

## Сделка с недвижимостью Северного Кипра. Основные ошибки.

### 1. Безалаберность.

Решив приобрести квартиру в новостройке, тщательно проверьте досье застройщика Северного Кипра. Самый точный и достоверный источник информации – бывшие клиенты. Постарайтесь навести справки о построенных объектах, съездите туда и расспросите жильцов обо всем, что касается качества квартир и последующего их сервисного обслуживания. Главным образом, узнайте, сколько времени данная компания работает на рынке жилья, куда были направлены инвестиции, сдавались ли в срок обещанные проекты, обладает ли она правом собственности на землю и, пожалуй, самое главное – имеет ли она разрешение на строительство.

### 2. Чрезмерная самоуверенность.

Большая ошибка – думать, что сами вы провернете сделку выгоднее. Ведь принято считать, что любой посредник – это обманщик. А если это не так, то все равно он дорого берет за свои услуги. На самом деле это глубокое заблуждение. Если вы не имеете опыта в покупке или продаже квартиры, а главным аргументом для вас является денежная выгода, то вы рискуете. Никто не даст гарантий, что в финансовой сделке именно вы будете выигравшей стороной. В инстанциях, которые необходимо пройти, работают опытные, знающие законы люди. Цепочка достаточно длинная. И никто не знает, в каком звене этой цепочки вас вполне законно обманут.

В подобной ситуации лучше всего призвать на помощь опытного риэлтора или эксперта. Расспросите родственников, друзей, знакомых, коллег. Наверняка кто-нибудь из них знает такого человека и посоветует к нему обратиться. Заплатив один раз ему за услуги, вы будете защищены от более крупных финансовых потерь. Не забывайте, что за таким человеком стоит база юристов, которые являются гарантами вашей безопасности. А профессионализм самого агента по недвижимости, который умеет вести переговоры и знает все юридические тонкости сделки, освободит вас от лишней траты времени, денег и нервов.

### 3. Финансовая халатность.

Любая сделка с квартирой или домом на Северном Кипре – это, прежде всего, крупная сумма денег. В договоре купли-продажи должны быть подробно указаны условия их передачи. Внимательно читайте любой финансовый документ, т. к. бывают случаи, что не замеченная вами точка или запятая может сыграть роковую для вас роль в суде. Такое часто бывает, если договор составляет банковский юрист. В наше время нет ни одного банка, который бы занимался благотворительностью. У этих организаций одна цель – взять, а не отдать. Зная все юридические нюансы, они ловко составляют документы, гарантирующие выгоду только им.

При передаче денег посредством банковской ячейки обязательно проверьте все, что касается даты и времени доступа к ней. Незначительная накладка в документах может обернуться потерей не только квартиры, но и денег. Если вы покупатель, проконтролируйте условия внесения аванса. При транспортировке наличных не лишним будет воспользоваться услугами инкассатора. В крайнем случае, можно пригласить в сопровождающие кого-нибудь из знакомых.

#### **4. Поверхностный подход.**

Приобретая квартиру на вторичном рынке недвижимости Северного Кипра, следует тщательно исследовать состояние здания и его возраст. В частном секторе часто за красиво оштукатуренным фасадом скрываются серьезные дефекты (трещины в стенах и фундаменте). За шикарной импортной сантехникой нередко прячутся прогнившие трубы. А отделанные недавно бетонные стены могут быть поражены грибком. Пригласите опытного строителя, который поможет выявить скрытые дефекты.

#### **5. Выбираем дом или место?**

Красивый вид из окон является одним из козырей в привлечении покупателей. Никогда не руководствуйтесь эмоциями. Если в рекламных проспектах этому факту уделяется много внимания, постарайтесь разузнать, не планируется ли в ближайшее время на месте березовой рощи строительство автострады или 33-этажного жилого дома. Ознакомьтесь с планом освоения территории у застройщика или продавца, а также наведите справки в районной управе.

#### **6. Неудачное время для покупки.**

Если при покупке квартиры принимать окончательное решение приходится летом, поинтересуйтесь, нет ли рядом школы или другого массового учреждения. Осенью, когда в район вернется молодежь, в округе может быть шумно, а порой и небезопасно. Обязательно проверьте близлежащую территорию на наличие баров, кафе и клубов. Шумные ночные дискотеки не будут способствовать вашему полноценному отдыху. Наведите справки о будущих соседях. Проанализируйте расположение близлежащих транспортных магистралей, т. к. к концу лета поток автомашин может значительно увеличиться, что поможет приблизительно оценить, сколько времени вам придется тратить в пробках по дороге на работу.

#### **7. Пренебрежение государственными властями.**

Перед покупкой заинтересовавшего вас варианта проверьте, законны ли перепланировки и согласованы ли они с местными органами (на подобии нашего БТИ), если таковые имеются. Невнимательность в таком случае может обернуться тем, что власти принудят привести квартиру к прежнему виду.

#### **8. Юридическая неосведомленность.**

Автор: Administrator

10.09.2011 19:46 - Обновлено 11.02.2012 20:13

---

Конечно, помощь квалифицированного агента по недвижимости нельзя недооценивать, но убедиться, что перед вами именно он, будет нелишним. У так называемого риэлтора проверьте наличие агентского договора. Сделайте ксерокопию этого документа и покажите его юристу. Если жилье приобретается на вторичном рынке, разузнайте, сколько раз и лет продавалась квартира, а также причину продажи. Возможно, откроются не совсем приятные для вас подробности и факты.

### **9. Неумение торговаться.**

Если выбираете вариант через объявления в Интернете, имейте в виду, что большое количество выставленных на продажу квартир имеют завышенную или заниженную цену. Особенно если объявление свежее, а сам хозяин не совсем осведомлен о реальной стоимости имущества. Но и в том случае, когда квартиру вам предлагает агент, она также будет завышена как по праву по цене. Одним словом, все, кто не первый раз в жизни проводит подобные сделки, закладывают в цену некоторый процент на скидку. В итоге, даже если вы сторгуете процентов 5-10, опытный продавец все равно окажется в выгодном положении и получит то, на что рассчитывал. Торгуйтесь в разумных пределах. Желание не продешевить может затянуть процесс поиска варианта надолго. При желании выиграть сотню-другую вы можете пропустить самый подходящий для вас вариант. Большие скидки должны Вас насторожить, так как хорошие и стоящие объекты как правило хорошо продаются без скидок, на них всегда есть спрос.

### **10. Грязь на предлагаемом товаре.**

Продавая квартиру, не поленитесь привести ее в порядок как в физическом так и в юридическом смысле. Даже если покупатель собирается делать ремонт самостоятельно, все равно на принятие решения зачастую оказывает первое впечатление от внешнего вида. Особенно рассматривается состояние потолков на наличие подтеков. Покупатель обязательно задаст вопрос: «Вас соседи не заливают? Есть ли проблемы с изоляцией?» Придется что-нибудь отвечать. Даже если квартиру залили 20 лет назад, а ремонта потолка с тех пор не было, это может негативно повлиять на желание купить вашу квартиру. Позаботьтесь о наличии всех соответствующих документов, начиная от титула недвижимости на имя продавца или застройщика Северного Кипра.

Конечно, всех деталей и тонкостей, которые сопровождают любую сделку с недвижимостью Северного Кипра, в одной статье не уместить, но некоторый ориентир вы все-таки получите.

Успехов!

Администрация AZSK.