БЕСПЛАТНЫЙ ГАЙД №01 · ОНТАРИО 2026

ПЕРВЫЙ ДОМ В ОНТАРИО: 7 ШАГОВ ОТ АРЕНДЫ ДО КЛЮЧЕЙ



ОТ ИНЕССЫ

Когда-то я сама стояла в начале этого пути — в новой стране и с кучей вопросов. Пусть этот гайд станет вашей картой: идите шаг за шагом, и всё получится.

> Покупка первого жилья кажется сложной, пока не разложить её по шагам. Ниже — последовательность, которую я прохожу с покупателями, и что важно на каждом этапе.

ШАГ 1. БЮДЖЕТ И ПЕРВЫЙ ВЗНОС

- Минимальный первый взнос: 5% от первых $500 000 цены и 10% от части между $500 000 и $1,5 млн. От $1,5 млн — минимум 20%.
- Закладывайте ещё 1,5–4% от цены на расходы при закрытии: налог на передачу земли, юрист, страховка, корректировки.
- Решите, какой ежемесячный платёж вам комфортен, а не только «на сколько одобрят».

ШАГ 2. ПРЕДВАРИТЕЛЬНОЕ ОДОБРЕНИЕ ИПОТЕКИ

- Ипотечный специалист проверит доход, кредитную историю и долги и зафиксирует ставку на 90–120 дней (зависит от кредитора).
- Вы проходите стресс-тест по ставке: большей из 5,25% и вашей ставки +2%.

ШАГ 3. ДОГОВОР С РИЭЛТОРОМ ПОКУПАТЕЛЯ

- По закону Онтарио (TRESA) до предложения вы подписываете письменное соглашение о представительстве. В нём прописаны услуги, срок и вознаграждение — читайте и задавайте вопросы.

ШАГ 4. ПОИСК И ПОКАЗЫ

- Определите 3–5 обязательных критериев (район, школы, транспорт, тип жилья) и то, от чего готовы отказаться.



INESSA TERCAN

SALESPERSON · REALTY 7 LTD., BROKERAGE

📞 647-778-9999 · ✉️ info@inessatoronto.com · 🌐 inessatoronto.com

📷 Instagram @nedvizhimost.toronto

ШАГ 5. ПРЕДЛОЖЕНИЕ (OFFER)

- Цена, депозит (часто около 5%, передаётся в течение 24 часов после принятия), дата закрытия, включённые предметы.
- Условия (conditions): финансирование, инспекция, для кондо — проверка Status Certificate. Условия защищают покупателя, но на конкурентном рынке их иногда сокращают — обсуждаем риски заранее.

ШАГ 6. ПЕРИОД УСЛОВИЙ

- Инспекция дома, финальное одобрение ипотеки, проверка документов юристом. После снятия условий сделка становится твёрдой.

ШАГ 7. ЗАКРЫТИЕ

- За 1–2 недели — встреча с юристом, подписание документов, перевод оставшейся суммы. В день закрытия — ключи! 🎉

ЧЕК-ЛИСТ

- ☐ Паспорт/PR-карта, SIN
- ☐ Письмо с работы и 2 последних pay stub
- ☐ T4 / Notice of Assessment за 2 года
- ☐ Выписки о накоплениях за 90 дней
- ☐ Контакты юриста по недвижимости

СЛЕДУЮЩИЙ ШАГ

Хотите понять свой реальный бюджет и план покупки? Первая консультация — бесплатно, на русском. Звоните или пишите: 647-778-9999 · info@inessatoronto.com

Материал носит общий информационный характер (по состоянию на сентябрь 2026 г.) и не является юридической, налоговой, финансовой или ипотечной консультацией. Правила и ставки могут меняться — уточняйте у юриста, бухгалтера или лицензированного ипотечного специалиста. Если вы уже работаете с другим риэлтором по договору, этот материал не является попыткой привлечь вас как клиента. Inessa Tercan, Salesperson, Realty 7 Ltd., Brokerage.



INESSA TERCAN
SALESPERSON · REALTY 7 LTD., BROKERAGE
📞 647-778-9999 · ✉️ info@inessatoronto.com · 🌐 inessatoronto.com
📷 Instagram @nedvizhimost.toronto