

Руководство для покупателей новой недвижимости

ЮЖНАЯ ФЛОРИДА

ПРОЦЕСС

- Южная Флорида — это один из самых привлекательных рынков в мире, где идет строительство множества новых и интересных объектов. Если вы хотите купить новый объект, ваш агент компании Douglas Elliman с радостью вам поможет. Вы будете рады узнать, что вознаграждение компании Douglas Elliman за поиск и помощь в покупке вашей недвижимости будет полностью выплачено Продавцом — это означает, что вы не платите за услуги, которые предоставляет Douglas Elliman.

ВЫБОР ПРАВИЛЬНОЙ СОБСТВЕННОСТИ

- Благодаря помощи своего агента компании Douglas Elliman вы можете ожидать:
 - Информацию о доступных проектах, которые соответствуют вашим критериям
 - Анализ рыночных данных и сравнительных данных о продажах, если таковые имеются.
 - Знакомства с нужными людьми на новых объектах по вашему выбору и помощь в обсуждении условий.
 - Координация с представителями девелопера для облегчения выполнения любых контрактов и/или других материалов, предоставленных девелопером.
 - Помощь в координации доставки вашего контракта девелоперу после того, как вы решили продолжить.
 - Помощь в предоставлении данных о рынке аренды, если вы планируете сдавать в аренду недвижимость, которую хотите купить.
 - Список объектов недвижимости для продажи или аренды, а также что вы можете ожидать в данный момент с точки зрения рынка и процесса

СОГЛАСОВАНИЕ КОНТРАКТА

- После того, как вы определились с объектом недвижимости, девелопер, как правило, предоставит вам копию своего договора и другую информацию, связанную с выбранным вами объектом. Вы можете нанять адвоката, который поможет вам понять требования контракта, но во Флориде нанимать адвоката не требуется, хотя это и рекомендуется.
- Если необходимо внести в контракт изменения, вы или ваш адвокат с помощью (где это уместно) агента компании Douglas Elliman можете принять участие в переговорах с девелопером для внесения изменений, которые вам важны. При необходимости будет подготовлено дополнение, и вы согласуете условия сделки.

ДЕПОЗИТ

- Законодательство Флориды предоставляет вам период времени после подписания контракта для отмены транзакции — обычно он составляет 15 дней, но может варьироваться в зависимости от объекта недвижимости. Если вы отмените транзакцию в течение срока, предусмотренного законодательством, вы будете иметь право на возврат своего депозита. Депозиты условного депонирования хранятся у сторонних агентов и возвращаются только в соответствии с условиями контракта или применимым законодательством Флориды. Очень часто ваш депозит будет подлежать уплате поэтапно в зависимости от хода строительства объекта(-ов), что даст покупателю время, чтобы внести все необходимые депозиты постепенно, а не всю сумму сразу.

ЗАВЕРШЕНИЕ СТРОИТЕЛЬСТВА

- Когда строительство здания будет подходить к концу, вы, как правило, получите уведомление от девелопера о том, что время завершения приближается. При этом вам нужно будет подготовить оставшиеся платежи для закрытия контракта и скоординировать свои действия со своим юридическим представителем, если вам понадобится его помощь в последний момент.

ЗАВЕРШЕНИЕ СДЕЛКИ

- Как только ваш объект недвижимости будет готов к завершению сделки, вы, скорее всего, получите возможность осмотреть его и провести «обход», чтобы убедиться, что он соответствует вашим ожиданиям. Если возникнут какие-либо проблемы, которые необходимо будет решить, то Продавец обычно составит вместе с вами список задач, которые нужно будут решить после завершения сделки. Само завершение сделки может пройти лично, по почте или, возможно, другими способами, в зависимости от ваших потребностей и требований конкретного Продавца. Если на момент завершения сделки вы планируете уехать из города, вам нужно убедиться, что ваш законный представитель, ваш агент компании Elliman и агент Продавца знают об этом заранее, чтобы избежать задержек в завершении сделки. В момент завершения сделки вам нужно совершить оставшиеся платежи, после чего Продавец передаст вам право собственности на квартиру. Во время завершения сделки вы также можете получить информацию о своей недвижимости, получить ключи и/или электронные ключи доступа, а также информацию о любых применимых гарантиях или же другую полезную информацию.