**Обратно в город. Как продать недостроенный дом.**

Недостроенные дома продают и покупают так же как и готовые. Специалисты Роскадастра рассказали на какие нюансы следует обратить внимание, каким образом регистрируется незавершенный объект и на каком этапе передается право собственности.

В первую очередь у недостроенных домов есть очевидный плюс – цена значительно ниже готовых в том же месте. Владелец с себя снимает груз работ, связанный с затянувшейся стройкой и нагрузку на бюджет.

Покупатель за счёт невысокой цены может компенсировать вероятные риски. Однако, часто продавец завышает цену, пытаясь отбить вложения.

С точки зрения закона покупка или продажа недостроенного дома не нарушает права. Несмотря на то, что все объекты с началом строительства должны быть зарегистрированы, когда речь идет о продаже недостроенного дома с земельным участком, незаконченный объект часто не регистрируют. В этом тоже нет нарушения.

Для регистрации дома нужен технический план на объект незавершенного строительства в котором указывается степень готовности объекта в процентах. В регистрации участка не откажут, тк степень готовности дома не влияет на положительное решение. Когда строительство дома не окончено,  объект может быть продан как загородный земельный участок. Новый собственник приобретает его, регистрирует права, достраивает и после этого оформляет уже готовый дом.

Покупая любую недвижимость, в том числе недостроенную, важно предусмотреть все возможные спорные ситуации. В любом случае лучше, если объект зарегистрирован. Для регистрации нужен технический план. Его может сделать кадастровый инженер Роскадастра. Специалист должен иметь не только допуск и лицензию, но и опыт работы с подобными объектами. Кадастровый инженер возьмёт на себя все обязательства, в том числе может сам подать заявление на регистрацию, при условии отражения таких действий в Договоре подряда на выполнения работ с заказчиком.

Потенциальному продавцу нужны будут только подготовленные документы:

- паспорт;

- свидетельство на землю (в случае если право на ЗУ не зарегистрировано в ЕГРН) либо выписка из ЕГРН;

- разрешение на строительство;

- декларация на объект, если из недостроя в будущем «вырастет» жилой дом (поможет заполнить кадастровый инженер).

Оформление разрешения на строительство — отдельная процедура, на которую понадобятся время и дополнительные документы:

- градостроительный план земельного участка;

- готовый проект будущего дома с указанием характеристик.

Когда специалист выдаст технический план, в котором будет пометка об объекте незавершенного строительства, можно приступать к регистрации объекта. Если собственник земельного участка желает сам регистрировать объект без помощи кадастрового инженера, то в МФЦ подаёт технический план на объект незавершенного строительства самостоятельно. Еще есть возможность подать необходимое заявление через Госуслуги.

В пакете документов на регистрацию должны быть:

- заявление;

- паспорт;

- технический план;

- правоустанавливающие документы на землю, подтверждающие собственность на нее;

- квитанция об оплате пошлины.

С выпиской из ЕГРН волнений о том, купят ли недостроенный дом, будет гораздо меньше.

Регистрацию можно оформить по дачной амнистии, если объект находится в СНТ или на участке, который под нее подпадает.

Приступив к продаже недостроенного дома, лучше провести предпродажную подготовку.

1. Собрать пакет документов.

Полный комплект документов — серьезное конкурентное преимущество. Такой подход удобен обеим сторонам и создаёт впечатление надёжности и честной репутации собственника.

В комплекте должны быть:

- правоустанавливающие документы на участок;

- правоустанавливающие документы на недостроенный дом;

- технический план дома;

- проект дома;

- проект подведения коммуникаций;

- разрешение на строительство — его выдает местная администрация.

Отсутствие одного или нескольких документов из списка необязательно станет препятствием для сделки. Можно продавать недострой как земельный участок. В свою очередь для покупателя это повод торговаться: во-первых, потому что придется заниматься оформлением, а во-вторых, появляются риски оспаривания сделки.

2. Назначить адекватную стоимость

Участки с недостроенным домом дороже, чем просто земля, но дешевле, чем участок с готовым домом.

Главная составляющая цены - место расположения. Чем лучше расположены участок и дом на нем, тем выше может быть цена. Например, участок в садовом товариществе дешевле, чем участок в коттеджном поселке, даже если они равноудалены от города.

Распространенная ошибка продавцов недостроенных домов - пытаться компенсировать затраты на уже произведенные работы и купленные материалы. За время простоя ситуация на рынке недвижимости и стройматериалов может кардинально измениться как в лучшую так и в худшую сторону, а недострой получит оценку, оторванную от реальности.

Чем дольше дом стоит, тем выше шанс, что покупателю придется его сносить, так как материалы портятся. А за зарегистрированный дом еще понадобится платить налог на имущество.

3. Изучить объявления на сайтах о продаже недвижимости. Цена там может быть и меньше того, что уже потрачено. Тогда, чтобы продать недострой, придется смириться с потерей части вложенных денег.

4. Привлечь покупателей.

Специалисты уверены, что покупатели рассматривают покупку участка с незавершенным строительством, если хотят сэкономить, не хотят строить с нуля, но готовы заниматься внутренней отделкой, рассматривают для жизни конкретное местоположение.

«Покупатель примет положительное решение, если участок и дом произведут на него приятное впечатление. Лучше потратить время и немного денег, чтобы привести все в порядок. Прибрать, разложить, укрыть имеющиеся на участке строительные материалы. Если покупатели смотрят дом летом, можно посадить небольшой газон, разровнять землю, если это необходимо»,- советует заместитель директора Роскадастра по Орловской области Вячеслав Бувин.

5. Составить грамотный текст объявления. Пусть в него войдут главные особенности предложения. Оперативные вежливые ответы на сообщения и звонки, скорее всего, приблизят сделку.

«Не скрывайте на просмотрах недостатки.  Дом — дорогая покупка, и покупатель все равно их обнаружит, тогда сделка может сорваться даже на последнем этапе. Честность продавца, наоборот, убедит покупателя в серьезности намерений и чистоте сделки», - уверен Бувин.

6. Составьте договор купли-продажи. Для продажи и земли и дома составляется один договор. Для МФЦ дополнительный экземпляр не нужен, специалисты сканируют один из двух экземпляров, подготовленных для продавца и покупателя, а оригинал отдают заявителю.

В договоре обязательно прописать:

-точное расположение участка, дома;

- ФИО продавца и покупателя;

- основание, по которому передается собственность, — выписка из ЕГРН, свидетельство;

- сведения об участке и доме из технического плана;

- точную сумму;

- способ и сроки передачи денег;

- место для даты и подписи.

Если в сделке фигурирует задаток, на него оформляется отдельное соглашение, а потом в договоре уменьшают сумму.

В конце сделки Продавец пишет расписку о получении денег, а покупатель — о том, что у него нет претензий к имуществу.

Для регистрации нужно отдать в МФЦ договор купли-продажи, технический план на землю и недострой, гражданские паспорта участников сделки. Все остальные документы можно отдать покупателю. Он же оплачивает госпошлину и в течение 7–10 дней получает выписку из ЕГРН, в которой он уже указан как собственник дома и участка.

В большей степени рискует покупатель недостроя. Риски, которые, например, возникают из-за отсутствия какого-либо документа. Если вдруг нет разрешения на строительство, его придется оформлять самостоятельно, а в случае если его откажутся выдать, купленный недострой придется сносить.

Напомним, о наличии или отсутствии обременений на выбранный дом можно узнать из выписки из ЕГРН. Если все в порядке, можно подписывать документы и передавать на регистрацию. Если обременения есть, покупка может оказаться слишком рискованной, тогда понадобится продолжить поиски подходящего для покупки дома.