ПРАКТИЧНИЙ ПОСІБНИК ІЗ КУПІВЛІ ЖИТЛА У ВІННІПЕЗІ ТА МАНІТОБІ

Манітоба: посібник покупця житла

Від першого перегляду до вступу у володіння житлом — знайте етапи, витрати й те, що потрібно підтвердити.

Купівля житла — це не лише вибір нерухомості та погодження ціни. Потрібно спланувати кошти, зрозуміти умови пропозиції, перевірити об’єкт, дотриматися строків і підготуватися до закриття угоди (Closing).

Цей посібник пояснює ключові рішення, документи, витрати й роль фахівців на кожному етапі — щоб ви могли рухатися далі з меншою кількістю несподіванок.

Процес купівлі

01 **Сплануйте бюджет**

Розберіться з початковим внеском (Down payment), депозитом (Deposit), податком на передачу нерухомості (Land Transfer Tax), оплатою юриста, інспекціями, страхуванням, переїздом, взаєморозрахунками при закритті угоди (Adjustments) та резервом, який хочете зберегти після вступу у володіння житлом.

02 **Організуйте фінансування**

Попереднє схвалення іпотеки (Pre-approval) — це початок, а не остаточне зобов’язання кредитора. Уточніть вимоги кредитора, схвалення об’єкта, оцінку вартості, підтвердження джерел початкового внеску й строки остаточного фінансування.

03 **Підготуйте пропозицію**

Визначте ціну, депозит, дату передачі ключів (Possession date), включене майно, умови, строки й потрібні вам засоби захисту до прийняття остаточних зобов’язань.

04 **Проведіть належну перевірку**

Використовуйте інспекції, документи, дозволи, поради фахівців, відповідь кредитора, підтвердження страхування та юридичну перевірку, щоб зрозуміти стан об’єкта й ризики, що залишаються.

05 **Закрийте угоду й вступіть у володіння житлом**

Узгодьте остаточні кошти, страхування, юридичні документи, комунальні послуги, передактний контрольний огляд (Final walkthrough) і передачу ключів.

> ПРОСТЕ ПРАВИЛО ДЛЯ КОЖНОГО ЕТАПУ
> **Знайте, що підтверджено, що залишається невизначеним, хто відповідає за перевірку та який строк діє.**

Моя роль



Я допомагаю організувати процес зрозумілою вам українською мовою, пояснюю канадську термінологію, порівнюю місцеві продажі, координую дії з фахівцями та супроводжую переговори щодо пропозиції. Мій досвід будівництва та ремонту допомагає оцінити контекст видимого стану, а кредитори, юристи, інспектори, страховики й інші кваліфіковані фахівці підтверджують питання у межах своєї компетенції.

Докладний посібник, робоча таблиця рішень і примітки до джерел починаються на наступній сторінці.

Олександр Ткачук · агент з нерухомості (REALTOR®) · eXp Realty
431 996 8106 · info@tkachukhomes.com
www.tkachukhomes.com

01 ДЕ Я МОЖУ ДОПОМОГТИ

Практична підтримка під час купівлі

Я допомагаю ставити влучніші запитання, порівнювати відповіді та готувати обґрунтовану пропозицію.

Етап	Як я допомагаю
Планування пошуку	Уточнюємо обов'язкові вимоги, бажані райони, строки й бюджет. Визначаємо можливі компроміси ще до переглядів.
Оцінка житла	Дивимося глибше за свіже оздоблення. Помічаємо видимі проблеми, запитуємо про ремонти, дозволи, випадки протікання або потрапляння води та майбутнє використання.
Підготовка пропозиції	Аналізуємо порівнянні продажі, обговорюємо діапазон ціни й узгоджуємо ціну, передачу житла, включене майно та належні умови.
Перевірка	Запитуємо документи, систематизуємо відкриті питання, допомагаємо подолати мовний бар'єр і координуємо доступ та подальші дії з обраними вами фахівцями.
Ухвалення рішення	Враховуємо висновки огляду, кошториси, відповідь кредитора й документи в ціні та умовах. Обговорюємо варіанти, якщо питання лишається відкритим.
Підготовка до закриття угоди	Відстежуємо погоджені етапи угоди, координуємо спілкування й організовуємо передактний контрольний огляд, якщо це дозволяє договір.

Хто що перевіряє

Кредитор підтверджує фінансування й вимоги до об'єкта. Юрист консультує щодо договору, права власності, інших прав і закриття угоди. Інспектор оцінює житло в межах огляду; інженер чи інший фахівець досліджує питання своєї компетенції. Страховик підтверджує покриття та умови.

До початку співпраці ми з'ясовуємо, кого представляє брокерська компанія, які послуги надає та які є зобов'язання з оплати. Спілкування з агентом продавця саме по собі не робить його вашим представником.[9]

> ВАШЕ РІШЕННЯ
>
> Я допомагаю впорядкувати підтвердження й веду переговори від вашого імені в межах договору про представництво. Ви вирішуєте, чи відповідають житло, ціна й залишкові ризики вашим планам. Мій будівельний досвід дає практичний контекст, але не замінює професійний огляд чи інженерну оцінку.

02 КОЛИ ПОТРІБНІ КОШТИ

Скільки грошей потрібно й коли

Депозит зазвичай зараховують у ціну купівлі. Не додавайте його автоматично до загальної суми початкового внеску.

Умовний приклад у канадських доларах (CAD): будинок на вторинному ринку за $500,000, загальний початковий внесок $100,000 і депозит $15,000, зарахований під час закриття угоди. Залишок початкового внеску - $85,000. Строки й порядок внесення депозиту мають відповідати договору. [8]

Запланована стаття	Умовна сума
Увесь початковий внесок, включно з депозитом	$100,000
Податок на передачу нерухомості за ринкової вартості $500,000	$7,650
Резерв на юриста, реєстрацію та супутні витрати	$2,500
Резерв на огляд	$600
Резерв на взаєморозрахунки при закритті угоди	$1,500
Резерв на страхування нерухомості	$750
Резерв на переїзд	$1,000
Резерв на непередбачене після купівлі	$10,000
Усього коштів у цьому прикладі	$124,000

Податок розраховано за оприлюдненими ставками Манітоби; реєстраційні збори сплачують окремо. Решта сум - умовні бюджетні орієнтири, а не місцеві цінові пропозиції. Приклад не враховує страхової премії за іпотекою чи додаткових зборів кредитора. Отримайте фактичні суми й додайте належні податки та збори. [5]

Три моменти, коли потрібні гроші

Разом із пропозицією чи після неї: погоджений депозит і початкові витрати на перевірку. **До отримання ключів:** кошти на запит юриста, залишок початкового внеску та витрати на закриття угоди. **Після отримання ключів:** переїзд, рахунки, утримання й доступний резерв. У цьому прикладі залишок початкового внеску, податок, заплановані кошти на юриста й взаєморозрахунки сплачуються при закритті угоди, до врахування інших фактичних статей.

> ЯК Я ДОПОМАГАЮ
>
> Я допомагаю скласти перелік витрат для конкретного об’єкта й виявити відсутні суми. Кредитор і юрист підтверджують суми, джерела коштів і строки до того, як ви візьмете зобов’язання.

Олександр Ткачук · REALTOR® · eXp Realty
431 996 8106 · info@tkachukhomes.com
www.tkachukhomes.com

03 ФІНАНСУВАННЯ Й ПЕРША КУПІВЛЯ

Попереднє схвалення іпотеки - лише початок

Сума, яку вам готові позичити, і сума комфортних витрат - різні речі.

Попереднє схвалення іпотеки не гарантує остаточного кредиту. З'ясуйте, які умови ще не виконано, чи прийнятні об'єкт і оцінка та які кошти чи документи ще потрібні. Повідомте кредитора перед зміною роботи, новими боргами чи переміщенням коштів початкового внеску. Отримайте підтвердження, перш ніж вважати умову фінансування (Financing condition) виконаною. [1]

Що в іпотеці важливе, крім ставки

Строк дії договору (Term) - період дії поточного іпотечного договору. **Період амортизації (Amortization)** - запланований період повного погашення. Порівняйте з кредитором чи іпотечним брокером фіксовані й змінні умови, правила зміни платежів, дострокове погашення, штрафи, перенесення іпотеки та всі збори. [2]

Чи доступні програми першої купівлі

Ощадний рахунок для першого житла (FHSA) має вимоги до учасників і пільгового зняття коштів. Ліміт внесків починає накопичуватися після відкриття рахунку. Уточніть у фінансової установи доступний ліміт, документи для зняття й порядок переказу коштів юристу. [6]

План покупців житла (Home Buyers' Plan) дозволяє за певних умов знімати кошти з **зареєстрованого пенсійного ощадного плану (RRSP)**. Поточний ліміт зняття - $60,000; правила й строки повернення залежать від обставин і року зняття. За виконання всіх вимог його можна поєднати з пільговим зняттям із FHSA. [7]

Які щомісячні витрати мені під силу

Закладіть іпотеку, податок на нерухомість, страхування, опалення, електрику, воду, послуги й утримання. Додайте транспорт, побутові витрати та ремонти найближчим часом. Разом із фінансовим радником перевірте бюджет за вищого платежу чи тимчасового падіння доходу. Мінімальний внесок не означає мінімальні витрати власника.

> ЯК Я ДОПОМАГАЮ
>
> Я узгоджую пошук із вашим бюджетом і звертаю увагу на особливості житла, що впливають на витрати чи фінансування. Кредитор підтверджує схвалення; доступний ліміт визначаєте ви з фінансовим радником.

Олександр Ткачук · REALTOR® · eXp Realty
431 996 8106 · info@tkachukhomes.com
www.tkachukhomes.com

04 РІШЕННЯ ЩОДО ПРОПОЗИЦІЇ

Що запропонувати й як захиститися

Ціна в оголошенні (List price) - маркетингове рішення. Пропозиція має враховувати об'єкт, порівнянні продажі та ваш ліміт.

Скільки доречно додати до ціни в оголошенні

Немає надійної суми для всіх будинків Вінніпега. Порівнюйте недавні продажі зі схожими районом, площею, ділянкою, станом, паркуванням і дозволеним використанням. Враховуйте суттєві відмінності й конкуренцію. Визначте свій фінансовий максимум заздалегідь, до дня розгляду пропозицій (Offer presentation date). Запитайте кредитора, що буде, якщо оцінка нижча за погоджену ціну.

Що включити до пропозиції

- ☐ Ціну, суму й строк депозиту; дату передачі ключів та включене чи виключене майно.
- ☐ Належні умови фінансування, технічного огляду (Inspection condition), перевірки документів і конкретного об'єкта.
- ☐ Точні строки, обов'язки й погоджені домовленості про ремонт або доступ.
- ☐ Строк дії пропозиції, що дає вам достатньо спокою для рішення.

Коли виникають зобов'язання і чи можна передумати

До підписання зрозумійте наслідки прийняття пропозиції. Форма договору на будинок у Манітобі визначає умови, повідомлення, депозит і наслідки порушення. Повернення депозиту за невиконаної умови залежить від договору й дотримання його вимог. Відповідальність покупця за порушення може перевищувати депозит. Нехай юрист пояснить конкретні положення. [8]

Не припускайте, що для будинку діє таке саме законне право відмови, як для кондомініуму. Зміна ціни чи продовження строку потребує згоди; висновок огляду не змінює договір автоматично.

> ЯК Я ДОПОМАГАЮ
>
> Я пояснюю комерційні варіанти, готую й подаю пропозицію, узгоджую умови та відстежую погоджені кроки. Коли питання стосується юридичних прав, залучаю вашого юриста, не покладаючись на шаблонну відповідь.

Олександр Ткачук · REALTOR® · eXp Realty
431 996 8106 · info@tkachukhomes.com
www.tkachukhomes.com

05 ВАРІАНТИ ОГЛЯДУ

Як організувати технічний огляд за умов конкуренції

З'ясуйте, що вже перевірено, перш ніж визначати прийнятні для себе умови пропозиції.

Варіант	Коли корисний	Обмеження чи компроміс
Огляд до пропозиції	До дати пропозицій є доступ і достатньо часу.	Ви можете оплатити огляд і не купити будинок. Узгодьте обсяг і доступ; інші умови розглядайте окремо.
Пропозиція з умовою технічного огляду	Продавець приймає належну умову й строк перевірки.	Замовте огляд одразу. Зрозумійте формулювання, строк, вимоги до повідомлення й доступні варіанти.
Купівля без огляду	Ви свідомо погоджуєтеся на більшу невизначеність.	Свіже оздоблення, швидкий перегляд або звіт продавця не замінюють вашої належної перевірки.

Про що запитати інспектора

Уточніть кваліфікацію, страхування, обсяг, строк звіту й винятки. Визначте недоступні для огляду, перевірки чи спостереження місця. Запитайте, де потрібен фахівець, а що є звичайним утриманням. Огляд не гарантує виявлення всіх прихованих дефектів чи майбутньої справності.

Що робити, якщо звіт виявив проблему

Відокремте термінові загрози безпеці, значні невідомі витрати й звичайний знос. Отримайте належний висновок фахівця чи кошторис. Залежно від договору обговоріть підтвердження наміру купувати, запит зміни, продовження строку чи використання договірного права вийти з угоди. Перед рішенням зафіксуйте, що лишається невідомим.

> ЯК Я ДОПОМАГАЮ
>
> Я координую доступ і подальші дії, допомагаю перетворити висновки звіту на перелік рішень і погоджую запропоновані зміни. Технічну оцінку дає інспектор чи фахівець; юридичні варіанти підтверджує юрист.

Олександр Ткачук · REALTOR® · eXp Realty
431 996 8106 · info@tkachukhomes.com
www.tkachukhomes.com

06 ОЦІНІТЬ БУДИНОК У ЧОТИРИ ЕТАПИ

Дивіться глибше за оздоблення

Ті самі запитання стосуються і щойно оновленого, і помітно застарілого будинку.

Етап	Про що запитати
Фізичний стан	Куди може потрапляти вода? Де видно просідання або зміщення конструкцій чи повторні ремонти? Які системи старі, неперевірені чи недоступні?
Витрати власника	Скільки коштуватимуть опалення, страхування, податки й послуги? Які ремонти чи заміни невдовзі знадобляться?
Документи та права	Що підтверджує дозволені роботи, права на майно, законний доступ, заплановане використання й передачу гарантій?
Майбутнє використання й продаж	Чи зручне планування? Чи можна використовувати приміщення за задумом? Чи вплинуть доступ, паркування або обмеження на продаж?

Вода й фундаменти у Вінніпезі

Окремо запитуйте про просочування крізь фундамент, зворотний потік каналізації, витоки труб і відмови дренажного насоса (Sump pump). Просіть дати, обсяг ремонтів, фото, рахунки й гарантії. Перевіряйте ухили ґрунту, водостоки, відведення від насоса й обслуговування зворотного клапана каналізації (Backwater valve). Клапан захищає від іншого шляху води, ніж потрапляння води крізь стіну. [13]

Тріщини, нерівні підлоги й латки потребують контексту. Значні зміщення, вигинання, подальше просідання або зміщення конструкцій чи повторне протікання або потрапляння води потребують належної оцінки фахівця. Не визначайте конструктивну проблему лише за шириною тріщини чи фотографією.

Що може приховати зима

Зафіксуйте, що через сніг, мерзлий ґрунт чи сезонні обмеження не можна побачити або перевірити: ухили, дренаж, зовнішні поверхні, кондиціонер чи дворові роботи. До підтвердження наміру купувати визначте потрібні додаткові підтвердження, доступ чи умови договору.

> ЯК Я ДОПОМАГАЮ
>
> Мій будівельний досвід допомагає помічати практичні питання на перегляді й пов’язувати видимий стан із потрібними документами. Я вказую, де потрібна порада фахівця, адже перегляд не є технічним оглядом.

Олександр Ткачук · REALTOR® · eXp Realty
431 996 8106 · info@tkachukhomes.com
www.tkachukhomes.com

07 ПІДВАЛИ, ДОЗВОЛИ Й ЗДОРОВ'Я

Що приховано за оздобленням

Вигляд кімнати не підтверджує дозволене використання чи стан прихованих робіт.

Облаштовані підвали й законні приміщення

Запитайте, що було до оздоблення: протікання або потрапляння води, просідання або зміщення конструкцій, ремонти фундаменту й фото до монтажу гіпсокартону. Для спальні потрібне не лише вікно; окремий вхід чи кухня не роблять додаткову квартиру законною. Перевірте потрібні погодження для запланованого використання. [11,12]

Як перевірити дозволи

Перевіряйте обсяг робіт і статус інспекцій, а не лише номер дозволу. Онлайн-архів Вінніпега має часові межі й винятки; старіші справи можуть потребувати окремого запиту. «Видано» не означає «завершено», а «закрито з незавершеною інспекцією» потребує пояснення. Запитайте міську службу, що лишилося невирішеним. [10]

Що зі станом майна й радоном

Договір на будинок допускає різні домовленості щодо **Декларації про стан нерухомості (PDS)**. Це не огляд і не гарантія відсутності проблем. Попросіть юриста перевірити заяви продавця, окремі договірні гарантії та обмеження. [8]

Запросіть звіти про радон, його зниження й повторні вимірювання. Міністерство охорони здоров'я Канади рекомендує тривале вимірювання щонайменше 91 день; для тлумачення результату нижче орієнтира діють вимоги щодо опалювального сезону. Орієнтир - 200 **бекерелів на кубічний метр (Bq/m³)**; за перевищення чинна порада - усунути проблему протягом року, а за вищих рівнів - швидше. Коротке вимірювання не оцінює річний вплив. [14,15]

До ремонту отримайте належну пораду щодо підозри на азбест чи інші небезпечні матеріали. Їх пошкодження може створити ризик, який звичайний перегляд не оцінює. [16]

> ЯК Я ДОПОМАГАЮ
>
> Я запитую історію й підтвердні документи, виявляю прогалини та допомагаю організувати подальшу перевірку. Якщо важливе питання не вдається вчасно з'ясувати, ми обговорюємо цю невизначеність до вашого зобов'язання.

Олександр Ткачук · REALTOR® · eXp Realty
431 996 8106 · info@tkachukhomes.com
www.tkachukhomes.com

08 ЗАМІСЬКІ БУДИНКИ Й ДАЧІ

Оцінюйте будинок разом із ділянкою

Водопостачання, каналізація, доступ і сезонна експлуатація можуть визначати, чи підходить вам об’єкт.

Чи добрий аналіз води доводить якість свердловини

Ні. Якість води, її доступний обсяг і стан обладнання - окремі питання. Просіть документи свердловини, належні лабораторні аналізи, історію насоса й очищення та, за потреби, фахову оцінку дебіту й відновлення рівня. Запитайте про сезонну нестачу, захист від замерзання й регулярні витрати на очищення. [17]

Точно описуйте очищення, зокрема **ультрафіолетове (UV)** знезараження, якщо воно є. Прозора вода й обладнання не доводять усунення всіх значущих забруднювачів.

Яку систему стоків я купую

Уточніть, чи це накопичувальний резервуар (Holding tank), септик із дренажним полем (Septic field) чи інша система. Отримайте розташування, схему, реєстрацію чи дозвіл та історію обслуговування. Квитанція про відкачування не є повною оцінкою стану. Перевірте відповідність кількості мешканців, спалень, прибудовам і доступу для заміни.

Системи примусового скидання стоків — каналізаційні ежектори (Sewage ejectors) — і доступна міська каналізація можуть створювати особливі обов’язки під час передачі власності. Можливі винятки чи погоджений розподіл відповідальності. Уточніть справу в екологічному відомстві Манітоби та свого юриста, перш ніж розраховувати на подальше користування системою. [18]

Чи можна жити й страхувати цілий рік

- ☐ Перевірте законний доступ, власника дороги, прибирання снігу, платежі, сервітути й межі.
- ☐ Уточніть сезонність води, опалення, підготовку до зими й обмеження на період відсутності.
- ☐ Перевірте дозволи на господарські споруди, пожежний захист і вимоги страховика до об’єкта.
- ☐ Для дров’яного опалення запитайте, чи страховик вимагає огляд фахівця, сертифікованого Wood Energy Technology Transfer (WETT). WETT сертифікує людей, а не прилад. [19]

> ЯК Я ДОПОМАГАЮ
>
> Я впорядковую питання й документи конкретного об’єкта, координую доступ і допомагаю порівняти повні витрати на ділянку та експлуатацію. Юрист, страховик і кваліфіковані фахівці з води чи стоків перевіряють питання своєї компетенції.

09 ГОТОВІ НОВОБУДОВИ Й БУДІВНИЦТВО ПІД КЛЮЧ

Що входить в оголошену ціну

Готовий вигляд і слова «під ключ» не визначають повний обсяг, оподаткування чи обов'язки із завершення робіт.

Просіть письмово	Що потрібно з'ясувати
Плани й специфікації	Фундамент, гідроізоляція, конструкції, утеплення, вікна, вентиляція й стандарти оздоблення.
Системи й закладені суми	Опалення й охолодження, електропостачання, сантехніка, техніка та бюджетні ліміти на вибір оздоблення й техніки (Allowances).
Ділянка й підключення	Ухили, під'їзд, водопропускна труба, комунікації, благоустрій і заміські системи води чи стоків.
Ціна й зміни	Включене й виключене, податки, ціни змін, графік платежів і відповідальність за перевитрати.
Завершення й гарантія	Етапи інспекцій, заселення, недоліки, фактичний гарант і умови, права й обов'язки при затримці.

Чи потрібен новобудові незалежний огляд

Обговоріть належні огляди під час будівництва й до отримання ключів, включно з дозволеним договором доступом. Міські інспекції, гарантія забудовника й незалежний огляд мають різні цілі. Письмово зафіксуйте незавершені роботи й порядок усунення недоліків.

Як змінюються фінансування й податки

Запитайте кредитора про поетапні виплати, оцінку, вимоги до готовності й потребу оплатити витрати власним коштом до їх відшкодування. Нехай юрист перевірить гарантійні утримання коштів за законом чи договором (Holdbacks), а також умови платежів.

Уточніть, чи **податок на товари й послуги (GST)** включено до ціни, хто отримує відшкодування та чи маєте ви на нього право. Нове чи суттєво реконструйоване житло може оподатковуватися інакше, ніж типове житло вторинного ринку. Перевірте чинні правила відшкодування до включення пільги в бюджет. [20]

> ЯК Я ДОПОМАГАЮ
>
> Я допомагаю порівнювати пропозиції за однакового обсягу, виявляти винятки й узгоджувати комерційні умови. Юрист перевіряє будівельний договір, а кредитор підтверджує план фінансування.

10 СТРАХУВАННЯ, ПОДАТКИ Й ПЕРЕДАЧА

Що зробити до отримання ключів

Завчасно підтвердьте кошти, покриття, документи й обов'язки, щоб не поспішати в останні дні.

Вид страхування	Що означає
Страхування непогашення іпотеки (Mortgage default insurance)	Захищає кредитора, якщо позичальник не поверне борг. Кредитор підтверджує необхідність і вартість. [3]
Добровільне страхування життя чи непрацездатності за іпотекою	Окремі кредитні страхові продукти з власними умовами; не замінюють обов'язкове страхування непогашення. [4]
Страхування нерухомості	Покриває визначені полісом майнові ризики. Перш ніж розраховувати на покриття, з'ясуйте питання проводки, труб, даху, води й проживання.
Титульне страхування права власності (Title insurance)	Окремий поліс від визначених ризиків права власності. Запитайте юриста про покриття, винятки й доцільність.

Перелік до закриття угоди

- ☐ Кредитор: остаточні вимоги й видачу коштів підтверджено; уникайте змін, що вплинуть на схвалення.
- ☐ Юрист: надано посвідчення й документи, отримано точний запит коштів; перевірте платіжні вказівки через надійний контакт.
- ☐ Страховик: підтверджено потрібне покриття, дату початку й усі умови.
- ☐ Комунальні й інші послуги: організовано рахунки, показники лічильників, доступ для переїзду й зміну адреси.
- ☐ Передактний контрольний огляд і ключі: погодьте дозволений доступ, перевірте домовлене й одразу повідомляйте агенту та юристу про проблеми.

Щодо податків Вінніпега розрізняйте **план сплати податку частинами (TIPP)** і **податковий кредит доступності для власників житла (HATC)**. Перевірте чинні вимоги й подання заяви; платіж продавця не підтверджує ваш майбутній рахунок. [22,21]

> ЯК Я ДОПОМАГАЮ
>
> Я впорядковую комунікацію й погоджені кроки угоди. Юрист керує юридичним закриттям угоди, а кредитор і страховик підтверджують свої вимоги. Після отримання ключів збережіть звіти й складіть план утримання.

Олександр Ткачук · REALTOR® · eXp Realty
431 996 8106 · info@tkachukhomes.com
www.tkachukhomes.com

11 ВАШ РОБОЧИЙ АРКУШ РІШЕНЬ

Перетворіть запитання на конкретні завдання

Об’єкт _____ Бажана дата передачі ключів _____

Запитання чи відсутнє підтвердження	Хто перевіряє	Строк	Вирішено
Вимоги фінансування й страхування	_____	_____	_____
Висновки огляду й фахівців	_____	_____	_____
Дозволи, використання кімнат, документи ремонтів	_____	_____	_____
Право власності, доступ і юридична перевірка	_____	_____	_____
Кошти на закриття угоди й збережений резерв	_____	_____	_____
Заміські системи чи обсяг будівництва, якщо актуально	_____	_____	_____
Повідомлення щодо умов і остаточні рішення	_____	_____	_____
Кошти на закриття угоди, передактний контрольний огляд і ключі	_____	_____	_____

До підтвердження наміру купувати я розумію

- ☐ Повну ціну й потребу в коштах, включно зі збереженими на ремонт.
- ☐ Що оглянуто чи перевірено і що залишається невідомим.
- ☐ Строки й наслідки виконання кожної умови або відмови від неї.
- ☐ Які документи чи фахові висновки підтверджують заплановане використання.
- ☐ Що я приймаю, що узгоджується і що може змінити моє рішення.

> ПІДГОТУЙТЕ ДО НАСТУПНОЇ РОЗМОВИ
>
> Скажіть, яких відповідей ще бракує. Я допоможу організувати перевірку й пов’язати висновки з ціною, умовами та вашим рішенням. Щоб звернутися по допомогу, не потрібно знати всі технічні запитання.

Щодо власності на кондомініум, внесків, резервних фондів, розкриття інформації й прав на відмову читайте окремий Посібник покупця кондомініуму в Манітобі.

Олександр Ткачук · REALTOR® · eXp Realty
431 996 8106 · info@tkachukhomes.com
www.tkachukhomes.com

ДЖЕРЕЛА 1-12

Джерела й практичні матеріали

Нумеровані посилання та назви джерел клікабельні (офіційні ресурси за посиланнями ведуть на англомовні сайти).

01 **Агентство фінансового захисту споживачів Канади** · Попереднє схвалення іпотеки
Відповідність вимогам, перевірка об'єкта й решта умов схвалення.

02 **Агентство фінансового захисту споживачів Канади** · Вибір іпотеки
Строки дії договору, структура платежів і відмінності страхування.

03 **Канадська іпотечна й житлова корпорація** · Страхування іпотечного кредиту
Страхування непогашення захищає кредитора; продукт і вимоги уточнюйте в нього.

04 **Агентство фінансового захисту споживачів Канади** · Добровільні іпотечні страхові продукти
Страхування життя, непрацездатності й інше добровільне кредитне покриття відрізняються від страхування непогашення.

05 **Міністерство фінансів Манітоби** · Податок на передачу нерухомості
Ставки застосовують до ринкової вартості на дату реєстрації; збори за реєстрацію сплачують окремо.

06 **Податкове агентство Канади** · Ощадний рахунок для першого житла
Право на рахунок, ліміт внесків і пільгове зняття коштів.

07 **Податкове агентство Канади** · План покупців житла
Зняття пенсійних заощаджень, вимоги й відповідні строки повернення.

08 **Законодавство Манітоби** · Договір-пропозиція купівлі житла
Заповнена форма для односімейного будинку: депозити, умови, повідомлення й заяви продавця. Важливі фактичні зміни.

09 **Асоціація нерухомості Манітоби** · Підтвердження статусу покупця як клієнта без представництва
Покупець може отримувати послуги брокерської компанії продавця без представництва його інтересів.

10 **Місто Вінніпег** · Пошук дозволів на нерухомість
Охоплення архіву й відмінності статусів дозволу, зокрема незавершені інспекції.

11 **Місто Вінніпег** · Облаштування підвалу
Вимоги до погодження нових кімнат і житлових приміщень.

12 **Місто Вінніпег** · Додаткові житлові одиниці
Перевіряйте дозволи й проєктні вимоги для конкретного об'єкта.

Олександр Ткачук · REALTOR® · eXp Realty
431 996 8106 · info@tkachukhomes.com
www.tkachukhomes.com

ДЖЕРЕЛА 13-22

Джерела й практичні матеріали

Нумеровані посилання та назви джерел клікабельні (офіційні ресурси за посиланнями ведуть на англомовні сайти).

13 **Місто Вінніпег** · Підтоплення підвалів і поверхневі води
Різні шляхи води потребують різних заходів запобігання й ремонту.

14 **Міністерство охорони здоров'я Канади** · Посібник із вимірювання радону в житлі
Тривалі вимірювання й тлумачення з урахуванням опалювального сезону.

15 **Міністерство охорони здоров'я Канади** · Радоновий орієнтир уряду Канади
Орієнтир 200 бекерелів на кубічний метр і чинні поради з усунення проблеми.

16 **Міністерство охорони здоров'я Канади** · Посібник здорового дому
Азбест та інші побутові ризики для здоров'я; безпека під час ремонту.

17 **Міністерство охорони здоров'я Канади** · Аналіз води зі свердловини
Добирайте належні бактеріологічні й хімічні аналізи; якість і обсяг води – різні питання.

18 **Законодавство Манітоби** · Положення про локальні системи очищення стоків
Чинні обов'язки щодо підключення до муніципальної каналізації та передачі нерухомості із каналізаційними ежекторами передбачають окремі винятки й домовленості.

19 **Wood Energy Technology Transfer** · Поширені запитання
Сертифікує людей; звіт огляду не сертифікує прилад чи його монтаж.

20 **Податкове агентство Канади** · Податок із продажу й житлове будівництво
Нове й суттєво реконструйоване житло може мати інший податковий режим.

21 **Місто Вінніпег** · Програми податкових кредитів
Право на податкову пільгу для основного житла й чинний порядок її застосування.

22 **Місто Вінніпег** · План сплати податку частинами
Щомісячна сплата, строки подання заяв і зміни.

Джерела перевірено 31 жовтня 2026 року. Суми в канадських доларах наведено для прикладу, а не як кошториси чи оцінки. Загальна інформація не замінює юридичних, кредитних, податкових, інспекційних чи страхових порад щодо конкретної угоди. Користуйтеся чинними документами й фактичним договором.