а при проведении ремонта нужно платить за демонтаж старых покрытий и коммуникаций.

- Возможные юридические проблемы — перед покупкой необходимо проверить юридическую чистоту объекта, поскольку при последовательной передаче прав собственности могли быть допущены нарушения. Например, если квартира была реализована без согласия совладельцев, они могут оспорить права покупателя.

Интересно! Затраты на ремонт не всегда окупаются при продаже объекта. Как правило, к цене квартиры прибавляют около $\frac{1}{3}$ стоимости проведенной модернизации. Сумма зависит от исходного качества недвижимости. Поэтому, чтобы с выгодой продать старое жилье лучше сделать косметический ремонт. Отделка по евростандарту не окупиться, а объекты «под ремонт» продаются по цене ниже рыночной.

Особенность ценообразования

Стоимость вторичных объектов зависит от:

- года постройки;
- площади и особенностей планировки;
- качества отделки и коммуникаций.

Если спрос на вторичное жилье падает, рынок достаточно гибко реагирует на изменения и средняя цена объектов падает. Стоимость продажи будет зависеть от того, насколько срочно собственник хочет реализовать жилье и как планирует потратить полученные средства. Например, если владелец продает квартиру чтобы улучшить свои жилищные условия, он будет удерживать цену в надежде получить более выгодное предложение. Если продажа связана с переездом, собственник заинтересован реализовать недвижимость в короткий срок и может дать скидку. Диапазон снижения цен или предложения может быть довольно широк.

Интересно! В регионах, которые утратили свою перспективность для жизни, стоимость жилья может падать в десятки раз — от \$50-100 тысяч до \$3-5 тысяч. Это может быть связано с отсутствием работы, экологической катастрофой или военными действиями.

Что такое первичное жилье

Первичная недвижимость — это объекты, право собственности на которые оформляется впервые. Соответственно первичный рынок недвижимости — это жилые и нежилые помещения в строящихся или только что сданных в эксплуатацию новостройках, которые реализуют строительные компании через собственные офисы продаж или посредников.

Интересно! Квартира в новом доме может быть и вторичной недвижимостью. Например, если ее продает не застройщик, а дольщик, который уже получил право собственности. При этом само жилье могло не использоваться по назначению.

В целом, первичный рынок жилья — это совокупность сделок по реализации только что созданных объектов — квартир в новостройках, а также приватизированных объектов, которые ранее не проходили госрегистрацию. Через первичный рынок недвижимость переходит в экономический оборот.

Кроме застройщиков и их представителей продажей первичной недвижимости занимаются федеральные, территориальные, местные органы исполнительной власти. Преимущества и особенности первичной недвижимости

Преимущества:

- Несколько вариантов оплаты покупки — новостройки продают в рассрочку, ипотеку, условия кредитования от застройщиков выгодно отличаются от предложений банков. Кроме того, можно купить готовое жилье после сдачи дома в эксплуатацию, или сэкономить до 30% и вложить деньги на этапе строительства.

- Высокое качество — при строительстве новых домов используют современные материалы, технологии, руководствуются новыми стандартами при разработке проекта. В новостройках выше показатели теплоизоляции, новая проводка, системы вентиляции, для каждой квартиры предусмотрена индивидуальная система теплоснабжения, нет проходных комнат, а все помещения просторнее. Количество парковочных мест зависит от количества квартир, есть возможность выкупить и забронировать собственное место на стоянке.

- Низкие расходы на содержание объекта. Отделка жилья и коммуникации новые, поэтому прослужат без ремонта и замены 10-15 лет. Дома дополнительно утепляют уже на этапе строительства, поэтому потери тепла из помещений и расходы на отопление меньше.

- Меньше расходы на оформление сделки. Не нужно платить риэлторам — многие застройщики продают через собственные центры продаж или сами оплачивают услуги посредников.

- Чистая продажа — не собственников, которые могут оспорить сделку. Проверки требуют только репутация и документы застройщика.

- Выгодная инвестиция. Со временем, за счет развития района, стоимость квартиры может вырасти.

Особенности:

- По цене — если сравнивать новостройки и вторичку в одном районе и с равным количеством комнат, средняя стоимость квартир в новых домах будет на 20% выше за счет большей площади, стоимости 1 м² и большего спроса на новую недвижимость.

- По расположению — из-за плотной застройки и высокой стоимости земельных участков в центральных и развитых районах города застройщики чаще используют под строительство свободные территории на окраине, где хуже развита инфраструктура и транспорт. Исключением становятся крупные жилые комплексы — кроме многоквартирных домов их проекты включают детские сады, спортивные комплексы, магазины, салоны красоты. Кроме этого, строительные компании заранее утверждают новые маршруты общественного транспорта и остановки в пешей доступности от комплекса.

- При долевом участии — если вы вкладываете деньги на этапе строительства первичного жилья, существует риск того, что документы на строительство и земельный участок были оформлены неверно. Из-за таких ошибок объект невозможно сдать в эксплуатацию, подключить к системе центрального водоснабжения и канализации, а значит в доме невозможно жить. Еще одна категория рисков — задержки или заморозка строительства из-за недофинансирования или мошеннических действий застройщика. Чтобы не стать жертвой недобросовестных компаний, эксперты советуют покупать в ипотеку. При разработке кредитной программы банки самостоятельно проверяют документы и репутацию строительной компании.

Интересно! В России при покупке новостройки в рассрочку нужно внести всю сумму до завершения строительства или за еще более короткий срок. Во многих европейских странах действует другая схема расчета, которая защищает дольщика от возможных задержек и потери вложенных средств. Например, в Испании чтобы забронировать квартиру в строящемся доме достаточно внести около 5 тысяч евро, еще 30% от стоимости нужно выплатить при подписании договора с застройщиком, а остаток — после сдачи дома в эксплуатацию.

Особенность ценообразования

Стоимость 1 м² на первичном рынке зависит от расположения дома и класса жилья — эконом, бизнес или стандарт. В цену закладываются расходы на покупку участка, материалы и строительство, а также прибыль компании. Итоговая стоимость квартиры зависит от площади и дополнительных услуг: покупатель может заказать у застройщика чистовую отделку помещений или ремонт под ключ.

Минимальную стоимость нового жилья определяют затраты на строительство: если цена продажи будет ниже затрат, компания будет нести убытки. На первичном рынке реже наблюдаются резкие перепады спроса и предложения по нескольким причинам:

- новая недвижимость пользуется большим спросом;

- в строительном процессе задействован ряд организаций, которые заинтересованы в реализации своих ресурсов, например, подрядчики, поэтому в один момент прекратить строительный процесс невозможно;

- невозможно и быстро увеличить предложение — разработка проекта и возведение недвижимости занимает от одного до нескольких лет.

Где лучше купить жилье — на первичном или вторичном рынке?

Первичный и вторичный рынок недвижимости — части единого рынка, который позволяет разными способами решить проблему жилья. Чтобы сделать выбор в пользу первичной или вторичной недвижимости, сравните основные характеристики:

В целом, чтобы выбрать, какое жилье лучше купить, оцените предложения на рынке и свои возможности. Стоимость первичной недвижимости выше, но можно оформить ипотеку, купить в рассрочку или получить скидку, вложив деньги на стадии строительства. Если у вас есть некоторая сумма, можно купить вторичку разного качества и заселиться сразу.

Подробнее на сайте Этажи Журнал:

<https://j.etagi.com/ps/chto-takoe-vtorichnoe-zhile-i-pervichnyy-rynok-nedvizhimosti/>

Потребительские цены в IV квартале 2021 года по сравнению с предыдущим кварталом индексы цен на первичном и вторичном рынках жилья, по предварительным данным, составили соответственно 105,7% и 104,7%.

На первичном рынке жилья цены выросли от 4,5% на элитные квартиры до 7,0% на квартиры среднего качества (типовые).

На вторичном рынке повышение цен составило от 1,3% на элитные квартиры до 5,6% на квартиры среднего качества (типовые).

Индексы цен на рынке жилья согласно данным РОССТАТА представлены в таблице 1.

Таблица 1. Индексы цен на рынке жилья

	Первичный рынок				Вторичный рынок			
	IV квартал 2021 год в % к		справочно IV квартал 2020 год в % к		IV квартал 2021 год в % к		справочно IV квартал 2020 год в % к	
	III кварталу 2021 г.	IV кварталу 2020 г.	III кварталу 2020 г.	IV кварталу 2019 г.	III кварталу 2021 г.	IV кварталу 2020 г.	III кварталу 2020 г.	IV кварталу 2019 г.
Все типы квартир	105,7	126,0	103,7	112,0	104,7	117,2	104,4	109,5
в том числе:								
квартиры низкого качества	-	-	-	-	104,6	114,9	102,5	107,0
квартиры среднего качества (типовые)	107,0	129,5	103,6	112,2	105,6	118,7	104,6	109,9
квартиры улучшенного качества	104,9	124,3	104,4	113,2	104,4	117,0	104,9	110,1
элитные квартиры	104,5	119,3	101,6	106,8	101,3	110,8	102,0	106,3

Средние цены жилых помещений разных типов на первичном и вторичном рынках жилья на конец квартала, тыс. рублей за 1 кв.м. общей площади представлены в таблице 2.

Таблица 2. Средние цены жилых помещений на первичном и вторичном рынках жилья на конец квартала, тыс. рублей за 1 кв. м общей площади

	Первичный рынок		Вторичный рынок	
	IV квартал 2021 г.	справочно IV квартал 2020 г.	IV квартал 2021 г.	справочно IV квартал 2020 г.
Все типы квартир	98,9	79,0	76,7	66,7
в том числе:				
квартиры низкого качества	-	-	61,4	52,6
квартиры среднего качества (типовые)	101,3	80,4	70,5	61,0
квартиры улучшенного качества	87,6	68,6	83,0	72,5
элитные квартиры	223,7	170,5	118,9	103,0

Задание 2. С помощью интернет-ресурсов произвести сравнительный анализ средней цены жилых помещений разных типов на первичном и вторичном рынках жилья. Обосновать вывод.

Типы квартир	Первичный рынок			Вторичный рынок		
	Макс. цена	Миним. цена	Средняя цена	Макс. цена	Миним. цена	Средняя цена
низкого качества						
Типовые квартиры						
улучшенной планировки						
Элитные квартиры						