

Руководство для потребителей в штате Массачусетс

ПОКУПКА И ПРОДАЖА ДОМА В ШТАТЕ МАССАЧУСЕТС



Ассоциация риэлторов в штате Массачусетс
Отдел вопросов потребителей и
регулирования бизнеса в штате
Массачусетс

Russian

ВВЕДЕНИЕ

Покупка или продажа дома является одной из самых крупных деловых сделок, которые человек заключает в своей жизни.

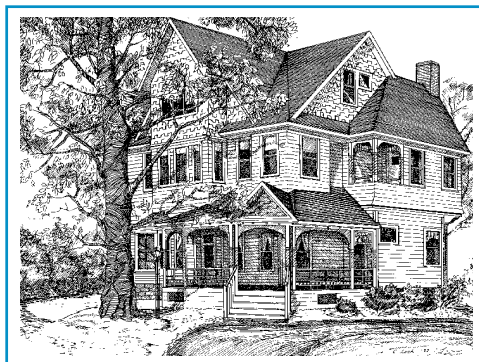
Покупатель начинает процесс поиска дома своей мечты после многих лет планирования и накопления средств. Поиск представляет собой одновременно как трудности, так и возможности. Помощь квалифицированного агента по работе с недвижимостью может превратить сложный процесс переговоров в опыт, максимально оправдывающий себя как для покупателя, так и для продавца. Данный информационный буклет предоставлен для потребителей -продавцов и покупателей жилья, и показывает то, насколько риэлторы в штате Массачусетс (Massachusetts REALTORS®) привержены идеям пропаганды возможностей домовладения для всех граждан Содружества.

Потребители могут получить дополнительную информацию о процессе приобретения и продажи жилья в части страницы в Интернете Ассоциации риэлторов в штате Массачусетс (the Massachusetts Association of REALTORS® (MAR)), открытой для общего доступа, по адресу www.marealtor.com. На этом сайте также представлены профили районов, а также приведена практическая информация и указания для покупателей и продавцов жилищной собственности.

РОЛЬ АГЕНТА ПО ОПЕРАЦИЯМ С НЕДВИЖИМОСТЬЮ

Соглашение об исключительной регистрации

Хотя в области продажи недвижимости имеется несколько различных видов регистрации, которые владелец может предоставить брокеру, наиболее распространенным в штате Массачусетс является соглашение об «эксклюзивном праве на продажу». Согласно такому договору об «эксклюзивном праве на продажу», брокер, которые регистрирует объект недвижимости, имеет право на получение гонорара за оказанные профессиональные услуги, вне зависимости от того, кем данная собственность продана, включая случаи, когда покупатель определен исключительно в результате действий владельца.



drawing by C. Lock

Договор о множественной регистрации

В случае, когда покупатель работает с агентом по операциям с недвижимостью, который участвует в программе множественной регистрации ("MLS"), то агент может показывать покупателю любую собственность, зарегистрированную в MLS, даже если такая собственность была зарегистрирована другим офисом.

Взаимоотношение с агентством

Вне зависимости от того, покупаете ли вы недвижимость или продаете, вы имеете возможность получить совет, помощь и представительские функции вашего агента. Если у вас нет договоренности с брокером о представлении ваших интересов, не полагайтесь за данность, что этот брокер будет действовать от вашего имени. Если вы продаете дом, вы можете уполномочить агента, с которым вы зарегистрировали вашу недвижимость, на сотрудничество с агентами других фирм для того, чтобы помочь вам продать собственность. Эти сотрудничающие агенты могут быть как подагентами, которые представляют продавца, так и агентами покупателей. Продавец может получить более широкое освещение своей собственности, если он уполномочивает регистрирующего агента компенсировать расходы того сотрудничающего агента, который успешно предоставит покупателя. Если вы покупаете недвижимость, у вас есть возможность выбора работать как с агентом продавца, так и с агентом покупателя. Решение будет зависеть от типа услуг, которые вам необходимы, и способа компенсации агенту. Брокер, который представляет интересы покупателя и показывает этому покупателю собственность, зарегистрированную офисом данного брокера, считается «двойным агентом». Функции двойного агента возможны при условии, что и

покупатель, и продавец предоставили согласие, основанное на полученной информации. Обязанности лицензированного агентства по операциям с недвижимостью не освобождают потребителя от ответственности по защите своих собственных интересов. При необходимости получения совета в отношении вопросов юриспруденции, налогообложения, страхования или других вопросов, следует обратиться к специалистам в соответствующей области. Порядок Совета по регистрации брокеров по операциям с недвижимостью и продавцов требует письменного уведомления об отношении данного агента по операциям с недвижимостью и агентства, предоставленного покупателем и продавцам в ходе первой личной встречи по обсуждению конкретного объекта недвижимости. Покупатель и продавец должны подписать уведомление о получении такой информации.

Агенты по операциям с недвижимостью – не инспектора, и не гарантируют состояние, в котором находится собственность

Агенты по операциям с недвижимостью не обучаются на предмет определения структурных проблем, проблем с электрикой, канализацией и системой отстойников, а также других проблем в доме или на участке, и не гарантируют состояние объекта недвижимости, который они продают. В целом, агенты не обязаны инспектировать собственность на предмет дефектов и не обязаны проверять информацию, полученную от покупателей, городских служб или из других надежных источников. Естественно, агенты по операциям с недвижимостью не могут «преднамеренно вводить в серьезное заблуждение» (MGL п. 112 раздел 87AAA(a)). Агенты не несут ответственность за передачу информации, полученной из надежных источников, даже если позднее данная информация не будет подтверждена. Агенты, которые предоставляют покупателям фамилии адвокатов, бухгалтеров и других специалистов, не гарантируют автоматически точность отчетов данных специалистов. Начиная с 1 мая 2001 года, инспектора недвижимости должны получать лицензию в Содружестве, и их деятельность должна быть охвачена страхованием от ошибок и упущений. Полный список всех лицензированных инспекторов недвижимости имеется в Отделе профессионального лицензирования штата.

ПРАВА И ОБЯЗАННОСТИ ПРОДАВЦА

Право согласия на условия объявления

Продавец имеет абсолютное право на определение регистрационной цены недвижимости, приведенной в объявлении. Агент по операциям с недвижимостью может подготовить свое «мнение

о стоимости» для того, чтобы помочь продавцу в определении цены. Агент может отказаться принять на регистрацию объект недвижимости по какой-либо законной причине.

Право на представление всех предложений

По закону, агенты по операциям с недвижимостью обязаны предоставить продавцу все предложения. Совет по регистрации брокеров по операциям с недвижимостью и продавцов штата Массачусетс интерпретирует данное обязательство как непрерывное до подписания договора. Обычно, агенты по операциям с недвижимостью не ищут покупателей и не продолжают показывать недвижимость после принятия предложения, если иное не предусмотрено соглашением. Даже если покупатель сделает предложение на полную запрашиваемую сумму, покупатель не может требовать продавца принять эту сумму, поскольку цена, вынесенная в объявлении, рассматривается как приглашение к предложениям.

Характер обязанностей продавца по отношению к состоянию объекта недвижимости

Каждый продавец обязан предоставить полную и точную информацию в отношении собственности и в ответ на любой запрос. Это относится к запросам информации непосредственно со стороны перспективного покупателя или со стороны агента по операциям с недвижимостью, который, в свою очередь может передать эту информацию возможному покупателю. Ответы не должны вводить в заблуждение или быть наполовину правдивыми. Если продавец не уверен в информации он не должен предоставлять свои догадки, но должен четко охарактеризовать свой ответ. В противном случае, покупатель может быть введен в заблуждение. От продавцов может быть потребовано предоставление информации о наличии свинец-содержащей краски или мочевино-формальдегидной пенопластовой теплоизоляции, где это необходимо.

Системы отстойников и коллекторы

Экологические требования штата Массачусетс обязывает все объекты недвижимости, которые используют системы отстойников, коллекторы или другие индивидуальные системы удаления отходов, проводить инспекцию в течение 2 (двух) последних лет на момент продажи (3 (трех) лет, если система откачивается как минимум раз в год) или в течение 6 (шести) месяцев после

продажи (в случае, когда погодные условия не позволяют провести инспекцию до продажи). Такие инспекции могут проводиться только лицензированными инспекторами и специалистами по оценке состояния почвы. Если система не пройдет инспекцию, или, если договор о продаже содержит соответствующее положение, покупатель может принять решение отозвать свое предложение. Тот факт, что система пройдет инспекцию Title 5, не гарантирует, что система продолжит нормальное функционирование. Даже та система, которая содержится надлежащим образом, может прослужить всего лишь в среднем от 15 до 20 лет.

Сертификаты детекторов дыма

Закон штата Массачусетс требует оборудования всех жилых помещений утвержденными детекторами дыма в момент продажи недвижимости. Местная пожарная команда выдает сертификат, который удостоверяет соответствие требованиям.

ПРАВА И ОБЯЗАННОСТИ ПОКУПАТЕЛЯ

Состояние недвижимости

В качестве условия своего предложения, покупатель может выразить желание воспользоваться услугами профессионального инспектора недвижимости, инспектора по свинец-содержащей краске, инспектор по контролю за термитами/ паразитами, инспектора системы канализации/ системы отстойников, инженера или иного эксперта по своему выбору, для того, чтобы оценить состояние объекта недвижимости. Закон штата Массачусетс не предоставляет покупателям автоматически права на инспекцию жилья, однако в момент подписания первого письменного договора на покупку, вы получите документ под названием «Факты об инспекции жилья для потребителей». Если покупатель выражает желание о том, чтобы обязательство по покупке находилось в зависимости от результатов инспекции, тогда покупатель должен включить условие об инспекции в свое предложение. Покупатель может также выразить желание проверить информацию, находящуюся в открытом доступе в отношении налогов или оценочной стоимости, зонирования и истории произведенных работ.

Свинец-содержащая краска, опасные или токсичные материалы

При покупке любого объекта недвижимости

покупатель может выразить желание провести специальные анализы на предмет наличия токсичных или опасных материалов. Такие материалы включают свинец-содержащую краску, радон, асбест, переносимый воздушным путем, нефтяной разлив и пр. При необходимости, можно получить соответствующую информацию от Отдела охраны здоровья в отношении свинец-содержащей краски. В отношении жилья, построенного до 1978 года, федеральные законы и законы штата Массачусетс предусматривают предоставление покупателям права на проведение инспекции собственности на предмет наличия свинец-содержащей краски в период 10 (десяти) дней. От соблюдения данного права можно отказаться. Высокие уровни наличия свинца могут привести к поражениям мозга и другим серьезным нарушениям у детей. Закон штата Массачусетс не запрещает продажу объектов собственности, которые содержат свинец-содержащую краску или другие потенциально опасные вещества.

Законы о запрещении дискриминации при продаже домов

Агенты по операциям с недвижимостью и продавцы обязаны, в соответствии с законами штата и федеральным законодательством, равноправно относиться ко всем участникам операции с недвижимостью, вне зависимости от их расовой принадлежности, вероисповедания, цвета кожи, происхождения, пола, половой ориентации, возраста, генетической информации, истории семьи, семейного положения, наличия детей, военной службы/статуса ветерана, или получения государственной помощи, физических или умственных отклонений. Если вы полагаете, что стали жертвой незаконной дискриминации, обратитесь в Комиссию против дискриминации штата Массачусетс.

ЮРИДИЧЕСКИЕ ТРЕБОВАНИЯ ДЛЯ ОСУЩЕСТВЛЕНИЯ ОПЕРАЦИИ

Договорные требования

Договора на приобретение недвижимости обычно должны быть выполнены в письменном виде и подписаны, для вступления их в силу. Предложение, подписанное покупателем, которое включает все основные условия и которое принято и подписано продавцом может представлять собой юридически обязательный договор. Письменное встречное предложение, сделанное продавцом, которое

принято покупателем в письменной форме, может также представлять собой юридически обязательный договор. Многие агенты по работе с недвижимостью имеют формы таких договоров, которые используются их клиентами. Зачастую, более подробное соглашение, известное как «Договор о купле-продаже» ("P&S"), подписывается покупателем и продавцом после того, как предложение было принято. В таком случае, P&S заменяет предыдущую договоренность. Если вы не уверены в ваших рисках и степени ответственности согласно условиям любого предложенного договора, вы должны обратиться за помощью к квалифицированному юристу.

Задаток покупателя

В момент предоставления предложения обычно принято, чтобы покупатель внес задаток, который отражает добросовестность его намерений. Хотя сумма такого задатка является договорной, обычно она представляет собой от 5 до 10 процентов покупной стоимости. Обыкновенно этот задаток содержится на доверительстве, однако он не депонируется пока продавец не согласится на предложение покупателя.

Условия ипотеки и финансирования

Если для данного приобретения покупателю необходимо получить финансирование от третьей стороны, покупатель должен соответствовать требованиям для получения займа. Условия займа, процентные ставки по ипотеке, очки (предоплаченный интерес или административные расходы) и условия отличны в разных финансовых учреждениях и время от времени будут корректироваться. Если необходимо получение финансирования для покупки, то покупатель может внести предложение в зависимости от условия получения одобрения на ипотеку в течение определенного периода времени. Критическим вопросом является четкое соответствие точным условиям в пункте об ипотеке.

Анализ права на собственность и страхование владения

Большинство банков и компаний, предоставляющих ипотеки, требуют проведения анализа права на собственность со стороны продавца для определения законности выставления недвижимости на рынке и для обеспечения адекватной гарантии для предоставляемого займа. Компании, предоставляющие займы, обычно требуют страхования владения на сумму займа и на дополнительную стоимость, поэтому страхование владения может быть оформлено для

гарантирования части покупной стоимости, которую покупатель выплатил.

ДРУГАЯ ИНФОРМАЦИЯ

Соответствие зонированию и строительному кодексу

Зонирование представляет собой право местной городской администрации регулировать использование конкретной собственности. Оно может отражать характер использования – жилая, коммерческая или промышленная собственность, число жилых единиц, которое может быть размещено на участке, минимальный размер участка, минимальный размер фасада, выходящего на улицу, минимальное расстояние от структуры до проезжей части, от боковой границы участка или от задней границы участка. Строения, которые соответствовали условиям зонирования в момент их постройки, могли устареть в отношении текущего зонального планирования, тогда как структуры, которые могли не соответствовать в момент постройки, обычно нуждаются в «корректировании», полученном от городской администрации для их легализации.

Зачастую дома рекламируются как содержащие дополнительные квартиры. Такая квартира может именоваться «семейной» ("in-law"), «гувернантской» ("au pair"), или иначе. Обычно, это касается строения, которое было перестроено для того, чтобы добавить дополнительную единицу жилой площади. Покупателю следует уточнить в городской администрации, было ли одобрено такое использование.

Все лицензированные агенты по операциям с недвижимостью должны действовать в открытой,



КТО ТАКОЙ РИЭЛТОР (REALTOR)®?

профессиональной и этичной манере. Однако, не все агенты по операциям с недвижимостью являются риэлторами (REALTORS®). Агенты по операциям с недвижимостью, которые являются риэлторами, придерживаются национального этического кодекса, которые позволяет гарантировать справедливость, высокие моральные качества и профессионализм всех риэлторов. Более того, они являются членами Ассоциации риэлторов в штате Массачусетс, профессиональной организации, которая объединяет специалистов по работе с недвижимостью в каждом населенном пункте штата Массачусетс.

REALTORS® могут также иметь профессиональные категории, такие, как например выпускник института риэлторов REALTORS® (GRI), сертифицированный специалист по жилой собственности (CRS), и сертифицированный REALTOR® представитель покупателя (CBR). Эти категории указывают на уровень дополнительной профессиональной подготовки или специализацию в ходе практической работы с недвижимостью.



ПРИМЕЧАНИЕ

Данный информационный буклет опубликован для добровольного применения и распространения членами Ассоциации риэлторов (REALTORS®) в штате Массачусетс. Распространение не является обязательным и выполняется по усмотрению специалистов. Публикация информации, которая содержится в данном информационном буклете, не создает юридических отношений и не заменяет консультации у квалифицированного юриста по вопросам недвижимости. В ходе любой операции с недвижимостью у вас могут возникнуть иные обязательства и необходимость в мерах, при помощи которых вы можете захотеть защитить ваши интересы. Вы должны проконсультироваться с юристом для получения конкретной юридической консультации в отношении вашей конкретной операции с недвижимостью.

© Авторские права 2002 Ассоциация риэлторов (REALTORS®) в штате Массачусетс. Все права сохранены

Другие ресурсы Другие ресурсы

Руководства для потребителей
Банки, продающие страховые полисы
Руководство для покупателя дома впервые*

Обустройство дома
Права и обязанности владельца сдаваемого дома*
Законы о некачественных товарах (так называемые «лимонные» законы)

Управление кредитом и дебетом
Законы в отношении качества приобретаемого нового или арендуемого автомобиля
Права покупателя
Суд мелких тяжб
Права и обязанности арендатора
Факты для потребителей в соответствии с положением Title 5*
Письмо с изложением претензии (30 Day Demand Letter)
Закон о гарантиях на автомобиль, бывший в употреблении

Информационные бюллетени для потребителей:

Права по ремонту автотранспорта
Секреты кредитных карт
Как получить пользу от участия в клубах здоровья
Как прекратить получать ненужные сообщения по почте, телефону или электронной почте
Как оправиться после кражи финансовой идентификации личности

Горячая телефонная линия для потребителей
(617) 973-8787
Бесплатный номер (888) 283-3757

Ресурс-центр в Интернете
<http://www.state.ma.us/consumer>

Электронный адрес:
Consumer@state.ma.us
Info@marealtors.com

Данное издание предоставляет общую информацию о вопросах и процедурах для потребителей, принятых в штате Массачусетс. Оно не предназначено для подробного освещения всех вопросов, поэтому потребителям рекомендуется обратиться за дальнейшей информацией непосредственно к юристу или в агентство.



Напечатано на бумаге из вторичного сырья.

Подготовлено *

**MASSACHUSETTS
ASSOCIATION
of REALTORS®**



256 Second Avenue
Waltham, MA 02451
(781) 890-3700
www.marealtor.com

Massachusetts Office of
Consumer Affairs &
Business Regulation
10 Park Plaza
Suite 5170
Boston, MA 02116
(617) 973-8787

Mitt Romney
Губернатор

Kerry Healey
Вице-
губернатор

Beth Lindstrom
Директор

Особая
благодарность
г-ну Роберту С.
Кутнеру,
Коснеру Дж.
Эдвардсу,
Бостон, за
предоставление
редакционной
статьи.



256 Second Avenue
Waltham, MA 02451

Visit us on the Web at www.ma Realtor.com