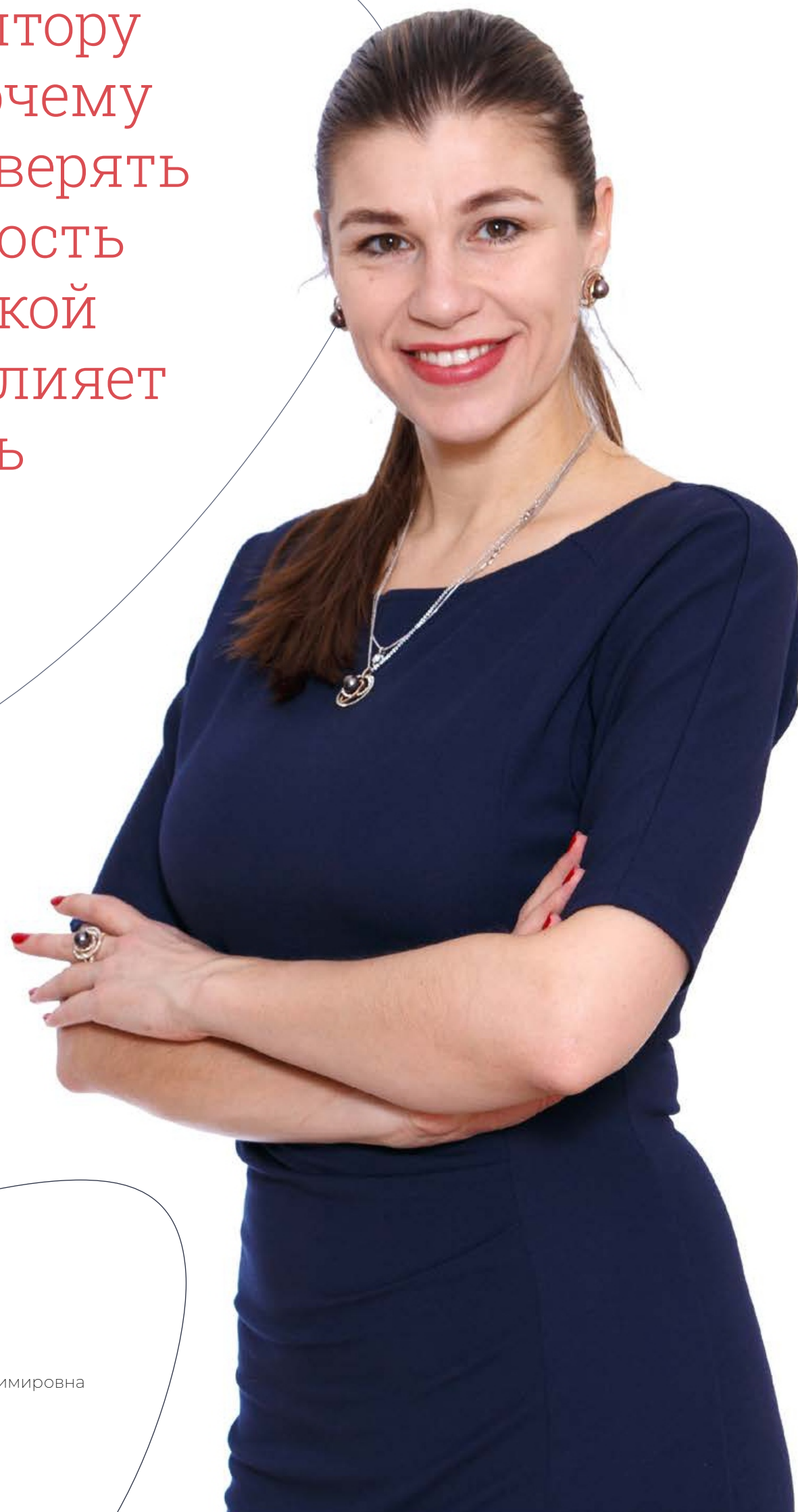


Зачем риелтору юристы: почему важно проверять недвижимость перед сделкой и как это влияет на прибыль агента



Буяджи Анна Владимировна

Один из главных принципов маркетинга гласит: «Довольный клиент приводит двоих, а недовольный — уводит десятерых». Это правило работает и в поле недвижимости: успешные сделки расширяют клиентскую базу, что позволяет риелтору брать новые высоты, а вместе с тем и поднимать свой доход. Весомую роль в том, чтобы покупатели оставались довольны работой агента, а тот мог оставаться в высшей лиге продаж, играет предпродажная подготовка. Поговорим о том, почему так важна юридическая чистота объекта

Почему без юридической проверки выставленного на продажу жилья — никуда?

Юридическая проверка недвижимости, будь то квартира или частный дом, необходима, чтобы защитить инвестора от покупки потенциально проблемного объекта. На выполнение этого шага требуется небольшое количество времени, однако это эффективная защита от многих неурядиц. Речь идет о таких трудностях, как утрата или заморозка денежных средств, а для риелтора — претензии и жалобы со стороны клиентов. Тщательное изучение биографии объекта позволяет заблаговременно предупредить клиента о возможных рисках и избежать подобных ситуаций.

Вопрос проверки бумаг актуален как при покупке недвижимости на вторичном рынке, так и при инвестировании в новостройку. Риски столкнуться с подводными камнями есть в обоих случаях.

Юрист проводит проверку документов перед продажей/покупкой жилья на вторичном рынке, чтобы выявить или установить:

- Подлинность и законность документов, наделяющих владельца правом собственности на недвижимость (действительно ли жилплощадь принадлежит продавцу и на каких основаниях, нет ли других совладельцев).
- Наличие судебных тяжб и исполнительных производств в отношении объекта (сейчас и в прошлом) и непосредственно продавца.
- Нет ли продавца в реестре должников.
- Наличие арестов, залогов, ипотеки и т.д., а также свободу от возможных претензий со стороны третьих лиц (супругов, несовершеннолетних детей, лиц, отбывающих заключение в местах лишения свободы).

Если говорить о первичном рынке, то покупка жилья на стадии котлована, с одной стороны, выгодное приобретение, а с другой — большие риски потерять деньги из-за незаконного строительства. Проверка застройщика по юридической части помогает избежать покупки недвижимости, которая может превратиться в долгострой, недострой либо попасть в категорию самостроя. Здесь пунктов проверки может быть в разы больше, чем для готового объекта. Рассмотрим этот алгоритм на основе практики наших специалистов — компании «ВигоЛекс».

ПОКУПКА ЖИЛЬЯ НА СТАДИИ КОТЛОВАНА, С ОДНОЙ СТОРОНЫ, ВЫГОДНОЕ ПРИОБРЕТЕНИЕ, А С ДРУГОЙ — БОЛЬШИЕ РИСКИ ПОТЕРЯТЬ ВЛОЖЕНИЯ ИЗ-ЗА НЕЗАКОННОГО СТРОИТЕЛЬСТВА.



«33 проверки» новостроек от «ВигоЛекс» — юридическое сопровождение в действии

Юридическое сопровождение в сфере недвижимости — одно из приоритетных направлений для «ВигоЛекса», по которому работает отдельная команда юристов. Все они специализируются на вопросах недвижимости, строительства и земельного права. На сегодня у компании накопился немалый опыт в проведении правовой экспертизы новых жилых комплексов, выполняемой на базе так называемых «33 проверок». Один из показательных кейсов — работа в партнерстве с сервисом DimDim, успевшим трансформироваться из удобного мобильного приложения по поиску жилья в целую экосистему на рынке недвижимости Украины, позволяющую его участникам открыто взаимодействовать друг с другом.

«33 проверки» — это 33 пункта, по которым ведется комплексная проверка застройщика. Юристы берут все сведения из открытых источников, анализируют их на предмет полноты, законности и подлинности, после чего выносят правовое заключение, насколько надежная или рискованная конкретная новостройка. Результаты проверки с детальным анализом по каждому из пунктов вскоре можно будет увидеть на сайте dimdim.ua. К настоящему моменту юристы «ВигоЛекс» уже успели проработать более 150 объектов, строящихся в Киеве и других крупных городах страны. Этот список будет расширяться, так как работа дала свои плоды и успешно продолжается.